



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an dlorren padus

Réaliser un lotissement en prenant en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain



Eco-hameaux / eco-lotissements
Retours d'expériences

BRUDED est soutenue par :





*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus*



Sommaire

- Quelles étapes pour avancer dans un projet ?
- Les acteurs pour vous accompagner
- 6 débats récurrents et enjeux à traiter
- Le label éco-quartier du Ministère



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



① Quelles étapes pour avancer ?

1/ **Faut-il créer un lotissement (ou une ZAC) en extension urbaine?** Quelles sont les autres moyens d'accueillir de nouveaux habitants plus économes en foncier ?

[-> voir autre diaporama](#)

2/ **Quels sont les objectifs du projet ?**

- Quels habitants souhaite-t-on accueillir ? (et donc quels types d'habitat)
- Quels objectifs de développement durable : mobilités, eau, énergie, santé, lien social, biodiversité, paysage, patrimoine,... entretien
- Quel tarif de vente en fonction du marché ?

3/ **Quel outil est adapté au projet : lotissement ou ZAC ?**

- Selon si on a la maîtrise foncière ou non
- Selon la surface du projet et son phasage dans le temps
- Selon le besoin de financer des équipements dans le projet

4/ **Quelle procédure ? En régie ? En concession ?**

- Selon l'outil choisi : la ZAC est plus complexe -> concession ?
- Selon la capacité d'ingénierie de la commune : élus et agents
- Selon le souhait de maîtrise du projet -> régie plus sûre ?
- Selon l'équilibre économique du projet



Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel evit an diorren padus



② Les acteurs pour vous accompagner ?

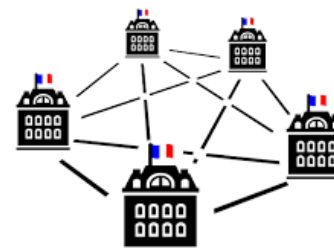
CAUE/Agence départementale



Référents « Villes durables – écoquartiers » DDTM/DREAL



EPCI



#Intercommunalité

Acteurs de Territoires : CUP Pays des Vallons de Vilaine, Agences d'urbanisme, Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré...



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



③ Qui veut on accueillir ?

Quels sont les besoins ? Les demandes ?

- Actuels ? En lien avec le renouvellement de l'école notamment
- Futurs ? En lien avec le collège, la gare, les commerces
- > des familles, des jeunes couples avec 1^{er} enfant, des aînés, des commerçants ... ?

Les engagements pris : SCOT, EPF

Quelle niveau de recettes pour l'équilibre de l'opération au niveau du programme ?

Quels possibilités financières des ménages ? Quelle mixité ?

Modeste -> logement social (plutôt locatif ?) // sans condition spécifique -> logement privé (plutôt accession)

Typologie des logements

- Maison individuelle
- Maisons en bandes
- Logements semi-individuels
- Logements collectifs R+2+C // R+3+C

Qui veut on accueillir ? Maisons en bande



La Chapelle-Thouarault



La Chapelle-Thouarault



Chantepie

Qui veut on accueillir ? Semi-individuels



Chantepie



Hédé-Bazouges

Qui veut on accueillir ? Collectifs



Orgères : R+2+ attique



Melesse : R+2



Mordelles : R + 2



Melesse : R+2+ attique



*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



④ Les débats récurrents et les enjeux à traiter

- 1- Densifier, limiter la taille des parcelles ? Sans nuire à l'intimité ?
- 2- Limiter ou pas la place de la voiture ?
- 3- Imposer ou non des systèmes constructifs écologiques ?
- 4- Assurer une unité paysagère ?
- 5- Favoriser du collectif ? Du faire-ensemble ? Du lien social ?
- 6- Vendre les terrains au prix du marché : limiter les coûts d'investissement, de fonctionnement et de maintenance ?

Et un préalable : savoir qui nous voulons accueillir : des jeunes, des ménages, des seniors ? En accession ? En location ?



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



1-Préserver l'intimité tout en ayant une certaine densité



- > Disposition des parcelles
- > disposition des maisons collectifs sur les parcelles
- > éléments tampons visuels





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



2-Limiter la place de la voiture ?

Liberté individuelle-facilité d'accès-facilité de commercialisation vs coût et facilité d'aménagement-pollution-bruit-sécurité-paisibilité des enfants et des piétons-lien social ?



-> savoir 'vendre' les atouts d'un aménagement donnant priorité aux piétons et vélos



LEGENDE

	Voie
	Équipement collectif
	Stationnement collectif
	Accès lot
	Chemin piéton
	Aire de jeux
	Espace vert
	Espace vert
	Espace vert
	Maison individuelle sur lot fixe
	Maison individuelle groupée
	Logements collectifs B+C
	Logements collectifs B+C
	Garage groupé

Commune de LA CHAPELLE THOUARULT
 ZAC de La Niche aux Oiseaux
 PLAN MASSE D'ILLUSTRATION
 (Plan de masse illustratif)

ÉCHASSE 001 444 001

MIXITES

Sociales ... et fonctionnelles

VIVRE ENSEMBLE

Implication, responsabilisation,
vecteurs de lien social.

