



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



« Agir pour des centres-bourgs vivants et attractifs » : 12 retours d'expériences

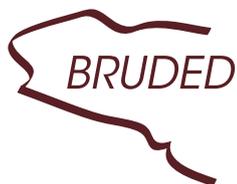


► **Un réseau d'expériences innovantes
pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain**

► **janvier 2018**

De nombreux élus se mobilisent pour soutenir l'attractivité des centres-bourgs. Pour montrer les voies d'action possibles, BRUDED a sollicité les élus de dix communes et leurs partenaires pour présenter leurs projets en cours ou leurs réalisations abouties lors de 10 visites en novembre et décembre 2017. Ce recueil d'expériences relate comment les élus ont abordé la méthodologie, les modalités d'interventions, les aides mobilisées et les contraintes rencontrées.

- | | | |
|----|--|--------------------------------|
| 1 | Création de trois logements sociaux en rénovation de deux maisons de bourg | <i>Bonnoeuvre (44)</i> |
| 2 | Restructurer le cœur de bourg pour « bien vivre ensemble » | <i>Plouegat-Moysan (29)</i> |
| 3 | Projet « cœur de ville » : redynamiser, densifier, embellir et accueillir les populations | <i>Briec (29)</i> |
| 4 | Une démarche globale et participative de redynamisation du centre-ville | <i>Guéméné-sur-Scorff (56)</i> |
| 5 | Une démarche BIMBY pour accompagner la densification du bourg et adapter le PLU | <i>La Chapelle-Launay (44)</i> |
| 6 | La démarche BIMBY pour construire du neuf sur des parcelles déjà bâties | <i>Lanvallay (22)</i> |
| 7 | Être attractif en proposant une offre variée d'équipements, de logements et de services | <i>Beignon (56)</i> |
| 8 | Soutenir le commerce et les activités économiques pour conforter l'attractivité du bourg | <i>Beignon (56)</i> |
| 9 | Rénovation en régie d'une maison en coeur de bourg pour revendre sur le marché privé | <i>Beignon (56)</i> |
| 10 | L'aménagement et le développement du bourg traversé par une route départementale | <i>La Baussaine (35)</i> |
| 11 | Refaire « le bourg sur le bourg » dans une démarche d'économie circulaire | <i>Langouët (35)</i> |
| 12 | Une démarche pour densifier et développer les logements en centre-bourg | <i>Baulon (35)</i> |



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Bonnoeuvre (44)

Création de trois logements sociaux en rénovation de deux maisons en coeur de bourg

Afin d'accueillir anciens, jeunes et familles dans le bourg, les élus ont rénové deux maisons mitoyennes pour y créer trois logements sociaux avec garages et jardins privés. Ce projet vient consolider l'attractivité du bourg tout en contribuant à résorber la vacance de logements.

Les élus de Bonnoeuvre, petite commune de 580 habitants située au nord-est de la Loire-Atlantique sur la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), sont engagés depuis plusieurs années dans une démarche globale de revitalisation de leur cœur de bourg. Après la réhabilitation du presbytère en hôtel restaurant, un nouveau projet, touchant cette fois au logement a été initié à l'automne 2014.

Comme dans de nombreuses communes rurales, les élus sont confrontés à la vacance de logements. Estimés à environ 40 sur l'ensemble de la commune, ils sont une vingtaine pour le seul centre bourg. Pour redynamiser ce dernier, la municipalité s'est lancée dans la rénovation de deux maisons inoccupées depuis près de 40 ans dans la rue principale.

➤ Portage par l'agence foncière départementale

« En 2014, nous avons signé une convention avec l'Agence Foncière de Loire-Atlantique pour l'acquisition et le portage des deux maisons avec jardin, en vue d'y réaliser des logements sociaux », indique le maire Jean-Yves Ploteau.

Le portage par l'Agence Foncière avait vocation à permettre la commune de mener les études nécessaires au projet, sur une durée maximale de six ans.

➤ Étude de faisabilité

Au printemps 2015, la commune a lancé un marché en procédure adap-



Les 2 maisons de ville après rénovation. En encadré, les mêmes bâtiments avant

tée, pour recruter un cabinet d'architecture et mener les études préalables puis les études de conception du projet. C'est l'agence Loire-Architecture et l'économiste Eco V Bât qui ont été retenus pour ces missions.

Dans un premier temps, les études ont porté sur la vérification de la constructibilité de l'opération au regard des règles d'urbanisme. Elles ont compris : analyses, visite et relevé des lieux, ainsi que l'établissement d'une esquisse du projet sous forme de documents graphiques sommaires et une estimation du montant des travaux.

« La faisabilité du projet ayant été confirmée, ces biens nous ont été rétrocédés début 2016 pour que nous engagions les études de conception, puis la réhabilitation

Pour des logements sains et durables

Les élus ont fixé des objectifs visant à proposer des logements sains et durables, notamment :

-Peintures, colles et produits annexes labellisés Ecolabel Européen, NF Environnement, ou écolabel Ange Bleu

-Mise en place de dispositifs de réduction de la consommation d'eau potable.

Un raccordement des logements au réseau de chaleur bois communal a été étudié, mais exclu par les élus en raison de son coût très élevé (60 000€). ■

et création de 3 logements », se rappelle le maire. Aux coûts d'acquisition des maisons de 90 000€ se sont ajoutés près de 4000€ de frais de notaire (pour l'achat puis la rétrocession) et 3 400 € de frais de portage.

➤ Accueillir des ménages modestes en coeur de bourg

« Les logements ont vocation à accueillir différents types d'habitants aux ressources limitées ; à la fois des anciens qui ont besoin des commodités du centre bourg, des jeunes et des familles ». Ont ainsi été ciblés par les élu.e.s lors des réflexions préalables, les publics suivants : chômeurs de longue durée, bénéficiaires des minima sociaux, jeunes sans qualification, personnes handicapées, parents isolés.

➤ Une typologie variée de logements...

Trois logements répondant à des besoins variés ont été créés :

-En RDC: T1 de 55m², qui accueillera une personne âgée de la commune

-En RDC avec un étage: T4 de 73,5 m², accueillant une famille monoparentale

-En R+1, un T2 de 57 m² habitables (70m² sous combles)

Ces logements font l'objet d'un conventionnement PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) pour

« Nous avons souhaité que chaque logement ait un garage individuel, ainsi qu'un jardin privatif clos pour répondre aux attentes actuelles des ménages.



Jean-Yves Ploteau, maire

accueillir des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement social (12 662€/an pour une personne seule, 27 245€/an pour 4 personnes).

➤ ...Répondant aux attentes actuelles

« Nous avons souhaité que chaque logement ait un garage individuel, ainsi qu'un jardin privatif clos pour répondre aux attentes contemporaines de la population, même en centre bourg. C'est pourquoi nous avons divisé le jardin à l'arrière de la maison en 3 parties », indique Jean-Yves Ploteau.

Garages individuels : ce seront des cars-ports ouverts au fond desquels sera aménagé un espace de rangement fermé pour les vélos et matériels de jardinage.

Jardins privatifs : chaque logement bénéficiera d'un jardin privatif clos : les deux logements en RDC

y accéderont directement par leur terrasse, tandis que le jardin du logement à l'étage, sera situé en fond de parcelle.

➤ Loyers

Les loyers, encadrés par l'Etat au titre de la convention PLAI, permettent l'accès des plus modestes aux logements :

-260€/mois pour le T1 de 55m²

-236€/mois pour le T2 sous combles

-348€/mois pour le T4 de 73m²

S'ajoutent à ces loyers, 25€/garage et 15€/jardin. La location va être gérée en direct par la commune, qui deviendra commune nouvelle des Valons de l'Erdre au 01/01/2018 avec un service dédié.

Ces loyers permettent à la commune d'amortir son emprunt auprès de la Caisse des Dépôts, sur 28 ans.

➤ Éléments financiers



3 jardins privatifs vont être aménagés à l'arrière de la maison, avec un accès piéton direct depuis la rue principale

Recettes TTC	
Loyers-emprunt CDC 0,5%	220 000 €
Région Pays de la Loire	123 800 €
CD 44 - contrat territoire	46 400 €
CD44 - per. âgées & familles	15 000 €
COMPA (interco.)	15 000€
Etat	12 000€
TOTAL	432 200€

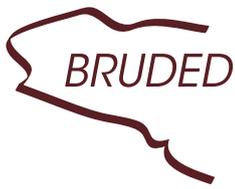
Dépenses TTC	
Acquisition terrain	92 800 €
Travaux	294 400€
Maitrise d'oeuvre	27 000 €
Bureau contrôle & divers	18 000 €
TOTAL	432 200€

CONTACT :

Jean-Yves Ploteau, maire / Tél. mairie : 02 40 97 03 16 / e-mail : mairie@bonneuvre.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



* Les fiches « l'Oasis, le nouveau bar-épicerie » et « Aménagement de la place de la mairie : un nouveau lieu de vie » apportent les premiers éléments.

► **Plouegat Moysan (29)**

Restructurer le cœur de bourg pour « bien vivre ensemble »

La commune a su avoir une vision stratégique pour lancer la redynamisation du bourg dès 2008. Elle parvient sans recours à un plan de développement global. Assainissement, logements, équipements, école, accueil enfants/jeunesse, déplacements doux et énergies renouvelables sont au programme.

Située entre les deux bassins d'emplois de Morlaix et Lannion, cette commune rurale de 698 habitants profite donc de sa proximité de la quatre voies pour attirer des populations désireuses de trouver un endroit accueillant et bien équipé. La municipalité s'attelle d'abord au bar-épicerie « Oasis » (2011) puis à la mairie et à la place du bourg (2013) qui ont apporté beaucoup en termes de revitalisation et d'embellissement*. Réélue en 2014, elle poursuit sa démarche proactive et son programme d'aménagement à long terme.

Les infrastructures

Gestion de l'eau - 2014

L'approvisionnement en eau potable assuré à partir d'un forage depuis plusieurs décennies présente un fonctionnement aléatoire. Il est abandonné au profit d'une connexion sur le réseau de Guerlesquin afin de sécuriser et fiabiliser la ressource nécessaire. Depuis le 1^{er} janvier 2017, Morlaix Communauté a pris la compétence Eau et Assainissement.

La commune met en œuvre le « tout-à-l'égout » d'un bout à l'autre du bourg vers une station de phyto-épuration (roseaux) située à 300 m. Les eaux pluviales sont gérées en même temps avec la mise en place de puisards en amont pour limiter le débit en aval.

