

Le Vau Lorgan - LA MEAUGON

SPL Baie d'Armor Aménagement
septembre 2023





1 - Contexte

Aménagement foncier sur une surface totale de 14 845 m²





1 - Contexte

La bande centrale est boisée et offre un habitat potentiel intéressant pour la faune et la flore.

Re transcription Permis d'aménager :
extrait PA 10 :

“Support de biodiversité, les haies associeront en mélange plusieurs essences arbustives locales, permettant l'accueil de la faune sauvage (oiseaux, insectes...).

Essences autorisées :

Fusain d'Europe / Amélanchier / Viorne aubier / Cornouillers / Noisetier commun / Erable champêtre / Charmille / Hêtre”



Extrait Dossier loi sur l'eau

Figure 29. Habitats identifiés lors du pré-diagnostic écologique de juillet 2021 – Iao Senn



1 - Contexte

Permis d'aménager validé le 1/10/2022 :

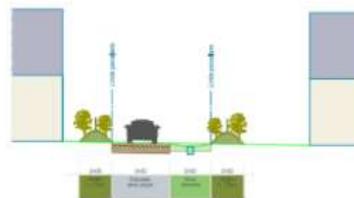
- 23 lots libres (20 logt./hect) dont 6 voués au projet de construction de maisons
- 1 lots voués à 6 logts sociaux (21%) bailleur => LA RANCE

Surface des terrains :

- de 369 à 625 m²
- Moyenne de 458 m²

Viabilisation :

- Eaux usées
- Eaux pluviales
- Telecom (avec attentes pour la fibre)
- Eau potable
- Electricité





2 - Une concession

La SPL en partenariat avec la ville gère :

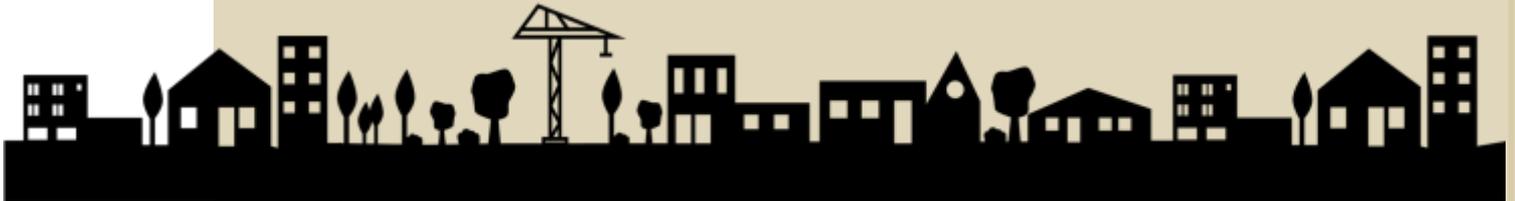
- Viabilisation de l'ensemble des terrains
- Effacement de réseaux de la rue du Vau Lorgan
- Raccordement sur le domaine public
- Vente aux particuliers (priorité donnée aux primo-accédants)
- Recherche et vente au bailleur



PA4 - Plan de composition - Permis en cours d'instruction



Gestion intégrée des eaux pluviales





3 - Gestion intégrée des Eaux Pluviales

- Une nature du sol très perméable



Site : projet Lotissement La Méaugon

Date : 4 mai 2018

Conditions météo : ensoleillé

Test n°	P1	P2	P3
Profondeur test (m)	0,68	0,64	0,6
Nature du sol (horizon) et humidité	limono-sableux sur 60 cm puis sableux	limono-sableux sur 55 cm puis sableux	limono-sableux sur 45 cm puis sableux
Présence d'hydroxydes si oui : profondeur r et pg	rouille à 54 cm s'intensifiant à 70 cm	rouille à 53 cm	rouille à 42 cm s'intensifiant à 45 cm
Écoulement d'eau en 4h en litres	80 l non saturé	80 l non saturé	67 l non saturé
Durée Mesure écoulement (2l max)	6 min	6 min	6 min
Eau infiltrée en 10 min en litres	3,3 l	3,3 l	3,3 l
Coefficient de perméabilité K (mm/h)	> 220	> 220	> 220
Perméabilité du sol	très perméable	très perméable	très perméable

