



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!
evit an dlorren padus

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



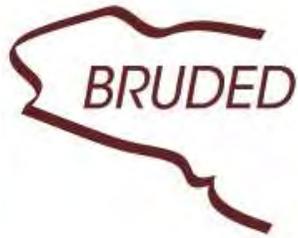
Eco-hameaux / eco-lotissements
Retours d'expériences

BRUDED est soutenue par :



le 18 novembre 2015

► Béruges



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

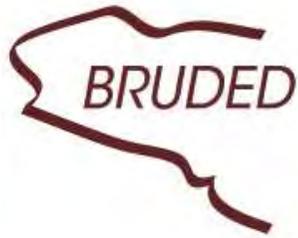
*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Un réseau présent en Bretagne et Loire-Atlantique, en zones rurales, urbaines, littorales



- 129 adhérents
- 80% de communes de moins de 3 000 hab
- Peu de moyens financiers
- Peu/pas d'ingénierie en interne



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



De la volonté de faire... à la réalisation : des freins récurrents

- « C'est techniquement pas possible »
- « C'est réglementairement pas possible »
- « C'est financièrement pas possible »
- « C'est socialement pas possible »

Objectif de BRUDED :

capitaliser les expériences de ceux qui sont allés le plus loin pour permettre aux suivants d'aller encore plus loin



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



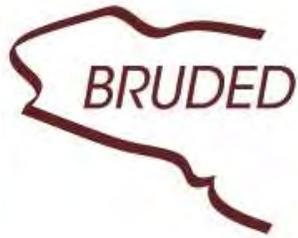
Des orientations définies par des élus « de terrain »

| Nom, fonction communale | Fonction BRUDED |
|---|--------------------|
| Georges LOSTANLEN , Maire de Guimaëc | Co-président |
| Sarah MULLER , Adjointe à Concoret | Co-présidente |
| Alain FROGER , Maire de Parthenay-de-Bretagne | Trésorier |
| Jean-François BOHUON , Maire de La Chapelle Thouarault | Secrétaire |
| Gisèle GUILBART , Maire de Quistinic | Vice-présidente 56 |
| Monique HERROU , Adjointe à Loperhet | Vice-présidente 29 |
| Alain ROCHEFORT , Adjoint à La Chevallerais | Vice-président 44 |
| Christian ROGER , Maire de Guipel | Vice-président 35 |

Le bureau

| Nom, fonction communale |
|---|
| Jérémy BLANZIN , Adjoint à Plouaret |
| Anne-Laure CAUDAL , Conseillère à Saint-Nolff |
| Audrey COUSQUER , Conseillère à Plouguerneau |
| Didier DUPERRIN , Adjoint à Saint-Sulpice La Forêt |
| Eric GUILLOT , Conseiller à Arradon |
| Daniel HUET , Maire à Monteneuf |
| Patrick LE CALOCH , Adjoint à Lanvaudan |
| Stéphane MABON , Conseiller à Peillac |
| Janick MENIER , Conseiller à Saint Briec De Mauron |
| Marcel MINIER , Maire de Muël |
| Serge MOËLO , Maire de Silfiac |
| Luc RAMBALDI , Conseiller à Langouët |
| Vincent REBOURS , Conseiller à Hillion |

Les autres membres du conseil d'administration



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Mises en oeuvre par 4 chargés de développement répartis sur le territoire