Ces investissements importants en termes d'assainissement collectif étaient nécessaires pour réhabiliter des maisons anciennes sans terrain et réduire la superficie des lots constructibles dans un objectif de densification.



Les enfants ont intégré l'école agrandie en mai 2017

Les équipements

Salle « Ti Ploegadis » - 2015

La « salle des fêtes » construite en 1983 située à côté de la mairie nécessite une rénovation importante. Le projet met l'accent sur la performance énergétique : l'isolation, l'électricité et les menuiseries sont refaites, l'office, les sanitaires et la robinetterie rénovés pour éviter les surconsommations, les aérothermes moins énergivores. L'accessibilité est également complètement revue.

Extension école et chaudière - 2017

L'extension (170 m²) comporte une salle de psychomotricité modulable en salle de sieste et une garderie. En ossature bois et isolation très performante, le bâtiment comporte une ventilation simple flux modulable.

Études et maîtrise d'œuvre



La commune adhère à Heol, Conseil en énergie partagée, qui a suivi de près tous les projets énergétiques de la commune.

La maîtrise d'œuvre de nombreux projets a été assurée par Olivier Baillet, architecte à Morlaix : salle Ploegadis, école, logements... Sélectionné aux différents appels d'offre, ses propositions répondaient aux souhaits de la commune, en s'adaptant avec souplesse : un confort pour la municipalité. ■

La chaudière à pellets (62 kW pour 800 m²) et son silo de 7 t. (approvisionnement «en vrac») sont venues remplacer l'ancienne chaudière à gaz. Elle coûtera deux fois moins cher en combustible (consommation : 11 t/an). En 2018, une partie des toits de l'école (réparés lors des travaux) seront recouverts de panneaux photovoltaïques, dont Le SDEF assurera le portage financier.

Cheminements et équipement jeunes - 2018

La mairie a racheté le mobilier d'un planchodrome (« skate park ») à la commune de Carantec. Viendra s'ajouter un terrain multisports où le choix de matériaux (alu/sable) absorbant le bruit a été fait. Cet espace ludique, à proximité de l'école et du lotissement sera accessible par un cheminement doux permettant la confort et la sécurité.

Maison des assistantes maternelles et logements sociaux - 202..

Le terrain situé en face de l'école pourrait accueillir un bâtiment modulable dans le temps ainsi que plusieurs logements sociaux. Le CAUE 29 présentera ses propositions à l'automne. La municipalité espère convaincre un bailleur social d'investir dans cette « MAM » et le mettre en location à la mairie qui gèrerait ensuite, par convention, avec les assistant.e.s maternelles.

La commune réfléchit aussi à la création d'un **parc éolien** (4 petites unités de 74 m/0,8 MW) avec Guerlesquin, avec, pourquoi pas, une part de financement participatif.

“ Notre objectif : faire un maximum de choses avec un minimum d'investissements. On privilégie le bon sens, les échanges de bons procédés et l'accompagnement des gens qui font vivre les projets ! ”



François Giroto, maire



Le bourg et ses nombreux aménagements

➤ Le logement

L'accueil de nouveaux habitants est aussi une priorité. Il a fallu être inventif : rénover du bâti ancien, créer des zones constructibles proches et offrir des espaces pour tous.

Deux maisons situées le long de la rue principale n'ont pas de terrain attenant. La mairie échange d'autres terrains leur appartenant pour y faire un lotissement contre une bande de terrain à l'arrière des maisons.

La mairie crée un petit lotissement communal avec le dit-terrain (7 lots de 375 à 600m²). Aujourd'hui, deux lots sont construits et quelques promesses de vente sont en cours.

Deux logements en cœur de bourg rénovés. La mairie choisit de les racheter (50K€) en 2013 et les revendre (25K€) à un investisseur en échange de leur rénovation et mise en accessibilité handicapés (l'une d'elle comporte un ascenseur). « Certains pourraient dire que la mairie a dilapidé de l'argent en revendant 'à perte' deux logements alors qu'on a densifié le cœur de bourg en névovant trois logements, résorbant ainsi une vacance de longue date » nous confie le maire.

Quelques écueils : deux maisons situées sur la rue principale sont très dégradées. Faute d'avoir pu négocier leur rachat, ces maisons restent comme des « verrues » aujourd'hui.

Maisons en entrée de bourg - 2018

Un tout petit terrain à proximité de 13 logements rénovés il y a 2 ans (isolation extérieure), va faire place à 2 T4 et 1 T3 (Aiguillon construction).

Affaire à suivre... ■



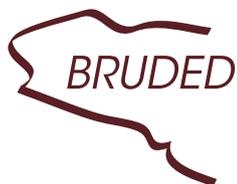
Le silo à pellets de la nouvelle chaudière de l'école

CONTACT :

François Giroto, maire / 02 98 79 21 93 / p-moyan-mairie@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Brie (29)

Projet « cœur de ville » : redynamiser, densifier, embellir et accueillir les populations

Ce projet porté par la municipalité va permettre d'agir sur l'attractivité commerciale, le nombre et la variété de logements et les déplacements doux. Les aménagements prévus ou déjà réalisés sont nombreux et visent à améliorer de façon notable la qualité de vie des Briécois.

Commune de 5 600 habitants, Brie s'étale sur près de 7 000 hectares à proximité de Quimper dont elle s'est rapprochée administrativement en intégrant Quimper Bretagne Occidentale en 2017. Elle abrite de nombreux services et commerces. Les revenus de la population sont moyens et de nombreux habitants travaillent dans le secteur agrolimentaire. Aussi, la municipalité souhaite offrir des services et des logements au meilleur coût tout en respectant sa volonté de mettre en œuvre un développement durable sur bien des aspects.

C'est l'objet du projet « cœur de ville » dont l'étude a été menée par le bureau d'études EOL de Vannes dès 2014 pour un coût global de 50K€. Elle répondait à deux volontés : 1/ définir un projet urbain cohérent pour le développement du centre-ville sur différentes thématiques (commerces/habitat/urbanisme/déplacements) et 2/ réaliser un zoom pré-opérationnel sur le secteur de l'ancien collège Saint-Pierre, porté par l'EPF Bretagne. Elle a fait l'objet de nombreux ateliers participatifs pour aboutir à des scénarios de développement, issus d'une large concertation des habitants représentatifs de la population.

↗ Services et commerces

Ti Glazik

La réalisation concrète du pôle socio-culturel baptisé « Ti Glazik », construit à la place de l'ancien col-



Le centre socio-culturel



La place de Ruthin, un parking donnant sur les arrières du bourg



Le collège Saint-Pierre, avant sa démolition



Dent creuse entre la rue de la résistance et la rue du maquis

Éléments structurants du projet «cœur de ville»

lège déconstruit en 2015 est une réussite. Géré par le SIVOM (syndicat intercommunal à vocation multiple) du Pays Glazik, on y trouve le centre d'animation, des salles associatives, une petite salle de spectacle (- 100 pers) et l'école de musique. La maîtrise d'œuvre a été assurée par Pierre-Henri Argouac'h, architecte brestois.

Les gravats du chantier de déconstruction ont servi à créer les sentiers piétons (marqués en rouge sur le bitume) qui traversent toute la place et font le lien entre le collège St Pierre (déconstruit aussi) et la place de l'église.

Cette place centrale accueillera bientôt une pharmacie (projet privé) en lien avec un éventuel pôle médical (en réflexion). Des logements sont prévus pour « fermer » la place,

Un réseau de chaleur bois



Le réseau de chaleur bois communal alimente la salle Colette Besson, les trois salles de sports, les écoles maternelles et le collège et le centre de loisirs/maison de l'enfance.

Pour l'alimenter (en bois plaquettes), la commune se fournit auprès d'une association locale qui est le moins disant au niveau du marché. ■



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Guémené sur Scorff (56)

Une démarche globale et participative de revitalisation du centre-ville

La commune s'est lancée dans une démarche de longue haleine pour redynamiser le centre-ville. L'objectif est de s'appuyer sur ses atouts et ses forces vives pour développer l'attractivité commerciale et touristique et de faire venir de nouveaux habitants.

Guémené sur Scorff est une petite cité de caractère de 1156 habitants, de tradition marchande puis commerçante. Située à 20 kms de Pontivy, elle fait partie de Roi Morvan communauté. L'andouille contribue largement à sa renommée et fait partie de son identité.

La commune est identifiée dans le futur SCOT comme l'un des 3 pôles relais de l'EPCI. Elle dispose d'une cinquantaine de commerces, d'un hôpital, de deux collèges, d'un cinéma associatif,...fréquentés par les habitants des communes voisines. Des équipements dignes d'une ville moyenne mais dont la pérennité n'est pas assurée sur ce territoire rural à l'écart des bassins de vie et d'emploi.

↗ Un tissu fragile

Invité à découvrir la démarche de revitalisation le préfet s'était étonné : « Guémené a tous les services d'une ville de 10 000 habitants ». Sauf qu'elle n'en a pas la population ni les moyens financiers. Confrontée également au vieillissement de sa population, à la diminution de l'emploi dans le monde agricole et agro-alimentaire, à la fragilité du tissu commercial en centre bourg (25 % de vacance), à la difficulté de maintenir un hôpital en milieu rural, aux difficultés de rénover l'habitat ancien... Tous ces facteurs d'inquiétude ont convaincu les élus de travailler sur



La rue principale avec ses maisons traditionnelles.

la redynamisation du centre bourg dans le cadre d'une démarche transversale et participative.

↗ Une étude sur 5 ans

Bien que non retenue lors de l'AMI national sur les centres bourgs en 2014, la commune a néanmoins été financée à 80 % par l'État pour la réalisation d'une étude de revitalisation démarrée fin 2015. Selon René Le Moullec, maire : « L'étude va durer cinq ans, et même au-delà. Nous allons redessiner la commune en restant pragmatiques, efficaces et réalistes ». Elle a déjà permis de définir des enjeux globaux partagés puis de les traduire en un projet opérationnel. La mission est menée par une équipe pluridisciplinaire pilotée par Florence Devernay, architecte et urbaniste.

