



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Laillé (35)

De l'étude globale de redynamisation au développement de projets en cœur de bourg

Après deux études préalables successives, la municipalité lance l'aménagement de sa place de l'église. Des acquisitions de bâtis encadrant la place permettent d'imaginer un renouvellement en logements et commerces. Une étude des potentialités foncières jouera le rôle de schéma directeur.

Commune périurbaine de 5100 habitants située au sud de Rennes sur le territoire de Rennes Métropole, Laillé peut compter sur de nombreux commerces et services ainsi que sur une vie associative très active. La place de l'église est à l'image de beaucoup de communes : une église centrale avec une circulation giratoire à double-sens ; une ceinture de bâtiments en pierre avec des appartements à l'étage et des commerces en RDC, lorsque ceux-ci n'ont pas déjà mutés en logements ; des places de stationnements au pied.

➤ Deux études successives sur le centre-bourg

Courant 2013-2014, la municipalité confie au Cabinet Enet-Dolowy et aux services de Rennes Métropole une étude visant à réfléchir conjointement à la redynamisation du centre-bourg et à une extension urbaine raisonnée sur le secteur de nord du bourg. « Des ateliers de réflexion sur la redynamisation du centre-bourg sont mis en place avec deux groupes de 15 à 18 personnes : experts, élus, personnels communaux, habitants s'étant portés volontaires ou tirés au sort » explique Patrick Le Mesle, adjoint à l'urbanisme. L'atelier 'actions économiques et sociales' débat sur des thèmes tels que le types de commerces, d'activités et d'habitat à développer. L'atelier 'déplacements et espace urbain' réfléchit quant à lui sur des thèmes tels que les itinéraires pour demain et les usages sur l'espace public place de l'église.



La place de l'église fait l'objet d'un travail continu d'acquisitions foncières pour développer de nouveaux projets de logements et commerces

Il en ressort le souhait « de créer des zones partagées (20 km/heure) sur et aux abords de la place, au lieu de sens uniques ; des espaces de vie autour de l'église ; un axe piétonnier fort de la place de la mairie jusqu'à l'espace socio-culturel Point 21 ; de réhabiliter l'habitat de centre-bourg, et de recréer du logement proche des services favorisant les différentes mixités ; de faciliter l'accès aux commerces ; de créer un espace bar/restaurant (terrasse) associatif avec des services associés (produits locaux, pressing, annexe de la bibliothèque...) » ...

Dans la suite de cette étude, le cabinet d'urbanisme Forma6 est recruté en 2016 dans le cadre du projet de ZAC de la Touche. « A l'époque, on imaginait une ZAC multi-site intégrant le centre-bourg ». Au-delà de la ZAC, le cabinet va donc affiner l'étude du centre-bourg. « Il

Rénover les façades



Place de l'église, la commune réfléchit à un 'plan façades' qui viserait à soutenir financièrement les propriétaires dans la rénovation de leur façade. « Il y a un vrai besoin de rafraîchissement d'autant que la place comporte un certain nombre de bâtiments avec un caractère patrimonial » estime l'élu. La destination des RDC commerciaux a été fixée dans le PLUi de façon à ce qu'ils ne puissent pas muter en logements. ■

conforte l'idée de fermer à la circulation une partie de la place, devant la porte principale de l'église et imagine également une liaison piétonne directe, de ce parvis à la place de la mairie ».

Courant 2020 la municipalité décide de lancer l'aménagement du cœur de bourg et confie aux services de Rennes Métropole (qui a la compétence voirie), l'étude opérationnelle. Les travaux devraient démarrer à l'été 2022.

➤ Une étude foncière

« En matière d'acquisition foncières, la commune a beaucoup travaillé au coup par coup sur la base d'opportunités d'achat. La démarche a trouvé ses limites car le lancement de projets sur certains îlots de la place de l'église est parfois bloqué par la difficulté à acquérir un bien » explique l'élu. « La commune a ainsi été contrainte de racheter à l'EPF un bien qui a dépassé la durée maximale de portage ». Une étude foncière, sur la base d'un cahier des charges réalisé avec Rennes Métropole, a été engagée en 2021. Elle va permettre d'étudier toutes les parcelles en centralité.

➤ 45 nouveaux logements

En face du Point 21, à 200 m de la place de l'église, la municipalité pré-empte en 2017 une maison sur terrain de 3000 m². Elle contacte plusieurs opérateurs et décide de travailler avec

“ Nous ressentions le besoin d'un schéma directeur qui permette de travailler sur les potentialités foncières du centre-bourg et sur un phasage dans le temps ”



Patrick Le Mesle, adjoint

Aiguillon pour réaliser 43 logements du T2 au T5, avec loggia ou terrasse. L'achat du terrain et la démolition de la maison existante sont à la charge du bailleur social (aide à la surcharge foncière de Rennes Métropole de 330 €/m² pour le renouvellement urbain). « Nous avons souhaité que le projet mette en œuvre des matériaux locaux : le bois et la pierre de schiste rouge qui sont des éléments marqueurs de notre patrimoine. Lors de la conception, comme pour chaque projet, nous avons organisé une réunion avec l'architecte et les riverains. Cela a amené à réduire d'un étage la partie la plus proche des maisons voisines ». Le stationnement se fait sous l'immeuble. « Comme c'est du logement social, il n'y a qu'une seule place par logement ce qui peut s'avérer insuffisant » indique l'adjoint.

➤ Le renouvellement de la place de l'église

La municipalité réfléchit à deux projets sur la place. Le premier concerne



Une future opération devrait permettre d'élargir le trottoir place de l'église

un ensemble constitué d'un commerce (coiffeur), d'une maison et d'une bâtisse à l'arrière bénéficie pour une part d'un portage foncier de Rennes Métropole. Le reste est en procédure d'expropriation : le foncier sera porté par l'EPF. « Il s'agit d'une succession complexe, avec 10 propriétaires héritiers » précise l'élu. « Le juge des expropriations a donné son accord. Il reste à en fixer le montant. La procédure peut encore prendre 2 mois à 3 ans ». Un avant-projet a été imaginé avec Aiguillon construction qui comporterait 29 logements et 160 m² de cellules commerciales. « L'opération permettrait de s'aligner sur le bâti existant et d'élargir les trottoirs de la rue donnant sur la place afin de sécuriser les piétons ».

➤ Un poumon vert

En face, un îlot est constitué de trois commerces (fleuriste, optique, auto-école), trois appartements et une maison avec un grand terrain à l'arrière. Plusieurs d'entre-eux ont déjà été acquis par portage foncier de l'EPF ou de Rennes Métropole. Il reste néanmoins à acquérir 2 commerces et 2 appartements pour une maîtrise totale de l'îlot. A l'arrière, on accède à un espace vert par une venelle depuis la place. La municipalité souhaite conserver « ce poumon vert en cœur de bourg qui bénéficie à la nouvelle terrasse du restaurant et accueille également des jardins partagés » conclut Patrick Le Mesle. ■



Une première opération a permis de réaliser 45 logements en face du Point 21

CONTACT

Patrick Le Mesle, adjoint - p.lemesle@laille.fr - tel mairie : 02 99 42 57 10

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

