



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► La Chapelle-Thourault (35)

ZAC de la Niche aux Oiseaux : densification et développement durable en milieu rural.

Il y a 12 ans, la municipalité de La Chapelle-Thourault lançait un ambitieux programme de plus de 300 logements sur un terrain communal de 9.80 ha à proximité de son centre-bourg. Densification, performance énergétique, environnement, déplacements doux et mixité sociale sont à l'honneur...

Commune rurale de 764 hectares située à 17 km à l'Ouest de Rennes, La Chapelle-Thourault fait partie de la deuxième couronne de Rennes Métropole. En moins de vingt-cinq ans, la population de la commune a quadruplé, passant de 500 à 2 007 habitants en 2014.

➤ Le souci de la densité dès la genèse du projet

Dès les années 90, constatant l'augmentation de la démographie sur la commune, la collectivité anticipe l'accueil de nouveaux habitants et réfléchit à la création de logements sur son territoire. La ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) de « La niche aux oiseaux » répond à cette demande avec, comme fil rouge du projet, la prise en compte du développement durable.

L'un des points d'orgue du projet est la densification de l'habitat : « il faut densifier, on ne peut plus continuer à consommer de l'espace agricole comme on l'a fait et comme on continue à le faire » argue Jean-François Bohuon, maire de la commune depuis 2001 et 1er adjoint sur le précédent mandat.

Partant de ce principe, la collectivité aménage dans les années 98-99 une coulée verte de 6 ha qui rejoint le centre-bourg. La ZAC, de l'autre côté de la coulée verte, était déjà inscrite au PLU : « c'est ma philosophie, si on veut densifier, il faut des espaces verts de qualité » défend le maire.



Proposer des espaces verts de qualité, conserver la trame bocagère, favoriser l'infiltration de l'eau pluviale et valoriser le patrimoine paysager dans les programmes de logements sont des enjeux traduits dans le projet de ZAC.



➤ S'entourer d'acteurs compétents et sensibilisés aux enjeux écologiques

Suite aux 1ères discussions en Conseil Municipal en 2003, la collectivité retient début 2005 la SEM Territoire pour réaliser le dossier de création de ZAC qui définit notamment les grands enjeux de l'opération et son périmètre. Il comprend également le régime financier applicable ainsi qu'une étude d'impact.

La SEM, en lien avec la mairie, lance un marché pour choisir l'équipe qui travaillera sur le projet et retient le cabinet « Sitadin » géré par Laurence Croslard. « On voulait quelqu'un qui soit imprégné de la démarche environnementale » explique le maire.

Parallèlement, la mairie entame une démarche ADDOU (Approche Développement Durable des Opérations d'Urbanisme) proposée aux collectivités par l'AUDIAR en lien avec le Pays et l'ALEC du Pays de Rennes.

L'ADDOU : accompagnement aux phases clés du projet

L'ADDOU correspond à la démarche AEU² promue par l'ADEME. Elle repose sur une série d'ateliers avec un groupe constitué d'élus, de techniciens et d'habitants. L'objectif est d'adopter une stratégie partagée sur les thématiques liées au développement durable.

L'ADDOU est intervenue aux étapes clés du projet de ZAC :

- Par des ateliers participatifs : définition des enjeux et écriture d'une « charte DD »
- Par l'analyse à mi-parcours du plan masse au regard des objectifs fixés
- Par la traduction des objectifs dans le cahier des prescriptions techniques et environnementales pour les logements et le cahier des recommandations. ■

L'engagement de la collectivité et l'ADDOU ont permis d'identifier les principaux enjeux et orientations de la ZAC :

- Accueil d'une population diversifiée
- Des formes urbaines durables
- Des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Préservation de la ressource en eau
- Protection et développement du patrimoine naturel et paysager
- Renforcement de la participation et de la cohésion sociale.

➤ Un programme favorisant la mixité sociale

En 2007, la municipalité missionne à nouveau la SEM Territoire pour élaborer le dossier de réalisation de ZAC. Il est constitué du programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération. Il comprend éventuellement un complément à l'étude d'impact, dossier loi sur l'eau...

Le programme de 320 logements proposé répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat en termes de mixité sociale et de diversité des formes d'habitat.

➤ Une délégation de maîtrise d'ouvrage pour la phase travaux

Fin 2007, le dossier de réalisation est validé en conseil municipal et la mairie décide de poursuivre le projet avec la SEM Territoire en lui confiant la concession d'aménagement et le portage financier du projet.

Les missions essentielles de l'aména-

“ il faut densifier, on ne peut plus continuer à consommer de l'espace agricole comme on l'a fait et comme on continue à le faire ”



Jean-François Bohuon, Maire.

geur seront notamment l'acquisition de biens nécessaires à l'opération, la réalisation de tous les équipements, la cession de ces biens à la collectivité et la réalisation d'études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.

La municipalité continue de suivre le projet de près : « on garde la main sur tout, même sur le choix des familles ».

➤ La traduction des objectifs auprès des opérateurs

Avec l'aide de l'ADDOU, la collectivité retranscrit les objectifs du projet dans les CCCLT (cahier des charges de cession ou de location de terrain).

Chaque enjeu fera l'objet de prescriptions réglementaires, par exemple :

- Local vélo spécifique obligatoire (1,5 m²/logement)
- Récupération d'eau obligatoire pour les WC et l'arrosage
- Logements : objectif de consommation de 15% < RT 2005

Les choix d'opérateurs sociaux ou privés sont fait systématiquement sur audition ou concours d'architecte : « Je trouvais les opérateurs trop frileux sur les questions d'énergie je leur ait dit d'expérimenter, de faire des maisons passives ! »



Cheminements doux, parkings relais, voiries étroites : favoriser les déplacements alternatifs à la voiture était un enjeux fort du projet.

se rappelle Jean-François Bohuon. Les travaux de viabilisation ont commencé à l'automne 2009 et les 1eres constructions sont sorties de terre en 2011.

➤ S'adapter au marché et à la demande de logements

Face à la difficulté de vente des appartements et à la demande de lots individuels, la collectivité a adapté son programme initial : la ZAC accueillera environ 284 logements dont 54% en logement social ou intermédiaire. En 2015, plus de la moitié des logements sont livrés.

➤ La labellisation éco-quartier

Le projet est en cours de labellisation éco-quartier. Il a également fait l'objet d'une étude de la DREAL sur « la vie quotidienne dans les éco-quartiers ».

➤ Eléments financiers

Aucun frais n'est porté par la commune : les études ainsi que l'intégralité des travaux de VRD sont assumés par la SEM Territoire. La SEM vend ensuite les terrains aux différents opérateurs de construction (promoteurs/bailleurs sociaux).

En contrepartie du solde positif global de l'opération, la SEM verse à la mairie une participation aux équipements collectifs communaux pour aider la mairie à assumer les frais d'us à l'augmentation de la population (école, médiathèque, crèche...). ■



La collectivité a fait appel à une grande diversité d'opérateurs. La variété de formes urbaines se traduit par les différentes hauteurs de bâtis et par la variété des matériaux utilisés.

CONTACT :

Jean-François Bohuon, maire / 02 99 07 61 41 / mairie@lachapellethouarault.fr

BRUDED est soutenu par :