L'exploitation des jardins et des
vergers collectifs

Les espaces de jeux
Un local commun ?

Les plantations et le débordement
des ruelles

Les espaces de jeux

Une association et un blog (construc-
tion, entraide,
expérience, matériel, achat groupé...).





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*

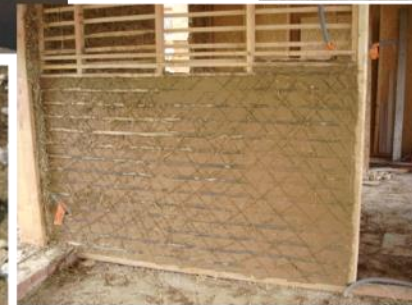


3-Imposer des systèmes constructifs écologiques ?

Liberté individuelle-capacité financière limitée vs énergie-empreinte écologique – santé de l'habitat



PVC
Bois Exotique
Béton
Alluminium



-> imposer ou inciter ?

Cf Langouët, Hédé-Bazouges, Guipel,
Beaussais-sur-Mer



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



4-Assurer une qualité paysagère ?

Liberté des formes urbaines-lots libres vs harmonie-qualité paysagère de la rue, l'îlot





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Assurer une qualité paysagère ?

- > Semi-collectif ou collectif : choisir architecte avec opérateur
- > Confier un îlot entier à promoteur
- > Lots libres : mitoyenneté, définir des couleurs , matières
- > La liaison espaces privés – espace public



(c) Bruno Servel/Bruded





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Assurer une qualité paysagère ? Haies et clôtures



- > définir le style de clôtures
- > intégrer boîtiers électriques / boîtes aux lettres





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



Assurer une qualité paysagère ? Nature et eau

- > conserver patrimoine végétal existant
- > penser la gestion de l'eau comme élément du paysage, gérer l'eau en surface
- > limiter l'imperméabilisation



© Michaël Laurent/Bruded



Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus



Assurer une qualité paysagère ?

Rue

Trottoir

Haie plantée obligatoire en front de rue : sur zone privative

Limite privative de propriété : pas de grillage ni clôture autorisé

Si clôture : en retrait de 0,8 à 1,5 mètres de la limite privative



-> imposer haie privative en front de rue
-> définir les essences autorisées

- 1 CHENE PEDONCULE
 - 2 CHARME
 - 3 ORME RESISTANT
 - 4 MERISIER
 - 5 POIRIER DECORATIF CHANTICLEER
 - 6 CHENE DES MARAIS
 - 7 SORBIER DES OISEAUX
 - 8 ALISIER
 - 9 NEFLIER
 - 10 POMMIER DECORATIF "EVEREST"
 - 11 POMMIER A FRUITS
 - 12 POIRIER A FRUITS
 - 13 LIQUIDAMBAR STRACIELLA
- STRATE ARBUSTIVE POUR HAIE BOCAGERE:**
NOISETIER, CHARMILLE, SUSAN D'EUROPE, AMELANCHIER, CORNOUILLER SANGUINETTE, BUIS, CHEVREFEUILLE, SYMPHORINE RAMPANT, BOULEAU.
Plantation en mélange par groupes de 3 à 5 u. de la même essence
- MASSE ARBUSTIVE POUR HAIES VIVES:**
CHARMILLE, TROENE COMMUN, HOUX, ABELIA, SYMPHORINE RAMPANT, VIERNE TIN, AMELANCHIER, POMMIER "EVEREST".
Plantation en mélange par groupes de 1 à 5 u. de la même essence
- TROTTOIR ENHERBE SUR MELANGE TERRE/PIERRES**



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Assurer une qualité paysagère ? Jeux et mobilier urbain

- > mobilier urbain avec une identité rurale
- > fabriqué localement ?





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



5-Favoriser le lien social

- > Espaces publics favorisant la rencontre : verger, sentiers de promenade, jeux pour enfants, placettes partagées, jardins, zone de pique-nique-barbecue,
- > Eléments fonctionnels regroupés : boîtes aux lettres, poubelles, garages à vélo, composteur collectif...
- > **Garder un espace libre destinée à une création collective ? oeuvre d'art, salle collective, atelier de bricolage, kiosque...**





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



6-Limiter les coûts : d'investissement

- travailler en régie,
- voiries bitumées réduites en largeur (cf place de la voiture) /
- voiries partagées voitures-piétons-vélos / pas de trottoirs et de bordures
- Mutualisation des espaces : une noue qui fait office de parterre végétalisé ou un bassin de rétention qui fait office de terrain de jeu lorsqu'il est sec
- gérer l'eau en surface (fossés, noues...)
- limiter le nombre de candélabres
- mutualiser des parkings déjà existant près du lotissement...

