

Voyage d'étude À BAZOUGES



LOTISSEMENT ÉCOLOGIQUE

Les Courtils
Bazouges-sous-Hédé

CONTEXTE ET PRINCIPES

Bazouges-sous-Hédé (35), 1 932 habitants (commune de Hédé).

Le lotissement représente 32 logements dont 22 lots libres et 10 logements locatifs.

Les principes d'aménagement développés portent sur la minimisation des surfaces vouées à la circulation automobile afin de privilégier les espaces de vie, en créant notamment un paysage végétal fort prédominant par rapport au futur bâti.

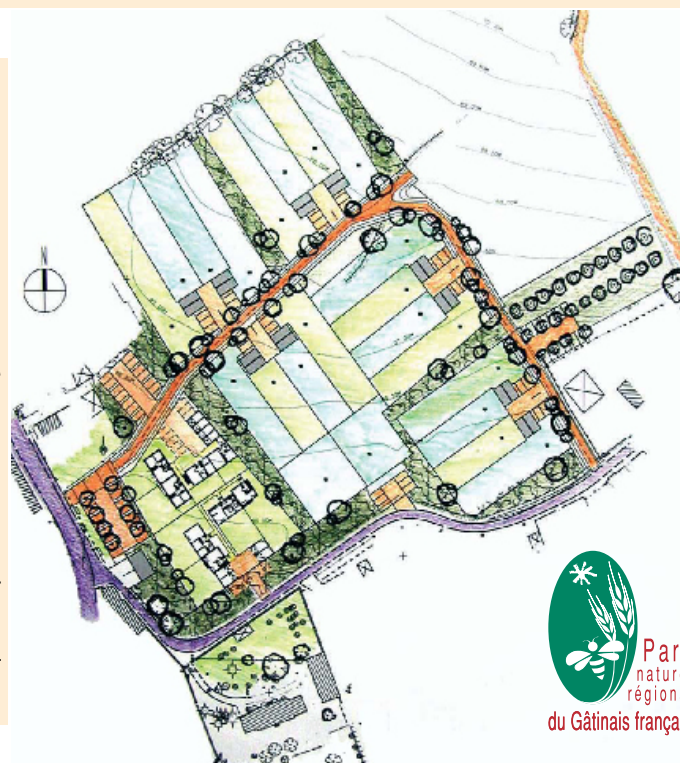
De même, la forme des parcelles est plus allongée afin d'en diminuer l'impact sur la voirie. Les garages groupés, attenants aux parcelles, permettent l'existence de courettes, dont l'accès se fait au travers de brèches dans le talus reconstitué.

La voirie de desserte, à sens unique - ce qui diminue sa largeur - est bordée de talus plantés avec de part et d'autre de la zone roulante, une plage empierrée herbée et un fossé drainant.

Les principes écologiques portent sur l'utilisation de matériaux sains, la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et l'alimentation des wc, la production d'eau chaude sanitaire assurée en partie par des panneaux solaires intégrés au bâti, la recherche d'une bonne orientation des habitations.

OBJECTIFS

- Développer le bourg en lui conservant son aspect rural, sa spécificité.
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale, avec une offre de logement variée.
- Favoriser une approche environnementale en matière de construction et d'aménagement.
- Développer un lieu à vivre, bien intégré dans l'ancien bourg.
- Lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine, de qualité.
- Piloter un modèle différent d'urbanisme en milieu rural.



À voir sur le site et à retenir...

division parcellaire IMPLANTATION

- Le choix de **bandes longues et étroites**, orientées nord-sud sur les VOIES PRINCIPALES, permet une implantation plus pertinente et plus personnelle pour les maisons individuelles, avec une zone végétale à l'arrière et à l'avant.
- Les terrains étant longs, LES IMPLANTATIONS peuvent glisser pour **éviter les effets d'alignement**. Le niveau rez-de-chaussée doit « coller » au terrain naturel (pas de sur-élévation artificielle pour faire ressortir le bâti du site).

offre variée de LOGEMENTS

- 10 LOGEMENTS SOCIAUX (OPAC 35) construits **selon les mêmes critères environnementaux** que les constructions en lot libre, conçus pour accueillir de jeunes foyers, des personnes âgées, des familles, des personnes seules, des jeunes du C.A.T. de la commune :
- une maisonnée regroupant 4 logements individuels T3 avec terrain commun et jardinet privatif,
 - 2 petits pavillons T2, 4 pavillons plein pied T3 et T4 avec jardins privatifs,
 - garages groupés,
 - 22 lots libres de surface variable (400 m² à 800 m²).

