



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an dlorren padus



## ► Langouët (35)

# Les Marivoles, un lotissement inscrit dans une démarche d'économie circulaire

Réalisé par l'aménageur LBI, le lotissement se veut sobre avec ses voiries réduites, ses garages groupés et ses réseaux aériens. Il comprend 8 maisons, construites en matériaux biosourcés et/ou recyclables, équipées en panneaux photovoltaïques et pour certaines de toilettes sèches.

Commune de 600 habitants, située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, Langouët appartient à la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné. La commune a développé au fil des années, une politique de l'habitat à la fois écologique et sociale. C'est ainsi que sont successivement sortis de terre les éco-lotissement de La Prairie-Madame en 2005 puis de La Peloussière en 2010 suivi d'une opération en coeur de bourg en 2014. En 2017, après avoir effectué un référentiel foncier visant à identifier l'ensemble des fonciers potentiellement disponibles, la municipalité lance une étude autour de l'objectif de développer un urbanisme en économie-circulaire.

### ➤ Un aménageur volontaire

En parallèle de cette étude, la municipalité est contactée par Anne-Maud et David Loyer de la société d'aménagement LBI (Pacé). Reprenant les suites de l'entreprise familiale, la sœur et le frère ont le souhait « de développer d'autres formes d'urbaniser en lien avec leurs valeurs » et ont fondé une filiale baptisée Orenda, spécialisée dans l'aménagement 'd'écovillages'. Ils se sont entourés des conseils de Bernard Menguy, architecte-urbaniste, concepteur du lotissement de la Prairie Madame, et impliqué dans l'équipe portant la nouvelle étude « 100% circulaire » de Langouët. Une parcelle appartenant à un propriétaire privé reste à urbaniser en face du lotissement de La Peloussière. Après des échanges approfondis, un accord amiable est conclu entre la municipalité, Orenda



Le lotissement est distribué par une voirie réduite, avec des stationnements regroupés à l'entrée et sous car-port

et le propriétaire du foncier. De son côté, la commune accélérera le passage en 1AU de la parcelle - déjà inscrite au PLUi en 2AU - afin de la rendre plus rapidement constructible. Le propriétaire s'engage pour sa part à vendre son terrain à Orenda. Ce dernier s'engage à respecter le cahier des charges de la municipalité et à confier la conception du lotissement à Bernard Menguy. Le foncier d'une superficie de 3 960 m<sup>2</sup> est vendu au tarif de 10 € TTC/m<sup>2</sup>. Les souhaits de la municipalité sont précis : « proposer des maisons T4 à Langouët au prix d'un appartement de même taille à Rennes soit autour de 200 K€ ». Mais pas n'importe quelles maisons : « l'idée était de construire dans une démarche d'économie circulaire : l'aménagement devant être, autant que possible, réversible ; les matériaux biosourcés et/ou réutilisables ; les maisons pas-

### Une commercialisation rapide



© BruDED

« Nous proposons deux modèles de maisons de 96 m<sup>2</sup> à 101m<sup>2</sup>, sur des terrains de 260 à 416 m<sup>2</sup>, à un prix entre 200 000 et 250 000 € incluant le terrain, les frais de notaires, les panneaux photovoltaïques. Chaque propriétaire a une part dans l'ASL (Association Syndicale Libre) qui a en gestion les espaces communs (jardin, jeux...). A l'issue de la réunion d'information, on avait déjà 60 à 70 demandes ! »  
- Anne-Maud Loyer ■

sives avec production d'électricité photovoltaïque ; l'assainissement par toilettes sèches proposé » exprime Anne-Maud Loyer.

### ➤ Des maisons écologiques

Après plusieurs mois de recherche pour trouver un constructeur de maison individuelle, LBI décide de faire appel à E-loft. « Ils avaient une offre sur leur ligne de maisons standard autour de 1000 €/m<sup>2</sup> TTC ; avec les améliorations qu'on souhaitait pour répondre au cahier des charges de la commune on arrivait autour de 1400 € TTC/m<sup>2</sup>. « Les huit maisons ont été préfabriquées en usine » précise Jean-Luc Dubois, nouveau maire qui a pris la suite du projet à partir de 2020. « Elles sont arrivées pré-assemblées sur des camions, ce qui limite les nuisances de chantier. La majorité des matériaux sont biosourcés ou recyclables » se satisfait l' élu. Dans les faits, les maisons sont toutes construites sur technopieux, l'ossature bois est renforcée pour amener une isolation plus importante afin de tendre vers une performance passive, la laine de verre est remplacée par la laine de bois, des panneaux photovoltaïques sont intégrés à chaque maison ainsi que la possibilité de mettre des toilettes sèches : 4 propriétaires sur 8 feront

“ Les huit maisons ont été pré-fabriquées en usine et sont arrivées pré-assemblées, ce qui limite les nuisances de chantier. La majorité des matériaux sont biosourcés ou recyclables ”



Jean-Luc Dubois, maire

ce choix. Certains ajouteront par ailleurs des cuves de récupération d'eau de pluie.

### ➤ Un aménagement sobre

A l'instar du lotissement de la Prairie Madame, les stationnements sont regroupés à l'entrée du lotissement. Chaque place dispose d'un branchement électrique, tiré de chaque compteur individuel, pour la recharge des véhicules. Les maisons sont distribuées par une voirie de largeur réduite, en enrobé, et les chemins, en sable stabilisé. Au-delà de l'intérêt pour la moindre imperméabilisation, « le coût de ces revêtements est 4 fois inférieur à celui d'un bitume » indique Anne-Maud Loyer. Par ailleurs, comme le souhaitait la mairie, le lotissement n'a pas d'éclairage public. Au total, le foncier acheté et viabilisé revient à environ 140 € TTC/m<sup>2</sup>.

### ➤ Une mise en lien des propriétaires

Fait rare, l'aménageur a organisé des ateliers d'échanges entre les propriétaires avant le dépôt de leur permis de construire. « Cela a créé une belle émulation et permis de sensibiliser les acheteurs sur pleins de sujets et d'enjeux : santé dans l'habitat, gestion de l'eau... Deux d'entre eux ont décidé de mettre des toilettes sèches à l'issue de ces ateliers ». Parallèlement, les ateliers sont l'occasion de discuter d'économies possibles : « certains ont ainsi décidé de retirer des travaux (peintures, aménagement intérieur) de la proposition de E-loft pour les faire en collectif ou les confier à une entreprise locale ». Les ateliers ont eu lieu au bar associatif La Cambuse ce qui a permis également de faire se rencontrer les nouveaux habitants avec des anciens. Les derniers échanges ont porté sur la réalisation d'un espace jeux : « il sera ouvert aux enfants du lotissement d'en face où est prévu un terrain de pétanque communal ».

### ➤ Une opération à venir

La nouvelle municipalité portée par Jean-Luc Dubois a été convaincue par la démarche de LBI. Un nouveau lotissement est en cours. LBI ne travaille plus avec E-loft, racheté par un investisseur. A la place, les lots sont vendus en lots libre avec un cahier des charges interdisant « le béton et le parpaing en élévation de mur et le PVC pour les menuiseries » comme cela avait déjà été le cas sur le lotissement de La Prairie Madame. L'agence BHAU (Vannes) assure un suivi architectural avant chaque dépôt de permis de construire. ■



Les maisons sont posées sur technopieux, enfouis à 4 mètres de profondeur. Sur la partie privative, les réseaux courent en surface, non enterrés.

### CONTACT :

Jean-Luc Dubois, maire / Tél. : 02 99 69 92 30 / accueil-mairie@langouet.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

