



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an dlorren padus

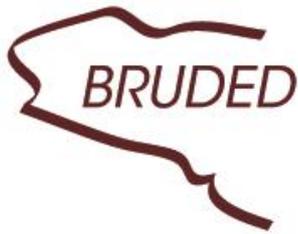
Quels leviers des collectivités dans la construction de logements plus durables ?



Eco-hameaux / eco-lotissements / ZAC
Retours d'expériences

Avec le soutien technique et financier :





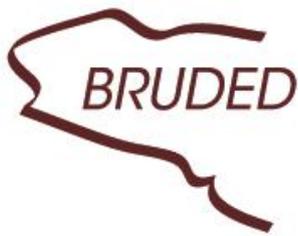
*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus*



L'enjeu : construire plus durable

- Matériaux de construction biosourcés, de récupération et/ou locaux
- Isolation supérieure à la réglementation thermique
- Système de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire ou de chauffage faisant appel à des énergies renouvelables
- Récupération d'eau de pluie, gestion de l'eau à la parcelle
- Prise de recharge de véhicule électrique
- Développer des systèmes constructifs et aménagements favorables à la biodiversité
- Favoriser l'emploi local
- ...



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



Le portage

➤ **En régie : portage communal :**

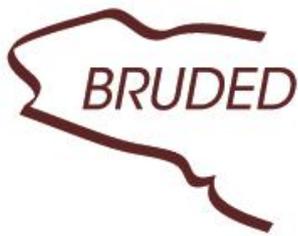
- La commune porte le projet, fait appel à des entreprises pour aménager le site, définit un règlement, puis vend les lots aux acquéreurs

➤ **Concession d'aménagement : délégation de maîtrise d'ouvrage :**

- La commune délègue la gestion du projet à une structure (SPL, SEM,...) qui va porter la charge financière, gérer la commercialisation.
- Elle a toujours un regard sur le projet

➤ **Aménageur privé : la commune ou un particulier vend un terrain à un aménageur privé**

- Peu de contrôle dans la mesure où le projet respecte le PLUi
- Négociation possible avant la rétrocession de la gestion des espaces publics par la commune



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Ce qui fait le prix du terrain + logement

➤ Prix terrain :

- Achat du foncier
- Déconstruction / dépollution
- Aménagement / viabilisation

➤ Prix de la construction : le débat

- Imposer des modes constructifs plus durables
 - Commercialisation plus difficile?
 - Sélection par la capacité financière ou maîtrise auto-construction...
- Inciter ou ne rien faire
 - Ne pas répondre ou faiblement répondre aux enjeux de transition

Enjeu
économique et
social VS enjeu
écologique



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Solution 1 : imposer certaines techniques via le règlement de lotissement

Hédé-Bazouges (35) - bourg de
Bazouges-sous-Hédé : [lotissement « les
Courtils » \(2005\)](#)

Silfiac (56) : [lotissement « Oglenn Ar
Vourc'h » \(2005\)](#).

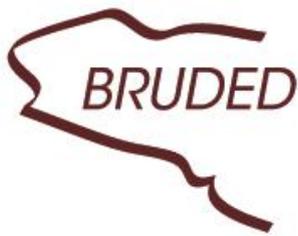
Langouët (35) : [les badilles : aménagement
privé](#)

- Inscrit dans le règlement
- Sensibilisation des acheteurs
- Visa architectural avant dépôt de PC

~~PVC
Bois Exotique
Béton
Alluminium~~



Obligation : cuve de récupération d'eau de pluie et panneaux solaires thermiques



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



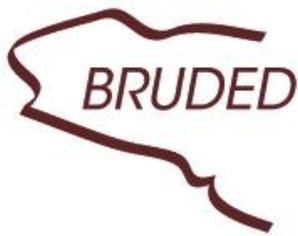
Solution 2 : Travailler en amont avec des architectes sur un modèle de maison pour du lot libre

