

Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► Pancé (35)

# Une démarche 'Bimby' au cœur d'un lotissement des années 70

La municipalité a préempté une maison avec un terrain de 1800 m<sup>2</sup> au cœur d'un lotissement. Couplé avec la négociation d'une bande de terrain avec un propriétaire voisin, l'acquisition a permis de désenclaver plusieurs fonds de parcelles pour créer de nouvelles habitations.

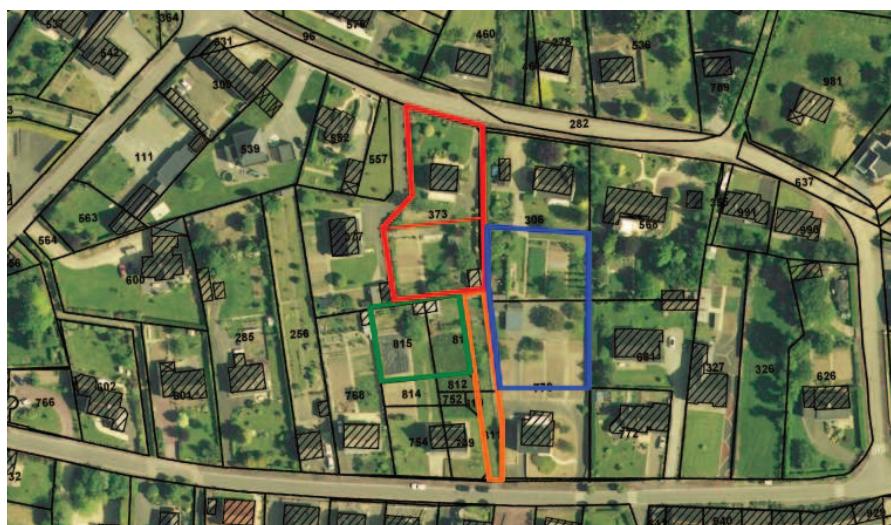
Commune de près de 1200 habitants, Pancé est situé à 30 kms au sud de Rennes et à 6 kms au nord-est de Bain de Bretagne. La commune dispose d'une école privée, d'une bibliothèque ainsi que d'un bar, d'une boulangerie, d'un cabinet d'infirmières et d'une professionnelle de médecine douce.

### ↗ Un référentiel foncier

« Il y a quelques années, le Pays des Vallons de Vilaine avait recruté un stagiaire pour accompagner les communes dans l'identification du potentiel foncier de leur bourg » indique Jean-Marie Princen, maire. Réalisé sur le terrain, en lien avec l'équipe municipale, ce travail a permis de faire prendre conscience aux élus de l'existence de plusieurs dents creuses, espaces délaissés ou fonds de jardins, notamment au sein de l'îlot de « La Chapelle ». Construit au cours des années 70, « cet îlot est composé d'un tissu pavillonnaire relativement lâche, avec une épaisseur suffisante pour développer un projet en son cœur » complète Sandrine Bourdeau, en charge de la mission de conseil en urbanisme partagé au sein du Pays des Vallons de Vilaine.

### ↗ Une initiative privée

Au sein du lotissement, une propriétaire, Mme B., avait manifesté son intérêt pour désenclaver son propre fond de jardin dans l'optique d'y créer 2 parcelles sur une surface totale de 1300 m<sup>2</sup>. « Les élus y voyaient une initiative intéressante, mais qui nécessi-



Sur l'îlot de la Chapelle, la préemption de la parcelle 373 (en rouge) associée à l'achat d'une bande de terre à Mme B. (en orange) a permis de désenclaver des parcelles de la municipalité (rouge), de Mme B. (vert) et de deux autres propriétaires (violet)

tait d'être articulée avec les autres possibilités de densification du lotissement » estime Sandrine Bourdeau.

### ↗ L'opportunité d'une vente

Courant 2015, la municipalité reçoit une DIA (déclaration d'intention d'aliéner) relative à une vente d'une maison avec un terrain d'environ 1 800 m<sup>2</sup> (en rouge sur le plan), en lisière nord de la parcelle de Mme B. Le terrain arrière permettrait d'y construire une deuxième maison mais le front de rue n'est pas suffisamment large pour créer une allée permettant d'y accéder. Le maire prend contact avec les voisins. Mme B. accepte de céder une bande de terre de 300 m<sup>2</sup> le long de sa maison afin de désenclaver les 3 parcelles, dont les 2 siennes (en vert sur le plan). Un accord amiable de cession est signé permettant de