Un labo à idées



Un local situé en ville (bientôt déplacé) permet de s'informer sur l'avancement de l'étude. Toute personne, de la commune ou d'ailleurs, peut ainsi faire part de ses remarques et des propositions. Si les élus y tiennent des permanences, il est surtout animé par un service civique. L'objectif est de toucher un maximum de personnes et surtout celles qui ne viennent jamais aux réunions aux réunions publiques. ■

➤ Une démarche participative

Le diagnostic préalable a pris en compte toutes les dimensions du territoire : habitat, emploi, économie, tourisme, urbanisme, vie culturelle et associative... Un large panel d'acteurs y a été associé : élus et services techniques de la commune et de l'EPCI, acteurs socio-économiques du territoire, habitants, collégiens ... Un comité de pilotage a été ouvert aux partenaires associés à la réalisation du projet de revitalisation : DDTM, EPF Bretagne, le Sous-Préfet de Pontivy, l'ADIL, Roi Morvan Communauté, le Pays Centre-Ouest Bretagne, BRUDED.

➤ Trois axes stratégiques

Ce travail de longue haleine a fait émerger des objectifs et des actions qui s'inscrivent dans 3 axes : urbanisme et cadre de vie, tourisme et identité, économie et commerce.

Des objectifs et des actions pour les réaliser ont été traduits dans des fiches :

- Diminution de la vacance des commerces et créations : opérations de réhabilitation de bâtiments existant, amélioration de l'ambiance d'achat, dynamisation de l'association des commerçants
- Augmentation de la fréquentation du centre-bourg : lisibilité des espaces et bâtiments, cheminements piétons, connexion avec la grande surface

“ Forts de son passé, conscients de ses atouts et de ses faiblesses, nous préparons notre commune pour son futur . ”



Mr René Le Moullec.
Maire.

- Augmentation de l'offre de logement : opérations de réhabilitation de bâtiment existants, densification du centre bourg

- Amélioration du cadre de vie notamment pour les familles et les personnes âgées : mise en accessibilité du centre-bourg, création d'espaces intergénérationnels, renforcement des services de proximité

- Consolidation de la fréquentation touristique : mise en tourisme de l'andouille, du Scorff et du petit patrimoine, consolidation des événements festifs et culturels, réhabilitation du camping municipal

C'est un programme cohérent et structuré issu d'une volonté partagée. Il est très ambitieux au regard des capacités financières de la commune. Les élus ont donc été soulagés d'apprendre que la commune était lauréate de l'appel à projets régional visant à soutenir le dynamisme des bourgs ruraux. L'enveloppe obtenue (1 000 000 €) va leur permettre d'avancer plus rapidement.



Une nouvelle épicerie avec produits locaux.

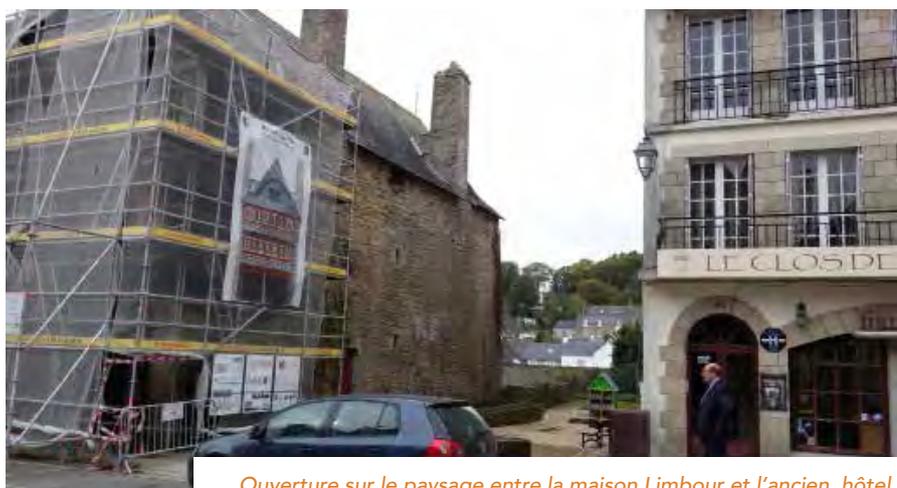
➤ Des chantiers en cours et des résultats

Le déplacement de l'hôpital de quelques centaines de mètres, prévu en 2020, va libérer des espaces et des bâtiments dans la partie haute du bourg. La réflexion sur leur devenir est en cours.

La commune grâce à un portage de l'EPF, a fait l'acquisition dans la rue principale de la maison Limbour, une bâtisse typique du pays Pourleth, pour y installer une maison des services au public et un espace muséal. Les travaux de rénovation financés à hauteur de 500 000 € par l'État ont démarré à l'automne 2017.

Un ancien bar sera également racheté, toujours grâce à l'EPF. Le projet prévoit 1 commerce et 1 logement T2 adapté au handicap au rdc, 2 T3 à l'étage, 1 T3 au second niveau et 1 T2 dans les combles. Coût estimatif de l'opération : 513 832 €.

Cette politique volontariste produit déjà des effets sur la dynamique commerciale en termes de reprises et d'installations : ouverture d'une épicerie en circuits courts et d'une boutique d'artisans d'art locaux. De bon augure pour l'avenir de la petite cité de caractère. ■



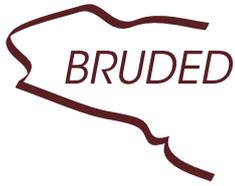
Ouverture sur le paysage entre la maison Limbour et l'ancien hôtel.

CONTACT :

Mr René Le Moullec/mairie : 02 97 51 20 23/ mairieguemene.surscorff@wanadoo.

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► La Chapelle Launay (44)

Une démarche BIMBY pour accompagner la densification du bourg et adapter le PLU

Densifier le bourg en proposant un accompagnement aux habitants en vue de diviser leur parcelle afin de la vendre ou d'y implanter une nouvelle construction, tel est le pari de La Chapelle-Launay qui a engagé une démarche BIMBY : Build In My Back Yard.

La Chapelle-Launay est une commune de 2 890 habitants située en deuxième couronne nantaise et sur l'axe Nantes-Vannes. La commune bénéficie d'une attractivité forte que les élus souhaitent encadrer et accompagner pour un urbanisme de qualité.

➤ Une révision du PLU mutualisée avec 2 communes voisines

Les élus de La Chapelle Launay, accompagnés par la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (initialement Loire & Sillon), ont engagé en 2015 la révision de leur PLU, datant de 2009. Pour cela, ils se sont associés à deux communes voisines (Campbon et Lavau-sur-Loire) dans le cadre d'une démarche collective animée par l'intercommunalité, pour recruter un bureau d'études unique via un groupement de commande.

Objectifs : mutualiser les moyens et services, favoriser une approche transversale et une cohérence des documents au niveau intercommunal.

➤ Intégration d'une démarche BIMBY à la révision du PLU

La mutualisation n'a pas empêché chaque commune de définir ses propres objectifs. A La Chapelle-Launay, les efforts se sont concentrés sur le centre bourg qui comprend de grandes parcelles sur lesquelles les élus ont observé des divisions foncières spontanées. « La révision du PLU est pour nous l'occasion d'engager une démarche de BIMBY (Build in my backyard), permettant et encadrant la



Plusieurs maisons sont situées sur de très grandes parcelles en coeur de bourg ; la commune a lancé une démarche BIMBY pour inciter et encadrer les divisions parcellaires.

division parcellaire en centre bourg. Il s'agit de densifier le bourg en douceur, dans le respect de l'architecture et du paysage local », précise Angélique Duval-Hochet, adjointe à l'urbanisme.

Une prestation spécifique a été exigée au cahier des charges de recrutement du bureau d'études, pour l'animation de la démarche BIMBY sur la commune: « Le BE proposera une analyse du potentiel de division parcellaire au regard du marché (...), une animation et des entretiens individuels auprès des propriétaires, un bilan (...) et une définition des dispositions nécessaires du PLU pour s'assurer de la faisabilité des divisions foncières ».

➤ Participation des habitants pour la révision du PLU

Les élus ont souhaité associer la population aux travaux, dès le diagnostic du PLU. Lors de la première réunion en mars 2016, une cinquantaine de participants a travaillé en petits ateliers, sur la base de maquettes et

BIMBY : késako ???



La démarche BIMBY («Build in My Back Yard») offre la possibilité à un habitant de diviser son terrain pour créer de nouveaux logements comme une maison de plain-pied pour un parent âgé ou un logement pour un enfant.

Avec le BIMBY, les acteurs locaux (élus, habitants, techniciens) bénéficient d'un cadre et d'un accompagnement pour mobiliser le foncier des tissus pavillonnaires existants. L'objectif : faciliter et harmoniser le renouvellement et la densification progressive du bourg. ■

d'une cartographie pour le futur PLU. La synthèse de ces réflexions a servi de base de travail pour le cabinet Citta Nova, qui l'a confrontée aux exigences réglementaires et à ses propres observations. Cette concertation a ensuite été complétée par la mise à disposition d'un registre et de présentations du projet tout au long des réflexions. « Le bas du bourg va devenir inconstructible avec les évolutions de la loi littoral, et le nouveau SCoT va rendre les hameaux inconstructibles à l'exception du village La Touche Basse, qui jouxte le bourg de Savenay ; ces évolutions impliquent un travail indispensable de pédagogie », analysent les élus.

➤ Des entretiens individuels pour les projets BIMBY

Dans le cadre de la démarche BIMBY menée en parallèle, la commune a proposé aux habitants propriétaires dans le bourg une heure gratuite d'entretien individuel avec un architecte (agence Villes Vivantes - Bordeaux). « Le BIMBY vise à mettre en avant des situations concrètes pour accompagner les habitants qui souhaitent diviser leur parcelle. Mais notre objectif est aussi d'adapter nos règles et de les faire comprendre, au service d'un renouvellement du bourg et des villages, pour favoriser de bonnes relations entre les futurs habitants », indique Jacques Dalibert, le maire.

Au total, ce sont plus de 30 projets qui ont pu faire l'objet d'échanges avec les

« La démarche BIMBY accompagne les habitants qui souhaitent diviser leur parcelle, et nous permet d'adapter nos règles au service d'un renouvellement harmonieux du bourg. »



Jacques Dalibert,
Maire

3 architectes présents durant 2 jours sur la commune, afin d'accompagner les propriétaires dans leurs réflexions d'évolution de parcelles bâties. Parmi ceux-ci, des projets d'extension, de donation à des enfants ou de vente d'une partie de terrain, d'aménagement, de réhabilitation, de construction en vue d'une location. « Les entretiens ont rencontré beaucoup de succès, nous avons dû refuser des demandes », se rappelle l'adjointe.