Maiwenn Magnier

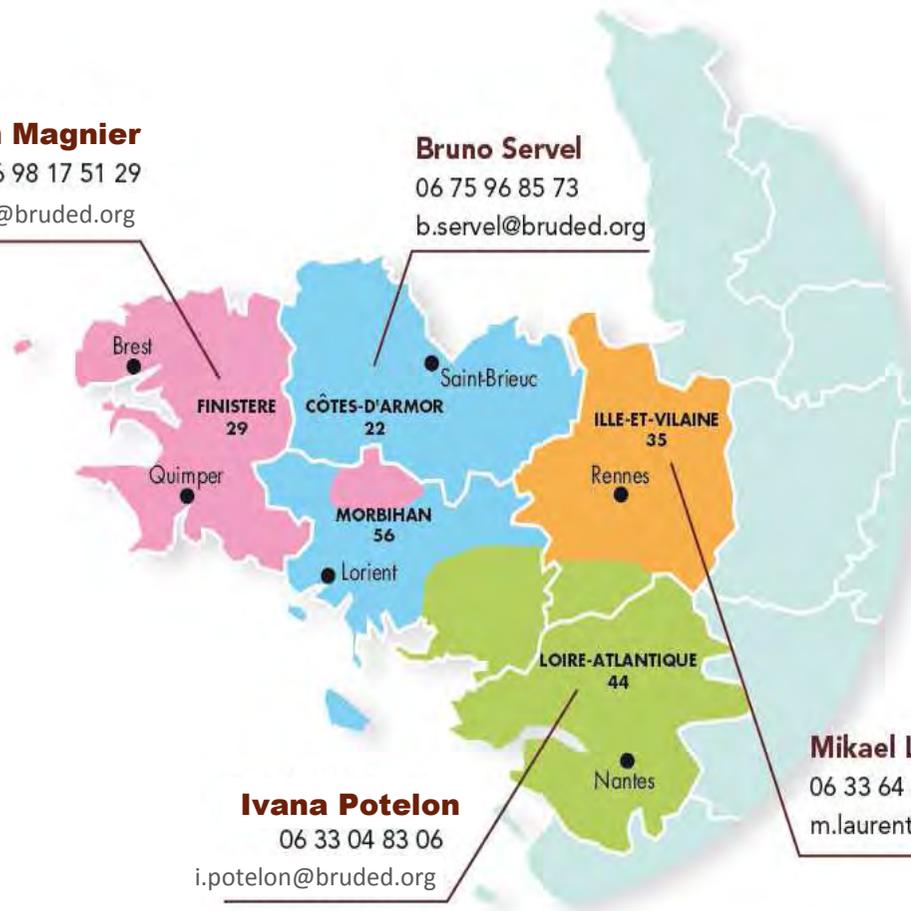
06 98 17 51 29

m.magnier@bruded.org

Bruno Serval

06 75 96 85 73

b.serval@bruded.org



Ivana Potelon

06 33 04 83 06

i.potelon@bruded.org

Mikael Laurent

06 33 64 23 41

m.laurent@bruded.org



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



Partager les expériences « en direct »



Visites

“ *Les élus
parlent aux
élus* ”



Rencontres

Mise en
relation directe



Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus



Partager les expériences « à distance »

The screenshot shows the BRUDED website interface. At the top, there's a navigation menu with 'Accueil', 'BruDED', 'Activités', 'Adhérents et leurs projets', 'Ressources en ligne', and 'Partenaires'. Below this, there are two main sections: 'Le réseau BruDED' with a photo of people and a map of Brittany, and 'Le cadastre des projets' with a map of Brittany. A 'Actualités' section is also visible, featuring a video player titled 'L'histoire de BRUDED par ses fondateurs'.

➔ www.bruDED.org

➔ Les brèves de BruDED

A video thumbnail with the BRUDED logo and the text 'présente LE MULTI ACCUEIL PETITE ENFANCE à MUEL (35)'. To the right of the thumbnail is a green arrow pointing to the word 'vidéos'.

➔ vidéos

A video thumbnail with the BRUDED logo and the text 'La prise de compétence "logement locatif social en coeur de bourg"'. Below the title, there's a small text block and a photo of a residential building.

A video thumbnail with the BRUDED logo and the text '30 retours d'expériences pour des centres bourgs vivants et attractifs'. Below the title, there's a photo of a modern building with people walking in front of it.

