



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Baulon (35)

Une démarche pour densifier et développer les logements en centre-bourg

Après avoir abandonné un projet de ZAC, la municipalité a décidé de réorienter son action vers le centre-bourg en lançant une étude pré-opérationnelle sur trois secteurs. L'étude affine la faisabilité économique de deux secteurs en lien avec les bailleurs et l'EPF Bretagne.

Commune de 2148 habitants, Baulon est situé à 25 kms au sud-ouest de Rennes. La commune dispose de plusieurs commerces et services : deux boulangeries, une épicerie, une maison de la presse, un bar-restaurant... ainsi que deux écoles primaires, une médiathèque, une ludothèque et une maison médicale.

↗ Un projet de ZAC abandonné

Ces dernières années, le développement urbain communal était prévu par l'intermédiaire d'une ZAC de 18 ha sur le secteur de Bignon au nord-ouest de la commune, démarquant juste derrière l'église. A la création de la ZAC en 2008, l'opérateur retenu pour l'aménagement fut Acanthe, avec un projet d'aménagement intégrant une mixité des formes urbaines. L'évolution du contexte économique du marché immobilier a amené Acanthe à revoir son programme en l'orientant davantage vers la production de lots libres, ce qui ne correspondait plus aux souhaits des élus. Par ailleurs, lors de la réalisation des études préliminaires pour le dossier de ZAC, un enjeu zone humide est apparu dans le secteur d'étude. Après réalisation d'une étude additionnelle pour identifier et délimiter précisément les zones pouvant être réellement aménagées, la commune a décidé de ne pas poursuivre la démarche de ZAC. Elle émet le souhait de réorienter sa stratégie urbaine vers le renouvellement et la densification du centre-ville ainsi que vers l'amé-



Le secteur de la rue des Peupliers compte plusieurs grands jardins, hangars et espaces délaissés que la municipalité souhaiterait pouvoir aménager pour accueillir de nouveaux habitants en centre-bourg

nagement du secteur du Prieuré, zone 1AUc anciennement intégrée à la ZAC, en continuité immédiate du centre-ville.

↗ Développer le logement en centre-ville

Dans cette dynamique, une étude d'évaluation de la mutation urbaine du centre-ville est confiée en 2013 par la commune au groupement de bureaux d'études Univers et Bepic. Cette étude pose un diagnostic multi-thématique de la commune (évolution démographique, dynamique du logement, offre d'équipements et offre commerciale), identifie les objectifs et orientations fixés par l'intermédiaire des documents stratégiques et de programmation, évalue les besoins et propose des scénarii prospectifs d'évolution. Un scénario d'aménagement, détaillé

Proposer des logements pour anciens



Sur le secteur du Dr Chesnais, comprenant un ancien garage automobile et des fonds de jardins, le projet consisterait à créer un petit collectif de logements pour accueillir des personnes âgées souhaitant quitter leur maison au profit d'un habitat plus petit, mieux adapté et en centre bourg, tout en gardant un espace de jardins partagés. ■

sous forme de fiches-action, est retenu pour le secteur du Prieuré.

➤ Une convention avec l'EPF sur 2 secteurs

Suite aux élections municipales de 2014, les élus échangent sur leur démarche avec plusieurs partenaires : Bruded, le Pays des Vallons de Vilaine, l'Établissement public foncier de Bretagne... En plus du secteur du Prieuré, deux autres secteurs en cœur de bourg, susceptibles d'accueillir des logements à court ou moyen terme, sont identifiés : le secteur de la rue des Peupliers et celui de la rue du Dr Chesnais. Le Pays accompagne ensuite les élus dans une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme), permettant de définir des objectifs partagés au sein de la municipalité sur ces futures zones d'habitat : type d'habitat, paysage, patrimoine, environnement, déplacements,... Des visites avec BRUDED permettent de découvrir des réalisations inspirantes, d'affiner les objectifs et de partager des références concrètes. En parallèle, la municipalité signe avec l'EPF une convention opérationnelle sur ces deux zones, dont celle des Peupliers est jugée comme prioritaire ; l'EPF entame les négociations avec quelques propriétaires et se porte

“

Nous souhaitons une étude globale, de façon à penser l'ensemble de l'urbanisation des 3 secteurs

”



Jean-Marc Renaud, Adjoint.

d'ores et déjà acquéreur de certaines parcelles, notamment par voie de préemption.