Les élus n'étaient pas présents à ces entretiens, « Il était important que des architectes extérieurs à la commune et experts dans ce domaine, puissent expliquer aux habitants que leurs projets ne sont pas toujours compatibles avec l'environnement du centre bourg et avec le voisinage ».

➤ Les premières divisions

Aujourd'hui, 9 projets sont en cours de division dans la suite des entretiens BIMBY, notamment :

- Une division en 3 parcelles avec

permis d'aménager et création de deux lots en cours de commercialisation.

- Une division d'une parcelle de 3 800 m² en vue d'une construction de maison neuve sur un terrain de 700 m².

Par ailleurs, un projet d'ampleur voit le jour dans le bourg avec la démolition d'une habitation existante et la construction d'une maison d'habitation et de 6 logements dédiés à la location par un particulier.

➤ Adapter le zonage et le règlement du PLU

« Les entretiens menés avec les propriétaires du bourg ont permis de mieux cerner les enjeux liés à la division parcellaire, que nous pourrions intégrer dans le règlement et le zonage du PLU », indique l'adjointe. Et de préciser : « par exemple, lorsqu'un terrain est divisé en drapeau avec une construction en deuxième rideau, le PLU doit être adapté en termes de distances des constructions ; à ce jour, des projets sont impossibles du fait d'une largeur minimale de 4 m des voies d'accès indiquées au PLU ».

Autre illustration, celle des hauteurs de constructions réalisées en densification, qui peuvent générer des problématiques d'ombres portées. A l'heure d'engager la révision du zonage et du règlement, l'élue analyse : « Nous allons devoir mener une réflexion très fine pour chaque parcelle dans le bourg, afin de permettre de nouveaux projets d'habitat en densification, sans rogner sur la qualité paysagère et architecturale du bourg et sur le cadre de vie des habitants ».

➤ Coût de la démarche

La prestation BIMBY a coûté 12 126€, autofinancés par la commune. ■



CONTACTS :

Jacques Dalibert, maire / Angélique Duval-Hochet, adjointe à l'urbanisme
Tel mairie : 02 40 58 33 05 / Mail mairie : lachapellelaunay.mairie@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Lanvallay (22)

La démarche BIMBY pour construire du neuf sur des parcelles déjà bâties

La commune dispose d'un gisement de parcelles qui pourraient être divisées pour la construction d'habitations neuves. Les propriétaires intéressés sont accompagnés pour étudier la faisabilité de leur projet dans le cadre d'une démarche BIMBY lancée par les élus en 2015.

Lanvallay est située au bord de la Rance en face de Dinan. Elle fait partie de Dinan Agglomération un rectoraire de 65 communes pour 95 000 habitants. La région est naturellement attractive et économiquement dynamique. La commune en profite largement puisque le nombre de Côtiçois a fait un bond d'un millier ces 15 dernières années pour avoisiner les quatre mille. Le Plan Local de l'Habitat (2012/18) assigne à la municipalité un objectif de 38 logements neufs par an, dont 30% dans l'enveloppe urbaine afin de limiter l'étalement urbain. Un objectif ambitieux qui sera repris dans le futur PLUI et que les élus veulent respecter quitte à explorer des pistes de densification innovantes comme celle de la démarche BIMBY.

↗ Densifier et diversifier l'habitat

En effet, si la commune grandit régulièrement elle peine dorénavant à attirer des jeunes ménages rebutés par le prix du foncier aménagé. Il manque également de logements adaptés aux personnes âgées. D'un autre côté, deux tiers des maisons individuelles (88% du parc actuel) ne sont habitées que par une ou deux personnes, alors qu'elles ont initialement été conçues pour en accueillir quatre ou cinq : soit une maison sur deux en situation de sous-occupation. Il apparaît aussi que nombre d'entre elles sont construites sur des par-



Scénario d'implantation dans le jardin d'une propriété.

© Mairie Lanvallay

celles suffisamment grandes pour accueillir une nouvelle construction ou une extension. Un gisement de foncier qui a incité la municipalité à se lancer dans une démarche BIMBY afin de faire évoluer le bourg dans son enveloppe urbaine plutôt que par étalement, tout en répondant aux attentes diverses de ses habitants d'aujourd'hui et de demain. Une démarche qui sera gagante pour la commune et les habitants concernés. Deux cabinets expérimentés, Villes Vivantes et le lab In Vivo de Bordeaux, ont été recrutés pour la mener.

↗ Pourquoi pas une maison dans mon jardin ?

« Des propriétaires peuvent y trouver un intérêt dans leur parcours de vie ou pour valoriser un bien devenu trop grand. Des ménages l'ont déjà fait de leur propre chef » selon Bruno Ricard, maire.

Un guide pratique par l'agglomération



© Mairie Lanvallay

Dans le cadre du futur PLUI, la nouvelle agglomération a décidé de s'appuyer sur l'expérience de Lanvallay pour encourager la démarche Bimby sur l'ensemble des ses communes. Alain Jan, vice-Président à l'urbanisme souhaite en effet « une politique d'habitat vertueuse pour le territoire et avantageuse pour ses habitants ». Un guide pratique du Bimby et de la bonne division parcellaire a été distribué sur l'ensemble de l'agglomération. Utile pour les élus et les propriétaires intéressés. ■

Trois journées d'entretiens individuels ont attiré 96 ménages propriétaires de maisons individuelles soit 6% des propriétaires dans l'enveloppe urbaine du bourg. Chacun était prévenu que la collectivité ne s'engageait pas à garantir la faisabilité de tous les projets.

Les ménages ou personnes sont venues aux entretiens avec des motivations variées : 18 pour se construire une maison plus adaptée; 17 pour réaliser un investissement locatif ; 8 pour détacher un terrain car le jardin est trop grand; 5 pour un projet d'hébergement touristique...

➤ Accompagner vers des projets de qualité

Durant une heure « l'architecte est là pour accompagner la réflexion des habitants et proposer plusieurs scénarios tout en répondant aux questions réglementaires, juridiques, techniques, financières, architecturales, paysagères etc... » précise Haude Lecointre adjointe à l'urbanisme.

Un temps apprécié par Claudine & Loïc P. qui, l'âge avançant et leurs besoins ayant évolué, ont décidé de faire construire une nouvelle maison de plain-pied dans une partie de leur jardin : « Les entretiens nous aident beaucoup pour la réalisation du projet : cerner nos besoins, étudier sa faisabilité, connaître toutes les étapes de la division et de la construction, ... ».

“ La collectivité et les porteurs de projet trouvent un intérêt commun dans la démarche BIMBY. C'est pourquoi des projets se sont déjà concrétisés. ”



Bruno Ricard
Maire

Ces échanges sont d'autant plus importants que les projets doivent s'intégrer, s'accorder et composer au mieux avec l'existant qui est souvent complexe. Il s'agit de garantir s'assurer de la faisabilité au regard du PLU, de consulter les voisins pour préserver l'intimité de tous, choisir l'emplacement du jardin.

Chaque projet est ensuite restitué sous forme d'une fiche de synthèse illustrée par des modélisations en 3D. Les propriétaires ont alors en main suffisamment d'éléments concrets pour avancer, ou pas, dans leur démarche. De son côté, l'ensemble des fiches donne à la commune une vision globale du gisement potentiel de terrains divisibles, du type de logements prévu et des obstacles réglementaires du PLU actuel qui empêchent la réalisation de certains projets.

➤ Un potentiel de 18 logements BIMBY par an

En croisant des données nationales avec celles issues de la démarche locale, le bureau d'études table sur une vitesse maximale de production

de logements en BIMBY de 1,1% par an. Cela représente 18 logements par an, soit pratiquement la moitié de l'objectif annuel de densification (38 logements) de la commune. Cela semble possible car sur les 55 projets potentiels, 37 sont réalisables en l'état et 13 avec de légères modifications.

Ces chiffres théoriques serviront de référence à la commune pour sa stratégie de développement urbain et pour le futur PLUI.

➤ Des actions pour faciliter la réalisation des projets

C'est le CAUE22, promoteur du BIMBY depuis plusieurs années, qui poursuit le travail d'accompagnement du Lab In Vivo auprès des porteurs de projets. Les urbanistes sont à leur écoute pour leur ouvrir le champ des possibles afin de réaliser un projet de qualité.

Le PLU a été modifié afin de l'adapter à la démarche BIMBY, notamment concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

➤ Une démarche vertueuse

Densifier des parcelles existantes c'est surtout réduire l'extension urbaine sur des terres agricoles. Il en découle des économies sur le coût d'exploitation des voiries réseaux, estimées à Lanvallay à 385€ par logement et par an. C'est encore renforcer le dynamisme des écoles, commerces, la vie des quartiers...

La prestation aura coûté 51 914€ aidée par la Région 29 000€ et Dinan Agglo 6920€. ■



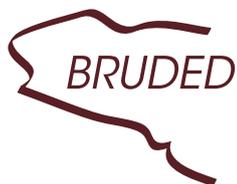
Stratégie d'intensification pavillonnaire issue de la démarche BIMBY.

CONTACT :

Monsieur le maire / Tél. mairie : 02 96 39 15 06 / contact@mairie-lanvallay.com

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Beignon (56)

Être attractif en proposant une offre variée d'équipements, de logements et de services

Rénovation de logement, création d'une maison des services au public, jardin pédagogique... Le bourg de Beignon bénéficie d'une attractivité grandissante ! En parallèle du soutien à la vitalité économique du bourg, les élus ont placé la culture et le tourisme au coeur de leur démarche.

Riche d'un socle économique et industriel fort avec la première zone d'activité labellisée Qualiparc, la commune de Beignon concentre aujourd'hui 900 emplois sur son territoire, quasi tous en centre bourg ! En parallèle de la multiplication de ses soutiens aux commerçants (voir fiche BRUDED correspondante), la commune a engagé plusieurs projets pour conforter la vie de son bourg : aménagement d'espaces publics, nouveaux équipements et offre variée de logements.

➤ Médiathèque

Dès 2008, la nouvelle équipe municipale a pris possession d'un très beau bâtiment, une ancienne chapelle, qu'elle a aménagé pour le transformer en médiathèque avec espace d'exposition à l'étage. Une personne a été recrutée, salariée à temps plein par la commune. Un réseau de bénévoles a été constitué autour d'elle, toujours présent et actif à ce jour.