➔ fiches-projets,

➔ mutualisation d'expériences



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



« Accompagner » les élus dans leurs projets

➤ en amont :

- pour aider les élus à bâtir leur propre projet et à dresser leurs objectifs de « durabilité »

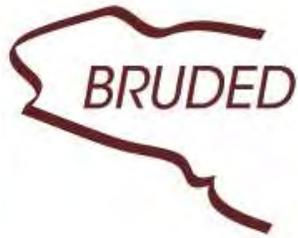
➤ en cours de projet :

- pour vérifier, avec eux, que le projet réponde bien à leurs objectifs initiaux

➤ à travers :

- Une grille « développement durable » : Eco-FAUR, AEU, Agenda 21, SNDD...
 - le retour d'expérience des autres communes adhérentes (*cahiers des charges, visites, contacts ...*)
- Le lien avec des partenaires techniques : ALEC, CAUE, ...

Aménagement, équipements, renouvellement urbain, démarches globales...



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Comment adhérer ?

- Par délibération du conseil municipal
- Désigner un référent titulaire et un suppléant
- Verser une adhésion de 25 cts € /hab/an
- Partager des valeurs communes





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkerel
evit an diorren podus



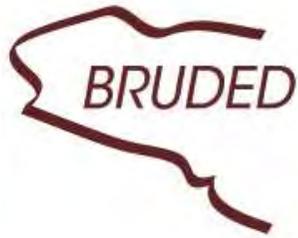
La charte d'adhésion

➤ En adhérant à BRUDED chaque collectivité s'engage à :

- ▶ participer activement et autant que possible à la vie du réseau, dans un esprit d'ouverture et de solidarité,
- ▶ s'appuyer sur le réseau (visites, rencontres et ateliers organisés par l'association, contacts directs avec les autres adhérents, accompagnement des chargés de développement) pour mettre en perspective ses projets au regard des critères de développement durable,
- ▶ innover pour rechercher des solutions humaines et techniques adaptées aux enjeux de nos territoires,
- ▶ partager ses expériences et promouvoir ses réalisations et démarches pour contribuer à l'essor d'une dynamique de développement durable sur le territoire.

➤ De son côté BRUDED s'engage auprès de ses adhérents à :

- ▶ mettre en place des actions pour faciliter le partage d'expériences entre collectivités,
- ▶ accompagner les communes le sollicitant pour suivre un projet ou une démarche,
- ▶ promouvoir et valoriser leurs réalisations,
- ▶ mettre en œuvre les principes du développement durable dans toutes ses actions et dans son fonctionnement interne.



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Accueillir des habitants dans une commune : quelle démarche ?

BRUDED est soutenue par :



Questions préalables



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



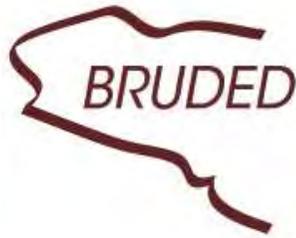
Où accueillir : centre-bourg ou extension urbaine ?

➤ Centre-bourg :

- nombreux avantages : environnementaux, économie et dynamique locale
- souvent un peu plus compliqué : équilibre économique, logements sans jardin...
- trouver la demande : jeunes sans voitures, anciens...

➤ Extension urbaine :

- Plusieurs désavantages
- Souvent plus simple : on part d'une « feuille blanche »
- Commercialisation plus facile ?



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



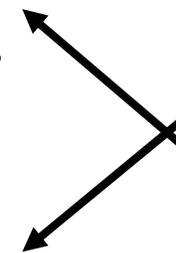
Où accueillir : comment s'y prendre ?

➔ Centre-bourg :

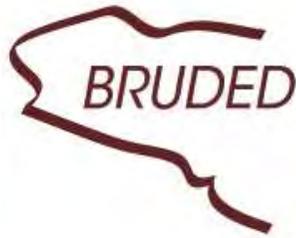
- ➔ Etude de renouvellement urbain (ex. Langouët)
- ➔ Identification des logements vides, dents creuses, ruines : propriétaires, mutabilité...
- ➔ Imaginer type de projets : maison individuelle, petit collectif...

➔ Extension urbaine :

- ➔ Objectiver le choix du terrain (réseaux, accès, proximité bourg, accès, exposition, sol....)
- ➔ Attention à un choix uniquement basé sur « opportunité foncière »



Mener les deux
projets de
front ? (ex.
Orgères, Hédé-
Bazouges...)



