



**« ZAC, lotissements, PLU : de la volonté politique à la réalisation concrète »**

Mise en réseau d'expériences

La Chapelle-Thourault, 29 janvier 2011

Nous tenons à remercier Jean-François Bohuon, maire de la commune de La Chapelle Thourault, pour son accueil et son témoignage de la démarche engagée par la commune. Merci également à Patrick Le Ray, maire du Verger qui s'est pleinement investi dans l'organisation de cette Rencontre.

## Programme

Programme de la Rencontre :

**9h00 : Accueil**

**9h15 : Démarrage des travaux : tour de table et brève présentation de l'état d'avancement des projets et des problématiques rencontrées (30 min)**

**9h45 : Présentation du projet de la ZAC aux oiseaux de La Chapelle-Thourault en 4 volets :**

1. Quel était le cahier des charges initial, le projet politique porté par les élus ? Le consensus politique a-t-il été facile à trouver en amont ?
2. Comment l'urbaniste a-t-il répondu aux attentes de la municipalité ? Quels sont les points qui ont fait débat ?
3. Comment la municipalité a-t-elle traduit sa volonté politique dans les documents d'urbanisme ?
4. Quel lien avec le PLU en cours de construction ?

**12h30 : Visite de la ZAC aux oiseaux : VRD en cours**

**13h00 : Prolongement des échanges dans un restaurant local**

### **1- Mot d'intro de Bruded**

Cette Rencontre est née de discussions avec la commune du Verger, qui est en réflexion sur son PLU et sur un lotissement. Et du constat qu'aujourd'hui, il n'y a plus tellement de discussions sur les enjeux auxquels nous devons faire face : le dérèglement climatique, la diminution de la biodiversité, la pollution des eaux, l'augmentation des inégalités sociales... et même plus tellement sur les objectifs à atteindre : maîtriser l'énergie et développer les énergies renouvelables, ralentir le circuit de l'eau et l'usage des polluants susceptibles de la contaminer, limiter les déplacements en voiture....

La discussion porte aujourd'hui sur les moyens pour atteindre ces objectifs et répondre aux enjeux, notamment à travers les différents documents d'urbanisme :

- Sur des plans
- Sur des documents d'urbanisme

Plutôt que de partir sur une rencontre à tout va, passant d'un sujet à l'autre, nous avons décidé avec Patrick Le Ray, maire du Verger, de trouver une opération suffisamment bien avancée et qui se voulait ambitieuse dans la prise en compte d'objectifs de développement durable, de façon à avoir un point de référence et un fil conducteur à nos débats.

Jean François Bohuon, maire de La Chapelle Thourault et administrateur de Bruded, en lien avec Daniel Durand, adjoint à l'urbanisme, a gentiment accepté de voir passer le projet de ZAC de la Niche aux oiseaux sous le crible de vos questions et de vos critiques. L'idée étant que au-delà de l'expérience de la Chapelle Thourault nous échangions tous sur vos projets, vos réalisations, vos interrogations et vos certitudes !

## 2- Documents joints

Pour illustrer le projet de La Chapelle Thouarault, les participants ont tous reçus dans leur pochette :

- Un plan de composition de la ZAC aux oiseaux
- Le cahier des charges initial issu de la démarche ADDOU (AEU)
- La relecture de ce cahier des charges initial à mi-projet :
- Le cahier des prescriptions
- Le cahier des recommandations

Par ailleurs BRUDED a réalisé en amont de cette Rencontre, un travail de recueil de différentes expériences auprès des communes adhérentes et de « comparaison » de ces expériences au regard de plusieurs critères de développement durable. Ces critères sont traduits dans **une grille d'analyse** (grille en annexe). Nous espérons que ce travail sera utile aux communes pour les aider à définir des objectifs dans un cahier des charges et la manière de les traduire dans les documents d'urbanisme, en s'inspirant de ceux que les uns et les autres ont déjà pu faire.