Figure 12. Résultat des tests de perméabilité – Méthode Porchet – Eco-Concept



3 - Gestion intégrée des Eaux Pluviales

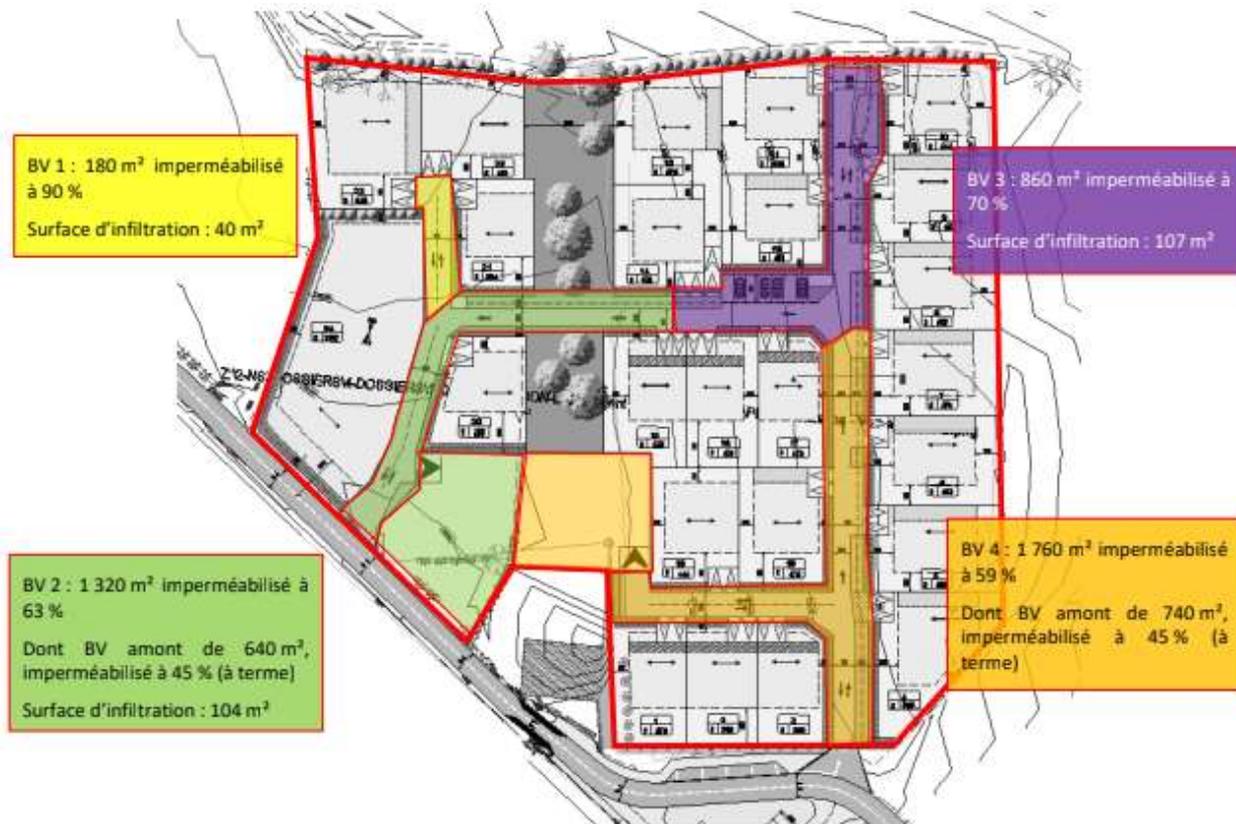


Figure 34. Détail du dimensionnement des noues d'infiltration sur les espaces publics - Plan de composition Nord Sud annoté 100 Senn