Les surcoûts :

- Les ronds-points
- Les voiries de 6 mètres de larges avec bordures granit et trottoirs bitumés
- Les éclairages démesurés
- Le busage des eaux pluviales

-> moins on réalise d'aménagements publics dispendieux / plus on commercialise potentiellement d'espaces privés : rationalisation des aménagements et des espaces



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



6- Limiter les coûts : de consommations d'énergie

Des économies pour la commune

- Nécessité d'éclairer ?
- Nombre de candélabres
- Distance entre les candélabres
- Choix technologiques (alimentation photovoltaïque, LED...)





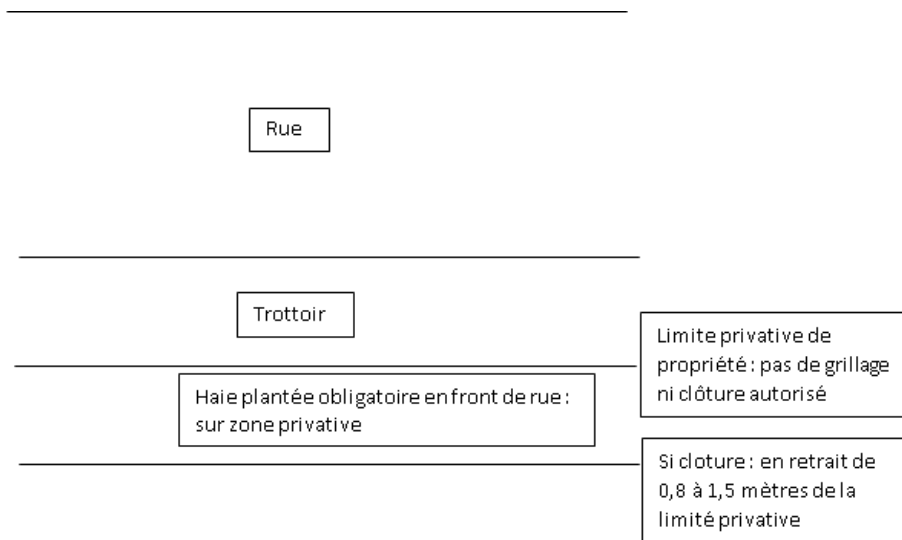
Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



6- Limiter les coûts : d'entretien et de maintenance

Haies en front de rue sur l'espace privé, limiter les candélabres, éviter les sablés sur des surfaces pentues (ravinement), limiter la multiplication de petits espaces verts ou parterres, réaliser des noues qui s'entretiennent à la tondeuse, planter des haies à développement lent, paillages et plantes couvre-sols au pied des haies, regroupement poubelles et boîtes aux lettres ...





