

CR du voyage à Rennes, les 19 et 20 octobre 2022

M. Christophe Degruelle, Président du SIAB présente en préalable les derniers travaux sur le ZAN (Zéro artificialisation nette), et quelques réactions nationales. Au ministère, il est indiqué que le décret sur les nomenclatures pourra être réécrit. Il y a des inquiétudes et interrogations. Le Président de l'AMF questionne à la fois l'horizon 2050 et l'objectif de réduction de 50 %. S'agissant de la date, on peut s'y préparer ; et concernant la territorialisation, celle-ci se fera à l'échelle SCoT, et va faire l'objet d'un dialogue avec les EPCI. La question des grands projets se pose également au niveau national.

PRÉSENTATION DU SCOT DU PAYS DE RENNES Morgane Madiot, maire de St-Armel & membre du bureau et Pauline Sylvestre, chargée de mission SCoT

Le principe de ville archipel au cœur du SCoT

Le développement du pays s'est fait selon un grand principe, celui de Ville-Archipel. L'objectif était de ne pas trop s'étendre, et de préserver la qualité paysagère et agronomique des espaces naturels et agricoles. Une grande ceinture agricole séparant chaque village, issue d'une maîtrise foncière, a été conservée. Ainsi l'urbanisation ne s'est pas développée de manière linéaire et a permis de conserver des limites franches entre les espaces urbains et les ceintures vertes périphériques.

Le territoire s'est depuis longtemps doté d'une stratégie et d'un plan d'ensemble en matière d'urbanisme. Le SCoT actuel a été approuvé en 2015, et de façon similaire à celui du SIAB, il décline une armature territoriale adaptée à son développement (pôles etc.). Il définit également une localisation préférentielle des commerces en centralité.



BRECE



LANGOUËT



SAINT-GILLES

Une stratégie agricole de préservation et réinstallation

Le SCoT ayant été porté par beaucoup d'élus ruraux, un programme local de l'agriculture a abouti à un document sectoriel en 2007, associant Rennes Métropole, la SAFER, le Pays... Puis les EPCI en 2010. Un accord cadre vise à favoriser les échanges, un observatoire de l'agriculture est en place. Il

y a également la volonté de conforter le bocage, de limiter l'imperméabilisation des sols, de s'adapter aux changements climatiques, de renforcer les liens entre agriculteurs et citoyens, ainsi qu'un programme « la ferme à l'école »... La commission alimentation et agriculture du pays a apporté un renouveau à ces réflexions, et travaille notamment avec la commission transition. Le PAT est à l'échelle de chaque EPCI.

17 champs urbains sont strictement protégés au SCoT pour leur qualité agricole, écologique et paysagère. Cela donne une visibilité à long terme aux agriculteurs. La surface totale concernée est de 6 500 ha, soit 8 % de la surface du pays. Ces zones sont traduites en zone A, N ou Ap dans les règlements des PLUi. Les changements de destination sont également limités, afin de préserver les sièges et de permettre la réinstallation d'agriculteurs, car les bâtiments manquent.

Des logements répondant aux besoins, une densité croissante vers les centralités

Le territoire est très attractif et fait l'objet d'une grande production de logements. La densification est en train d'être revue à l'échelle globale. Les densités minimales étant actuellement de 20 à 60 lgts/ha, les densités en réflexion passeront de 35 à 70 lgts/ha – ce qui entraîne des débats plus ou moins importants selon les maires. Mais c'est aussi un moyen de répondre aux besoins et d'assurer le parcours résidentiel des ménages. Le PLH est en cours de discussion. L'objectif est aussi de créer de la densité près des nœuds de transport en commun, et une intensité, c'est à dire que l'habitat se rapproche des centralités (services et commerces). L'emploi est également à mieux répartir. Dans les communes plus périphériques, le développement n'est pas possible là où il n'y a pas d'assainissement, ni à l'extérieur du centre.

Certains projets étant sujet à polémique sur Rennes (transformation de maisons en immeubles), une charte de concertation a été réalisée. Le SCoT s'attache aussi à répondre aux besoins variés et aux parcours résidentiels des ménages ; à créer de la densité près des nœuds de transport en commun, et de l'intensité, c'est à dire de relier l'habitat aux équipements et services, aux centralités, aux mobilités douces. A l'inverse, il est interdit de densifier sur les terrains extérieurs aux centres (par exemple les terrains qui avaient obligation de faire 5 000 m²). Une règle est aussi qu'il n'y a pas de développement s'il n'y a pas d'assainissement collectif.

