

# Le projet d'habitat groupé de la Morinais à Langan



# Qui sommes-nous ?

Nous sommes aujourd'hui deux foyers :

David, 30 ans, jardinier, Karen, 41 ans, institutrice à l'école Diwan de Guipel, et leurs enfants : Ewan, 12 ans et Erine, 6 ans.

Nicolas, 34 ans, ingénieur gestion des déchets et Camille, 30 ans, chargée de mission développement durable.

Nous souhaitons monter un habitat groupé. Le projet s'inscrit dans un esprit de partage tout en permettant à chacun d'avoir son chez soi.

Notre démarche commune est d'habiter ensemble dans des espaces privés mais aussi d'organiser un bien vivre ensemble par le partage d'espaces, de biens et de services collectifs.

A terme nous envisageons un projet composé de 4 à 5 foyers.

# Localisation géographique



Le projet se situe à Langan (35 850), commune de 919 habitants située à 20 kms au Nord de Rennes.

Le lieu dit « La Morinais » est à 1,2 km du centre-bourg de Langan.

La partie nord de la parcelle est située sur la commune de La Chapelle-Chaussée (séparation marquée par le ruisseau de Pérouse)

# La délimitation de la propriété



Le bien est une ancienne ferme située sur un terrain d'environ 3,5ha.

La zone est classée au POS de Langan en Nca.

# La composition du lieu



1 : maison en pierre

2 : longère en terre

3 : hangar de 100 m<sup>2</sup>

4 : cour de 470 m<sup>2</sup>

5 : appentis de 80 m<sup>2</sup>

6 : terrain de 590 m<sup>2</sup> en entrée de propriété

7 : terrain de 3,5 ha d'un seul tenant constitué de pâtures avec présence d'un ruisseau au milieu du terrain

# État des lieux initial



Une maison d'habitation en pierre datant de 1644  
Un potentiel de 380 m<sup>2</sup> habitable  
Exposition de la façade : sud  
Murs : extérieurs en pierre, intérieurs hétérogène  
d'une dominante de terre-paille d'épaisseur variable  
entre 35 et 75 cm  
La possibilité de réaliser 2 logements



Une maison d'habitation en terre d'épaisseur  
d'environ 60 cm  
Un potentiel de 200 m<sup>2</sup> habitable  
Exposition de la façade : ouest  
Murs : terre-paille (60 cm d'épaisseur  
moyenne)  
La possibilité de réaliser 2 logements

# l'évolutivité du lieu

## Dès l'achat : réhabilitation des 2 logements en terre (n°2 et 2')

Délimitation parcellaire des 2 logements en terre avec une parcelle privée de 100 m<sup>2</sup>

Achat d'un lot en terre par foyer

Déplacement du hangar n°3 à l'emplacement n°4

Utilisation des 2 pièces de vie du RDC de la maison en pierre (n°1') comme partie commune le temps des travaux, pose d'une yourte par un des foyers le temps des travaux

## Après la réhabilitation des logements en terre

Recherche active de foyers pour la revente des 2 lots de la maison en pierre (n°1 et 1')

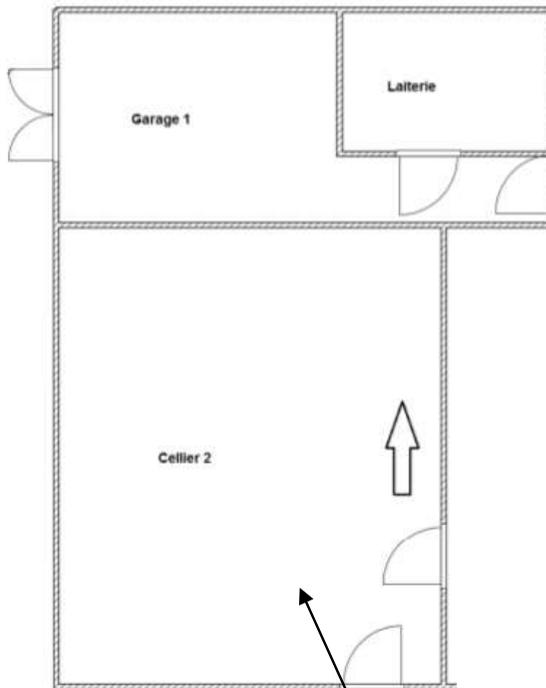
Réhabilitation de l'appentis (n°5) en pièce de vie commune