### Le PUP ?



Le PUP ou projet urbain partenarial "est un outil de financement de l'urbanisation" explique Sandrine Bourdeau. Encore peu utilisé, « il permet de partager les coûts entre les différentes parties intéressées par la réalisation d'un aménagement ou d'une construction. Dans le cas présent, il existe deux solutions : trouver un accord avec les différents propriétaires (dit «PUP conventionnel») ou définir un « périmètre de PUP » annexé au PLU, qui contraint les pétitionnaires concernés par ce périmètre à signer la convention du PUP préalablement à toute demande d'urbanisme (dit « zone de PUP »).»

sécuriser la faisabilité du projet avant la fin du délai de préemption. Le Pays accompagne la commune dans la réalisation du dossier de préemption ainsi que dans la sollicitation d'une aide auprès du Département autour de la densification de ce cœur d'îlot.

### ➤ Un projet 'à l'équilibre'

Le vote de la préemption en conseil municipal « est passé assez facilement » indique Jean-Marie Princen. « Nous avons présenté une estimation financière qui permettait de voir que l'on ne serait pas déficitaire, notamment grâce à l'aide sollicitée auprès du Département ». Avant de lancer les travaux, le maire contacte une 3<sup>ème</sup> voisine, jouxtant la future allée, pour voir dans quelle mesure celle-ci souhaiterait diviser son terrain et participer aux travaux de viabilisation. « Elle ne s'est pas montrée intéressée pour le moment mais bénéficie tout de même du désenclavement de son fond de jardin pour un éventuel futur projet ». Un bornage pour découper les 3 nouvelles parcelles, et les travaux de viabilisation sont réalisés « avec partage des coûts au prorata avec Mme B. ». « La question d'un PUP (cf. encadré) reste entière » évoque Sandrine Bourdeau car « même après exécution des travaux, le « nouveau » PUP, toiletté par la loi ALUR, permettrait de solliciter

“

*L'objectif de cette opération est de susciter l'intérêt des habitants pour leurs fonds de jardins afin d'y envisager des constructions nouvelles*



Jean-Marie Princen, Maire

”

la participation des propriétaires pour le financement de la voirie et des réseaux publics ».

### ➤ Une commercialisation rapide

Mme B. trouve très rapidement preneur pour ses 2 lots d'environ 500 m<sup>2</sup> chacun. Côté municipalité, la maison achetée 148 000 euros avec son terrain de 1 785 m<sup>2</sup> est rapidement revendue au prix de 140 000 € avec un terrain de 1 143 m<sup>2</sup>. Un compromis est par ailleurs signé pour le terrain de 631 m<sup>2</sup> issu du découpage parcellaire pour un montant de 49 000 €.

### ➤ Une démarche qui continue

Courant 2016, la municipalité lance la conception d'un lotissement au sud-est de la commune, dans une poche de 2,7 ha, ceinturée par une urbanisation déjà existante sur 3 côtés. Afin de lier ces deux démarches, la

municipalité, toujours accompagnée par le Pays, décide d'adjoindre à la conception du lotissement une mission de « définition des orientations et élaboration d'un schéma d'aménagement permettant la mutation et la densification de l'îlot de La Chapelle ». L'étude est confiée à l'architecte-urbaniste Gwenaël Massot. Elle devrait permettre à terme de désenclaver d'autres parcelles sur la base d'un plan guide évolutif.

### ➤ Un autre projet à venir ?

« C'est une opération que nous souhaitons réaliser vite, avec l'objectif de susciter l'intérêt des voisins, plutôt qu'une éventuelle réprobation » explique le maire qui espère que cette opération incitera d'autres habitants à s'intéresser à leurs fonds de parcelles. La municipalité reste par ailleurs attentive à toute opportunité de densification. ■

### ➤ Eléments financiers

Dépenses	HT
Acquisition (maison et terrain)	148 000 €
Acquisition bande de terre	3 000 €
Bornage et viabilisation	50 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>201 000 €</b>

Recettes	HT
Vente de la maison d'origine	140 000 €
Vente de la parcelle créée	49 000 €
CD35 : plan de relance	40 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>229 00 €</b>



Une voisine de l'opération a accepté de céder une bande de terre afin de désenclaver son fond de jardin, celui de la maison acquise par la municipalité et potentiellement d'autres fonds de jardin.

### CONTACTS :

Jean-Marie Princen, maire / Tél. mairie : 02 99 43 01 13 / e-mail : mairie@pance.fr  
Sandrine Bourdeau / 02 99 57 01 57 / s.bourdeau@paysdesvallonsdevilaine.fr

BRUDED est soutenu par :

