



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



# Atelier participatif « Comment une municipalité peut-elle impulser la construction de maisons écologiques dans un lotissement communal ? »



► Dans le cadre du Printemps d'éco-construction

28 mai 2016 à 10h30 à Rennes (35)

La Mairie de Nouvoitou (35), accompagnée par le réseau BRUDED, porte un projet de lotissement en régie sur un terrain d'1,3 ha sur lequel devrait venir une trentaine de constructions de maisons individuelles. Elle souhaite mener « un projet écologique innovant ». Au-delà de la traduction de cet enjeu dans la conception de l'aménagement (taille des parcelles, orientation, paysage, biodiversité, gestion de l'eau, déplacements-voirie...), la municipalité s'interroge sur la manière de traduire cette ambition écologique auprès des particuliers acquéreurs. Comment impulser la construction de maisons écologiques ? Où placer le curseur de l'implication de la municipalité pour traduire cet objectif ?

BRUDED remercie vivement Eclat (44), la SCIC Eclis (22) et l'ensemble des organisateurs du Printemps de l'éco-construction qui ont permis la réalisation de cet atelier. ■

### ➤ Présents : une quarantaine de participants

- BRUDED, Eclat, Eclis
- élus et techniciens de Nouvoitou
- participants du printemps de l'éco-construction : architectes, urbanistes, bureaux d'études, artisans, particuliers...

### ➤ Le sujet : obliger ou inciter ?

L'intégralité de l'Atelier est centrée sur la question « Comment une municipalité peut-elle impulser la construction de maisons écologiques dans un lotissement communal ? ». Faut-il :

- Obliger les particuliers à construire en matériaux bio-sourcés : avec le risque que cela génère une sélection des particuliers susceptibles de s'installer (moyens financiers, connaissances en éco-construction, réseau...) ?
- Inciter à construire en matériaux bio-sourcés : avec le risque que cela ne suffise pas pour aboutir à la finalité souhaitée ?

Sont mis de côté dans la discussion de cet atelier, les questions :

- de faire ou non un lotissement et de privilégier le renouvellement urbain : évidemment à privilégier
- du plan d'aménagement et notamment de la place de la voiture : la maîtrise d'ouvrage a plus de main mise sur ce point pour peu qu'elle définisse clairement ces objectifs, recrute la bonne maîtrise d'œuvre de conception et sache "vendre" ces orientations lors de la commercialisation des lots

### ➤ Les objectifs de Nouvoitou : un lotissement écologique innovant

Les élus de Nouvoitou ont présentés les objectifs du futur lotissement

- Exemplarité en terme de développement durable : écologique, social-sociétal, économique
- « Avant-garde » sur des aspects technologique : numérique ?
- Participation/co-construction du projet avec les habitants
- Intergénérationnel
- Dégager une plus-value pour participer au financement de services collectifs sur la commune

### ➤ Méthode participative : l'intelligence collective fait la force

L'Atelier s'est fait sous une forme participative. Après avoir exposé les enjeux (Bruded) et les objectifs de la commune (élus de Nouvoitou), l'ensemble des participants a été invité à s'exprimer. Des relances ont permis de creuser certaines idées qui ont été évoquées. Au final, un atelier très riche !



# Sytnthèse des idées qui sont ressorties

## ➤ Trouver des partenaires pour accompagner la construction des lots

- Diviser le lotissement en groupe de lots réservés :
  - à l'habitat groupé avec accompagnement par une structure (ex. Parasol, EPOK)
  - à l'auto-construction avec accompagnement par une structure (ex. ECLAt, Empreinte..)
  - à un constructeur de maisons individuelles bio-sourcés (ex. Isopaille à Cherré en Normandie)
  - à un bailleur social motivé
  - ...
- Faire travailler un architecte sur une proposition de maison bio-sourcé pour montrer que c'est réalisable (cf expérience de Langouët)
  - Sur quelques lots
  - Qui servirait de référence

## ➤ Réduire le coût de la construction pour les particuliers

- Favoriser l'achat groupé de matériaux (ex « Castors de l'Ouest »)
- Associer les paysans locaux pour fournir de la paille, du chanvre...
- Inciter à :
  - La réduction de la taille des habitations -> plus c'est grand, plus c'est cher et devient souvent inadapté avec le temps
  - Faire des maisons accolées : moins cher, libère le terrain
  - Proposer des petits terrains, en positionnant les maisons en limite de propriété pour libérer de l'espace de jardin
  - Créer une « banque du temps » : les acheteurs donnent du temps pour des services collectifs en contrepartie d'un terrain moins cher
- Prix d'achat du terrain dégressif en fonction de la part de matériaux bio-sourcés dans la construction
- Aide financière de la commune en fonction de de la part de matériaux bio-sourcés dans la construction  
Cf. ex de Guipel : lotissement de La Paumerie où les acheteurs bénéficient d'une prime à la qualité environnementale et à la performance thermique attribuée par la commune :
  - certification BBC : 1 000 € ;
  - énergie renouvelable hors pompe à chaleur : 1 000 € ;
  - récupération d'eau de pluie : 1 000 € ;
  - maison passive : 3 000 € ;avec un maximum de 3 000 € par habitation.
- Louer les terrains avec un bail emphytéotique ?