Les évolutions du SCoT au regard de la loi climat & résilience

Le SCoT cherche enfin à mieux répartir l'emploi, et à connecter les pratiques de tourisme et de loisirs ; en proposant des activités sur place, qui améliorent le cadre de vie et limitent les déplacements.

Concernant le ZAN, l'agence d'urbanisme a réalisé une base de donnée sur l'occupation du sol, permettant d'avoir des données complémentaires à l'observatoire national. Le dialogue avec la Région Bretagne se fait dans une habitude de travail intercommunal. L'évolution du SRADDET se fait en concertation, et l'interscot est structuré en coopération, pour partager connaissances, expériences... Autour d'un sujet par an.

Le sujet de la consommation d'espace est sensible concernant par exemple les zones économiques, mais il faut une répartition cohérente vues les questions de mobilité. D'une manière générale, il y a un équilibre à trouver entre le neuf et l'ancien pour pouvoir construire dans l'enveloppe urbaine. L'EPF régional a un rôle important pour le territoire.

Une étude des gisements a été réalisée, afin de définir la stratégie foncière : où va-t-on densifier ? Où est-ce stratégique d'acheter ? Quelles autres solutions sont possibles ?

Un travail est réalisé avec les agriculteurs, mais il y a une difficulté à faire évoluer les pratiques. Ils sont accompagnés pour réduire les intrants, et en contrepartie, ils ont des aides pour vendre leurs produits, améliorer la qualité de l'eau, valoriser les produits dans les cantines... Avec aussi l'objectif d'une diversification des productions au-delà du lait.

En conclusion de cette présentation, on peut dire que la densification est un problème qui se pose partout en France. La densité peut être bien vécue, c'est important d'en faire la démonstration. Les besoins dépendent aussi de l'âge ; les seniors demandent des petits logements, bien situés pour accéder facilement aux services, avec une qualité de vie en centre-bourg.

SAINT-GILLES – Philippe Thébault, maire

Une dynamique extrêmement forte

La commune, à 10 min de la périphérie de Rennes, a connu un fort développement, passant de 3 500 habitants en 2014 à 5 500 aujourd'hui. Une ZAC de 52 ha compte 740 logements, une salle des fêtes, un terrain de football, des cheminements... Cette croissance entraîne de nouveaux besoins en équipements : dortoir, centre de loisirs... Avec différentes aides pour les projets (CAF, Etat, Métropole). En 2030, la commune devrait compter 6 400 hab. L'objectif de Rennes Métropole est de 4 600 lgts par an. La commune est desservie à raison de 40 bus par jour, tout en bénéficiant d'un cadre à la campagne.



Une transformation du bourg pour répondre aux besoins

La densification du bourg est engagée depuis 2012, et pour ce bourg ce fut une véritable transformation. A la place de 6 maisons, elle a abouti à la création de 140 logements, pas tous livrés, et à la réhabilitation du bâti ancien. Un bailleur social est associé.



Arrière des logements sociaux



Arrière de l'opération



Quartier de la mairie

Une ferme a été rénovée, avec le bailleur Neotoa, pour passer de 14 appartements, en partie sous comble, à 7 logements en duplex, plus attractifs. Le soubassement est en pierres de Montfort. L'ABF a demandé des volets bois, etc.

Une résidence a été créée, avec une façade (composée de maisons en terre) retravaillée en profondeur en concertation avec l'ABF.



La maison du milieu a pu être détruite (en apportant la preuve qu'elle n'existait pas au cadastre napoléonien), puis en confortant la structure et en agrandissant le bâti existant, le programme abouti à 18 logements adaptés pour les seniors, avec salle et animatrice.



La mairie avait été reconstruite en 1980, elle a été à nouveau refaite, dans le cadre de l'opération globale de 140 logements sur 1,5 ha soit 90 lgts/ha. Tout est sur sous-sol avec 1 place par logement. 20 % de logements sociaux et des logements en accession aidée favorisent le parcours résidentiel des ménages.

180 logements étant initialement prévus, l'opération a fait l'objet d'une bataille juridique en raison de 2,2 millions d'euros de déficit. La commune a pris en charge 1,4 millions d'euros de déficit, 700 000 € sont restés à la charge de l'aménageur.