# La maison en pierre logement de gauche (n°1)

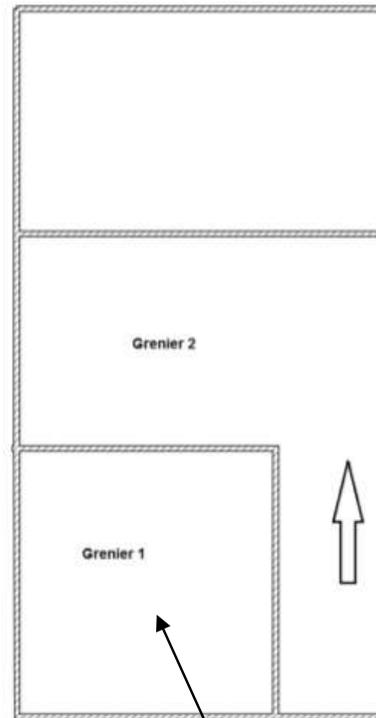
## RDC

Une surface de 35 m<sup>2</sup> (cellier 2)  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser  
Nécessité de faire une dalle  
Ouverture possible sur le pignon ouest



## 1<sup>er</sup> étage

Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser  
Plancher et isolation à refaire



## Combes

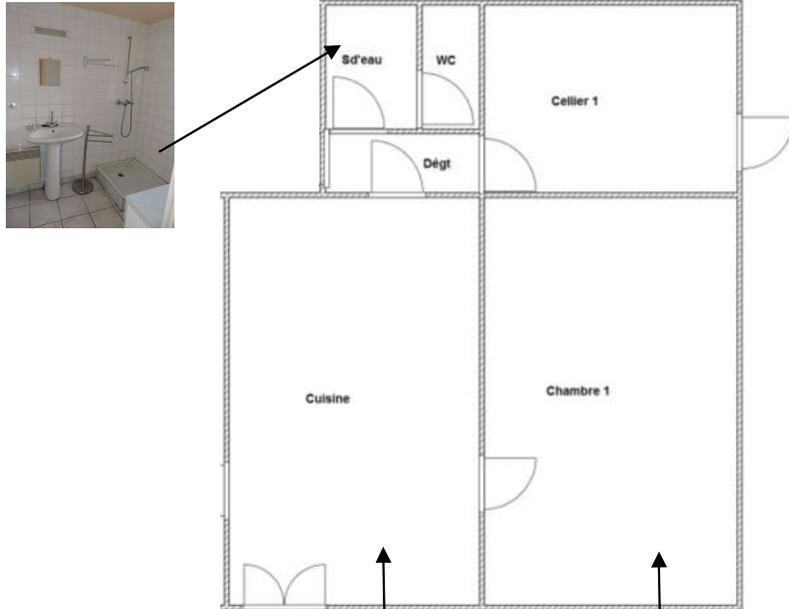
Une surface de 95 m<sup>2</sup> au sol  
Hauteur sous poutre 1,8 m  
Toiture en relatif bon état ne nécessitant que peu de travaux  
Isolation des combes à réaliser  
Plancher à refaire