### ➤ Ils étaient présents à la journée

Commune	Prénom	NOM	fonction
<b>Adhérents</b>			
BRETEIL	Jo	Le Lez	maire
BRETEIL	Roland	Gicquel	adjoint
BRETEIL	Nicolas	Boucher	conseiller
BRETEIL	Chantal	Manchon	Conseillère
CHATEAUBOURG	Cathy	Guiborel	conseillère
CHATEAUBOURG	Jean-Paul	Messenger	adjoint
GAEL	Claude	Josse	maire
GAEL	Jean	Guillouet	conseiller
GUIPEL	Christian	Roger	maire
GUIPEL	Soazic	Pondemer	adjointe
LA BAUSSAINE	Florence	Deniau	maire
LA CHAPELLE THOUARULT	Jean-François	Bohuon	maire
LA CHAPELLE THOUARULT	Daniel	Durand	adjoint
LAILLE	Catherine	Joubaud	adjointe
LAILLE	Dominique	Aubin	adjoint
LAILLE	Patrick	Lemesle	conseiller
LAILLE	Gisèle	Jego	conseillère
LANGAN	Arsène	Monvoisin	adjoint
LANGAN	Rémy	Dugué	conseiller
LANGAN	Didier	Fontaine	conseiller
LE VERGER	Patrick	Leray	maire
LE VERGER	Thomas	Matali	adjoint
LE VERGER	Stéphane	Lepage	conseiller
LE VERGER	Loïc	Noël	conseiller
LE VERGER	Joël	Renault	conseiller
LE VERGER	Marcel	Daniel	adjoint
LE VERGER	Olivier	Roy	conseiller
LE VERGER	Jean	Lion	adjoint
LE VERGER	Pascal	Desbordes	conseiller
MUEL	Marcel	Minier	maire

MUEL	Joël	Guillard	adjoint
PANCE	Jean-Paul	Calvez	adjoint
SAINT MEDARD SUR ILLE	Lionel	Van Aertryck	maire
VIGNOC	Philippe	Chevrel	maire
VIGNOC	Aude	Pelichet	adjointe

Invités			
PARTHENAY DE BRETAGNE	Alain	Froger	adjoint
IFFENDIC	Christophe	Martin	maire et conseiller général

Equipe			
Bruded	Estelle	Houbron	chargée de dvpt
Bruded	Mikael	Laurent	chargé de dvpt

### 3- Présentation de l'expérience de la ZAC aux oiseaux et échanges

Les 1ères questions que l'ont s'est posé ce sont les déplacements, la gestion des eaux et le type de logements que l'on voulait

En terme de densité 330 logements : c'est l'objectif que l'ont s'était fixé dans le cadre du PLH de Rennes Métropole (6% du stock de logement existant en 2003 soit 41 logements par an sur 8 ans à réaliser). Auniveau du PLH, on estime que l'on est dense à partir de 25 lgts/ha.

La coulée verte

Préalablement à la ZAc, la commune a aménagé sa coulée verte pour recueillir les eaux de ruissellement de 3 bassins versants :

- Le bourg
- Le lotissement
- La ZAC de la Niche aux oiseaux

On en a fait une zone de gestion de l'eau mais également une zone de loisir.

**Une condition pour moi de faire de la densité c'est de réaliser des espaces publics de qualité. Ici nous avons donc sur la ZAC une densité de 33 lgts/ha mais adossée à cette coulée verte de 6 ha. C'est primordial dans le projet.**

Cette densité a été en partie contestée par l'équipe municipale en partie renouvelée en 2008 : il a fallu faire 3 réunions pour ré-expliquer la ZAC pour que cette notion de densité et d'économie d'espace passe auprès des nouveaux élus.

#### Echange sur la densité

**Guipel** : lorsque la commune est arrivée il y avait un projet porté par l'ancienne municipalité avec une densité de 14 lgts/ha. Et c'est un des 1<sup>er</sup> point que notre nouvelle équipe a souhaité re-travailler aux côtés d'autres points d'ailleurs : énormément d'emprise voirie, gestion des eaux avec un énorme bassin tampon, absence de réflexion sur les déplacements doux, sans parler du positionnement de la ZAC –excentré du bourg – que nous n'avons pu changé mais qui nous a amené à beaucoup re-travailler le lien avec le bourg.

➔ **Aujourd'hui on redémarre le projet après avoir réfléchi, re-travaillé : le défi c'est d'être à 20 lgts/ha.**

---

**Le Verger :** Au-delà du côté espaces publics de qualité, qui est un aspect primordial dans le projet de La Chapelle Thouarault, c'est qu'il est important d'aborder dès le démarrage du projet la question de l'offre de services que l'on met en face : aussi bien privés (commerces...) que publics : école, garderie...

**Lailié :** La densité est un point qui a fait énormément débat mais de manière progressive : entre 2005 2006 l'année où l'on a commencé et le moment où on a finalisé notre ZAC : on est passé de projections avec des terrains de 800 m<sup>2</sup> pour finalement aboutir avec des terrains de maximum 500 m<sup>2</sup>.

Au final, on est à peu près à 20 lgts/ha, le SCOT des Pays des Vallons de Vilaine nous imposant 15 à 25 lgts/ha. Par contre on a mis en place beaucoup d'espaces verts dans la ZAC, ainsi que des noues, et on est près d'une forêt qui amène un cadre de vie privilégié.