

Plélan-le-Grand : une négociation fructueuse avec un promoteur privé pour le lotissement du fief

Contact : Murielle-Douté-Bouton - Adjointe à l'urbanisme et au développement durable - accueil@plelan-le-grand.fr - Tél. en mairie (le vendredi) : 02 99 06 81 41

> Le contexte : un enjeu foncier pour la commune

Située à 35 kilomètres de Rennes, sur l'axe Rennes-Lorient, la commune de Plélan-le-Grand compte 3620 habitants. C'est l'une des portes d'entrée de la forêt de Brocéliande avec un pôle de commerces important et un marché du dimanche matin particulièrement vivant. La municipalité, issue des élections de 2008, a décidé de réfléchir à une stratégie globale de développement, en lançant simultanément la mise en œuvre du PLU et un Agenda 21. Une des premières évolutions foncières à laquelle elle a été confrontée a été le déménagement du supermarché, passé du sud-ouest à l'entrée est de la commune qui laissait un espace vacant d'environ 8000 m². Le site est stratégique : bordé par deux autres lotissements, à 250 mètres du bourg, il se situe par ailleurs à l'entrée sud de la commune.



> D'un projet de géomètre à un projet d'urbaniste



Propriétaire du foncier, M. Duperrier, le gérant du supermarché envisageait de lotir la parcelle pour vendre en lots viabilisés une dizaine de terrains : il met en place les étapes de déconstruction et de dépollution (le site comportait une ancienne station service). Le gérant contacte ensuite la mairie pour présenter son projet. Avec un projet dessiné par un géomètre, la crainte de la municipalité est de voir sortir un projet peu pensé globalement (lien avec le bourg, taille

des parcelles, exposition, circulations douces, gestion des eaux pluviales...) et qui s'impose ensuite à la commune. Lors de ce premier rendez-vous, Murielle Douté-Bouton, adjointe à l'urbanisme, évoque la possibilité pour le porteur du projet de faire appel à un urbaniste pour tirer le meilleur parti de cette parcelle en terme d'optimisation de l'espace. L'enjeu est bien de dessiner un espace de vie, de mieux prendre en considération l'exigence de densification de l'habitat, l'exposition des maisons et les liaisons douces. Dont acte : sensible à ces questions, M. Duperrier fait appel à l'Atelier du Canal, agence d'architecture et d'urbanisme, qui dessine un autre plan d'aménagement en y intégrant de nombreux critères de développement durable : densification de l'habitat en préservant l'intimité des maisons, exposition bioclimatique, circulations douces, noues pour les eaux pluviales, places de stationnement groupées... et 24 maisons BBC (de 83 à 94 m²) à ossature bois sur des parcelles de 300 à 500 m² : le projet atteint 30 logements/ha contre 13 logements/ha pour le premier projet.

> Une prise en compte de nombreux critères de développement durable

Le projet du gérant a évolué dans le fil des discussions avec la mairie et les architectes-urbanistes.

Décidé à céder le fonds de commerce de son supermarché, il commercialisera lui-même les maisons en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), avec une partie en accession (environ 168 000 euros TTC pour une T4) et une partie en location (680 euros pour une T4). Les maisons seront toutes équipées en poêles à granulés pour le chauffage et en panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude. Pour l'intégration dans le paysage, les façades seront enduites pour 50% de terre écrue, les 50% restants seront en bardage de douglas. L'ensemble des jardins sera bordé d'une haie arbustive, associée à une clôture grillagée, pour créer un sentiment d'intimité.



Enfin, si le lotissement est relativement dense, il se situe à deux pas d'un jardin public « Le jardin aux bambous » qui propose jeux, bancs et une prairie avec un panneau pédagogique sur le rôle des zones humides.



> Comment communiquer sur un projet privé ?

Le projet est certes privé et les élus n'ont pas vocation à faire la publicité d'un promoteur. En même temps, une fois le projet lancé, la municipalité a forcément intérêt à ce que le projet se fasse dans des délais limités, afin de ne pas laisser une zone à moitié aménagée. Et force est de constater que le promoteur a largement pris en compte les avis formulés par la municipalité... De fait, la communication autour de ce projet a provoqué des débats importants au sein du bureau municipal : « si l'on communique sur ce projet, ne se doit-on pas de communiquer sur tous les autres, par souci d'égalité ? », « doit-on publier les prix, les coordonnées du promoteur ou renvoyer vers les professionnels de l'immobilier sans autre précision ? ». Au final, le choix a été fait de réaliser un article-interview dans le bulletin municipal, tout en renvoyant vers la mairie pour plus d'informations sur le projet. Mais ce dernier point ne remporte pas l'unanimité de l'équipe.

Un quartier innovant

24 maisons en ossature bois, cheminement doux et gestion alternative des eaux pluviales commencent à sortir du terre, rue du fiel. Rencontre avec Christian Duperrin, promoteur de ce projet privé élaboré en concertation avec la municipalité.



Comment est né ce projet ?
Ce projet s'inscrit dans une démarche compatible à ce que l'on peut trouver ailleurs de Rausser, avec la construction de logements individuels mais pas consommateurs d'énergie. Ce n'est pas le côté militant qui m'intéresse le plus, mais bien l'articulation entre un projet original et la nécessaire articulation des coûts.

Quels sont les caractéristiques de ces logements ?
Ce sont des logements de 53 à 64 m², habitables de suite, sur des surfaces de terrain allant de 300 à 500 m². Toutes les maisons seront orientées au sud et organisées selon un schéma de gestion des courbes d'eau, qui optimisera l'entretien de chaque habitant. Par ailleurs, ces maisons

seront toutes pourvues de panneaux solaires qui approvisionneront un chauffe-eau. L'électrification sera complétée par le solaire dans le futur. Le chauffage sera à bois, grâce à une poêle à granulés, avec une autonomie de 2 à 3 jours. Ce poêle alimentera également un circuit d'eau chaude qui distribuera l'énergie. L'objectif est de se rapprocher le plus possible des caractéristiques d'une maison passive.

Comment ces maisons s'inscrivent-elles dans l'environnement ?
Les gens aimont ou détestent, mais ce qu'ils veulent, c'est une vraie identité. Proposer des maisons déjà construites, c'est une grande erreur à l'heure où l'écologie est au cœur du projet. De plus, pour

l'harmoniser avec les bâtiments alentours les façades seront enduites pour 50% de terre écrue, les 50% restants seront en bardage de douglas. L'ensemble des jardins sera bordé d'une haie arbustive, associée à une clôture grillagée pour créer un sentiment d'intimité.

Comment faire pour habiter ce quartier ?
La mairie et moi-même nous sommes mis d'accord pour le premier trimestre 2013. Nous organisons des portes ouvertes en septembre, mais dès le mois de mai, commencent le montage des dossiers, sans s'empêcher d'y aller un peu !
Entretien en Mairie