Fiche EXPERIENCE
Réseau des collectivités
SYNERGIES



# Une **extension urbaine** pensée en mode **éco-quartier**

à Saint Baudelle

## Saint Baudelle (1197 habitants)



Située à 3 km de Mayenne, elle est membre de la communauté de communes du Pays de Mayenne (SCOT et PLH validés à l'échelle intercommunale).
La population a quasiment quadruplé en 25 ans.

## L'éco-quartier du Champ de La Lande

8,72 ha urbanisés en 3 tranches
2 îlots pour une vingtaine de collectifs ou semi-collectifs
1 îlot de constructions individuelles groupées (7 logements)
69 parcelles libres de constructeurs (de 340 m² à 922 m²)

Taille moyenne des parcelles : 535 m²
Nombre de logements par hectare : 11 (50% de la surface urbanisée est réservée aux espaces publics soit 4,28 ha : sentiers, noues, zones boisées préservées, vergers, espaces de loisirs)

Mise en vente des parcelles : novembre 2010
Nombre de logements engagés au 30/09/2011 : 14
Prix de vente : 57 € TTC/m²

*« L'équipe municipale a placé au cœur de ses préoccupations la maîtrise de l'énergie. Plusieurs opérations ont été faites en suivant cette logique : un complexe sportif mutualisé avec la commune voisine de Contest et pré-chauffé par un puits canadien, des bilans énergétiques sur nos bâtiments suivis de travaux, la construction d'une mairie « passive »…*

*Côté urbanisme, la commune de Saint-Baudelle a des marges de progrès. Comme de nombreuses communes, les lotissements construits depuis les années 70 ont consommé trop d'espaces agricoles. L'orientation des parcelles n'est pas toujours favorable aux apports solaires. Et les liaisons douces vers le cœur de bourg n'existent pas toujours…*
*En choisissant l'option éco-quartier, nous souhaitions rompre avec le modèle classique de lotissement et imaginer un habitat « autrement ».*
*Pour nous orienter dans ce projet, nous avons eu recours à la méthode Approche Environnementale de l'Urbanisme (dite AEU). Une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire a proposé des scénarios en tenant compte de nos besoins et de nos moyens. Ces éléments ont également été soumis à la population lors de réunions de concertation.*

***Nous avons établi un règlement de lotissement suffisamment précis pour voir sortir de terre des maisons peu gourmandes en énergie. Les critères à respecter n'entravent en rien la créativité architecturale. Et que l'on se rassure, les évolutions règlementaires sur la thermique des bâtiments résidentiels rendent obligatoires en janvier 2013 les exigences que nous avons inscrites dans le règlement !»***

Maurice Boisseau – Maire













# L'éco-quartier du Champ de la Lande : une conception en 2 étapes

Au risque de voir son calendrier s'allonger, l'équipe municipale de Saint Baudelle a préféré prendre le temps pour aboutir à un lotissement correspondant à ses attentes.



## 1ère étape : étudier le projet avec une approche environnementale de l'urbanisme (AEU).

La commune a personnalisé le cahier des charges de l'ADEME pour recruter une équipe aux compétences complémentaires : urbaniste (Huit & Demi), énergéticien (Soning), spécialiste de l'eau et des paysages (Impact et Environnement)… Leur mission :

- réaliser un diagnostic du site en lien avec les problématiques communales et intercommunales.
- établir des préconisations et les hiérachiser.

Cette prestation, coordonnée par le cabinet Impact et Environnement, a été conclue par des hypothèses de découpage parcellaire et une liste de préconisations utiles à intégrer dans un règlement. Ces orientations ont été soumises à la population lors d'une réunion publique : l'occasion de tester les réactions sur la mitoyenneté, les garages indépendants des maisons… Des retours assez positifs ont conforté les engagements de la commune.

Pendant plus d'un an, cette équipe a accompagné la municipalité et des personnes associées (technicien déchet intercommunal, conseil de développement, mission énergie, CAUE…). Les comités de pilotages et des visites de différents quartiers ont permis de mieux visualiser le projet et de jauger le niveau d'exigences que la commune serait en mesure de tenir. L'équipe souhaitait innover mais elle voulait mesurer les risques.

*Pour en savoir davantage sur l'AEU >> voir la fiche technique*

## 2ème étape : recruter une maîtrise d'œuvre pour la phase opérationnelle.

La commune a souhaité recruter une équipe différente de celle ayant réalisé l'AEU pour assurer la maitrise d'œuvre. Si l'équipe AEU a permis de bien définir les objectifs en matière d'aménagement durable, il paraîssait nécessaire d'avoir des réponses opérationnelles d'une équipe n'ayant pas participé aux phases préalables. Le cabinet Setur (BET Ingénierie- Audit- Conseil) a donc été missionné pour définir le parcellaire, proposer des scénarios d'implantations… jusqu'au suivi de chantier et l'accompagnement des acquéreurs de parcelles.