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

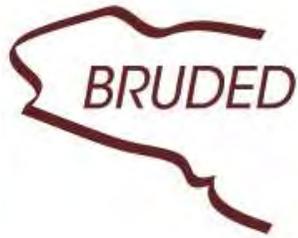
Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Qui peut réaliser les logements en accession ou location ?

- Des particuliers (lot libre, rénovation...) ? Dans le cadre d'un projet d'habitat groupé ?
- Un bailleur social ?
- Un promoteur ?
- Un investisseur privé ?
- La commune ou la communauté de commune ? (ex. CC Yeun Elez, Guipel)

NB : N'y a-t-il pas tout simplement des propriétaires de terrains, biens, appartements... « dormant » et que la municipalité pourrait convaincre de mettre sur le marché (vente ou location)?



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus*



Qui peut réaliser les logements en accession ou location : comment faire ?

- Registre en mairie de personnes intéressées
- Interroger les personnes récemment arrivées : motivations
- Rencontre bailleur social
- Rencontre propriétaires de biens inoccupés
- Rencontre association d'habitat groupé
- ...

Se lancer dans un projet de lotissement



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Mener un projet d'éco-lotissement : répondre à la quadrature du cercle ...

➤ « comment faire d'une pierre 15 coups ? »

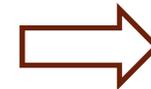
Déplacements, réseaux... eau, santé, énergie, paysage, patrimoine, biodiversité, lien social, développement économique local, ... entretien et maintenance, commercialisation

➤ « ... sans renchérir le projet... »

➤ « ... et malgré le peu d'ingénierie en interne »



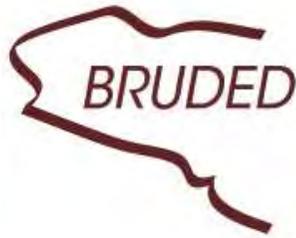
Une démarche systémique



Du temps en phase
conception



Impliquer les partenaires,
rencontrer d'autres élus



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



2 possibilités : régie ou aménageur

➤ La régie : la commune, maître de son projet

Projet plus économique (pas de marge à faire), plus de maîtrise des objectifs et de ce qui va être réalisé....

Mais plus de temps de suivi pour les élus ...

Possibilité de se faire aider par une AMO pour réaliser les démarches

➤ L'aménageur : faire appel à un savoir-faire

Prise de risque et commercialisation par le promoteur, accompagnement plus léger pour la municipalité,

Mais moins de maîtrise du projet (objectifs, prix de vente...)



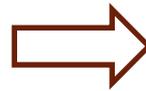
Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Les étapes de projet et la traduction des objectifs de DD :

➤ La définition des objectifs



Indiquer clairement sa volonté DD
Ne pas oublier d'objectifs

➤ Le recrutement de l'équipe de conception



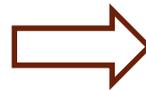
Critères de recrutement / équipe
pluri-disciplinaire / cohérence

➤ Le conception du quartier



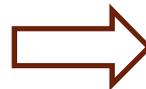
Analyse par critères / solution
systémique

➤ La consultation des entreprises



Préconisations bien retranscrites
dans le marché

➤ Les Devis / les Travaux



Devis répondant au marché /
suivi des travaux

➤ La commercialisation



Bien communiquer

➤ L'évaluation



Vérifier le fonctionnement / s'améliorer

Quels objectifs se fixer ?



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



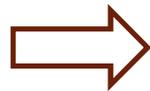
La définition des objectifs

➤ Etape cruciale du projet

➤ Les élus doivent s'entendre sur des objectifs à atteindre

➤ Objectifs ≠ solutions

➤ **Social**



Accueil de jeunes couples, d'anciens... critères
de revenus, mixité... prix max du m2

➤ **Environnement**



Énergie, eau, biodiversité, santé, paysage,
patrimoine, biodiversité....

➤ **Economique et culturel**



L'emploi local, insertion, formation,
commerces du bourg, lien social, couts
d'entretien et de maintenance



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



La définition des objectifs : comment faire?