En complément des activités traditionnelles de prêt (plus de 500 adhérents), l'équipe municipale a eu la volonté d'inscrire la médiathèque comme le véritable pôle culturel beignonnais. Un budget a été dégagé permettant de proposer un programme annuel d'activités et évènementiels qui viennent faire vivre l'équipement : expositions artistiques, ciné club, ateliers enfants en partenariat avec l'école, ateliers multimédias...



Le parvis de l'église a été réaménagé et la place centrale fait la part belle aux terrasses. Un projet de jardin pédagogique et de terrain de palets est en cours de réflexion.

➤ Déplacement de la mairie et services au public

Afin de recentrer le bourg sur la place de l'église, les élus ont choisi de déplacer la mairie qui s'installera en 2018 dans une ancienne bâtisse juste derrière l'église, vide depuis des décennies et acquise en 2008 par l'ancienne municipalité. Objectif: pouvoir disposer d'une surface plus importante pour proposer aux habitants une véritable maison de services au public dans un bâtiment aux normes et confortable.

La commune a été accompagnée par l'agence d'architecture Bléher et le cabinet Ersilie (paysagiste) pour ce projet. Le bâtiment proposera, outre les locaux dédiés à la mairie, un espace libre pour accueillir divers services et permanences en RDC

Projet « sports, loisirs, nature »



Les élus portent un projet de complexe sportif qui sera ouvert aux acteurs économiques. Ce futur équipement s'intègre dans un projet plus global de mise en valeur d'un large espace situé à l'est du bourg, à des fins environnementales et touristiques : mise en valeur des rives de l'Aff, valorisation des zones humides, réservation de terrains pouvant accueillir des projets privées, création de sentiers de randonnée et d'interprétation. ■

(20 m²), ainsi qu'une salle dédiée aux associations située au 2^{ème} étage, avec possibilité d'un accès séparé depuis l'extérieur. Des expositions, communications interactives sur les événements culturels pourront aussi être présentées dans les futurs locaux. Le projet comprend la conception des espaces publics alentours et a pour objectif de connecter l'arrière et l'avant de la place de l'église. Il prévoit aussi l'implantation de nouveaux toilettes publics autonettoyants et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Pour un budget global HT d'environ 900 000€, environ 65% de subventions ont été obtenues.

S'agissant des services accueillis, la réflexion est en cours sous plusieurs formes. « *Nous avons pris contact avec les administrations et services usuels et une enquête d'expression des besoins va être diligentée auprès des habitants début 2018* », indiquent les élus. Pour les locaux dédiés à la mairie et à la poste, un groupe de travail a été créé en interne associant les collaborateurs concernés.

➤ Diversifier l'offre de logements

La commune n'est pas couverte par un PLH, mais les élus municipaux actionnent plusieurs leviers pour renouveler et diversifier l'offre de logements sur la commune.

“ *La concentration des services incitera à se déplacer à pied dans le bourg, tout comme la mise en valeur de notre patrimoine et le soutien à des modes doux de déplacements* ”



Yves Josse, maire

« *Nous avons une veille sur le foncier en vente dans le bourg, dans l'optique de valoriser son authenticité architecturale et son attractivité* », précisent-ils. Ainsi en 2015, la commune a acheté une maison située place de l'église, puis a remis à jour sa façade de pierres (en régie), construit un muret de séparation en pierres et aménagé un stationnement privatif. Ces travaux ont vocation à rendre le bien plus attractif et ainsi favoriser sa revente à des particuliers, dans l'objectif d'aboutir à une opération équilibrée pour la commune. (voir fiche BRUDED)

« *Nous menons un dialogue constant avec les bailleurs sociaux.* » Les élus ont négocié la règle du « 1 pour 1 » avec Bretagne Sud Habitat : pour un logement en accession vendu par le bailleur, un logement en location doit être construit. Première concrétisation de ce partenariat, trois logements



Parc de stationnement de vélos installé par la Communauté de Communes.

ont été construits en centre bourg pour être loués à des personnes âgées.

Cette réflexion sur le cœur de bourg est menée en parallèle de la création d'un lotissement en sortie ouest du bourg. Une 50aine de lots ont déjà été mis en commercialisation en deux tranches, avec un potentiel à terme d'environ 120 logements sur 8 ha dont 6 ha constructibles, « *nous souhaitons échelonner la commercialisation sur les années à venir* ». Les lots sont vendus à prix coutant dans l'objectif d'équilibrer le budget.

➤ Développer des chemements doux

Par ailleurs, les élus développent le réseau de chemins qui relie le bourg et sa périphérie : futur lotissement, logements dédiés aux personnes âgées, lien entre le bourg et le futur pôle sportif... Ces démarches sont menées en lien avec De l'Oust à Brocéliande Communauté, qui porte un projet expérimental de développement du vélo électrique, avec 6 stations réparties sur le territoire, dont une à Beignon. A ce jour, plus de 35 vélos sont loués à la population. ■



La maison et sa façade de schiste rouge remise à nu, à droite de l'îlot.

CONTACT :

Yves Josse, maire / Tél. mairie : 02 97 22 19 44 / mairie.beignon@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Beignon (56)

Soutenir le commerce et les activités économiques pour conforter l'attractivité du bourg

Riche d'un socle industriel fort, la municipalité multiplie ses efforts en matière d'offre de services et apporte ses soutiens aux commerçants, professions de santé et plus globalement à l'entrepreneuriat privé pour soutenir la dynamique de son bourg.

Située à mi-chemin entre Rennes et Vannes, la commune de Beignon compte près de 1 900 habitants qui bénéficient d'un cadre naturel remarquable (forêt de Paimpont et landes de St Cyr Coëtquidan). La jeunesse de ses habitants (70 % de la population à moins de 40 ans) induit une activité importante en terme d'accueil des plus jeunes (écoles avec plus de 300 enfants scolarisés, garderie, cantine, activités périscolaires) mais génère aussi un tissu associatif très actif.

➤ 1er parc d'activité labellisé Qualiparc

À partir des années 1980, la commune a développé un tissu économique varié regroupant plus de 800 emplois industriels au sein du Parc d'activité du Chênot, première opération labellisée Qualiparc par la Région Bretagne. D'une surface de 25 ha, le parc d'activité est « un vrai quartier, implanté dans la continuité du village depuis 1994 », souligne le maire, Yves Josse.

➤ Soutenir la vitalité commerciale du bourg

L'équipe municipale, élue depuis 2008 a fait le choix de s'appuyer sur la vivacité industrielle de la commune pour développer l'offre commerciale en centre bourg, et plus largement le volet culturel et touristique, comme facteurs d'attractivité de son bourg. « La zone d'activité et ses 800 emplois fait fonctionner les commerces du bourg, il nous



La commune a porté la construction d'un bâtiment comprenant 2 cellules commerciales au RDC et 2 logements à l'étage

appartient de soutenir cette dynamique », indique Yves Josse, maire.

➤ Du foncier et des locaux pour accueillir les activités

La municipalité est attachée à toujours disposer d'emplacements susceptibles d'accueillir de nouvelles activités : locaux anciens, constructions nouvelles ou terrains. C'est ainsi qu'une coiffeuse et une maison de santé privée ont pu bénéficier de locaux adaptés à leur activité à proximité immédiate du centre bourg. La commune a également porté la construction d'un bâtiment à 2 niveaux, d'une surface au sol d'environ 75 m² pour accueillir deux fonds de commerce en RDC et deux logements à l'étage, avec accès séparés.

Pour toutes ces constructions en centre bourg, la municipalité veille

Arthothèque

Située place de l'église, dans l'ancienne boucherie, l'arthothèque accueille une exposition temporaire mensuelle. Les œuvres sont louées, à raison de une à trois par mois et par personne, pour un tarif de 12€ / mois et sous réserve d'adhésion à l'association.

Les locaux de l'arthothèque sont privés. « Nous n'apportons pas d'aide technique ou financière à l'arthothèque, néanmoins nous facilitons au quotidien les échanges avec le propriétaire des murs », témoigne le maire. La commune adhère à l'association, la soutient par des subventions au coup par coup et accompagne la promotion des événements organisés. ■

à l'intégration et à la cohérence architecturale des bâtiments avec des façades pierre. Dès qu'un local se libère, la commune envoie des lettres mailings ciblées à des professionnels exerçant dans des activités manquantes en fonction des caractéristiques du local pour trouver l'entrepreneur intéressé. Peut être citée pour exemple l'auto-école, pour laquelle deux entreprises ont fait part de leur intérêt dans les 8 jours suivant l'envoi du mailing.

➤ Boucherie épicerie/fleuriste

En 2005, la commune construit un local pour accueillir une supérette en cœur de bourg, non loin des logements adaptés aux aînés. En 2010 celle-ci est à l'arrêt, et dans le même temps la boucherie du bourg ferme ses portes. Le maire se tourne vers l'ancien boucher de la commune voisine de Concoret, alors à la retraite, pour lui proposer de rouvrir les derniers jours de chaque semaine la boucherie de Beignon, d'abord dans les anciens locaux puis ensuite dans la supérette pour la relancer.

Après quelques mois, le bouche à oreille fonctionne et l'opportunité se présente de proposer à un habitant de la commune, boucher salarié, de reprendre l'affaire. « Dès le départ, nous avons fait le choix d'investir dans le local mais aussi dans les équi-

“

Au regard de la taille relativement importante du local, nous avons encouragé et soutenu le nouveau boucher à accueillir d'autres activités, en autorisant la sous-location

”



Yves Josse, maire

pements professionnels nécessaires à l'activité. Des efforts ont aussi été faits concernant le montant du loyer qui doit être acceptable pour une activité qui reste de proximité », se rappelle Yves Josse. « Au regard de la taille relativement importante du local, nous avons encouragé et soutenu l'exploitant à accueillir d'autres activités, en autorisant la sous-location ». Une fleuriste est ainsi implantée depuis quelques mois et la vente de vêtements pour enfants y est par ailleurs proposée.

La commune elle-même est attentive à faire travailler la supérette et encourage les associations et structures locales à en faire de même (par exemple auprès de la résidence pour personnes désorientées). Des événements sont régulièrement organisés sur le parking devant la superette, notamment le marché du goût.



Bâtiment propriété de la commune, proposant un restaurant et un logement à l'étage

➤ Restaurant

Place de l'église, la commune est propriétaire des murs d'un restaurant, complété d'un logement de fonction à l'étage. Initialement occupé par une crêperie, la commune le loue à un restaurateur italien depuis l'automne 2017, suite au départ de la crêperie. Celui-ci a lancé un financement participatif pour l'achat des équipements de cuisine.