# La maison en pierre logement de droite (n°1')

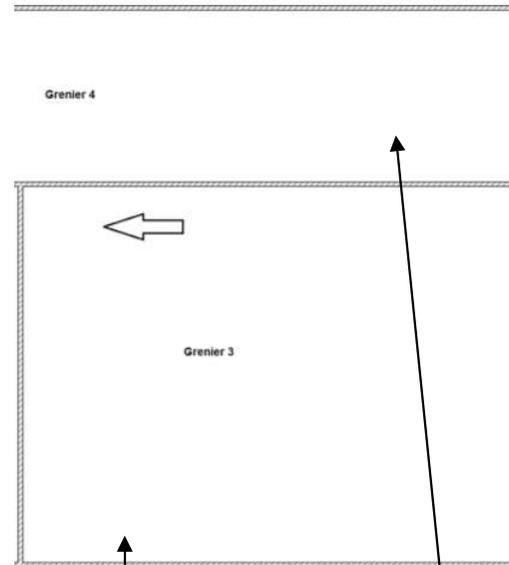
## RDC

Deux pièces de vie d'une surface de 28 m<sup>2</sup> (cuisine) et 25 m<sup>2</sup> (chambre)  
Une pièce de X m<sup>2</sup> côté nord  
Une pièce de X m<sup>2</sup> côté nord contenant un puit en activité  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser  
Nécessité de réaliser une dalle



## 1<sup>er</sup> étage

Une pièce de vie de 60 m<sup>2</sup> et une pièce sous l'appentis de 30 m<sup>2</sup>  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser  
Poutre en bon état apparent  
Plancher et isolation à refaire  
Agrandissement ou création d'ouverture à réaliser

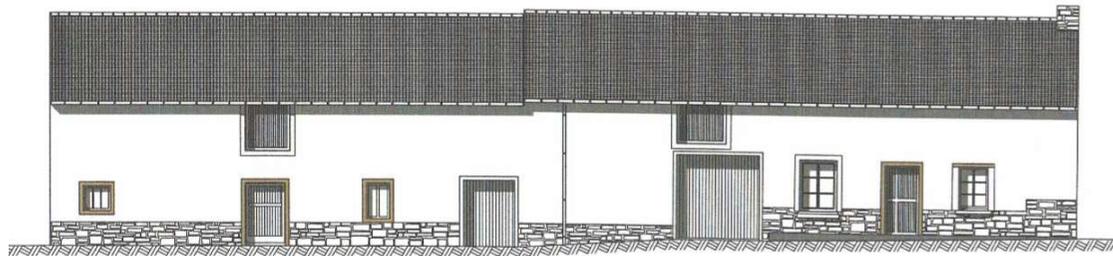


## Combles

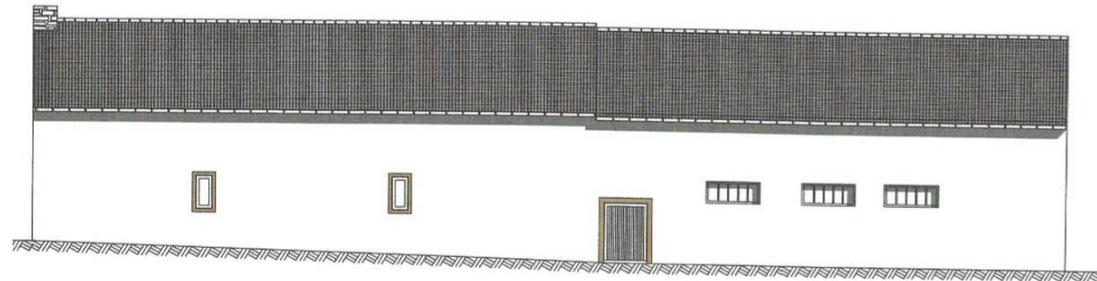
Les combles sont les mêmes que pour le logement de gauche