➤ Seul, avec les partenaires publics/associatifs

- Échange en GT/Bureau et conseil municipal
- Echange avec CAUE, Pays, ALEC, ...
- Visites d'opérations (cf Bruded)
- Lecture de cahier des charges (cf Bruded)

➤ Avec une assistance privée

- Ex. démarche AEU, accompagné par Bureau d'étude AMO



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus

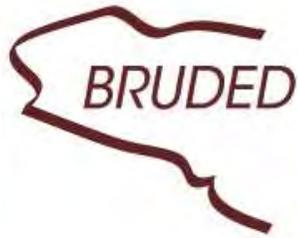


Limiter l'étalement urbain



Connection au plus près du reste du bourg
Parcelles de petite taille
Formes d'habitat variées : individuel,
mitoyenneté, groupé, collectif, ...





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Accueillir de nouveaux habitants de tous âges et de toutes catégories sociales

- Locatif social
- Accession sociale
- Auto-construction
- Habitat groupé ou mise en commun d'espaces collectifs à plusieurs familles
- Modularité et possibilités d'extension des habitations





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



S'inscrire dans le paysage et le patrimoine existant

- Chemins,
- Haies bocagères,
- Topographie,
- Vues
- Couleurs, matériaux





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



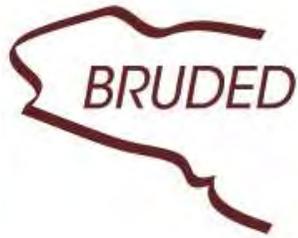
Lutter contre l'imperméabilisation et retenir les eaux sur place

- limiter les voiries bitumées
- places de parkings
- gestion des eaux pluviales : à la parcelle,
dans des noues
- toitures végétalisées



© Mikael Laurent/Bruded





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Favoriser le lien social

Espaces publics de qualité (verger, sentiers de promenade, jeux pour enfants, placettes partagées, boîtes aux lettres groupées, regroupement des poubelles...)





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

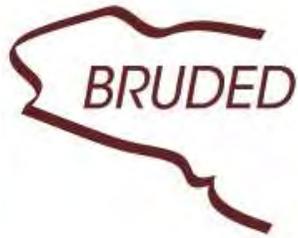
*Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus*



Préserver l'intimité

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



Favoriser les déplacements doux

Chemins et voies cyclables en lien direct avec le bourg et les services,
chemins entre les maisons, stationnements vélos abrités, arrêt d'auto-stop...





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Limiter la place de la voiture

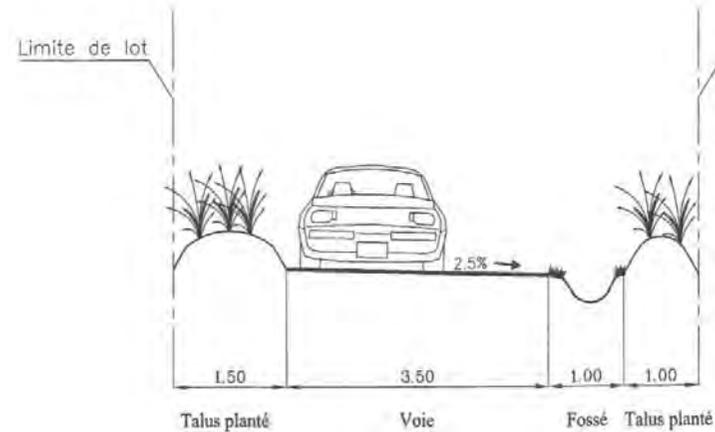
Regrouper les garages ?



Mutualiser les stationnements

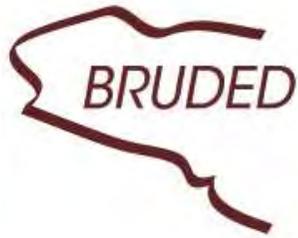


Limiter les voies de circulation



Sécurité,
bruit,
lien social,
moins de
pollution
intérieure





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Favoriser la biodiversité



Favoriser les haies
champêtres

~~Haies de thuya~~
~~Haies de palme~~



- 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 STIRACIQUA



STRATE ARBUSTIVE POUR HAIE BOCAGERE:
NOISETIER, CHARMILLE, SAISIN D'EUROPE, AMELANCHIER
CORNOUILLER SANGUIN, HOUX, BUIS, CHEVREFEUILLE,
SYMPHORINE RAMPANTE, SUREAU.

