



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Pleyber-Christ (29)

# Des maisons passives et écologiques, 100% locales en cœur de bourg

En 2015 sortait de terre l'espace Guével, une opération mixte logements et commerces d'envergure, complétée par la construction de maisons individuelles et collectives. En 2019, une parcelle restante de 1 500 m<sup>2</sup> accueillera des maisons passives et écologiques, 100% locales.

**P**leyber-Christ, 3 237 habitants, située au sud de Morlaix, constitue la porte d'entrée vers les monts d'Arrée. Les élus sont engagés depuis des années dans le développement durable : densification de l'habitat (BIMBY, pas d'extension urbaine...), utilisation du bois local pour chauffer des équipements publics, photovoltaïque sur l'école, déplacements doux, passage en zéro phyto... « Le développement durable est un sujet transversal à nos politiques d'aménagement » souligne Thierry Piriou, maire.

### ➤ Naissance du projet

À la demande croissante de nouvelles constructions, les élus de Pleyber Christ ont réfléchi au moyen de créer un petit lotissement avec des maisons à performance passive 100% locales en cœur de bourg. Le projet prévoit ainsi la construction de cinq maisons T3 ou T5, en commercialisant des lots libres, sur un espace de 1 500 m<sup>2</sup>. Il s'inscrit dans le projet d'ensemble « espace Guével » conçu par l'architecte-urbaniste Tristan La Prairie qui intègre des logements sociaux (Aiguillon construction et le Logis breton) individuels et collectifs (R + 2) avec des commerces au rez-de-chaussée (cf fiche BRUDED 2016) pour une densité moyenne de 50 logements à l'hectare.

### ➤ Une ambition écologique forte

Souhaitant poursuivre l'ambition écologique de la commune, les élus ont imaginé un projet sur mesure.



Le projet imaginé par l'architecte-urbaniste

Pour cela, la commune est confrontée à deux problématiques, régulièrement rencontrées par d'autres collectivités : 1/ comment inscrire des obligations écologiques fortes et financièrement accessibles pour tout acquéreur dans le règlement, et 2/ l'impossibilité d'imposer un architecte, constructeur ou artisan pour atteindre ce but.

### ➤ Une démarche originale et collective

Afin d'atteindre des objectifs ambitieux dans une fourchette de prix abordable et réfléchir à une offre globale, les élus se sont associés à Tristan Laprairie, architecte-urbaniste pour l'implantation optimale de chaque maison (notamment pour l'ensoleillement), une architecte de Plouneour-Menez pour

### Coûts et financement



Ce plan est un exemple mais tout est modifiable dans ce gabarit

Le prix des maisons ainsi construites se chiffreront entre 130 et 150 K€ (T3 ou T5), y compris la vente du terrain à l'euro symbolique auxquels s'ajouteront environ 5 000€ de frais notariaux et de raccordement. L'ensemble des acteurs s'engagent à garantir ce prix à chaque maison respectant la philosophie du projet. La banque propose un plan de financement personnalisé. ■

leur conception, le constructeur de maisons bois passives Imago à Pleyber-Christ, des artisans locaux travaillant avec des matériaux locaux, l'agence locale du crédit mutuel de Bretagne et le cabinet notarial implanté sur la commune. « On ne vendra pas un terrain mais un projet » assure le maire.

« Ce projet est réellement né d'une dynamique collective », assure Tristan Laprairie. « On s'est mis autour d'une table et avons déterminé ensemble les objectifs partagés : logement passif, matériaux locaux, densification, coût abordable... On peut parler d'un projet d'excellence ».

Le projet aboutira à la rédaction d'un règlement ou d'un cahier de recommandations précisant les objectifs écologiques et énergétiques à atteindre et le modèle économique dans lequel il pourrait s'inscrire. Il est envisagé d'imposer dans l'acte de vente l'obligation de construire un bâtiment passif. Le règlement actuel du lotissement sera modifié pour répondre au projet. La commune aura alors 10 ans pour vendre les 5 lots.

La collectivité ne peut imposer les entreprises à un acquéreur mais elle espère, par la rédaction d'un cahier des charges suffisamment précis, fortement les inciter à travailler avec des matériaux locaux, écolo-

“ La planète appartient à tout le monde, on souhaite trouver des solutions pour moins la consommer tout en offrant à tout nouvel habitant la possibilité d'être bien dans sa maison et son bourg ”



Thierry Piriou, maire

giques et des entreprises locales. Ces dernières savent qu'elles ne seront pas forcément choisies bien que leur proposition commerciale réponde en tous points aux objectifs de ces constructions.

### ➤ Le mode constructif

Les éléments principaux sont un triple vitrage mixte bois/aluminium, une enveloppe très bien isolée, une ventilation double-flux et un apport maximal de lumière naturelle et de chaleur solaire. Seul un chauffage d'à point d'une puissance maximale de 1KWh sera nécessaire, ce qui exclut, de fait, le moindre poêle à bois bûches. Reste l'option électrique (avec une très faible consommation donc) ou un poêle à granulés (qui serait un investissement disproportionné).

### ➤ Mode d'emploi

Les terrains sont vendus par la commune à l'euro symbolique (+ frais notariaux et raccordements divers).



Le Maire et Tristan Laprairie présentent le projet

La consultation de l'architecte-conseil, financé par la mairie sera obligatoire : il validera l'implantation de la maison au moment du dépôt du permis de construire et veillera aux respects des obligations du règlement en amont.

### ➤ Une offre écologique et 100% locale

Pierre-Yves Croguennec, constructeur pleybérien de maison bois passive a travaillé avec l'architecte sur plusieurs modèles chiffrés qui répondent aux objectifs des élus : des maisons passives en bois avec un plan personnalisable et évolutif. L'architecte proposera des plans et se chargera du dépôt des permis de construire.

Les entreprises et artisans implantés localement, proposent une ossature, un bardage, des cloisons et des dalles en bois de provenance essentiellement locale, une isolation écologique (ouate de cellulose) produite à Morlaix. L'eau chaude sanitaire pourra être produite par des capteurs solaires thermiques.

« Évidemment, on sera content si on construit une ou plusieurs de ces maisons, mais notre but est aussi d'encourager d'autres constructeurs à aller vers des constructions passives », affirme PY Croguennec.

Présenté aux vœux du maire en janvier 2019, le projet a déjà tapé dans l'œil de plusieurs acquéreurs. ■



Le terrain situé à l'arrière de l'opération «Guével» pouvant accueillir 5 nouveaux logements passifs

### CONTACT :

Thierry Piriou, maire et Joël Huet, adjoint à l'urbanisme à Pleyber Christ  
02 98 78 41 67 - pleyber.christ-mairie@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