Commercialisation à Points





4 - Une commercialisation à points

le nombre de points obtenus permet de définir le prix de revente

	N° du critère		Gestion des eaux à la parcelle						Nombre de points	justificatif
			Diminution de l'impact écologique	Diminution de l'impact carbone	éviter les surchauffes	Diminution des besoins énergétiques	Diminution du besoin en eau potable			
Accompagnement	1	Rendez vous à l'ALEC du pays de Saint-Brieuc (présentation des plans et de la notice)							3 points	Attestation de visite (annexe 1)
primo accédants	2	Justificatif 3 ans pour au moins 1 acquéreurs							15 points	cf article 9.2.2
Aménagement extérieur	3	Entrée du lot aménagé en revêtement perméable (type gravier, pavé engazonné...)	X						2 points	Facture et attestation sur l'honneur
	4	Mise en place d'un bac de compostage		X	X				1 points	Facture
	5	Mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie 3000 L		x	x			x	9 points	Facture
	6	Mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie 1000 L		x	x			x	3 points	Facture
	7	Mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie pour alimenter les toilettes de la maison		x	x			x	12 points	Facture
Thermique du bâtiment	8	Bbio -10%				x	x		10 points	Attestation Bbio
	9	Test d'étanchéité intermédiaire					x		3 points	Facture
	10	Utilisation de matériaux biosourcés en isolation		x	x				5 points	Facture ou notice du contrat de construction
	11	Maison passive (besoins en chauffage limités à 15 kWh/m²/an)		x	x		x		40 points	Certification Passivhaus
	12	Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur 100% des murs périphériques						x	10 points	Plan de détail du permis de construire Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	13	Poele à bois (Flamme verte uniquement)						x	10 points	Facture avec indication de la certification
ENR	14	Programmation du chauffage						x	3 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	15	Mise en place de panneaux photovoltaïques pour revente à EDF		x					15 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillé Contrat d'obligation d'achat signé
	16	Mise en place de panneaux photovoltaïques pour autoconsommation		x				x	15 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
Structure du bâtiment	17	Mise en place de chauffe eau solaire		x				x	15 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	18	Murs périphériques en paille		x	x	x	x		30 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	19	Murs périphériques en béton chanvre		x	x	x	x		20 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	20	Bardage bois sur 2/3 des façades minimum		x	x				15 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
Biodiversité	21	Ossature bois		x	x				15 points	Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	22	Toiture végétalisée (minimum 2/3 de la surface)		x		x			30 points	Plan de détail du permis de construire Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée
	23	Mur végétalisé (1 façade minimum)		x		x			20 points	Plan de détail du permis de construire Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée



4 - Une commercialisation à points

le nombre de points obtenus permet de définir le prix de revente

la contribution financière (Ω) sera calculée selon la formule suivante :

$$\Omega = \text{surf.} * 110 \text{ € TTC /m}^2 - \text{surf.} * \Delta$$

avec :

- Ω = contribution financière
- surf. = surface du terrain (lot du PA n°22 144 22 Q0002 T01 du 10 octobre 2022)
- Δ = prix TTC calculé selon le nombre de points définis à l'article 9.2

9.3 CALCUL DE Δ

Δ dépend du nombre de point obtenu selon les justificatifs fournis par les propriétaires

9.3.1 Nombre de point total compris entre 0 et 50 points

$$\Delta = \text{surf.} * 110 \text{ € TTC /m}^2$$

avec :

- surf. = surface du terrain (lot du PA n°22 144 22 Q0002 T01 du 10 octobre 2022)
- Δ = prix TTC calculé selon le nombre de points définis à l'article 9.2



4 - Une commercialisation à points

le nombre de points obtenus permet de définir le prix de revente

La SPL a mise en place une convention pour régir la commercialisation à point :

- Expliquer la démarches
- Sécuriser l'acte
- Définir précisément les attendus (accompagnement ALEC)
- Préciser les justificatifs
- Donner une temporalité

Convention Commercialisation à point
Opération d'aménagement
"Le VALU LORSAIS"
commune de La Méaugon

ARTICLE 1 -
Le présent...
ARTICLE 2 - R
2.1. Le...
2.2. Pour...
2.3. Le...
2.4. Concernant...
2.5. Frais de...
2.6. Achèvement...
ARTICLE 3 - ONDC
Cette convention...
ARTICLE 4 - DELAIS

	M. / Mlle	M. / Mlle
Nom		
Nom de naissance		
Prénoms		
Date de naissance		
Lieu de naissance		
Profession		
Situation matrimoniale		
Adresse		
Mati		
Téléphone		



4 - Une commercialisation à points

Le nombre de points obtenus permet de définir le prix de revente

Document de commercialisation à point - quartier Le Fau-Lagier - LP 95A/029

=> Valeur du critère 8 : 10 points

9.2.5 CRITÈRE 9 : Test d'étanchéité à l'air intermédiaire

Un test d'étanchéité permet de mettre un bien sous pression grâce à l'installation d'une porte soufflante. Lorsque les fuites d'air dans un bâtiment permet d'améliorer le confort et d'éviter la surconsommation d'énergie. Ce Test permet également de s'assurer de la bonne qualité de l'air intérieur en évitant son taux de renouvellement.