➤ Maison d'édition les oiseaux de papier :

En 2014, une maison d'édition proposant notamment une collection dédiée à Brocéliande, a sollicité les élus pour s'installer dans le bourg de Beignon. « Nous avons aussitôt mené une réflexion pour identifier les fonds de commerce susceptibles de l'accueillir. Un premier local privé a pu être trouvé mais les dimensions ne correspondaient pas aux besoins de l'éditeur. », se souvient Yves Josse. La maison d'édition a ensuite été hébergée dans des locaux neufs construits par la municipalité en centre bourg. Elle a déposé le bilan à l'été 2017 mais une auto-école vient de s'installer dans les locaux attenants, témoignant de l'attractivité du bourg. ■



La partie droite du bâtiment est sous-louée à une fleuriste.



Le local propose un rayon boucherie-charcuterie et épicerie.



L'épicerie propose un rayon «bio»...



... ainsi qu'un rayon primeurs

CONTACT :

Yves Josse, maire / Tél. mairie : 02 97 22 19 44 / mairie.beignon@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :





► Beignon (56)

Rénovation en régie d'une maison en coeur de bourg pour revente sur le marché privé

Pour mettre en valeur le patrimoine architectural de son bourg constitué essentiellement de maisons en schiste pourpre et renforcer son offre de logement, la municipalité a rénové la façade sur rue d'une maison et aménagé ses abords en vue d'une revente à des particuliers.

Le bourg de Beignon, situé à quelques kilomètres de Guer et du camp militaire de Saint Cyr Coëtquidan dans le Morbihan, bénéficie d'une dynamique positive. Celle-ci est soutenue par la municipalité au travers d'une politique de développement économique de longue haleine, menée en parallèle d'une veille sur le foncier en vente en coeur de bourg. L'objectif des élus : valoriser l'authenticité architecturale et l'attractivité du bourg auprès des habitants comme des touristes.

➤ Acquisition foncière stratégique en coeur de bourg

En 2015, la municipalité s'est portée acquéreur d'une maison située à l'arrière de l'église, suite au décès de son propriétaire ; elle a été mise en réserve en vue d'un éventuel projet à venir. « Nous avons acquis cette maison localisée de façon stratégique à deux pas de notre place centrale, en vue de la réhabiliter et de renforcer l'harmonie de notre coeur de bourg », indique le maire Yves Josse.

➤ Un enduit ciment peu esthétique

D'une surface au sol de 95 m², cette maison propose une partie ancienne en pierres de taille et donnant sur rue, complétée par une extension datant des années 60 ouvrant à l'arrière sur un jardin d'une centaine de m². La surface habitable totale de l'habitation comprenant l'étage, est de 170 m².



La maison d'habitation, avant et après rénovation de la façade sur rue par les agents techniques municipaux

À l'image de nombreuses maisons de pierres en Bretagne, la façade a été recouverte d'un enduit ciment dans les années 60, cachant au regard sa façade de schiste pourpre. Une petite extension a été ajoutée devant l'entrée, en parpaings également enduits de ciment.

Au fil des années et alors que les habitations mitoyennes (à gauche sur la photo page suivante) étaient rénovées avec valorisation des façades de pierres, cette maison s'est détériorée et dénotait au vu de l'harmonie et de l'authenticité architecturale des constructions du centre bourg. Cette impression a été renforcée avec la construction par la municipalité d'une Maison d'édition avec logement à l'étage, également mitoyenne (à droite), avec une façade de pierres.

Vitalité du centre bourg, une démarche globale



À deux pas de la maison rénovée se tiendra la nouvelle mairie à laquelle sera adossée une maison de services au public. Ce projet, complémentaire du soutien communal à la vitalité commerciale (épicerie et crêperie communales, construction de locaux pour la maison d'édition Les Oiseaux de Papier...) concourt à la vitalité du coeur de bourg. ■

➤ Réflexion sur la destination de la maison et étude de faisabilité

Initialement, la maison avait été acquise pour sa localisation stratégique et son potentiel patrimonial. Les élus ont souhaité étudier l'hypothèse d'y accueillir un projet communal. «*Nous imaginions y installer notre maison des jeunes*», précise Nadine Duvaudier, conseillère déléguée au tourisme et au bien-vivre ensemble.

Les élus ont donc missionné un architecte (agence Bleher Architectes) pour réaliser une étude de faisabilité portant sur la mise hors d'eau et hors d'air de la maison. Ont ainsi été estimés à près de 20000€ les travaux de rampannage des pignons, remplacement des menuiseries (portes et fenêtres), reprise de la toiture (voligeage, chevonnage, remplacement des ardoises, reprise de la gouttière). La restauration de la façade sur rue n'était pas comprise dans cette estimation, car réalisée en régie. A ces travaux devaient s'ajouter la rénovation intérieure de la maison, estimée à 200 000 € pour y créer un lieu accueillant du public.

Suite à cette étude et à une réflexion menée en parallèle sur les autres locaux disponibles pour accueillir

“

Notre objectif était de renforcer l'harmonie de notre centre bourg et de lutter contre la vacance ; le tout, à moindre coût pour la commune.



Yves Josse, maire

”

la maison des jeunes, les élus ont préféré l'ancienne poste, dont le bâti supposait moins de travaux, à la maison. Le Conseil municipal a décidé d'engager en régie des travaux d'embellissement de cette dernière afin de la valoriser ensuite sur le marché immobilier.

➤ Mise en valeur du bien en régie pour revente sur le marché immobilier

Valorisation de la façade de schiste rouge

A l'automne 2016, les agents techniques de la commune ont entrepris de démolir l'appentis en aggloméré donnant sur la rue, et de piquer l'enduit ciment sur l'ensemble de la façade. Les pierres de schiste rouge, typiques de la région de Brocéliande, ont été mises à nu puis nettoyées. Les agents ont ensuite refait les joints à la chaux, redonnant harmonie à



L'arrière de la maison avec son stationnement privatif en cours d'aménagement.

l'ensemble du front bâti de la rue.

Embellissement des abords et création d'un stationnement privatif

Les agents ont construit un muret de pierres venant clôturer le jardin sur l'avant de la maison ; «*cela permet de délimiter l'espace privé devant la maison, et de renforcer la cohérence architecturale de l'ensemble*», se réjouit Nadine Duvaudier. Le jardin situé à l'arrière de la maison a également été nettoyé (évacuation de gravats...). Pour faciliter l'accès à la maison en voiture et proposer un stationnement sur la parcelle, la municipalité a ouvert le jardin sur une poche de stationnement public située derrière la Maison d'édition voisine. La suppression d'un stationnement public existant et l'installation d'un portail permettra aux futurs acquéreurs d'accéder au jardin privatif à l'arrière de la maison et d'y stationner.

Les travaux de structure, d'embellissement et d'accessibilité réalisés par la municipalité s'élèvent à 6 284,10 €. Ils ont vocation à rendre ce logement plus attractif et à ainsi favoriser sa revente à des particuliers. Objectif : aboutir à une opération équilibrée pour la commune. ■



La maison et sa façade de schiste rouge remise à nu, à droite de l'îlot.

CONTACT :

Yves Josse, maire / Tél. mairie : 02 97 22 19 44 / mairie.beignon@wanadoo.fr

BRUDED est soutenu par :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► La Baussaine (35)

L'aménagement et le développement du bourg traversé par une route départementale

La municipalité a décidé de travailler sur un aménagement global, des entrées jusqu'au cœur de bourg, avec un objectif central : casser l'aspect routier et conforter la vie dans le bourg.

La Baussaine est une commune d'environ 650 habitants, située à une trentaine de kilomètres au nord de Rennes, au carrefour de deux routes départementales, notamment l'axe très passant Tinténiac-Bécherel (4500 véhicules/jours). L'école maternelle accueille plus de 80 enfants en lien avec la commune voisine de Saint Thual qui accueille, elle, les élèves de classes élémentaires. La commune dispose d'un Bar-Tabac-Epicerie-Restaurant situé face à la mairie.

➤ Affirmer la volonté des élus

« Notre premier objectif premier était de casser le côté routier et redonner de la vie à la commune » défend Jérémy Loisel, maire. Nous sommes début 2015. Le cahier des charges de recrutement de la Moe de conception est fortement travaillé en amont, d'abord entre élus puis avec le soutien de BRUDED pour re-balayer l'ensemble des thématiques de développement durable. Il est ensuite partagé en avril avec la population, via une visite de la commune récemment aménagée de Monteneuf - également traversé par une route départementale très passante - puis via une réunion publique. Au-delà des objectifs de sécurisation, d'embellissement et de développement de la vie dans le bourg l'équipe municipale définit 3 secteurs prioritaires qui devront faire l'objet d'une réflexion approfondie en matière d'aménagement et de déplacement :

- la place de la mairie, avec son parking à l'ouest et un terrain à l'est de la mairie en cours d'acquisition,



L'intégration au projet d'une parcelle à l'est de la mairie a permis de repenser les accès à l'école, les cheminements piétons et d'envisager des logements futurs en cœur de bourg

- les abords de l'église, avec le souhait de mettre en valeur le bâtiment,
- la place de la Longère, parking de la salle associative et culturelle, utilisé comme place du marché.

Après l'audition de 4 équipes, avec l'aide de Roc de Crevoisier, architecte conseil du Département, l'équipe municipale retient l'Atelier Ersilie (Guer), en octobre 2015.

➤ Impliquer la population

L'association de la population a été une constante du projet porté par l'équipe municipale. « Nous avons mis en place un comité consultatif composé de 12 personnes, en plus des élus, chargé de suivre le projet. En parallèle, nous avons sollicité sur des réunions spécifiques certains acteurs comme les artisans et auto-entrepreneurs ou le commerçant. Aux étapes décisives, nous avons

Un arrêt de car en encoche ou en ligne ?

Selon l'arrêté ministériel du 15 janvier 2007, « en milieu urbain, sauf en cas d'impossibilité technique, les arrêts sont aménagés en alignement ou en avancée ». Or d'après le règlement départemental d'Ille-et-Vilaine « sur les réseaux de catégories B et C : les arrêts se font obligatoirement en encoche sur la voie principale ». Deux règles en opposition, et qui n'ont pas manqué de donner du fil à retordre à la municipalité. « Comment allier les positions du service voirie, du service transport, de l'ABF et notre volonté de défendre un projet de vie dans le bourg ? Nous avons manqué d'un interlocuteur unique, croisant les différentes approches » estime le maire.