# La longère en terre (n°2 et 2')



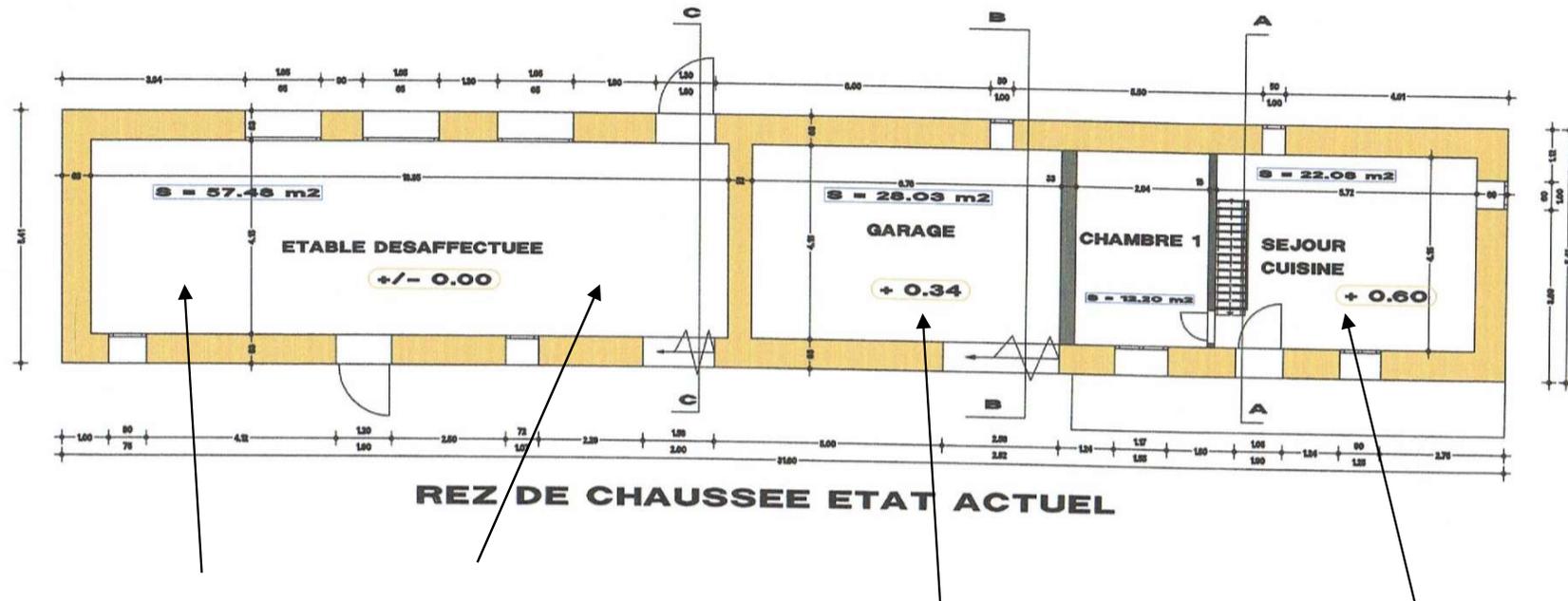
**FACADE OUEST ETAT ACTUEL**



**FACADE EST ACTUELLE**



# La longère en terre état actuel du RDC (éch = 1/250 ème)



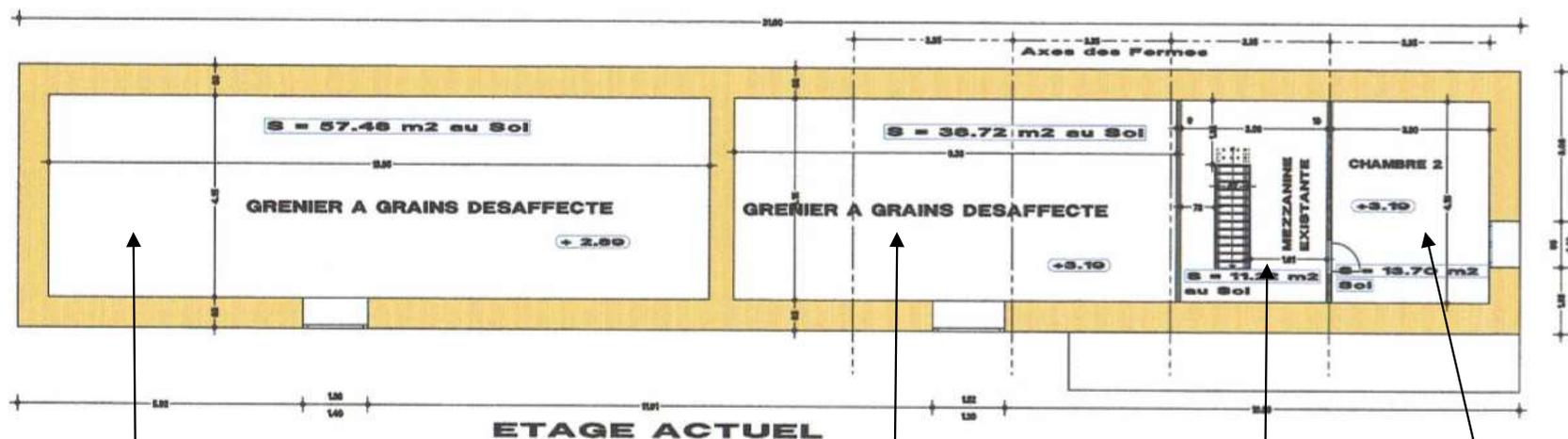
## RDC

Une pièce de vie de 55 m<sup>2</sup>  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser  
Poutre en bon état apparent  
Plancher au 1<sup>er</sup> étage en bon état, isolation à réaliser  
création d'ouvertures à réaliser  
Nécessité de réaliser une dalle

## RDC

Une pièce de vie de 45 m<sup>2</sup>  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser  
Poutre non apparente  
Plancher au 1<sup>er</sup> étage en bon état, isolation à réaliser  