A noter : En tant que Métropole, Rennes Métropole a la compétence voirie donc toute la voirie appartient à Rennes Métropole. Une stratégie de réseau express vélo de 105 km est développée, avec entre 1,5 à 2,5 millions d'euros par piste cyclable.



LANGOUËT – Jean-Luc Dubois, maire

La commune, qui compte près de 650 habitants, se situe aux marches de Rennes Métropole, au sein d'une Communauté de communes. Elle a su garder son caractère rural et vert, en ayant une politique prudente en matière d'urbanisation. La pression est de plus en plus forte.



Une commune territoire d'expérimentations

Dés 2004, le projet communal s'est développé en 3 axes :

1. Une alimentation saine et locale, avec le passage de la cantine en bio et en régie ;
2. L'autonomie énergétique avec beaucoup de toits communaux équipés de panneaux solaires ;
3. Un urbanisme durable, avec plusieurs écoquartiers depuis 2004 – le premier ayant constitué le terreau de la création de l'association Bruded :

1. La prairie Madame, avec une logique de sobriété foncière et énergétique : de petites surfaces, des maisons très bien isolées et orientées, des panneaux solaires, la récupération d'eau, un cheminement entre les maisons...
2. La Pelousière : locatif en petit immeuble bien inséré au sein d'un hameau
3. Les Marivolles en 2021 : lotissement privé de 9 maisons sur pilotis, en acier, autour du principe de l'économie circulaire, de la déconstruction et du zéro déchet.
4. Habibois : constructions bois en cours ; et un 5ème mini-lotissement prévu en 2023. Le projet est également de travailler sur le bourg : les jardins, ateliers, hangars... Car avec la perspective ZAN, il ne reste que ça. Les grands champs face à l'école ont été préservés et doivent continuer à l'être.



Cheminement arboré



« Nos chênes sont tellement beaux. Il faut les garder »

Jean-Luc Dubois, maire

Une stratégie pour remobiliser le foncier en cœur de bourg

Dans la perspective du ZAN, chaque commune valide ses chiffres de consommation sur la base de plans. Sur Langouët, une réflexion a démarré en 2017-2018 pour la maîtrise foncière d'un champs d'un hectare en plein cœur de bourg ; mais il faut du temps pour acquérir le foncier. La commune souhaite réfléchir à l'évolution de son bourg : est-ce que l'on peut travailler sur des jardins localisés de manière stratégique, du bâti vacant, parfois verrue, une dent creuse ?

« Il faut « s'attaquer » à la transformation du bourg : jardins, ateliers, hangars »

Jean-Luc Dubois, maire

L'EPF de Bretagne a racheté la boulangerie, mais a des difficultés pour trouver un opérateur. L'EPF régional a été créé en 2009. Il permet de porter le foncier ; le temps de négociation, d'étude n'est pas payé par la commune. Daniel Cueff, ancien maire de Langouët, a été Président de l'EPF. Cela a

contribué à ce que l'action soit orientée vers les petites communes ; de plus Rennes Métropole a son propre portage foncier.

Il n'y a pas de commerce sur la commune. Le café a fermé en 2012. Un café associatif a donc été créé, et un four à pain aménagé. Le terrain de sport a été transformé en ferme maraîchère. Une voiture est proposée en autopartage avec une borne.

Vers l'autonomie alimentaire et énergétique

Un tracker solaire a été installé, il est géré par une association d'habitants qui définit la répartition de l'électricité (avec l'utilisation de linky). Le groupe est accompagné par Enogrid, entreprise spécialisée dans l'autoconsommation collective.

Concernant l'alimentation, le maire indique que sur 90 enfants inscrits à l'école, 80 vont à la cantine, que les parents inscrivent les enfants à l'école communale pour la cantine. Les produits proviennent de l'échelle départementale, sauf le poisson ; il y a un cuisinier et un aide-cuisinier. Et ils proposent un repas végétarien par semaine. Le repas coûte 7,80 € (rentree 2022), et est facturé 3,90 €. A propos du PAT (à l'échelle de la Communauté de communes), le maire trouve qu'il ne cible pas assez la cantine, l'EHPAD.