également organisé des réunions publiques : 50 à 70 personnes y ont participé à chaque fois » se satisfait Jérémy Loisel. Quant aux deux abris de car, ils seront réalisés par des bénévoles.

➤ Un projet global

« Notre souhait était de mener une démarche globale, intégrant l'ensemble de l'aménagement du bourg » confirme le maire. Le projet se réalisera en 4 tranches afin de s'adapter au budget de la commune.

➤ Sécuriser le bourg

La sécurisation se traduit notamment par des chicanes en entrées de bourg, une réduction de la largeur de la voirie de 7 à 6 mètres, un élargissement des trottoirs, des plateaux sur les secteurs de traversée piétonne et une ouverture de l'espace en coeur de bourg. La 1ère tranche, qui concernait les entrées de bourg, s'est achevée à l'automne 2016 : « La vitesse a réellement diminué, les gens relèvent la tête et se rendent compte qu'il traverse une commune ».

➤ Redonner vie

L'aménagement de la parcelle à l'est de la mairie (schéma au recto) a été particulièrement débattu, notamment sur l'opportunité de créer une ruelle traversante, à l'arrière de la mairie, le long de l'école. « L'idée n'était pas de créer une artère. Pour lever les craintes,

“Sécuriser, embellir et redonner vie, en impliquant la population, a guidé l'action de l'équipe municipale tout au long du projet”



Jérémy Loisel,
Maire

nous l'avons fermé au bout ; seuls les piétons et les vélos peuvent faire la boucle ». L'option choisie comporte de nombreux autres avantages, elle permet :

- de créer une entrée de l'école plus sécurisée et tournée vers le bourg, évitant aux enfants de parcourir « 30 mètres à pied le long de la départementale »
- d'agrandir la cour de l'école et le parc pour enfant, avec un déplacement du city stade
- de libérer le maximum d'espace pour le terrain le long de la mairie dans l'attente d'un futur projet

De l'autre côté de la route principale, l'aménagement prévoit l'élargissement du trottoir pour permettre au bar d'installer une terrasse aux beaux jours. « Au final, on sécurise l'école et on crée un véritable espace de vie » se réjouit le maire. Un peu plus loin, l'aménagement en face de la salle associative, embellira le petit parking accueillant le marché. Les

cars s'arrêteront en encoche sur un seul côté après des discussions actives avec le Département et l'ABF. (cf encadré). ■

Des acquisitions foncières stratégiques



La parcelle jouxtant la mairie à l'est a été acquise pour un montant de 45 470 €. Pour que le projet puisse se faire, un habitant devait également céder une bande de 20 mètres. « Il faisait partie de la Commission élargie et a accepté très volontairement ». Le long de la route principale, une autre parcelle, jouxtant la salle associative, a été acquise pour 10 000 € (photo). « Ces acquisitions pourraient permettre de développer des projets communaux. On libère des endroits, on facilite également les déplacements piétons ». ■

➤ Eléments financiers

L'ensemble du projet est évalué 646 850 € dont 148 230 € pour les études de l'ensemble du projet et les travaux de la 1ère tranche.

Recettes TTC	
Autofinancement	95 036 €
DETR	22 700 €
CD35 - amendes polices	3 794 €
CD35 - convention amgt	26 700 €
Dépenses TTC	
Moe étude globale	13 550 €
Moe suivi tranche 1	6 267 €
Travaux tranche 1	114 673 €
Espaces verts	13 740 €
TOTAL	148 230 €



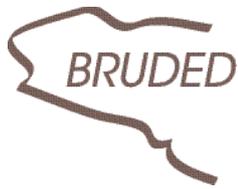
La première tranche a consisté à travailler sur les entrées de bourg, pour réduire la vitesse

CONTACT :

Jérémy Loisel maire / jeremy.loisel@labaussaine.fr / Tél. Mairie : 02 99 66 80 27

BRUDED est soutenu par :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Langouët (35)

Refaire 'le bourg sur le bourg' dans une démarche d'économie circulaire

La municipalité de Langouët souhaite réaliser des logements éco-bénéficiaires pour l'environnement sur les fonciers repérés lors de la réalisation du référentiel foncier. Une étude opérationnelle, impliquant les habitants et un comité d'experts, est menée depuis octobre 2016.

Commune de plus de 600 habitants, située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, Langouët appartient à la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

► Un PLU pour préserver les terres agricoles

Bordé à l'ouest par une départementale, au sud et à l'est par la rivière de la Flume, au nord par un bois communal, le bourg est relativement circonscrit. « Dans le PLU, les élus ont souhaité garder cette cohérence, en faisant en sorte que l'urbanisation ne dépasse pas ces frontières naturelles » appuie Daniel Cueff, maire depuis 2000. De fait, au cours des 10 dernières années, les deux éco-lotissements réalisés se sont situés pour le premier, dans une dent creuse du bourg et pour l'autre, au cœur du village le plus habité de la commune, à 5 minutes à pied de l'école. Ils ont permis à des jeunes ménages d'accéder à des logements écologiques, sains, peu énergivores et dans des budgets réduits. Aujourd'hui « nous ne souhaitons plus ponctionner un seul m² de terre agricole. L'objectif est de refaire le bourg sur le bourg » indique le maire.

► Un référentiel foncier

Après avoir mené à bien une première opération permettant de réaliser 3 logements sociaux et la bibliothèque en lieu et place d'une maison des années 60, toujours dans une démarche écologique



La réalisation de 3 logements sociaux et de la bibliothèque en centre-bourg a préfiguré la démarche de renouvellement urbain

et sociale, la municipalité a réalisé un des premiers référentiel foncier de Bretagne avec l'appui méthodologique de l'EPF Bretagne. Les élus ont ainsi arpenté les rues de la commune : « nous avons repéré 10 fonciers abandonnés, délaissés, délabrés ou des dents creuses ». Avec l'appui de l'EPF, chaque foncier a ensuite été cadastré, les propriétaires identifiés, l'intérêt patrimonial ou à l'inverse la nécessité de déconstruction ou de dépollution caractérisé et budgété, l'intérêt urbanistique (désenclavement de parcelle, ...) et le nombre de logements susceptibles d'y être construits évalués. « C'est un outil d'aide à la décision. En cas de vente, le conseil municipal pourra se positionner plus facilement sur le caractère stratégique d'un bien ».

Un emprunt citoyen



Du 3 novembre et jusqu'à fin décembre 2016, la commune a sollicité des fonds citoyens via un emprunt participatif sur la plate-forme Collecticity pour un montant total de 40 000 €. L'emprunt a été réussi puisque 37 investisseurs-citoyens ont prêté entre 50 et 2000 euros à la commune, permettant de rassembler l'intégralité du montant escompté. Les prêteurs bénéficient d'un taux d'intérêt de 2% bruts. L'emprunt est consenti pour 6 ans. ■

➤ Refaire le bourg sur le bourg en économie circulaire

Sur la base des 10 fonciers repérés, la municipalité a lancé un appel d'offre pour réaliser une étude d'économie circulaire (dite « cradle to cradle ») en urbanisme rural. L'objectif est de créer sur ces fonciers « des habitats éco-bénéficiaires pour l'environnement, en apportant des réponses aux problématiques de la biodiversité, de réutilisation de matériaux et d'éco-matériaux, de stockage des énergies renouvelables et de la mobilité décarbonnée » explique le maire. Utopie ? Pour éviter de tomber dans le travers de l'étude irréalisable et qui restera dans les cartons, le cahier des charges exige que « les principes opérationnels allant jusqu'au pré-permis de construire sur 2 secteurs propriétés communales et sur 2 autres secteurs qui seront précisés » devront être fournis avant la fin de l'année 2017. Pour expliciter son cahier des charges, la mairie a organisé 2 réunions à destination des maîtrises d'oeuvre. Lancé en avril 2016, le dossier d'appel d'offre a été téléchargé 135 fois mais seuls 5 équipes ont postulé ; 3 ont été entendues en entretien. C'est le groupement de maîtrise d'oeuvre (Moe) : EPEA (économie circulaire / Menguy (architectes) / SETUR (BET aménagement) / ERIGER et Polenn (BET énergie) / Cybell (mobilité) / Smiile (réseau social), qui a été retenu (septembre 2017).

“ Nous souhaitons changer de paradigme et passer de projets qui font moins mal à l'environnement à des projets bénéfiques pour l'environnement ”



Daniel Cueff, maire

➤ Trouver des solutions innovantes

Pour le maire « faire de la politique, c'est avoir le choix entre plusieurs solutions. Encore faut-il que ces solutions existent effectivement ! ». Si trouver ces solutions relèvent de la Moe, la municipalité a souhaité impliquer le maximum de partenaires pour y contribuer. Un comité d'experts adossé au projet a ainsi été mis en place : Bruded, ALEC Pays de Rennes, Enedis, EPF, Caisse des dépôts, CC Val d'Ille-Aubigné, Syndicat de bassin versant, Ce comité s'est réuni 3 fois au cours de l'étude.

➤ Impliquer les habitants

La municipalité a décidé de mener une démarche, qualifiée par le maire « d'implicative ». « Le cadre des objectifs à atteindre est fixé et il n'est pas question de revenir dessus. Par contre, les solutions pour y arriver restent à créer et l'implication des habitants pour y arriver est nécessaire ». 3 ateliers participatifs d'une demi-journée (samedi matin) ont été mis en place :

- le 1^{er} pour partager les objectifs et recenser les besoins
- le 2^{ème} pour commencer à imaginer des solutions
- le 3^{ème} pour définir un scénario désiré sur le type d'habitat à développer sur chaque foncier.

Des maisons individuelles sur pilotis au collectif, en passant par une zone consacré à l'habitat léger, le tout entourant un espace central consacré à la permaculture : la créativité a été de mise !

➤ Les suites

Une fois l'étude réalisée :

- s'il s'agit d'un foncier privé « nous espérons que l'étude permettra au propriétaire de se projeter c'est-à-dire soit de porter lui-même l'investissement s'il en a la capacité soit de vendre à un opérateur prêt à porter le projet ».
- s'il s'agit d'un foncier communal, la municipalité cherchera un opérateur pour réaliser le projet.