Création d'ouvertures à réaliser  
Création d'une extension de 20 m<sup>2</sup> à réaliser  
Nécessité de réaliser une dalle

# La longère en terre état actuel étage (éch = 1/250 ème)



1<sup>er</sup> étage  
une pièce sous toiture d'une surface de 57,5 m<sup>2</sup> au sol  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser



1<sup>er</sup> étage  
une pièce sous toiture + une mezzanine et une chambre existante  
Hauteur sous poutre de 2,30 m  
Isolation des murs à réaliser



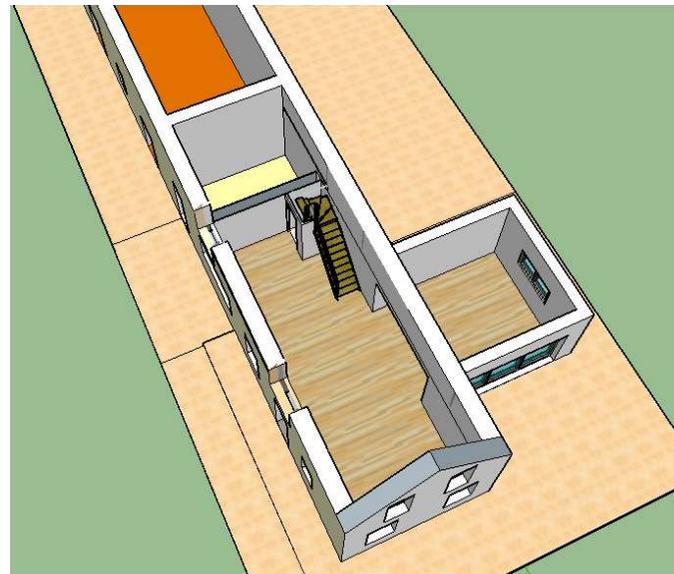
# La maison en terre

## logement de droite : projections



Logement en droite  
Extension de 20 ou 25 m<sup>2</sup> au sol  
Création de 5 nouvelles ouvertures  
→ **Permis de construire à déposer**