## ➤ Accompagner, sensibiliser les acheteurs

- Créer un workshop multi-acteurs pour mettre en relation les acheteurs avec des professionnels : architectes, maîtres d'œuvre, BET, artisans
- Formation autonome des acheteurs par le biais du site internet de Oasis en tous lieux / Colibris
- BDA : Bâtiment durable armoricain = grille qui pourrait servir de support d'accompagnement des acheteurs
- Créer des ateliers d'accompagnement :
  - Au moment de la commercialisation des terrains
  - Pendant la réalisation des projets de chaque particulier
  - S'appuyer sur les plateformes de rénovation de l'habitat ?

## ➤ Innover (sous un angle plus large que les seuls éco-matériaux)

- Faire des maisons réversibles / évolutives (prévoir extension possible)  
Cf Amosphère (en 44/49)
- Enterrer des cuves à récupération d'eau de pluie dans la phase VRD  
Cf : Lotissement Les Courtils à Hédé-Bazouges)
- En faisant attention au high-tech : problématique énergie grise, maintenance, déchets électriques en fin de vie....
- Une boucle énergétique locale / smart grid
- En lien avec Enercoop / énergie partagée
- Le recyclage des matériaux va devenir réglementaire : l'imposer dans le règlement avant que cela ne devienne obligatoire ?
- Innovation sociale : parking à vélo collectif...
- Permettre une activité sur le lotissement : commerce, profession libérale

## ➤ Poser des garanties

- Faire viser les projets en phase esquisse (au dépôt de PC c'est trop tard)
- Vente du terrain sous couvert de validation du permis de construire (mais risque d'évolution après PC ?)
- Inclure l'obligation d'une expertise thermique/cycle de vie sur 50 ans
- Conditionner l'accord du permis de construire à la réalisation par l'acheteur de certains engagements ; l'acheteur aurait le choix de sélectionner les engagements qu'il souhaite ; chaque engagement donnerait des points ; minimum de X points à acquérir pour obtenir le PC

## ➤ Des projets à voir, des outils, des infos... cités au cours de l'Atelier

- Le Viel Audon, village coopératif dans les gorges de l'Ardèche : [www.levielaudon.org](http://www.levielaudon.org)
- L'Arban est un atelier permanent d'urbanisme et d'habitat, situé sur le plateau de Millevaches en Limousin et reconnu d'intérêt collectif par le préfet de la Creuse. Elle est un acteur opérationnel du développement local et de la (re)vitalisation de la Montagne Limousine : [www.l-arban.fr](http://www.l-arban.fr)
- Habitat groupé :
  - Aujourd'hui on arrive à raccourcir la durée de la conception collective (cf cabinet in situ / 44)
  - Des bailleurs s'y mettent : Elyxir à Montpellier
- Un jeu coopératif : « le jeu des chartes »
- Association sur les habitats légers et mobiles (Halem) : [www.halemfrance.org/](http://www.halemfrance.org/)

## Quelques retours d'expériences du réseau BRUDED

### Lotissement La Prairie Madame de Langouët (2004) – 9 lots libres

Le règlement interdisait le parepaing en élévation de murs et le PVC pour les menuiseries et obligeait à mettre en œuvre une cuve de récupération d'eau de pluie et des panneaux solaires thermiques. Public ciblé : primo-accédants éligibles au prêt à taux zéro. La municipalité a payé l'équipe d'architecte (Menguy/Le Garzic) qui a conçu le plan d'aménagement pour concevoir des plans de maisons types (une ossature bois, l'autre brique monomur) répondant au règlement. Les particuliers qui souhaitaient acheter un lot libre étaient invités (mais pas obligés) à contracter avec ces architectes pour réaliser leur maison :

Ils économisaient une grande part du coût de réalisation des plans de leur maison

Ils ont pu acheter des matériaux en commun, les maisons ayant été construites en même temps

[www.bruded.org/28.html](http://www.bruded.org/28.html)

### Lotissement Les Courtils de Hédé-Bazouges (2004) – 22 lots libres

Le règlement interdisait le parpaing en élévation de murs et le PVC pour les menuiseries et obligeait à mettre en œuvre une cuve de récupération d'eau de pluie et des panneaux solaires thermiques. La municipalité a mis en place un Forum de l'habitat sain pour accompagner la commercialisation : conférences et forum avec présence d'architectes, d'artisans, vendeurs de matériels et matériau... L'équipe d'architecte (Menguy/Le Garzic) visait les permis de construire avant dépôt.

<http://www.bruded.org/270.html>

**Mutualisation d'expériences du réseau BRUDED sur les éco-quartiers / eco-lotissements :**

[www.bruded.org/Mutualisation\\_dexp%C3%A9rience\\_Ecoquartiers.html](http://www.bruded.org/Mutualisation_dexp%C3%A9rience_Ecoquartiers.html)

Photos BRUDED : Visite des élus et techniciens de Nouvoitou à Bouvron, lotissement de Langouët, lotissement de Bouvron, lotissement de Hédé-Bazouges

### CONTACT :

BRUDED - 19, rue des Chênes - 35630 Langouët - [contact@bruded.org](mailto:contact@bruded.org) – [www.bruded.org](http://www.bruded.org)

BRUDED est soutenu par :