VÉGÉTALISATION

- MAINTIEN DU TALUS existant, renforcé par la **création et plantation** de talus en limite de la voie publique.
- Plantation d'ARBRES À HAUTE TIGE sur le talus séparatif.
- Respect réglementaire d'un ESPACE VÉGÉTALISÉ entre la voie publique et l'habitation.
- CHEMINS PIÉTONS engazonnés.
- Réalisation de HAIES MIXTES en limite **entre les lots**.
- Réalisation d'un VERGER COMMUNAL (pommeraie) entre le lotissement et le chemin creux existant.

eaux PLUVIALES déchets VERTS

- Fourniture pour chaque lot d'une CITERNE PRIVATIVE de **récupération d'eaux pluviales** de 5 000 L.
- Installation sur chaque lot d'un COMPOSTEUR PRIVATIF (**valorisation des déchets organiques** qui représentent environ 30 % du poids de notre poubelle).

VOIRIE circulation stationnements

- CHAUSSÉE à **sens unique** de 3 m de largeur, semi-perméable en stabilisé renforcé (en remplacement de l'enrobé).
- BANDE HERBÉE stabilisée (pour piétons).
- FOSSÉ DRAINANT de 0.70 m de largeur.
- Création de TALUS PLANTÉS en bordure des propriétés privées pour **séparer les terrains privés de la voie publique**.
- VITESSE LIMITÉE (Zone 30).
- Création d'un PARKING VISITEURS **à l'entrée du lotissement**.
- Groupement des GARAGES PRIVATIFS (en bois) **en dehors des habitations**.

matériaux de CONSTRUCTION

recommandations ARCHITECTURALES

- LES GARAGES, imposés par la commune avec les lots, doivent être construits **en bois**. Ce choix aide à donner le ton au lotissement en termes de matériaux de construction à privilégier – c'est-à-dire des « **matériaux sains** », renouvelables ou **consommant peu d'énergie** pour leur production et leur transformation.
- L'EMPLOI DU BOIS permet aussi une bonne **articulation entre le bâti ancien et le bâti neuf**, car un bon nombre des garages existants du vieux bourg sont en bois.
- LES MENUISERIES BOIS sont fortement conseillées.
- Pour les MURS EN ÉLÉVATION, autres que les fondations, les parois en aggloméré ou en béton de ciment, sont déconseillées. On leur préférera la **brique de terre cuite**, les **blocs de béton cellulaire**, la **terre crue** et la **Pierre**.
- LES ENDUITS seront à base de **chaux**.
- LES BARDAGES seront réalisés **en bois**.
- LES PAREMENTS seront réalisés **en pierre « du pays » ou en brique**.

maîtrise D'ÉNERGIE

- Installation d'un SYSTÈME D'ÉCLAIRAGE PUBLIC **économique**, qui minimise la consommation d'énergie (type et nombre de candélabres).
- CHAUFFE-EAU **solaire obligatoire** pour chaque logement.

sensibilisation des HABITANTS

- Organisation d'un FORUM SUR L'ÉCO-HABITAT dans le bourg de Bazouges-sous-Hédé, en septembre 2003 et 2004.
- Suivi de PROJET DE CONSTRUCTION **avant PC assuré par les architectes**.
- Mise en place de COMMANDES GROUPÉES (ex. chauffage/chauffe-eau solaires) ; appareils électroménagers à haute performance énergétique).
- Rédaction d'un DOCUMENT D'INFORMATION sur **l'habitat respectueux de l'environnement**.