Logement de gauche  
Création de 5 nouvelles ouvertures  
→ **Déclaration de travaux à déposer**



# Le fonctionnement du lieu

## Les principes généraux

- 4 logements privés (logement et terrain privatif)
- Des parties communes appartenant à tous :
  - terrain agricole de 3 ha, cour, hangar, appentis.
- Composition des communs :
  - Buanderie : machine à laver, congélateur, frigo, zone de stockage des légumes,
  - Atelier, outils
  - Chambre d'amis, yourte, location possible
  - Hangar : lieu de stockage
  - Appentis : salle de vie commune à terme
- Gestion des communs sous forme associative (travaux, équipements et entretien)
- Gouvernance du lieu : 1 foyer = 1 voix, tendre vers le consensus et se donner le temps de la réflexion, vote à main levée
- En cas de départ d'un foyer, droit de regard de 2 mois des autres foyers pour le remplacement

# Le fonctionnement du lieu

## les principes écologiques

- La réhabilitation en partie des logements et des communs sous la forme de chantiers participatifs en privilégiant le recours aux matériaux locaux et bio-sourcés
- Obligation d'utiliser des toilettes sèches pour l'ensemble des foyers
- Phyto-épuration pour le traitement des eaux grises
- Utilisation des 2 puits pour l'ensemble des activités (hormis pour boire)
- La généralisation de la permaculture sur site : recréer un écosystème complet et autosuffisant
- Un lieu refuge pour le vivant et la préservation d'espèces locales (chèvres des fossés, coucou rennais, abeilles noirs de Bretagne, variétés anciennes et locales et plantes)
- Des logements bien isolés, peu consommateurs d'énergie avec un chauffage au bois

# La vie du lieu au quotidien

## **A court terme**

Un lieu de vie pour 2 foyers, l'installation d'habitat léger envisagée le temps des travaux

Des communs investis par l'ensemble des foyers (aménagement, travaux, plantations, activités de permaculture,...).

Chacun est propriétaire de son logement et participe à l'organisation, l'entretien et l'aménagement des parties communes.

## **A moyen terme**

Un lieu de vie pour 4 voir 5 foyers

Un lieu d'activités professionnelles autour des métiers agricoles (permaculture, ruches, animaux pour la fabrication de fromages et d'œufs), un point de vente de produits

Animaux : préservation d'espèces locales : chèvres des fossés. 10 coucous rennais, 3 ruches avec des abeilles noires de Bretagne, un âne.

## **A long terme**

Un lieu d'accueil du public : vente et transformation, service de restauration, concerts éventuellement, location hébergement léger (yourte, roulotte), formation à la permaculture, ferme pédagogique, fabrication de miel, transformation des produits, ateliers de consommateurs tournés vers un mode de vie plus résilient (fabrication des produits ménagers),...

Tout cela dépendra des envies et motivations des habitants !

# Les matériaux utilisés

Objectif : 100 % de matériaux écologiques

Toiture	Isolation en rouleau de fibre de bois
Murs	Chanvre-chaux projeté pour l'isolation Enduit de finition en terre
Dalle	Chape en béton de chaux
Cloisons et habillage	Fermacel
Extension	Ossature bois, botte de paille, enduit terre
menuiseries	En bois local
Plancher	Isolation ouate de cellulose

# Échéancier de réalisation

Signature  
du  
compromis  
10 avril

Division  
parcellaire  
15 avril

Obtention du  
prêt  
15 mai

Obtention  
du PC  
22 juin

Signature de  
l'acte de vente  
30 juin

Fin d'enquête  
publique  
22 août

Demande  
de prêt  
15 avril

Dépôt du PC /  
déclaration de  
travaux  
22 avril

Obtention de la  
déclaration de  
travaux  
22 mai

Début des  
travaux 30  
juin

**Fin des travaux septembre 2018...**