Une convention de péréquation avec les bailleurs sociaux pour développer les petites opérations rurales

La compétence logement locatif social est prise par l'EPCI. Une convention de péréquation a été passée avec les bailleurs sociaux. Ainsi, **un bailleur ne peut se positionner sur une opération intéressante financièrement** (par exemple de 50 / 70 logements) **que s'il réalise également une petite opération de 2-3 logements.**

Un écolotissement précurseur, économe en foncier et en énergie : La Prairie Madame

En 2005, l'objectif de la municipalité était de proposer des surfaces de terrain de moins de 500 m² en plein cœur d'un bourg rural pour favoriser l'accès à la propriété des foyers les plus modestes, en proposant des logements ayant un impact écologique le plus faible possible : consommation maîtrisée et production d'énergies renouvelables.

Certains au conseil municipal pensaient que les gens ne voudraient pas de terrains si petit, et en fait il y a eu 10 demandes par maison.

La mairie de Langouët a assuré la maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement du lotissement. La maîtrise d'œuvre a été réalisée conjointement par les cabinets d'architectes Bernard Menguy et George Le Garzic associés à des bureaux d'études. La situation du lotissement à **proximité** de l'école et du centre du bourg favorise les échanges et liens sociaux avec les habitants.

« Beaucoup de communes construisent en bois/paille/terre, avant tout pour une question d'emploi »

Mikaël LAURENT,
coordinateur BRUDED

Des cheminements piétons mènent rapidement au centre bourg. Le regroupement des garages en un lieu unique favorise les modes de déplacements doux et réduit les nuisances sonores intra lotissement. **Les voiries ont volontairement été réduites à 3,5 m** pour éviter le stationnement devant chaque maison. **Le PLU a été modifié pour permettre cette règle de stationnement regroupé.**

Les **parcelles de tailles modestes** (de 296 m² à 484 m²) sont entourées de haies bocagères et de clôtures végétales constituées d'essences locales. Les plantations en haie libre et saule tressé ont été réalisées par la municipalité. Un verger commun redonne de l'espace aux habitants, favorise les liens sociaux et apporte de la cohérence vis-à-vis des espaces ruraux environnants.

Les **9 maisons (T3/T4)** sont de forme simple et compacte, et constitués de matériaux de qualité (bois et enduit à la chaux couleur terre cuite). La conception bioclimatique et notamment l'orientation Nord-Sud permet de valoriser les apports solaires. Le coût était de 145 000 à 185 000 € par maison ; certains ont fait leur isolation.

Une cuve béton enterrée de 5 000 L permet de récupérer les eaux de pluies pour l'usage des WC et lave linge et l'arrosage. Le trop plein est évacué grâce à une noue.

George Le Garzic a conçu les deux modèles de maisons modulables (bois ou mono mur terre cuite) qui ont été proposées aux acquéreurs. Chaque acquéreur était en effet maître d'ouvrage pour la construction de son logement, mais tenu de passer un contrat de maîtrise d'œuvre avec le cabinet d'architectes G. Le Garzic. Ils étaient libres de choisir les artisans pour réaliser les travaux de construction. Une liste d'artisans locaux, compétents et sensibilisés à la démarche environnementale avait été proposée.

Les maisons pour les primo-accédents étaient en accession sociale (prêt à taux zéro de l'époque). La commune a bénéficié d'un financement sous éco-condition de la Région.

Cette opération a conduit à la création de l'association BRUDED, avec l'idée de capitaliser cette expérience, de valoriser les actions locales, favoriser les échanges, et d'accompagner les collectivités dans des réalisations concrètes de développement durable et solidaire.

→ La fiche BRUDED de l'opération :

<https://www.bruded.fr/projet/lotissement-la-prairie-madame-a-langouet-35/>

Une opération de densification reproductible, sur 1 000 m²

L'EPCI a recensé l'ensemble des logements inhabités (référentiel foncier), que le foncier soit public ou privé, et a analysé la dureté foncière. Cette étude est à la base du projet de renouvellement urbain, et intégrée au PLUi et au PLH.



Dans ce cadre, une maison vacante, sur une parcelle d'environ 1 000 m², était en vente. La commune a procédé à l'achat, dans le souhait de recréer une centralité. Elle a fait réaliser la déconstruction, dépollution, et les études jusqu'à l'avant projet détaillé. L'EPCI a racheté le terrain à la commune.