Qu'elle que soit l'option, « la municipalité sera garante que le projet ne soit pas dévoyé. Si aucune autre solution n'est trouvée, la municipalité se portera acquéreuse et réalisera elle-même le projet ». ■

➤ Coûts et subventions

Recettes TTC	
Ministère écologie TEPCV	50 000 €
CC Val d'Ille-Aubigné	25 000 €
Pays Rennes / LEADER	15 000 €
Caisse des dépôts	10 000 €
EPF Bretagne	10 000 €
Emprunt	43 544 €

Dépenses TTC	
Etude opérationnelle	146 844 €
Communication	5 000 €
Rédaction cahier charges	1 700 €
TOTAL	153 544 €



Pour contribuer à trouver des solutions innovantes, la municipalité s'est entourée d'un comité d'experts

CONTACT :

Daniel Cueff, maire / Tél. : 02 99 69 92 30 / mairie-de-langouet@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :





Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Baulon (35)

Une démarche pour densifier et développer les logements en centre-bourg

Après avoir abandonné un projet de ZAC, la municipalité a décidé de réorienter son action vers le centre-bourg en lançant une étude pré-opérationnelle sur trois secteurs. L'étude affine la faisabilité économique de deux secteurs en lien avec les bailleurs et l'EPF Bretagne.

Commune de 2148 habitants, Baulon est situé à 25 kms au sud-ouest de Rennes. La commune dispose de plusieurs commerces et services : deux boulangeries, une épicerie, une maison de la presse, un bar-restaurant... ainsi que deux écoles primaires, une médiathèque, une ludothèque et une maison médicale.

↗ Un projet de ZAC abandonné

Ces dernières années, le développement urbain communal était prévu par l'intermédiaire d'une ZAC de 18 ha sur le secteur de Bignon au nord-ouest de la commune, démarquant juste derrière l'église. A la création de la ZAC en 2008, l'opérateur retenu pour l'aménagement fut Acanthe, avec un projet d'aménagement intégrant une mixité des formes urbaines. L'évolution du contexte économique du marché immobilier a amené Acanthe à revoir son programme en l'orientant davantage vers la production de lots libres, ce qui ne correspondait plus aux souhaits des élus. Par ailleurs, lors de la réalisation des études préliminaires pour le dossier de ZAC, un enjeu zone humide est apparu dans le secteur d'étude. Après réalisation d'une étude additionnelle pour identifier et délimiter précisément les zones pouvant être réellement aménagées, la commune a décidé de ne pas poursuivre la démarche de ZAC. Elle émet le souhait de réorienter sa stratégie urbaine vers le renouvellement et la densification du centre-ville ainsi que vers l'amé-



Le secteur de la rue des Peupliers compte plusieurs grands jardins, hangars et espaces délaissés que la municipalité souhaiterait pouvoir aménager pour accueillir de nouveaux habitants en centre-bourg

nagement du secteur du Prieuré, zone 1AUc anciennement intégrée à la ZAC, en continuité immédiate du centre-ville.

↗ Développer le logement en centre-ville

Dans cette dynamique, une étude d'évaluation de la mutation urbaine du centre-ville est confiée en 2013 par la commune au groupement de bureaux d'études Univers et Bepic. Cette étude pose un diagnostic multi-thématique de la commune (évolution démographique, dynamique du logement, offre d'équipements et offre commerciale), identifie les objectifs et orientations fixés par l'intermédiaire des documents stratégiques et de programmation, évalue les besoins et propose des scénarii prospectifs d'évolution. Un scénario d'aménagement, détaillé

Proposer des logements pour anciens



Sur le secteur du Dr Chesnais, comprenant un ancien garage automobile et des fonds de jardins, le projet consisterait à créer un petit collectif de logements pour accueillir des personnes âgées souhaitant quitter leur maison au profit d'un habitat plus petit, mieux adapté et en centre bourg, tout en gardant un espace de jardins partagés. ■

sous forme de fiches-action, est retenu pour le secteur du Prieuré.

➤ Une convention avec l'EPF sur 2 secteurs

Suite aux élections municipales de 2014, les élus échangent sur leur démarche avec plusieurs partenaires : Bruded, le Pays des Vallons de Vilaine, l'Établissement public foncier de Bretagne... En plus du secteur du Prieuré, deux autres secteurs en cœur de bourg, susceptibles d'accueillir des logements à court ou moyen terme, sont identifiés : le secteur de la rue des Peupliers et celui de la rue du Dr Chesnais. Le Pays accompagne ensuite les élus dans une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme), permettant de définir des objectifs partagés au sein de la municipalité sur ces futures zones d'habitat : type d'habitat, paysage, patrimoine, environnement, déplacements,... Des visites avec BRUDED permettent de découvrir des réalisations inspirantes, d'affiner les objectifs et de partager des références concrètes. En parallèle, la municipalité signe avec l'EPF une convention opérationnelle sur ces deux zones, dont celle des Peupliers est jugée comme prioritaire ; l'EPF entame les négociations avec quelques propriétaires et se porte

“

Nous souhaitons une étude globale, de façon à penser l'ensemble de l'urbanisation des 3 secteurs

”



Jean-Marc Renaud, Adjoint.

d'ores et déjà acquéreur de certaines parcelles, notamment par voie de préemption.

➤ Une étude pré-opérationnelle

Dans la suite, accompagnée techniquement et financièrement par l'EPF, la municipalité lance en avril 2016 une étude pré-opérationnelle. « Nous souhaitons une étude globale, de façon à penser l'ensemble de l'urbanisation des 3 secteurs » explique Jean-Marc Renaud, adjoint à l'urbanisme. C'est à nouveau le cabinet Univers qui est retenu (avec Bepic, Iao Senn et Safege). L'étude a pour but de proposer différents scénarii d'aménagement sur les 3 zones, d'approfondir les deux secteurs en renouvellement, de définir un budget global, puis d'affiner la faisabilité économique

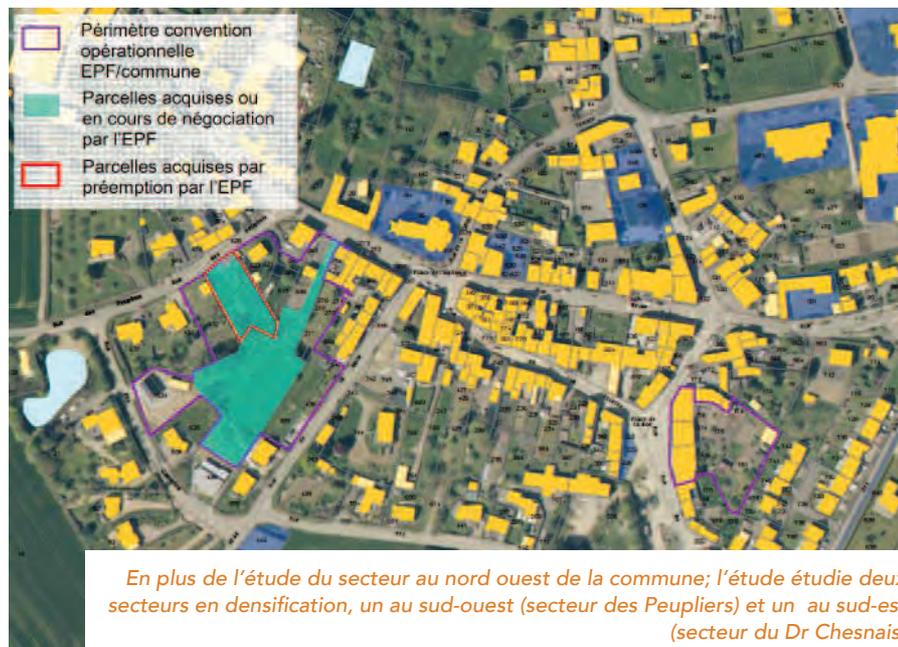
en contactant les opérateurs, bailleurs... susceptibles d'intervenir.

➤ Un travail de dentelle

Le secteur des Peupliers illustre bien le travail «de dentelle» à opérer dans un centre-bourg. « Sur l'une des parcelles où nous envisageons de nouveaux habitats, nous nous sommes rendus compte que le particulier avait une installation de géothermie, il faut que nous lui trouvions une solution » explique Jean-Marc Renaud. La faisabilité du projet relève d'un savant mélange entre la volonté politique des élus, les négociations menées par l'EPF avec les propriétaires, l'ajustement des plans par le Bureau d'étude en fonction des acquisitions, et les propositions des bailleurs sociaux. L'un d'entre-eux travaille en direct avec des constructeurs de maisons individuelles et accepterait de faire une opération de 4 maisons en bande. Le projet répond à plusieurs objectifs : densité, intimité, chemins doux, préservation et mise en valeur du ruisseau, poches de stationnement... les problématiques du bailleur social qui souhaite intégrer des garages à chaque logement obligent toutefois la municipalité à réviser ses objectifs initiaux en matière de place de la voiture. Les discussions continuent de façon à trouver la meilleure solution.

➤ Éléments financiers

L'étude a été séparée en deux lots (23 850 € HT et 20 325 € HT). L'EPF vient apporter un concours de 7 000 € HT soit 30% du lot concernant l'étude de densification, dans la limite de 7 000 € HT. ■



Bruded ©

CONTACT :

Jean-Marc Renaud, adjoint / Tél. mairie : 02 99 85 37 63 / e-mail : mairie@baulon.fr

BRUDED est soutenu par :



De nombreux élus se mobilisent pour soutenir l'attractivité des centres-bourgs. Pour montrer les voies d'action possibles, BRUDED a sollicité les élus de dix communes qui ont fait visiter leurs projets en cours ou leurs réalisations abouties lors de 10 visites en novembre et décembre 2017. Ils y ont abordé la méthodologie, les modalités d'interventions, les aides mobilisées et les contraintes rencontrées.

BRUDED : « les élus parlent aux élus »

BRUDED est un réseau d'échanges d'expériences comptant près de 150 collectivités sur la Bretagne et la Loire-Atlantique. Au sein du réseau, des élus « qui ont fait » témoignent de leurs expériences à des élus « qui veulent faire » pour leur permettre d'avancer plus vite et plus loin dans leurs réalisations. Pour faciliter ces échanges d'expériences, les chargés de développement répartis sur le territoire organisent régulièrement des visites de réalisations, des rencontres et accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets.

En adhérant à BRUDED, les élus bénéficient d'un accompagnement par les chargés de mission tout au long de leurs projets pour leur apporter un regard transversal s'appuyant sur les expériences des adhérents du réseau.

Contact : BRUDED - 19 rue des chênes - 35630 Langouët
Tél : 02 99 69 95 47 / contact@bruded.org - www.bruded.org



BRUDED est soutenu par :