Plantation en mélange par groupes de 1 à 5 u. de la même essence



MASSE ARBUSTIVE POUR HAIES VIVES:
CHARMILLE, TROENE COMMUN, HOUX, ABELIA, SYMPHORINE RAMPANT
VIERNE TIN, AMELANCHIER, POMMIER "EVEREST",

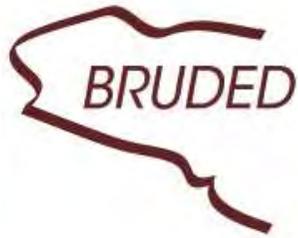
Plantation en mélange par groupes de 1 à 5 u. de la même essence



TROTTOIR ENHERBE SUR MELANGE TERRE/PIERRES

DEL RUSE

Des jeux en saule
tressé



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

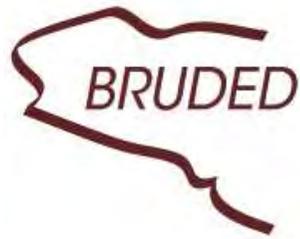
Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



Favoriser l'emploi local et nos spécificités rurales

Choix des matériaux (bois, paille, terre, pierre) : pour le mobilier urbain, la signalétique, ...





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*

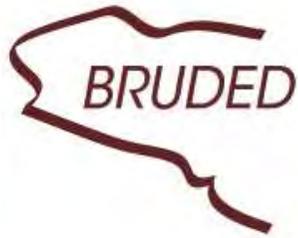


Limiter les consommations d'énergie

Des économies pour la commune

- Nécessité d'éclairer ?
- 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



Limiter les consommations d'énergie Et pour les habitants, par un habitat économe

