



Opérations pilotes habitat du Pays de Rennes



Lotissement de la Pelousière

Charte développement durable



Février 2005



Penser aux autres et à la planète

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie les dimensions :

- économique, en favorisant la création de richesses pour tous à travers des modes de production et de consommation durables ;
- sociale, en luttant contre la pauvreté, l'exclusion et les inégalités et en répondant aux besoins humains fondamentaux que sont l'alimentation, l'emploi, la santé, le logement ou encore l'éducation ;
- environnementale, en préservant sur le long terme les ressources naturelles (eau, énergie...) ainsi que les écosystèmes.

Par conséquent, si nous souhaitons garantir une qualité de vie aux générations futures, inscrire nos actions dans une logique de développement durable est aujourd'hui devenu indispensable.

C'est parce qu'elle est consciente de cela que la commune de Langouët a déjà appliqué ce concept dans une précédente opération (lotissement de la Prairie Madame) et souhaite aujourd'hui inscrire le lotissement de la Pelousière dans une démarche environnementale.

Mettre en œuvre un projet global et partagé

Pour y parvenir, avec l'aide de l'Agence d'Urbanisme et Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (Audiar), du Conseil local à l'énergie (clé), de la Direction départementale de l'équipement (subdivision de Saint-Aubin d'Aubigné) et du GIP « Le Pays de Rennes », trois ateliers où se sont réunis les élus et l'architecte-urbaniste en charge du projet, ont été réalisés.

Lors de ces ateliers divers thèmes ont été abordés :

- les formes et les types d'habitat à mettre en œuvre pour lutter contre l'étalement urbain et permettre à chacun de se loger selon ses besoins et ses moyens ;
- l'eau afin d'évaluer les possibilités d'une gestion « écologique » ;
- les facteurs liés à la planification urbaine et à la construction à pren-

- dre en compte afin de diminuer les consommations énergétiques ;
- la qualité environnementale dans les constructions ;
- les déplacements afin de mesurer les impacts de cette opération sur la circulation et de déterminer les solutions alternatives à l'usage de la voiture.

Ces ateliers ont ainsi permis :

- d'identifier des solutions alternatives aux approches conventionnelles qui soient plus efficaces sur le plan de la mixité de l'habitat, environnemental, énergétique et de la gestion des déplacements ;
- de réfléchir ensemble aux enjeux et options possibles ;
- de dégager les objectifs prioritaires pour cette opération.

La présente Charte développement durable a été élaborée à partir de ces échanges et traduit les objectifs que la commune de Langouët s'est fixée pour cette opération. Ce dernier servira de guide à l'équipe de maîtrise d'œuvre ainsi qu'aux futurs habitants.

Pour ce lotissement, sept objectifs ont ainsi été définis :

- favoriser la mixité sociale ;
- produire un habitat économe et propre ;
- préserver la qualité de l'eau et réduire les consommations d'eau potable ;
- renforcer la participation et la cohésion sociale ;
- promouvoir des formes d'habitat adaptées à Langouët et respectant les principes du développement durable ;
- favoriser les modes de déplacements doux ;
- protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager.

Ces objectifs ont ensuite été déclinés en orientations et en actions que la commune de Langouët s'engage à mettre œuvre dans cette opération d'habitat.

Objectif 1 : Favoriser la mixité sociale

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 1-A : Diversifier les formes d'habitat	<ul style="list-style-type: none">• Prévoir des lots libres de différentes tailles (ex. : 5 lots de 300 à 350 m² et 3 lots de 800 m²).• Réserver une parcelle pour la construction de logements intermédiaires.
Orientation 1-B : Diversifier les types d'habitat	<ul style="list-style-type: none">• Construire des logements de tailles variées (ex. : 8 T5 ou T6, 2 T4, 1 T3 et 1 T2).• Proposer des logements en accession ainsi que des logements en locatif (ex. : 8 logements en accession et 4 en locatif).• Favoriser des habitations s'inspirant de l'habitat traditionnel de Langouët (ex : longère).

Objectif 2 : Produire un habitat économe et propre

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 2-A : Produire un habitat à faible consommation énergétique	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser les orientations Nord-Sud afin d'optimiser les apports solaires passifs.• Favoriser le chauffage bois.• Fixer une limite de consommation par logement (ex. : 60 kWh/an/m² de SHON).• Inciter au recours à l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire.
Orientation 2-B : Développer la qualité environnementale dans les logements	<ul style="list-style-type: none">• Inciter à l'utilisation de matériaux « écologiques » (bois, biobrique...) et « sains » (peintures NF environnement...) pour la construction des logements.• Prévoir dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du lotissement des prescriptions relatives à la qualité environnementale (matériaux...).• Prévoir dans les logements des espaces adaptés pour le tri sélectif des déchets.• Inciter à la participation à une réunion d'information aux acquéreurs et à leur maître d'œuvre.