Langouët (35) : lotissement « La Prairie
Madame » (2006) :

- Un cahier des charges ambitieux
- Souhait d'accueillir primo accédants / éligibles PTZ
- Proposition de logements évolutifs : base T3 avec possibilité d'ajouter des modules
- Prolongation du contrat de Moe de conception du lotissement pour proposer des 2 plans de maisons répondant au CdC et qui étaient offerts aux futurs acquéreurs
- Tous les acquéreurs ont choisi cette option



(c) Bruno Servel/Bruded



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Solution 3 : Travailler en amont avec des constructeurs + visa architecte

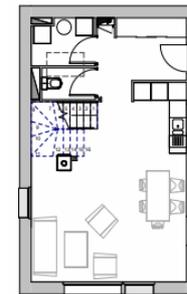
Porspoder (29) : [lotissement Mézou Bourhis](#) :

**La commune a fait 3 chiffrages auprès de 3 constructeurs :
Maison Ossature Bois => passif.**

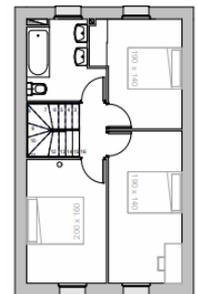
Obligations :

- Respect du concept de Maisons à Ossature Bois (MOB)
- Respect de la gamme de couleur des matériaux
- RE 2020
- Obligation pour les acquéreurs de se rendre à 3 RDV avec l'architecte :
 - 1^{er} : expliquer le concept MOB / adaptation du modèle proposé.
 - 2^{ème} : Co-concevoir les plans avec l'archi + choix matériaux
 - 3^{ème} après devis constructeur (demandé / l'acquéreur) pour valider le PC et dépôt en ligne

T4(85m²) / plan RDC



T4/ plan R+1





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Solution 4 : Donner une prime à la vertu

Guipel (35) : [lotissement La Paumerie \(2012\)](#)

⋮

- 1000 € poêle à bois labellisé flamme verte
- 3000 € label 'passiv haus »
- Visa par architecte conseil ou par mairie sur la base du réalisé
- Primes lissées dans le prix des terrains





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Solution 5 : Faire de l'auto-construction accompagnée

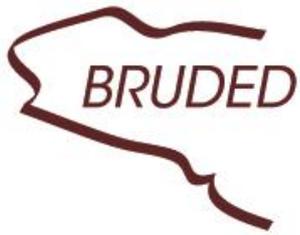
Langouët : [lotissement de La Pelousière](#)
avec Habitation familiale

Saint Médard sur Ille : lotissement Les Poiriers
avec Neotoa



- Implication des futurs habitants dans la construction de leur logement
- Accompagnement par les Compagnons bâtisseurs





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Solution 6 : Lancer un AMI pour choisir un constructeur

Guérande : [maison EKOLOKO](#)

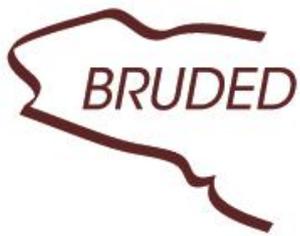
Avec Loire Atlantique Développement

- Lancement d'un AAP
- Impose un constructeur pour les acquéreurs
- 4 maisons bois terre paille



Laillé (35) : [îlot de maisons biosourcées
au sein de la ZAC](#)





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Solution 7 : Contracter avec un aménageur, un bailleur ou un promoteur

Langouët (35) : [le lotissement des Marivoles \(2019\)](#)

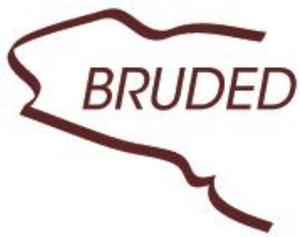
- Proposer des logements clés en main passifs et biosourcés
- Economie globale réalisées sur aménagement sobre + construction en atelier
- Association d'un aménageur (LBI Pacé 35) + CMIste (E-loft 22)