L'opération combine une médiathèque (quasi-passive) et 3 logements sociaux passifs, autour d'une placette, avec un projet urbain maîtrisé valorisant le cœur de bourg. Un logement est au-dessus de la médiathèque, 2 à l'arrière.

→ La fiche BRUDED de l'opération : <https://www.bruded.fr/projet/conception-integree-pour-la-bibliotheque-et-les-logements-sociaux-en-coeur-de-bourg-a-langouet-35/>

La sobriété en écohameau : La Pelousière



→ La fiche BRUDED de l'opération : <https://www.bruded.fr/projet/lotissement-la-pelousiere-a-langouet-35/>

Les Marivoles : une expérimentation autour de l'économie circulaire



→ La fiche BRUDED de l'opération : <https://www.bruded.fr/projet/les-marivoles-le-nouveau-lotissement-biosource-a-energie-passive-en-economie-circulaire-a-langouet-35/>

GUIPEL – Christian Roger, ancien maire de 2008 à 2020

La Communauté de communes, peuplée de 36 885 habitants, constitue un territoire homogène. La Population progresse assez vite ; mais à Guipel, le souhait était celui d'un développement assez calme. En 2020, le maire ne s'est pas représenté et la première adjointe, Isabelle Joucan, a été élue dans la continuité.

Un PLU révisé plus protecteur des zones agricoles

Le PLU a été revu après l'arrivée de la nouvelle équipe en 2008, en supprimant une grande zone AU périphérique et en travaillant sur les fonds de jardin pour conforter le cœur de bourg. Il y avait un souhait de cohérence avec la qualité paysagère existante, d'arrêter de consommer des terres agricoles. La commune a mis en place une veille foncière. Les élus souhaitaient également une cantine bio, locale (pour les deux écoles) ; faisaient le constat d'une petite bibliothèque, d'une politique de la petite enfance absente (hors présence d'assistantes maternelles). Il y avait besoin de services pour faire venir les jeunes ménages. L'objectif de l'équipe était aussi de sortir des énergies fossiles et de valoriser les énergies locales (bois bocage).

Un bâtiment 4 en 1

Un projet a permis de concentrer 4 activités dans un même bâtiment : une cantine neuve, une bibliothèque, un espace petite enfance, une micro-crèche privée, et des professionnels de la santé. Il aurait néanmoins fallu plus contractualiser avec les médecins, qui sont partis du projet tardivement. Les travaux ont pu être modifiés sans toucher au permis de construire, pour accueillir une partie des pros de santé (cabinet d'infirmière - en location, sage-femme) sans les médecins...

« Toujours insister pour que les médecins soient en cœur de bourg car cela génère des flux pour les commerces. »

Mikael Laurent, BRUDED

Un an et demi après, les médecins sont revenus demander un projet de santé. La commune a aidé sur le foncier mais dans une négociation raisonnable. Finalement, un cabinet de santé réunit 2 médecins, 2 kinés, 2-3 infirmières. Le projet dans sa globalité a duré 10 ans, avec une 1ère pierre en février 2008. L'Ehpad compte 47 résidents, une cuisine, une cantine. Un cuisinier, recruté en travaux d'intérêt général a permis de mettre le doigt sur les évolutions nécessaires du fonctionnement de la cuisine de l'Ehpad, dans une logique de mutualisation avec l'école. Aujourd'hui, il y a un souhait aujourd'hui de passer en régie.



Concernant la concertation autour du projet, elle a fait l'objet d'action classique (communication, réunions publiques...) sans mobiliser des masses.

La municipalité a réussi à faire bouger la démographie communale avec des nouveaux qui viennent en ayant envie de s'impliquer. Parmi eux, il y a beaucoup de jeunes, d'horizon varié : artisanat, agricole... La commune compte une trentaine de ferme, produisant du lait surtout, de la viande, des céréales. Il existe un peu de projets nouveaux de maraîchage biologique.