Objectif 3 : Préserver la qualité de l'eau et réduire les consommations d'eau potable

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 3-A : Favoriser les économies d'eau potable dans les logements	<ul style="list-style-type: none">• Prescrire l'installation d'appareils hydroéconomiques dans les logements (chasse d'eau 3/6 litres, robinets avec limitateur de débit...).• Pré-équiper les lots des systèmes de récupération des eaux pluviales de toiture (cuve et filtration).• Inciter à la récupération des eaux pluviales de toiture pour l'arrosage des jardins et l'alimentation des WC.
Orientation 3-B : Recourir aux techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none">• Créer un ou des fossés plantés qui soient économes en maintenance pour la gestion des eaux pluviales liées à la voirie et aux espaces publics.• Utiliser des revêtements perméables pour la voirie, les cheminements piétons / cycles et les entrées de garages (stabilisé, dalles engazonnées...).• Instaurer un coefficient maximum d'imperméabilisation du sol pour les lots (ex. : 50 %).• Faire en sorte qu'il n'y ait aucun rejet d'eau pluviale à évacuer des parcelles.• Réduire le plus possible l'emprise des voies.• Supprimer les bordures le long des voies afin de faciliter l'évacuation des eaux pluviales.
Orientation 3-C : Privilégier une gestion moins polluante des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">• Concevoir la voirie et les cheminements piétons / cycles de façon à limiter l'utilisation des herbicides.• Recourir à l'amendement, au paillage naturel et aux techniques alternatives au désherbage chimique.

Objectif 4 : Renforcer la participation et la cohésion sociale

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 4-A : Développer la concertation avec les habitants	<ul style="list-style-type: none">• Créer un groupe de suivi du projet regroupant élus, techniciens...• Organiser une réunion publique d'information pour présenter le projet à la population.• Monter une animation autour des lotissements de la Prairie Madame et de la Pelousière (ex. : journée du logement durable).• Présenter le projet dans le bulletin municipal.
Orientation 4-B : Faciliter l'intégration des nouveaux habitants	<ul style="list-style-type: none">• Envoi du bulletin municipal aux personnes ayant acquis une parcelle.• Organiser une réception pour les nouveaux habitants en mairie.

Objectif 5 : Promouvoir des formes d'habitat adaptées à Langouët et respectant les principes du développement durable

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 5-A : Élaborer un projet évolutif et flexible	<ul style="list-style-type: none">• Positionner les accès de manière à permettre des continuités avec le Clos Carré.• Permettre la création éventuelle de cheminements piétons / cycles vers le milieu agro-naturel environnant.
Orientation 5-B : Économiser l'espace	<ul style="list-style-type: none">• Prévoir des lots libres de différentes tailles (ex. : 5 lots de 300 à 350 m² et 3 lots de 800 m²).• Limiter la taille des espaces libres sans usage et sans fonction.• Optimiser la longueur et le tracé de la voirie interne.

Objectif 6 : Favoriser les modes de déplacements doux

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 5-A : Développer et favoriser la pratique du vélo et de la marche à pied	<ul style="list-style-type: none">• Réaliser un cheminement piétons / cycles direct, sécurisé, qualitatif et économe en maintenance entre le lotissement et le pôle d'équipements publics du centre-bourg.• Aménager un cheminement piétons / cycles de loisir entre le lotissement et l'espace rural environnant.• Prévoir des continuités entre les cheminements du lotissement de la Pelousière et ceux qui seront créés lors de l'urbanisation du Clos Carré.• Prévoir des locaux vélos qui soient les plus accessibles possibles au niveau des logements et des équipements publics.• Requalifier le chemin rural n° 102 ainsi que son intersection avec la RD 27.
Orientation 5-B : maîtriser la place de la voiture pour la sécurité notamment des enfants	<ul style="list-style-type: none">• Regrouper les aires de stationnements pour les visiteurs (ex. : une à l'entrée et une au fond du lotissement).• Restreindre le stationnement sur la voirie.• Imposer 2 places de stationnement minimum sur la parcelle.

Objectif 7 : Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager

Orientations	Actions à mettre en œuvre
Orientation 7-A : Donner une identité au lotissement en lien avec le paysage environnant	<ul style="list-style-type: none">• Préserver et valoriser les perspectives et transparences visuelles sur les espaces agro-naturels (secteur des chênes, ruisseau de la Flume...).• Utiliser le végétal pour créer des transitions « douces » entre le lotissement et les espaces naturels et ruraux limitrophes.• Faire des plantations avant la construction des logements.• Intégrer et valoriser l'espace boisé mitoyen dans la conception du lotissement.• Créer des constructions qui reprennent les caractéristiques du bâti environnant (orientation, gabarit, matériaux...).• Prévoir dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du lotissement des prescriptions visant à limiter l'impact visuel des bâtiments.
Orientation 7-B : Préserver les continuités biologiques	<ul style="list-style-type: none">• Conserver dans la mesure du possible les plantations existantes.• Privilégier les essences rustiques et locales.• Maintenir de la végétation herbacée le long des voies.