Hirel (35) : [SECIB](#)

- Aménageur privé
- 2 constructeurs au choix.
- Chaque constructeur produit environ 15 maisons, cette perspective leur permet de diminuer leur prix de sortie





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus

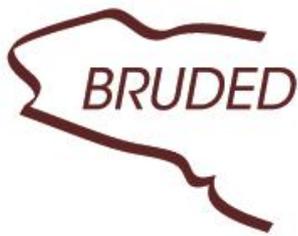


Solution 8 : Porter en régie pour tout ou partie la conception ou la construction

Treveneuc (22) : pour la réalisation
[d'un bar-restaurant, du restaurant
scolaire et de 3 logements sociaux](#)
(2017),



- Maitrise des enjeux
- Pour des projets emblématiques ?



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Solution 9 : Permis à point VS commercialisation à points

La Méaugon (22) : [commercialisation à points](#)

- Projet confié à la SPL Baie d'Armor Aménagement
- Rétrocession d'une partie du coût du terrain par la SPL – à posteriori – sur présentation des justificatifs au moment du dépôt de l'attestation d'achèvement des travaux



Pour les lots individuels libres

RECOMMANDATIONS	POINTS								
<p>Les constructions doivent être conçues sur la base des prescriptions et recommandations décrites dans le guide ci-joint.</p> <p>Le projet est écoresponsable et environnemental : les labels d'air et énergétique sont spécifiques dans le cadre de site.</p> <p>En projet de loi, les points de notation minimum de 8 points sont requis pour le déblocage de l'aide financière du site.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>RECOMMANDATIONS</th> <th>POINTS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>Équipements</p> <p>Projet de 20 à 50 logements : développement jusqu'à 100m² de surface de jeux pour enfants</p> <p>Projet de plus de 50 logements : surface de jeux pour enfants</p> </td> <td>10</td> </tr> <tr> <td> <p>Mise en place de panneaux et/ou d'arbres à l'entrée de site</p> <p>Mise en place de panneaux à l'entrée de site</p> </td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table>	RECOMMANDATIONS	POINTS	<p>Équipements</p> <p>Projet de 20 à 50 logements : développement jusqu'à 100m² de surface de jeux pour enfants</p> <p>Projet de plus de 50 logements : surface de jeux pour enfants</p>	10	<p>Mise en place de panneaux et/ou d'arbres à l'entrée de site</p> <p>Mise en place de panneaux à l'entrée de site</p>	10	TOTAL	20
RECOMMANDATIONS	POINTS								
<p>Équipements</p> <p>Projet de 20 à 50 logements : développement jusqu'à 100m² de surface de jeux pour enfants</p> <p>Projet de plus de 50 logements : surface de jeux pour enfants</p>	10								
<p>Mise en place de panneaux et/ou d'arbres à l'entrée de site</p> <p>Mise en place de panneaux à l'entrée de site</p>	10								
TOTAL	20								

Guichen (35) : [Permis à points](#)

- Grille proposée dans le cahier de recommandation du lotissement
- Obligation d'avoir minimum 8 points pour déposer son PC



Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus



Pour aller plus loin...



Éco-lotissements : les exemples de Hédé-Bazouges, Languët et Guipel (35)

🏠 Aménagement, urbanisme et habitat

Laquelle de ces quatre sous-thématiques vous intéresse ?

- OUTILS DE PLANIFICATION
- CENTRES-BOURGS : ETUDES ET HABITAT
- AMÉNAGEMENTS DE BOURGS ET D'ESPACES PUBLICS
- LOTISSEMENTS ET QUARTIERS DURABLES

🔍 Trouvez encore plus de ressources sur cette thématique

Vidéo éco-lotissements

www.bruded.fr

Avec le soutien technique et financier :





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

Avec le soutien technique et financier :

