

Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Laillé (35)

Gestion intégrée des eaux pluviales, biodiversité et mobilités douces pour la ZAC de la Touche

Sur un espace de 17 ha, la ZAC doit accueillir à terme 330 logements dont 124 collectifs et intermédiaires et 205 individuels ainsi que le centre technique municipal et un collège porté par le Département. Un réseau de chemins reliera ce nouveau quartier au centre-bourg.

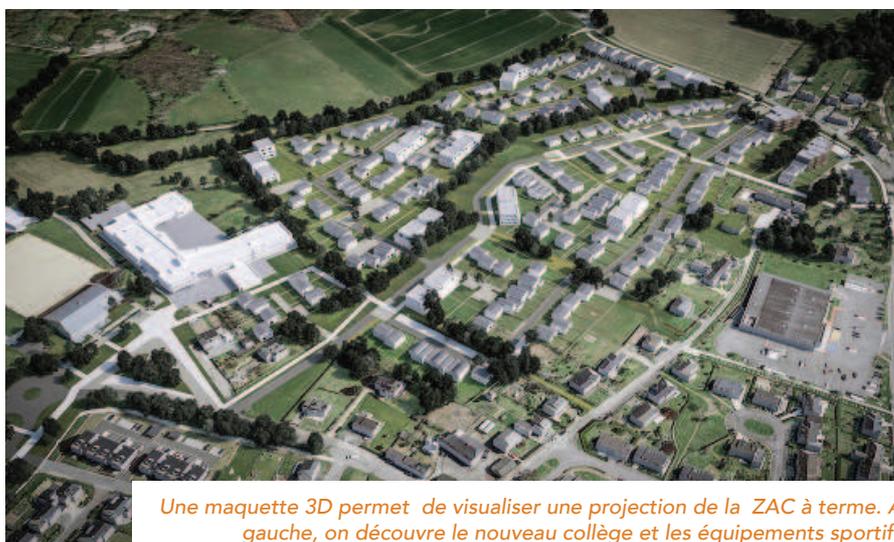
Commune périurbaine de 5100 habitants, Laillé connaît un développement rapide. La commune adhère au Plan local de l'habitat de Rennes Métropole dans lequel elle s'engage à une production annuelle moyenne de 31 logements sur la période 2015-2020. Cette production du PLH se décline en : 25% de locatifs sociaux PLAI et PLUS ; 15% d'accession aidée (PSLA) ; 20% de produits régulés (maisons + jardin, PLS, Pinel 12 ans...) ; 40% de lots libres, promotion immobilière.

↗ Une étude d'avant-projet

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 'La Touche', au nord du bourg. «Un peu comme à Paris, nous imaginons un développement en escargot autour du bourg fin de conserver la compacité de la partie agglomérée» explique Patrick Le Mesle, adjoint à l'urbanisme. L'avant-projet des deux secteurs est présenté en réunion publique en avril 2015 et donne déjà des grandes orientations.

↗ Le projet confié à la SPLA

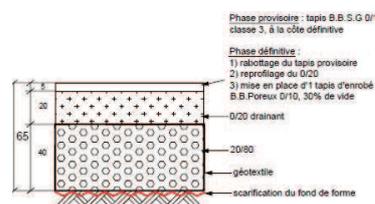
« A ce stade du projet, nous imaginons développer une ZAC multisite mixant renouvellement urbain en centre-bourg et extension urbaine » se rappelle l' élu. La question du portage se pose. La régie est vite évincée, « n'ayant pas les compétences en interne », mais la municipalité ne souhaite pas repartir avec un conces-



Une maquette 3D permet de visualiser une projection de la ZAC à terme. A gauche, on découvre le nouveau collège et les équipements sportifs

sionnaire privée : « nous n'étions pas très satisfaits de la relation avec le précédent aménageur ». Le choix se porte sur la société publique locale d'aménagement 'Territoires Publics'. Une SPLA ne pouvant intervenir que pour ses actionnaires publics, « la commune a acheté des parts ». L' élu énonce 4 avantages à travailler avec la SPLA : « rapidité : car nous n'avons pas eu à passer par un appel d' offre ; transparence : car en tant qu'actionnaire nous avons accès avec précision aux différents coûts ; maîtrise politique : car la SPLA étant présidée par Rennes Métropole, nous pouvons plus facilement nous faire entendre ; stabilité : nous avons gardé le même chargé d'opération tout au long du projet ». La ZAC est créée en 2017 et la commune en lien avec la SPLA sélectionne une équipe composée de Forma6 (urbaniste), lao Senn (eau/biodiversité), AMCO (VRD) et

Une voirie drainante-stockante



Le souhait de la municipalité était de gérer «100 % des eaux pluviales de la ZAC sur la ZAC». Un principe de voiries drainantes-stockantes a été mis en oeuvre. Pour éviter que les engins ne bouchent les 'pores' de la voirie, le tapis provisoire pendant la phase travaux est raboté et remplacé par un enrobé 'poreux' en phase finale. « Au final, ça ne coûte pas plus cher : le surcoût des voiries est compensé par la quasi absence de réseau d'eaux pluviales ». ■

MH Lighting (éclairagiste) « pour son caractère pluridisciplinaire ».