➤ Une étude pré-opérationnelle

Dans la suite, accompagnée techniquement et financièrement par l'EPF, la municipalité lance en avril 2016 une étude pré-opérationnelle. « Nous souhaitons une étude globale, de façon à penser l'ensemble de l'urbanisation des 3 secteurs » explique Jean-Marc Renaud, adjoint à l'urbanisme. C'est à nouveau le cabinet Univers qui est retenu (avec Bepic, Iao Senn et Safege). L'étude a pour but de proposer différents scénarii d'aménagement sur les 3 zones, d'approfondir les deux secteurs en renouvellement, de définir un budget global, puis d'affiner la faisabilité économique

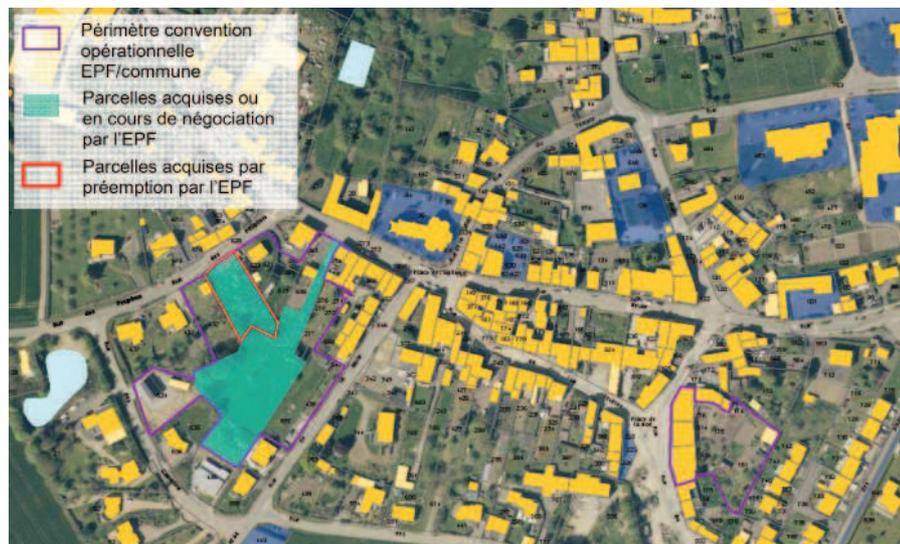
en contactant les opérateurs, bailleurs... susceptibles d'intervenir.

➤ Un travail de dentelle

Le secteur des Peupliers illustre bien le travail «de dentelle» à opérer dans un centre-bourg. « Sur l'une des parcelles où nous envisageons de nouveaux habitats, nous nous sommes rendus compte que le particulier avait une installation de géothermie, il faut que nous lui trouvions une solution » explique Jean-Marc Renaud. La faisabilité du projet relève d'un savant mélange entre la volonté politique des élus, les négociations menées par l'EPF avec les propriétaires, l'ajustement des plans par le Bureau d'étude en fonction des acquisitions, et les propositions des bailleurs sociaux. L'un d'entre-eux travaille en direct avec des constructeurs de maisons individuelles et accepterait de faire une opération de 4 maisons en bande. Le projet répond à plusieurs objectifs : densité, intimité, chemins doux, préservation et mise en valeur du ruisseau, poches de stationnement... les problématiques du bailleur social qui souhaite intégrer des garages à chaque logement obligent toutefois la municipalité à réviser ses objectifs initiaux en matière de place de la voiture. Les discussions continuent de façon à trouver la meilleure solution.

➤ Éléments financiers

L'étude a été séparée en deux lots (23 850 € HT et 20 325 € HT). L'EPF vient apporter un concours de 7 000 € HT soit 30% du lot concernant l'étude de densification, dans la limite de 7 000 € HT. ■



En plus de l'étude du secteur au nord ouest de la commune; l'étude étudie deux secteurs en densification, un au sud-ouest (secteur des Peupliers) et un au sud-est (secteur du Dr Chesnais)

CONTACT :

Jean-Marc Renaud, adjoint / Tél. mairie : 02 99 85 37 63 / e-mail : mairie@baulon.fr

BRUDED est soutenu par :