Une chaudière bois municipale et son réseau pensé de longue date

La réflexion sur l'ensemble des bâtiments n'étant pas mûre, les élus ont donc anticipé sur le réseau de chaleur, jusqu'à 10 ans avant entrée en fonction de la chaufferie. La localisation de la chaudière a été pensée près de l'Ehpad, la mairie, l'école. Le Président de la Communauté de communes a soutenu la création du réseau vers l'Ehpad

« Il est préférable de toujours réfléchir aux études énergétiques sur plusieurs bâtiments, et d'éviter le coup par coup. »

Mikael Laurent, BRUDED

proche. Le réseau a également été posé en profitant de la rénovation de la grande rue. La pose des réseaux ne coûtait pas très cher. Une étude du potentiel bois sur le territoire, tout en valorisant le bocage, a été réalisée. Une convention a été passée avec ceux qui gèrent le bois et l'association départementale bois bocage 35, afin que l'utilisation de la ressource bois soit raisonnée et dans le respect des paysages et haies. Beaucoup de talus présentent une mortalité des arbres, mais ces éléments topographiques sont maintenus par les particuliers grâce aux limites de propriété. Ce n'est pas encore gagné d'y replanter des arbres, mais les élus y travaillent. Un projet de replantation de bois est soutenu par la région. La chaufferie ne chauffe toujours pas l'Ehpad, mais le département est en train d'adhérer à cette décision vu le prix du gaz. La chaufferie est gérée en régie communale et budget annexe. Elle a coûté 350 000 euros, cf. fiche Bruded.

Foncier et accès : des questions au cœur du développement du cœur de bourg (frange nord)

Afin de désenclaver les fonds de jardin et pouvoir à terme les faire évoluer via un projet de développement, la question des voies privées non entretenues s'est posée. Une vente à l'euro symbolique a été proposée, ou que la voie soit actée comme publique pour pouvoir y faire les travaux si pas de preuve contraire. Les travaux ont ainsi pu être faits, en intégrant les réseaux. A la place de ruines, d'une petite maison qui s'appelait la forge au fond, achetée par auparavant par la commune, un projet de logement social était souhaité.



Comment réhabiliter ce cœur de bourg ? Les élus ont compris que pour sortir une opération sociale, chacun devait participer financièrement. La péréquation demandée au bailleur avec une opération plus importante (principe présenté par Bruded à Langouet) a permis cette petite opération. La Communauté de communes souhaitait faire de la réhabilitation BBC dans l'ancien. L'aide de l'intercommunalité a été de 12 à 15 000 euros par appartement, pour atteindre 62 à 84 kwh/m² comme c'est de la réhabilitation. Le foncier – cédé à l'euro symbolique au bailleur - a coûté 36 000 € à la commune et 118 000 euros à la Communauté de communes.



Il n'y avait plus de terrain à proposer à la vente. Une négociation a donc été entamée sur les terrains arrière, avec 3 propriétaires ; 1 s'est retiré, peut-être pour des raisons fiscales. Ce projet est donc en dormance. Un bâtiment mériterait d'être rasé. La piste d'une Zac multisite en régie a été imaginée ; aujourd'hui le projet est envisagé plutôt sous forme d'**AFU (Association Foncière Urbaine)**. C'est délicat car c'est une concertation avec 27 propriétaires qui va démarrer. L'évolution vers l'AFU

correspond à l'envie que la force publique ne l'emporte pas mais que ce soit les privés qui adhèrent à la dynamique.

Sur une autre partie de la frange, il existait une friche d'une coopérative agricole, avec îlots, hangars... Sur 7 000 m². La négociation a été menée grâce à l'EPF régional. Son expertise des lieux a conclu que le terrain était à céder par les propriétaires à l'euro symbolique vu les coûts de dépollution et de déconstruction, estimé à hauteur de 100 000 € (estimation confirmée par la suite). Les propriétaires ont fait un contre-chiffrage à 85 000 €. La commune a alors proposé qu'ils fassent la dépollution eux-même et qu'ils mettent en sécurité. Finalement, la cession à l'euro symbolique a été acceptée, et l'EPF s'est chargé de la dépollution et la déconstruction. Un PAF, programme d'action foncière, a été réalisé en marge du PLUi. Pour ce site, il y avait 4 propriétaire différents. Grâce aux démolitions, à l'acquisition d'un petit jardin... Une voie piétonne végétalisée desservant le fond du site a pu être aménagée.

Un lotissement et une parcelle densifiés, une approche environnementale plus globale

Un lotissement était en projet, avec une question d'assainissement (une pompe en projet mal localisée, assainissement individuel pas aux normes). Le projet a été revu, et le foncier acheté par la commune. Les maisons ont été raccordées. La programmation est passée de 14 à 22 lots libres, les tailles initiales de 800/600 m² passant à des parcelles de 300/400 m². Les voies ont été diminuées, des noues et un traitement à la parcelle ajouté, le bassin transformé en terrain de jeux.



