



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Breteil (35)

Réaménagement du centre-bourg de Breteil : nouvelle mairie, pôle santé et logements

La municipalité de Breteil a terminé le réaménagement de la zone nord de son centre-bourg. Réalisé en deux temps, le projet comprend la construction de la nouvelle mairie puis l'aménagement d'une place publique encadrée par un bâtiment regroupant des logements et un pôle santé et petite enfance.

La commune de Breteil est située sur l'axe Rennes-Saint-Méen-le-Grand, à 20 kms à l'Ouest de Rennes. La population de Breteil n'a cessé d'augmenter depuis les années 70, accueillant aujourd'hui près de 3500 habitants dont près du tiers a moins de 20 ans. Attractive, la commune dispose d'une halte TER (Train Express Régional), et accueille de nombreux commerces et services (pharmacie, boulangerie, tabac, épicerie, poste...). Dès la fin des années 90, la municipalité projette de requalifier la zone Nord du centre-bourg.

↗ Une acquisition du foncier sur 20 ans

Entre 1987 à 2008, la collectivité va progressivement faire l'acquisition de plusieurs habitations ainsi que d'un ancien garage et ses ateliers. « Nous avions pour objectif la construction d'une nouvelle mairie et d'un pôle de services avec des logements, le programme s'est ensuite affiné avec les études » explique Joseph Le Lez, maire de Breteil.

↗ 2006 : la définition du programme et le choix d'une assistance à maîtrise d'ouvrage

Début 2006, la municipalité initie le projet par la consultation d'un programmiste sur une mission comprenant 3 volets :

- Elaboration d'un pré-programme urbanistique en vue de lancer un marché de définition sur l'organisation de l'aménagement global du site



En premier plan : la nouvelle mairie de Breteil livrée en 2011. En second plan : le bâtiment accueillant le pôle santé et petite enfance au RDC et des logements aux étages

- Elaboration du programme de la future mairie et détermination de l'enveloppe financière prévisionnelle

- Assistance technique à la maîtrise d'ouvrage dans le montage de l'opération, dans l'organisation de la consultation de la maîtrise d'œuvre, dans le contrôle des études et dans la conclusion des marchés de travaux.

En juin 2006, la mairie retient le cabinet PRE-PROGRAM de Rennes qui les accompagnera jusqu'en 2009.

↗ Une étude globale, préalable à la réalisation de deux projets séparés

En décembre 2006, la municipalité lance une consultation pour un « marché de définition » comprenant 3 phases. La première est un concours d'idées qui permettra à la mairie de disposer de plusieurs propositions d'aménagement pour la zone Nord de son centre-bourg.

Nouvelle mairie : un bâtiment performant!

Le projet se traduit par un bâtiment de 850 m² construit avec des matériaux sains, et respectant les principes de l'architecture bioclimatique : bâtiment compact, bien orienté, réflexion sur la disposition des pièces, baies vitrées au Sud et zones tampons... « C'est un bâtiment très performant du point de vue énergétique, il y fait bon travailler et les consommations énergétiques sont faibles » explique M. le maire.

La nouvelle mairie sera primée par l'appel à projet « Performance énergétique » 2009 du Département, l'appel à projets « BBC 2009 » de l'ADEME et recevra l'ECO-FAUR en 2010 de la Région Bretagne. ■

Trois bureaux d'études sont sélectionnés et travaillent sur une proposition de parti d'aménagement (rémunération forfaitaire). Sur la base de cette esquisse, la mairie choisit l'équipe qui réalisera les deux dernières phases de l'étude :

- Une mission complémentaire d'urbanisme pour finaliser le projet et accompagner sa mise en œuvre
- Une mission de maîtrise d'œuvre en infrastructure pour l'étude et le suivi des travaux de VRD et d'aménagement des espaces publics.

Elle retient une équipe pluridisciplinaire pilotée par le bureau d'études « atelier du canal ». La municipalité réalisera ensuite les deux projets séparément :

- la construction de la nouvelle mairie
- le projet d'aménagement (logements/services) des « Courtils ».

Le projet de mairie : un bâtiment performant

Sur la base d'un programme volontariste en terme de démarche environnementale, un concours d'architecte avec réalisation d'esquisses est lancé en 2007. Sur trois propositions, la mairie retiendra le projet de l'agence « Architectures Plurielles » de Rennes.

Après 18 mois de travaux, la mairie est livrée en Juin 2011 et sera récompensée pour sa performance énergétique (voir encadré).

« Ce projet fait partie d'une restructuration globale du coeur de bourg. Nous travaillons actuellement sur la partie Sud et sur les liaisons de part et d'autre de la départementale qui traverse le bourg »



Joseph Le Lez, Maire.

Le projet d'aménagement

Les études préalables réalisées par l'atelier du canal en lien avec les services de la mairie permettent d'affiner le programme : le choix se tourne vers la réalisation d'un pôle médical comprenant des professionnels de santé au RDC et des logements à l'étage. Le bâtiment encadrera une nouvelle place publique proposant 35 places de stationnement.

« On a d'abord essayé de trouver un partenaire » explique M. le maire, condition sine qua non pour avancer sur le projet. Sur la base du projet d'aménagement proposé par l'atelier du canal, la mairie prend contact avec la COOP de construction, promoteur - constructeur de logements, qui accepte de travailler avec eux sur le projet.

Entre 2008 et 2013, la mairie travaille avec les professionnels de santé, la COOP de construction ainsi que d'autres partenaires (ARS, Monfort Communauté, Syndicat Mixte du Pays de Brocéliande) pour trouver les futurs occupants et finaliser le projet*. Le chantier démarre en juillet 2013 pour une livraison prévue début 2015.

Une commercialisation rapide

Ouvert en Janvier 2015, le bâtiment accueille des professionnels de santé au RDC ainsi qu'un point jeux et une micro-crèche (portée par Monfort Communauté). Aux étages, sur 16 logements, du T2 au T4, 12 sont accessibles par ascenseur.

Six logements ont été revendus par la COOP de Construction à Espacil Habitat pour être loués. Les dix autres ont été vendus par la COOP à des particuliers en accession libre ou aidée.

Eléments financiers

Mairie :

| Dépenses HT | |
|----------------------|--------------------|
| études + assurances | 271 600 € |
| Travaux | 1 312 400 € |
| TOTAL | 1 584 000 € |
| Recettes HT | |
| Subventions | 145 500 € |
| Monfort Communauté | 77 100 € |
| Emprunts | 500 000 € |
| Fonds propres | 861 400 € |
| TOTAL | 1 584 000 € |

Projet d'aménagement :

| Dépenses TTC | |
|--|------------------|
| Achat foncier | 200 000 € |
| Marché de définition | 32 300 € |
| Etude Atelier du Canal | 67 900 € |
| Aménagement de la place | 631 600 € |
| TOTAL | 931 800 € |
| Recettes TTC | |
| FCTVA | 100 000 € |
| DGE | 50 000 € |
| Monfort Communauté | 77 100 € |
| Subventions | 51 900 € |
| Vente du terrain à la COOP de construction | 257 500 € |
| Fonds propres | 195 300 € |
| TOTAL | 931 800 € |

* voir fiche BRUDED



Situé derrière la nouvelle mairie, le nouveau bâtiment accueille le pôle santé et petite enfance au RDC et des logements à l'étage (du T2 au T4). Il encadre la nouvelle place publique des « Courtils ».

CONTACT :

Joseph Le Lez, maire / Tél. mairie : 02 99 06 01 01 / e-mail : mairie@breteil.fr

BRUDED est soutenu par :

