



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Guipel (35)

# Un éco-hameau repensé pour une économie de foncier et des logements plus durables

Dès son arrivée en 2008, la nouvelle équipe municipale a repensé le projet de lotissement de La Paumerie dans une optique d'économie de foncier et de traduction d'enjeux de développement durable. Une réflexion qui s'est avérée déterminante pour la réalisation du futur PLU.

Située à une vingtaine de kilomètres au nord de Rennes, Guipel compte environ 1700 habitants et fait partie de la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. Dès son arrivée en 2008, la nouvelle municipalité étudie les caractéristiques de la commune et réfléchit aux futurs projets. Premiers constats : tels les 'bourgs-rues', l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long des deux routes départementales qui traversent la commune ; derrière ce linéaire existent des fonds de jardin peu accessibles et parfois peu exploités.

### ↗ Une démarche ADDOU

Les nouveaux élus s'attachent à repenser le lotissement de La Paumerie initié par l'ancienne municipalité sur une surface de 1,1 hectare. « Par chance, si le terrain était borné, aucun travaux n'avaient été signés » se rappelle Christian Roger, maire de 2008 à 2020.

Pour l'accompagner dans sa réflexion, la municipalité décide de s'entourer de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération rennaise, de l'Agence locale de l'énergie et du climat et du Pays de Rennes. Ils mènent ensemble une démarche ADDOU (approche développement durable des opérations d'urbanisme) ; des ateliers sont organisés au cours desquels les élus réfléchissent ensemble à la manière dont un certain nombre d'enjeux pourrait se traduire concrètement dans le projet : sobriété foncière, parcours résidentiel, intégration



L'aménagement paysager, les noues et les chemins permettent de favoriser la biodiversité, une gestion de l'eau en surface et les déplacements à pied et à vélo

paysagère, mobilités, énergie, biodiversité... L'aboutissement de la démarche fait office de cahier des charges qui leur servira de fil conducteur tout au long du projet.

### ↗ Une densité revue

Pour revoir l'intégralité des plans, la municipalité décide de se faire accompagner par un groupement composé de Eguimos (géomètre, VRD), Atelier Couchinoux (paysagiste) et Gumiaux & Gombeau (architectes). En parallèle les élus visitent les lotissements de Langouët et Bazouges-sous-Hédé. Sensibilisés à la nécessité de protéger les espaces agricoles et naturels, ils revoient la densité du projet. Pour favoriser le bioclimatisme, les parcelles sont découpées en 'lames' exposées plein sud, avec les maisons en limite

## Epaissir le bourg

En parallèle de la conception du lotissement, la municipalité a travaillé sur son Plan Local d'Urbanisme sorti fin 2012 avec :

- o L'intégration de nouvelles dispositions environnementales portant notamment sur les déplacements et la densification de l'habitat.
- o La limitation des zones urbanisables de la commune
- o Une veille foncière avec acquisitions en amont des projets dans les zones UC et 1 AUC.
- o L'utilisation des fonds de parcelles pour 'épaissir le bourg' et la rénovation des logements anciens du bourg au coup par coup selon les opportunités. ■

de propriété côté nord et le terrain au sud sur la zone de vie. Côté aménagement paysager, le règlement prévoit l'obligation de planter sur l'espace privé en front de rue avec des essences variées (certaines sont prohibées). Elles-mêmes réglementées, les clôtures ne peuvent être installées qu'en retrait de la limite de propriété. Côté déchets, des containers enterrés d'apport volontaire avec accès par badge magnétique nominatif sont placés à l'entrée du lotissement. « *Nous souhaitons expérimenter l'idée d'une taxation au volume de déchets déposé* ».

### ↗ Une aire de jeux comme bassin de rétention

Une partie des eaux pluviales est traitée à travers l'installation de puisards sur les parcelles et le recours à des noues. Ces techniques permettent de limiter d'autant la taille du bassin de rétention. Contrairement à de nombreux ouvrages, ici pas de clôture ni de pentes dangereuses. Un accès enherbé en pente douce permet ainsi de favoriser la biodiversité en limitant l'emprise artificialisée. « *Nous l'avons travaillé de façon à ce qu'il puisse devenir une aire de jeux pour les enfants* » explique l' élu.

“ De 14 lots libres d'environ 600m<sup>2</sup> chacun nous sommes passés à 22 lots de 260 à 400m<sup>2</sup> ”



Christian Roger, maire de 2008 à 2020

Guipel ©

### ↗ La place de la voiture

De même, une réflexion sur la place de la voiture est engagée : largeur de voirie revue à la baisse, une seule place de stationnement par lot autorisée. Une décision « *qui n'a pas été facile à faire admettre par tous les occupants* ».

En contre-partie, des parkings collectifs sont réalisés dont un avec un carport couvert « *qui peut servir à la fête des voisins* ».

### ↗ Un règlement incitatif

En complément du règlement d'urbanisme en vigueur, il encourage :

- o L'utilisation de matériaux de construction écologiques.
- o Une performance thermique avec l'objectif 'de se rapprocher d'une conception passive'.



A l'entrée du lotissement, le SMICTOM d'Ille et Rance a souhaité mettre en place des points d'apports volontaires semi-entrés à contrôle d'accès.

SMICTOM Ille et Rance ©

o Le recours à des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'électricité.

o La collecte des eaux de toiture pour une utilisation dans les sanitaires et le jardin.

### ↗ Des aides financières pour les logements vertueux

Pour récompenser les acheteurs, la municipalité a décidé d'attribuer « *des aides financières de 1000 € par performance atteinte, plafonnées à 3000 € pour une maison passive* ». Une plaquette a été éditée pour accompagner la commercialisation démarrée fin 2012. Sont concernés par une prime :

- o l'utilisation d'énergies renouvelables, hors pompe à chaleur
- o une conformité aux tests d'étanchéité de la RT2012,
- o l'installation d'une ventilation double-flux ou d'un puits canadien.

Ces primes ont été lissées dans l'enveloppe globale du lotissement commercialisé à 105 €/m<sup>2</sup>. En moyenne, les foyers ont bénéficié de 1500 € de primes ; l'éco-hameau a vu éclore 3 maisons passives.

Le montant des travaux d'aménagement s'élève à environ 300 K€. Fin 2021, l'intégralité des 22 parcelles de l'éco-hameau et des 4 parcelles d'une division parcelle situées en face étaient commercialisées ■



BRUDED ©

L'aire de stationnement collective permet de gagner de la place sur les lots

### CONTACT :

Mairie de Guipel : 02 99 69 74 74 / mairie@guipel.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