Le cahier des charges du lotissement a été réalisé avec un paysagiste pour avoir une cohérence pas tant architecturale que sur l'implantation des maisons, l'orientation, les bandes de recul. Reste la question des coffrets qui ont été mal intégrés. Pour le lot en bord de rue, le choix a été fait d'avoir une maison suffisamment proche de la voie pour marquer l'entrée de village, l'esprit urbain. Le règlement oblige par ailleurs à un retrait de clôture, laissant la place à une bande en mélange caillou terre.

En face de ce projet, il y avait une maison, pour laquelle à l'époque, 5 000 m² étaient obligatoires. La clôture arrivait sur la voie, ne laissant pas de place aux piétons, et l'accès aux espaces naturels à l'arrière était bloqué. La parcelle a été préemptée par la commune, et achetée au prix vendeur (383 000 €) avec une intention en 2012. Sur cette surface généreuse, 4 maisons supplémentaires ont pu être créées, ainsi que l'accès à la vallée arrière. La route a été élargie, avec une voie douce et l'assainissement. 600 m² ont été laissés pour le lot avec la maison initiale.



Un aménagement léger, valorisant l'existant, privilégié en frange sud

Un projet d'habitat léger pour 35 personnes est en cours de réflexion dans la zone constructible au delà de la zone humide. Le groupe mène actuellement un travail collectif sur la définition des espaces : ce qui sera commun, individuel...

En cœur de bourg, une petite opération d'aménagement de 65 000 € a permis de redonner de l'attractivité à quelques maisons de villes. Il s'est agit de les ouvrir vers le sud, leur donner des

jardinets et accès vers une placette. La construction d'un muret qualitatif préserve l'intimité et apporte qualité et cohérence depuis l'espace public. Les 3 maisons, acquises par la Communauté de communes, sont à vendre. Une coiffeuse a acheté un local bordant la place sur 3 côtés, participant à l'animation de cette centralité.

Le vieux presbytère et l'ancienne boulangerie seront à réaménager. La nouvelle équipe a pu démontrer que la démolition du presbytère pouvait être évitée, pour conserver ce bâtiment patrimonial.

BRÉCÉ – Christophe Chevance, maire

La ZAC du Vallon, un quartier greffé sur le centre-bourg

La commune a réalisé la Zac du Vallon, comportant 270 logements, en régie, avec une densité de 15-20 logements par ha. Elle a permis le financement de la restructuration de la médiathèque municipale et de l'agrandissement de l'école. Le budget était de 7 millions d'euros pour cette ZAC.

La Zac du Vallon a démarré en 2013 avec des ateliers participatifs. En 2014, un schéma plus complet a été défini, avec des collectifs en centre bourg, et la préservation du vieux bâti, en partie racheté. Les voies existantes ont été prolongées vers le nouveau quartier, et la place centrale qui fédère les équipements publics et les commerces a été requalifiée. Ces travaux ont entre autre permis d'installer la mairie dans l'ancienne école des garçons en cœur de bourg et de créer de la surface commerciale en centralité. La ZAC compte 70 logements collectif de 100 m² et 160 lots libres. Il y aura certainement des métiers paramédicaux, car l'offre actuelle est limitée à deux infirmières (maisons médicales à 5 km sur Servon à 5 km sur Noyal).

Afin que l'opération corresponde à l'ambiance recherchée, les élus et les habitants ont travaillé sur ce qu'ils voulaient comme voie de circulation, végétalisation, la présence de pavés, des allées piétonnes... Cela s'est concrétisé par un schéma de principe avec des collectifs en bordure en centralité.

Le Copil d'élus, collégial, est inscrit dans le dossier de réalisation avec une périodicité définie, un veto possible sur ce que proposent les aménageurs, un choix des projets. C'est une concession à un aménageur mais cela reste une opération communale.