# Quelques uns des objectifs retenus par la commune suite au diagnostic AEU

- respecter les objectifs du PLH et du PADD : densification, économies d'énergies, atteindre 15% de locatif social aidé public d'ici 2013
- rééquilibrer l'extension du bourg autour des équipements
- varier l'offre de logements et les typologies urbaines pour accueillir une population diversifiée
- ne pas devenir commune dortoir, apporter une plus-value
- favoriser des morphologies génératrices de lien social (aménagement d'espaces de rencontres conviviaux)
- conserver les arbres isolés et créer des continuités bocagères
- compenser la réduction des espaces privatifs par des espaces publics de proximité végétalisés et appropriables par tous
- ne pas privilégier la voiture, hiérarchiser les voies, relier le quartier au centre ville et aux équipements par des circulations douces
- réduire l'imperméabilisation, rechercher l'intégration paysagère des stationnements, proposer la mutualisation des parkings
- inciter l'utilisation d'énergie propre et l'usage de matériaux naturels
- réduire la circulation des camions poubelles au sein de l'opération en aménageant des aires de regroupement pour les déchets ménagers...

## Contenu du cahier des prescriptions et recommandations architecturales et paysagères

### Sur l'aménagement des espaces extérieurs

- Liaisons douces avec le cœur de bourg
- Recherche d'un minimum d'imperméabilisation (stationnements enherbés…)
- Plantations d'arbres fruitiers sur les parties communes
- Eclairage public économe (leds)
- Interdiction d'utiliser des phyto à – de 5 m. des ouvrages de collecte ou régulation des eaux pluviales
- Choix de plantes économes en eau et en entretien
- Nombreux espaces favorisant le lien social
- Maintien de la maille bocagère existante.
- Ecoulement des eaux pluviales par voie aérienne

### Sur l'énergie

- Bâtiments BBC (<50 kWhep/m²/an)
- Chauffe-eau solaire obligatoire
- Bâtiments étanches, VMC performante
- Toutes les pièces avec éclairage naturel
- Mise en place d'un bonus « énergies renouvelables » par la commune
- Climatisation interdite
- Piscines interdites (sauf naturelles)
- Architecte conseil / énergéticien pris en charge par la commune, chargés de délivrer les visas

### Sur l'eau et les déchets

- Récupération des eaux de pluies obligatoire
- Tous les espaces non couverts perméables
- Équipements intérieurs économes en eau
- Points de collecte centralisés
- Espace dédié aux déchets dans chaque habitation
- Composteur individuel

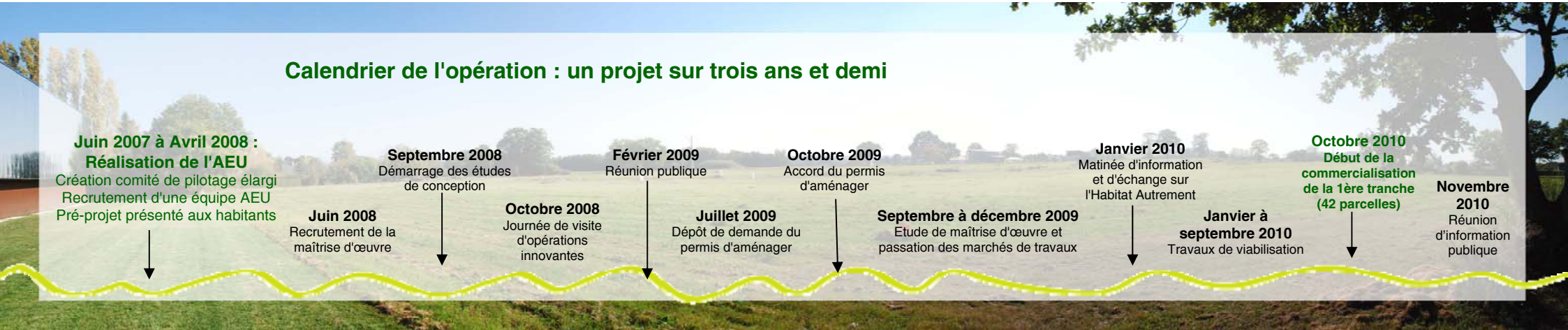
### Sur les constructions

- Certains lots avec mitoyenneté
- Formes compactes conçues dans la logique bioclimatique
- Formes cubiques autorisées, végétalisées
- Implantation laissant la place à un jardin au sud, garage au nord