Solaire passif
= exposition
sud



Chauffe-eau
solaire



Vitrages
performants

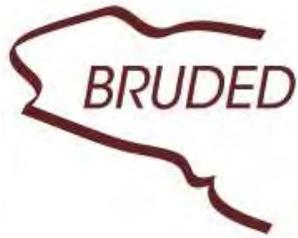


Isolation
renforcée



Poêles à
bois





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus

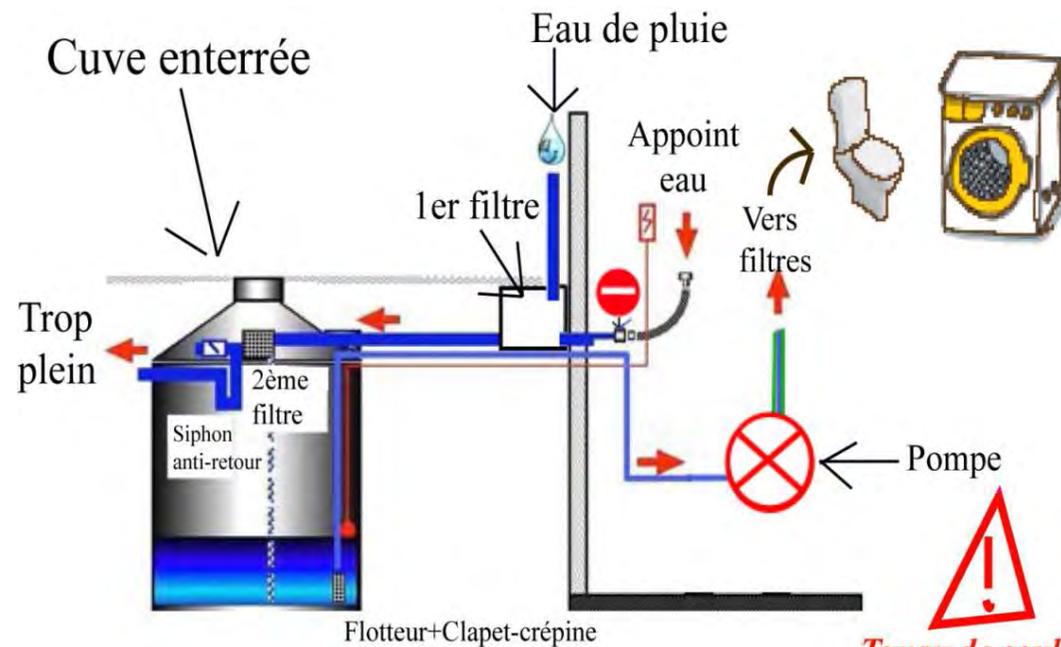


Réduire les consommations d'eau potable

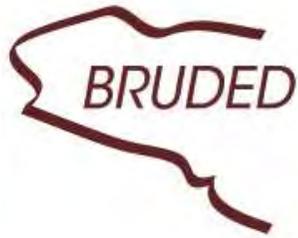
Cuve de
récupération des
eaux pluviales



Double réseau pour
l'alimentation des sanitaires



**Tuyau de couleur
différente avec
inscription
"eau non potable"**



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus*



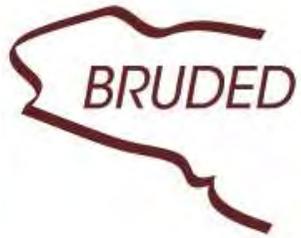
Favoriser le recours aux matériaux sains

~~PVC~~
~~Bois Exotique~~
~~Béton~~
~~Alluminium~~

Bannir ou limiter
certains matériaux

En favoriser d'autres





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Donner la possibilité d'une architecture innovante





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus

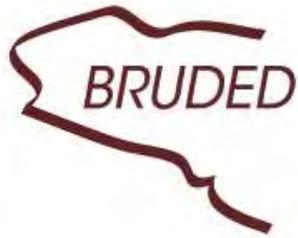


Limiter les coûts d'investissement

- Travailler en régie,
- voiries bitumées réduites en largeur (cf place de la voiture)
- limiter le nombre de candélabre
- mutualiser des parking déjà existant près du lotissement...

Les surcouts :

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



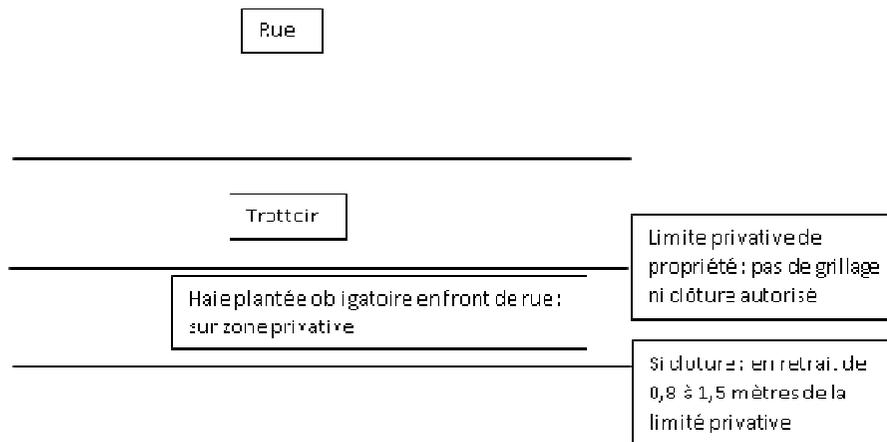
Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



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



Les débats récurrents et les pbmatiques souvent moins pris en compte, plus difficiles à traiter

- La densité vs l'intimité
- La densité vs la gestion de l'eau
- L'unité architecturale vs le lot libre
- La place de la voiture vs sécurité-paisibilité des enfants et des piétons ?
- Prescriptions imposées aux constructeurs vs simples recommandations ?
- La liaison espaces privés – espace public
- L'entretien et la maintenance de la ZAC vs la perméabilité et les espaces verts
- Un choix sur catalogue vs spécificité rurale et emploi
- Une démarche sur la qualité de vie et le DD vs le coût de l'investissement



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maeziou ha maezkere!
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 :



le 18 novembre 2015

► Béruges