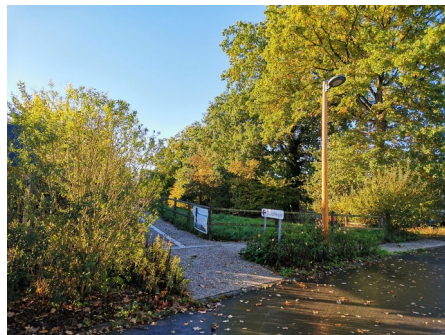
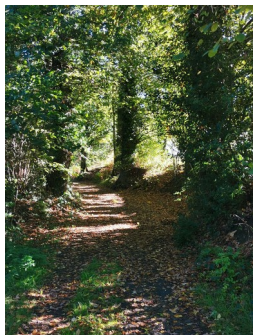
21 % du développement en renouvellement urbain

Dans la logique d'une ambiance urbaine et de faire la ville sur la ville, plusieurs projets voient le jour : 3 maisons ont été abattues pour faire un collectif de 10 logements. Un Projet communal de micro crèche dans le bâti ancien, utilisant le matériaux bois, est en cours, en centralité, ainsi qu'une maison sénior de 16 lgts locatifs.

La ZAC de la Loire et du Centre-Bourg, pour répondre aux besoins

Cette ZAC multisite compte 320 logements : 240 en accession et 80 en location. 145 ont été livrés représentant 45 % de l'opération. Le reste est de l'accession maîtrisée appelée « **maisons jardin** », en collectif et semi collectif. C'est un produit encadré par Rennes Métropole. Le prix est plafonné à 2 000 € du m² construit. Cette offre est importante pour les ménages vu le prix du foncier, de près de 200 euros du m². Le prix de la terre agricole est pourtant très maîtrisé, entre 0,5 et 1,5 euros du m² (sauf pour l'expropriation à environ 4 euros du m²). L'objectif de Rennes Métropole est de développer le B.R.S., bail réel solidaire, permettant de passer à 1 800 euros du m² en distinguant le foncier du bâti. Ce produit expérimenté dans quelques grandes métropoles est désormais possible partout en France. Il est destiné aux primo-accédants qui n'ont pas d'aide mais n'arrivent pas à acquérir. A noter pour la Région Centre, L'EPFLI est OFS (organisme de foncier solidaire) donc peut le faire.

L'objectif du PLH était de 14 lgts par an, et ne répond qu'à la décohabitation. La livraisons de collectifs va finalement faire monter un peu la population. Une réponse est apportée aux habitants en terme de mobilité puisque le bus fait 26 rotations aller et 26 retours, et que l'ensemble de la commune – hameau compris – est reliée à la fibre d'ici la fin d'année. La ligne bus express permet d'accéder à Rennes centre en environ 30 min.



11 millions d'euros dont 800 000 euros pour des équipements publics pour cette ZAC multisite. Les bassins de rétention ont été réalisés dans la zone tampon des 100 m pour s'éloigner de la ferme proche. Les formes varient entre R+1+atic ou +2+atic ou +3+atic, et la taille des terrains est de 220 m² à 270 m². Le prix du terrain varie selon différents critères : s'il est plus grand, en impasse, éloigné de la 4 voies, orienté sud...

Un projet d'habitat participatif pour mutualiser certains espaces

Un groupe voisin de 7 pers d'âges variés a sollicité la commune pour une projet d'habitat participatif de 12 logements en accession. L'objectif est de pouvoir partager certains espaces, comme le stationnement, la buanderie ou encore une salle commune... Les habitants recherchant un site depuis 5 ans, ils ont eu le temps d'affiner leur projet. La démarche a été appréciée. Ces habitants sont structurés en association. Sur la question des successions, c'est à eux de l'organiser ; ils existe différentes solutions juridiques ; par ailleurs, ce ne sera pas juste un groupe d'amis, il sera ouvert à d'autres personnes, donc le groupe aura intérêt à avoir un cadre juridique bien clair. Les élus ont proposé 3 sites au choix qui restaient disponibles. L'aboutissement du projet reste incertain tant que les prêts ne sont pas accordés à l'ensemble des ménages (cf. contexte d'augmentation rapide des taux et montants d'apports personnels cette année).

Une entrée de ville travaillée marquant clairement la limite entre ville et campagne

Le maire ne nous a pas montré la ZAC du Centre. Elle présente pourtant un réel intérêt, avec une entrée de ville soignée et marquée par 6 bâtiments en bande, à double pente et pignon sur rue, traduisant clairement le passage à une ambiance urbaine. Cet alignement de façade est un symbole du principe des villes archipel, où l'urbanisation ne s'étale pas mais reste maîtrisée autour du bourg, afin que les différents bourgs ne se touchent pas et que les espaces agricoles soient préservés.