➤ La ZAC

Sur un espace de 17 ha, la ZAC doit accueillir à terme 330 logements dont 124 collectifs et intermédiaires et 205 individuels ainsi que le nouveau centre technique municipal. S'y ajoute l'ouverture en septembre 2020 d'un collège porté par le Département d'une capacité de 700 places extensible à 800. La commercialisation de la première tranche (le Verger) a été ouverte au mois d'avril 2020. Elle est composée de : 26 locatifs sociaux en deux bâtiments construction 100% bois (PLAI-PLUS) ; 9 lots en location accession (PSLA) ; 4 lots en accession aidée « maison+jardin » ; 14 lots libres ; 8 logements sur un projet participatif en accession aidée.

➤ Eau et biodiversité

« Notre objectif est de gérer 100% des eaux pluviales (EP) de la ZAC sur la ZAC ». Cela se traduit ainsi :

- EP de l'espace public : gérées par des noues et des voiries drainantes-stockantes
- EP des habitants : gérées sur leurs parcelles, non imperméabilisation, toit végétalisé, puisard...

Toutes les haies bocagères sont conservées « mis à part quelques arbres pour effectuer des trouées de passage ou des arbres malades. Les arbres abattus sont laissés sur place pour favoriser la biodiversité. »

➤ Mobilités douces

Le plan de conception prévoit :

- un boulevard principal est-ouest « complété par une piste vélo-piéton en site propre »
- des voies secondaires « partagées en zone 20 »
- des traversées piétonnes nord-sud, « notamment dans des chemins creux le long des haies existantes » et qui se greffent au réseau de chemin menant au centre-bourg.
- un stationnement géré à la parcelle « mis à part sur un ou deux secteurs

CONTACT

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

“

Toutes les haies bocagères seront conservées. Les quelques arbres malades ou abattus pour réaliser une trouée sont laissés sur place pour favoriser la biodiversité

”



Patrick Le Mesle, adjoint

où on a un stationnement déporté »

- l'interdiction de construire des garages (places en extérieur avec possibilité de carport). « Un local attenant à la maison peut remplacer le garage sans pouvoir recevoir de voiture ».

Le règlement prévoit l'obligation d'un local vélo dans les maisons / les immeubles.

➤ Services communs

Le plan de conception prévoit :

- 2 ou 3 espaces jeux
- des aires de regroupement de pouelles individuelles

« On voulait aussi des boîtes aux lettres regroupées mais, avec la baisse du courrier, la poste ne les finance plus et la municipalité ne voulait pas avoir à en gérer la maintenance ».

➤ Eclairage public

« Le choix s'est porté sur du matériel à led, référencé par Rennes métropole car c'est eux qui assureront la maintenance (compétence voirie) »

➤ Durabilité des constructions

Pour les lots libres, « nous n'avons pas posé de contraintes spécifiques dans le règlement ». Pour les collectifs et les autres opérations, la municipalité a engagé diverses initiatives en lien avec des bailleurs ou des promoteurs :

Ex. : Avec Espacil, 2 collectifs de 12 et 14 appartements, 100% modulaire bois et biosourcés, sont en cours de construction. L'un sera labellisé Passiv'Haus. « Ils s'inscrivent dans l'AMI 'construire en bois' de Rennes métropole ».



Deux collectifs en bois sont en cours de construction avec l'appui de Rennes Métropole

Ex : Avec Trécobat, une maison Haute performance individuelle témoin va être construite et intégralement équipée de capteurs afin de mesurer concrètement les économies. « Elle sera en location pendant 3 ans avec option d'achat ».

Ex : Avec Keredes, un domaine de 8 logements est proposé avec des espaces communs et un verger (déjà existant) en gestion partagé. « Nous avons d'abord tenté sans succès de former un collectif d'habitants qui porterait une opération d'habitat groupé en auto-promotion puis imaginé un projet avec Keredes où les futurs propriétaires auraient une marge de manoeuvre dans la taille de leurs appartements et le choix des espaces communs ».

➤ Côté technique et financier

Le budget global de la ZAC est de 12 millions d'euros. « Il intègre une participation d'un peu plus de 750 000 € HT, qui a fait l'objet d'une négociation poussée, ainsi que le don du foncier pour le collège et pour le centre technique municipal ». La SPLA n'a pas pour but de réaliser des bénéfiques, mais doit malgré tout se financer. Le versement se fera en 2 fois.

La commercialisation est prévue de 2019 à 2030. « Par l'outil ZAC, on peut régler les constructions au rythme des besoins » conclut l'adjoint. ■

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