Outrepassé en fin de chantier, il est important de réaliser un test d'étanchéité en cours de travaux pour s'assurer que tout est conforme et éviter toute mauvaise surprise à l'issue du chantier. Ce pré-test permet de vérifier la qualité d'étanchéité à l'air avant le pose des paraments extérieurs, et d'éviter/ajuster d'apporter des correctifs à la construction, encore possibles à ce stade.

Bien sûr, le test d'étanchéité à l'air intermédiaire ne peut être réalisé que si le bâtiment est hors de terre et hors d'eau, et que l'isolation au niveau du plancher et du plafond est effective.

Les propriétaires devront justifier de l'intervention d'un professionnel certifié, possédant un agrément du ministère de la transition écologique et solidaire, pour la réalisation d'un test d'étanchéité à l'air intermédiaire de son logement.

=> Pièce à joindre au dossier :
Facture

=> Valeur du critère 9 : 3 points

9.2.9 CRITÈRE 10 : Utilisation de matériaux biosourcés en isolation

Les propriétaires devront justifier de la mise en œuvre de matériaux biosourcés pour l'isolation complète de son logement.

On entend par matériaux biosourcés : un isolant fibreuse à partir de déchets végétaux ou animaux. Ce type d'isolant est identifiable grâce au Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) qui délivre l'attestation des matériaux biosourcés. Un label « bâtiment biosourcé » a même été créé en 2012 pour valider ce type de construction qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Voici une liste non exhaustive d'exemples de matériaux d'isolation biosourcés :

- la laine de mouton ;
- la fibre de bois ;
- la laine de chanvre ;
- la laine de coton ;
- la laine de coquilles d'huîtres ;
- la laine de papier ;
- le plâtre ;
- le liège ;
- le paille ;
- le bœuf recyclé

Au-delà des matériaux utilisés, les isolants biosourcés sont potentiellement sous forme de rouleaux, de panneaux ou de sacs. Dans ce dernier cas, elle peut être à souffler ou à gainer.

=> Pièce à joindre au dossier :

Document de commercialisation à point - quartier Le Fau-Lagier - LP 95A/029

Facture ou notice du contrat de construction

=> Valeur du critère 10 : 5 points

9.2.11 CRITÈRE 11 : Maison Passive

Une maison passive est une maison qui utilise peu d'énergie pour demeurer confortable, à longueur d'année. Sa structure permet de maximiser le rayonnement solaire, qui réchauffe les objets, les planchers, les murs, ce qui permet de réduire les besoins de chauffage en hiver. C'est son orientation, sa structure, son isolation thermique et son étanchéité qui lui permettent de réduire ses besoins en chauffage de manière significative. Il existe différents types de maisons dites « passives » et le concept évolue en même temps que les connaissances humaines, entraîné par l'expérimentation et la recherche. La maison certifiée Passivehaus doit répondre à différents critères dont notamment le besoin annuel en chauffage qui doit être inférieur ou égal à 15 kWh/m².

=> Pièce à joindre au dossier :
Certification Passivehaus

=> Valeur du critère 11 : 40 points

9.2.12 CRITÈRE 12 : Isolation thermique par l'extérieur

Les propriétaires devront justifier de la mise en œuvre d'une isolation sur la totalité des murs périphériques et ce par l'extérieur.

=> Pièces à joindre au dossier :
Plan de détail du permis de construire
Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée

=> Valeur du critère 12 : 10 points

9.2.13 CRITÈRE 13 : Paille à bois / granulés

Les propriétaires devront justifier de la pose d'un paille à bois / granulés certifié Flamme verte.

=> Pièce à joindre au dossier :
Facture avec indication de la certification.

=> Valeur du critère 13 : 10 points

9.2.14 CRITÈRE 14 : Programmation du chauffage

Les propriétaires devront justifier de la pose d'une programmation du chauffage.

=> Pièce à joindre au dossier :
Notice technique du contrat de construction ou facture détaillée

=> Valeur du critère 14 : 3 points

Précision sur les 24 critères :

- Explication / Présentation
- Précisions matériaux, performance... si nécessaire
- Pièces justificatives
- Nombre de points

Merci de votre attention

Toutes nos actualités sur :

ww.b2a.bzh