*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

⑤ Label ÉcoQuartier : 4 étapes de labellisation

Etape 1 : L'ÉcoQuartier en projet

Signature de la charte ÉcoQuartier par les élus et leurs partenaires

Etape 2 : L'écoquartier en chantier

Une fois la conception réalisée

Visite d'une commission régionale

Etape 3 : L'éco-quartier livré

Une fois l'écoquartier habité

Visite d'une commission régionale

Etape 4

Après 3 ans de 'fonctionnement' -> évaluation impliquant habitants

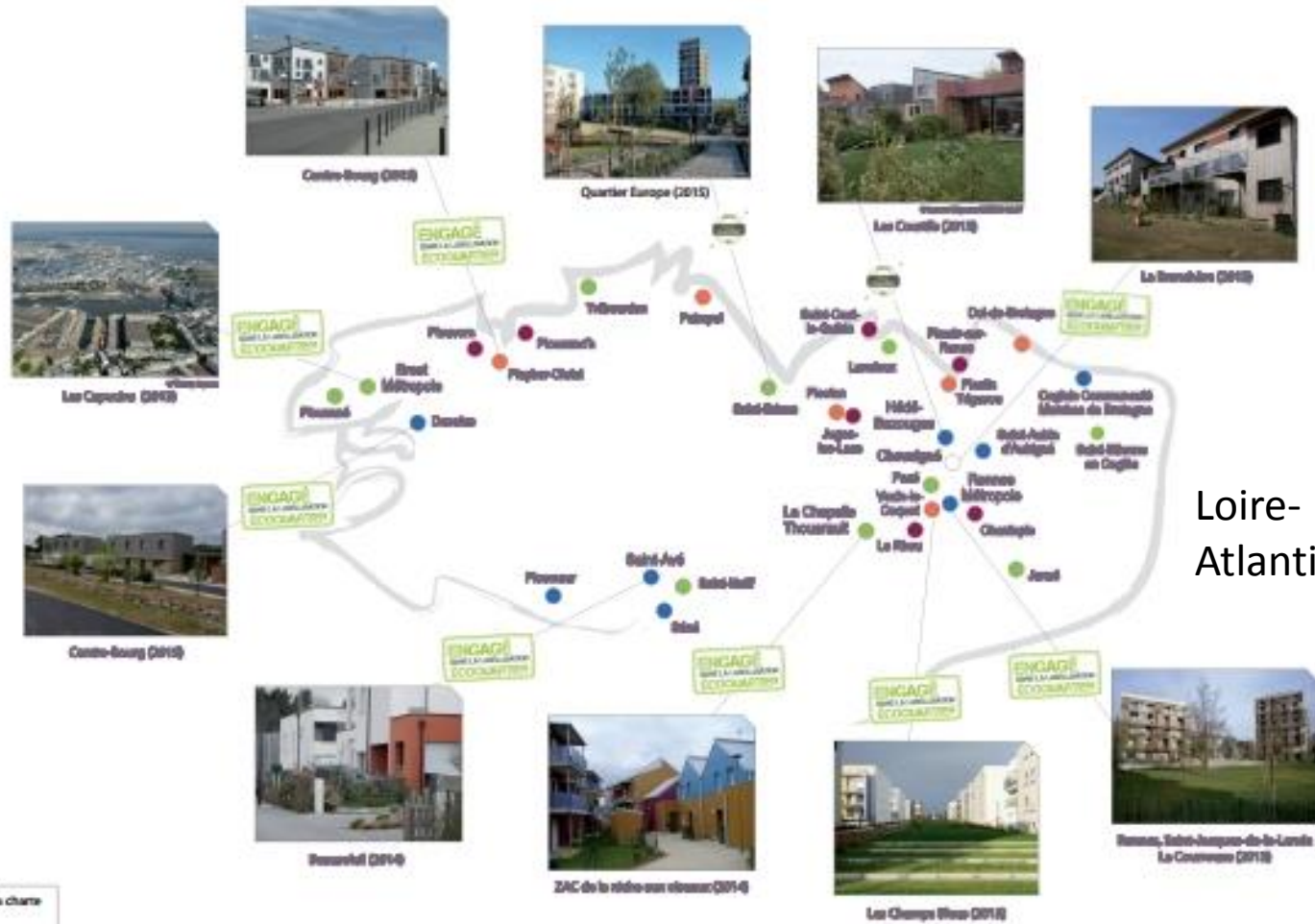
Analyse de l'évaluation par une commission régionale



Les 20 engagements de la Charte des EcoQuartiers

<p>1</p> <p>Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire</p>	<p>6</p> <p>Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain</p>	<p>11</p> <p>Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire</p>	<p>16</p> <p>Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux changements climatiques et aux risques</p>
<p>2</p> <p>Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie</p>	<p>7</p> <p>Mettre en œuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle), du bien-vivre ensemble et de la solidarité</p>	<p>12</p> <p>Favoriser la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances</p>	<p>17</p> <p>Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération</p>
<p>3</p> <p>Intégrer l'approche en coût global lors des choix d'investissement</p>	<p>8</p> <p>Assurer un cadre de vie sain et sûr</p>	<p>13</p> <p>Optimiser la consommation des ressources et des matériaux et développer les filières locales et les circuits courts</p>	<p>18</p> <p>Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage</p>
<p>4</p> <p>Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception</p>	<p>9</p> <p>Mettre en œuvre une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie</p>	<p>14</p> <p>Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile</p>	<p>19</p> <p>Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe</p>
<p>5</p> <p>Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continues</p>	<p>10</p> <p>Valoriser le patrimoine local (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du quartier</p>	<p>15</p> <p>Favoriser la transition numérique en facilitant le déploiement des réseaux et des services innovants</p>	<p>20</p> <p>Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels</p>

Les signataires de la Charte des ÉcoQuartiers en Bretagne



Loire-
Atlantique ?

Année de la signature de la charte

- 2016
- 2015
- 2014
- 2013

> Par localisation



> Par thématiques



Agriculture et restauration collective



Aménagement, urbanisme et habitat



Culture et tourisme



Démarches globales et participatives



Économie locale, commerces et services



Énergie



Environnement et biodiversité



Équipements publics



Mobilités

> Par mots-clés

Rechercher une thématique, un projet, un document technique...

Recevez nos Brèves mensuelles !

Retrouvez les expériences des 180 collectivités adhérentes au réseau BRUDED sur :

www.bruded.fr

Avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an dlorren padus

Réaliser un lotissement en prenant en compte les enjeux d'aujourd'hui et de demain



Eco-hameaux / eco-lotissements
Retours d'expériences

BRUDED est soutenue par :