## Un bilan financier équilibré pour l'éco-quartier de St Baudelle

| Prestation AEU | Suventions Obtenues (80%) | |
|---|---|---|
| 23 000 € HT | ADEME / Région | 10 000 € |
| | Leader + Haute Mayenne | 8 517 € |

**A raison de 6 à 9 parcelles vendues par an, la commune devra atteindre l'équilibre financier**.
Aucune aide n'a été obtenue pour la phase opérationnelle. La commune finance l'opération par un emprunt. L'enveloppe globale du projet est estimée à 1 694 000 € HT



# Quelques questions posées à Maurice Boisseau, Maire



**Des rumeurs laissent entendre que ce quartier est difficile à vendre, est-ce vrai ?**

*Pour répondre à cette question, il convient d'analyser la conjoncture générale peu favorable à l'immobilier actuellement. L'incertitude est de mise et entraîne un ralentissement de la construction sur l'ensemble du territoire local et national où le nombre de mises en chantier des constructions a sensiblement baissé ces dernières années.*

***Malgré ce contexte un peu morose, l'éco-quartier à Saint-Baudelle tire son épingle du jeu et le pari du développement durable est en passe de réussir.*** *Si les premières réalisations sortent de terre seulement maintenant, c'est que la commercialisation n'est effective que depuis un an. Nous avons commercialisé 14 parcelles.*

*Aujourd'hui, la dynamique est en marche et nous savons que les premiers habitants de maisons BBC seront les meilleurs ambassadeurs d'une démarche éco-citoyenne novatrice qui deviendra la règle pour toutes les nouvelles constructions dès le 1er janvier 2013.*

**Le règlement est très innovant. Parmi les préconisations, quelles sont celles suscitant le plus de questions par les acquéreurs ?**

*Portée par la dynamique de l'AEU,* ***l'équipe municipale, c'est vrai, est allée très loin dans les choix énergétiques et environnementaux, s'appuyant notamment sur des retours d'expériences de collectivités déjà sensibilisées et aussi sur le Grenelle de l'Environnement.***

*La traduction de ces choix dans les documents règlementaires de l'éco-quartier, représente le cadre à suivre et un guide de bonne conduite en matière d'habitat durable.*

***Cette démarche est plutôt bien perçue par les nouveaux acquéreurs****, mais s'il fallait reconnaître quelques aspects qui posent question, je citerai :*

- *la mitoyenneté sur certaines parcelles. En effet, il n'est pas facile d'admettre ce type d'implantation en milieu rural ou péri-urbain. Pourtant la performance énergétique des maisons mitoyennes s'en trouve renforcée. Ce frein est tout relatif puisque les 1ères parcelles vendues sont celles obligeant la mitoyenneté.*

- *Autre particularité de l'éco-quartier : le garage dissocié de la parcelle sur quelques lots de surface réduite. Les garages sont regroupés à proximité et permettent une réduction du coût de construction et une meilleure disponibilité foncière sur la parcelle, sans oublier la qualité de l'air moins pollué dans le volume habité. Aujourd'hui les 4 parcelles concernées sont retenues.*

- *Enfin, le chauffe-eau solaire apparaît encore comme un surcoût difficile à intégrer au projet avec un retour sur investissement souvent long ou mal évalué par certains. Le souhait de concevoir un quartier durable suppose d'anticiper au mieux, y compris sur les coûts de fonctionnement. Le prix des énergies classiques va augmenter. De combien, nous ne le savons pas. En revanche, ce dont nous sommes sûrs, c'est que le solaire ne fluctuera pas !*

**Pensez vous que cet éco-quartier soit accessible à toutes les catégories sociales ?**

***S'agissant des particuliers, il n'y a pas de profil type pour construire à Saint-Baudelle. Les publics intéressés sont très variés, du primo-accédant au constructeur d'un nouveau projet après revente de son ancien pavillon****. Ils partagent tous la même passion pour leur projet personnel et possèdent une bonne connaissance des enjeux environnementaux et en particulier l'envie de faire des économies d'énergies dans le logement.*

## Pour en savoir plus

> Mairie de Saint Baudelle
02 43 00 06 26
st-baudelle@wanadoo.fr

> Direction Départementale des Territoires – Pôle territorial Nord Mayenne 02 43 08 24 10
ddt-ptnm@mayenne.gouv.fr

> Association Synergies
14 rue Jean Baptiste Lafosse
53 000 LAVAL 02 43 49 10 02
synergies-reseau-collectivites@orange.fr

Fiche réalisée le 04/10/2011 par l'Association Synergies dans le cadre de l'action « Mise en réseau des collectivités mayennaises engagées pour un développement durable »

Action financée par :