



Bretagne rurale et urbaine  
pour un développement  
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel  
evit an diorren padus



## ► La Noë-Blanche (35)

# Rénovation-extension de l'ancienne boucherie pour accueillir 2 commerces et 2 logements

En parallèle du développement d'une offre de logements en centre bourg, la commune porte une opération ambitieuse de requalification de l'ancienne boucherie située en face de l'église. Le site accueillera deux commerces et deux logements sociaux familiaux (T4) sur une parcelle de 300 m<sup>2</sup>.

**S**ituée entre Bain-de-Bretagne et Guipry-Messac au sud de l'Ille et Vilaine, cette petite commune compte 1037 habitants. Le plan-guide, élaboré en parallèle du PLU intercommunal porté par Bretagne Porte de Loire Communauté, a donné aux élus une feuille de route qu'ils déclinent via plusieurs projets depuis 2020. **> Voir fiche BRUDED sur le plan-guide**

### ↗ Soutenir le commerce

Parmi les objectifs du plan-guide : soutenir le commerce en centre bourg. Lorsqu'en 2019, l'ancienne boucherie située juste en face est mise en vente, les élus n'hésitent pas et se saisissent de cette opportunité de recréer un pôle commercial sur cette place.

### ↗ Désenclaver le coeur d'îlot

Outre l'enjeu de réinstallation de commerces dans l'ancienne boucherie, il s'agit aussi de créer l'amorce d'une nouvelle voie pour densifier le coeur d'îlot: « Nous avons récupéré le fond du jardin voisin pour créer une voie qui pourrait desservir 2 nouveaux terrains actuellement enclavés » précise Frédéric Martin, maire.

### ↗ Acquisition foncière et démolition portées par l'EPF

En 2019, la commune signe une convention avec l'EPF pour l'acquisition de 2 parcelles (298 m<sup>2</sup>) comprenant l'ancienne boucherie et un terrain situé derrière le bâtiment. Le montant d'acquisition s'élève à 70 000€. L'EPF porte ensuite la démolition partielle et la dépollution du site.



Esquisse présentant le projet : ancien commerce rénové avec logement à l'étage. Une extension sur l'arrière accueillera un logement familial.

### ↗ S'assurer de la faisabilité et définir les usages

Pendant ce temps, les élus précisent les contours de leur projet et vérifient sa faisabilité au travers d'une mission confiée au cabinet d'architectes Henrio (Laillé / 35). Il s'agit là de bénéficier d'esquisses de volumétries, d'intégration architecturale et paysagère, et d'identifier le type de commerces et de logements à accueillir.

L'installation d'un salon de coiffure est rapidement envisagée; pour s'assurer de sa viabilité, la commune se tourne vers la CCI qui confirme cette possibilité.

« Nous avons initialement envisagé l'installation d'un unique commerce sur une surface de 80 m<sup>2</sup> ;

### Foncier: coûts d'acquisition & de préparation

Dépenses EPF totales (acquisition + déconstruction).....	148 955€
Rachat par commune à EPF...	88 662€
Détail :	
Acquisition - EPF.....	70 000€
Frais notariés - commune.....	1 708€
Impôts fonciers - EPF.....	948€
Remise en état (diag, déconstruct°, dépollut°, autres tvx) - EPF...	76 298€
Minoration travaux EPF. (60% du coût de la déconstruct°).....	-45 403€
Minoration réhab° EPF...	-18 000€.

mais après échange avec le coiffeur, celui-ci n'ayant besoin de que de 60 m<sup>2</sup>, nous avons choisi de créer deux cellules commerciales distinctes » témoigne le maire Frédéric Martin.

Côté logement, c'est plutôt la configuration de la parcelle et du bâti existant qui conditionne le type et la surface des futures habitations. «Deux logements familiaux de type 4 vont être aménagés, l'un au dessus des commerces, et l'autre en fond de parcelle», précise l'élu.

## ➤ Rachat du foncier "prêt à l'emploi" à l'EPF

En décembre 2022, l'EPF revend le foncier prêt à être réaménagé à la commune. Concrètement, le site a été dépollué et le bâtiment curé, avec une démolition partielle (façade arrière notamment) pour permettre le déroulement du projet.

Grâce aux fonds de minoration pratiqués par l'EPF, visant à prendre en charge 60% de la démolition-dépollution et bonifiant les projets de réhabilitation, le montant total de rachat par la commune s'élève à près de 89 000€ (voir détail en encadré).

Les coûts réels s'élèvent pour leur part à près de 150 000€.

« Sur ce type de réhabilitation lourde en coeur de bourg, il faut accompagner les voisins. La confiance se tisse sur le temps long. Aujourd'hui, cela nous permet de mener les projets avec la compréhension des habitants. »



Frédéric Martin, Maire

## ➤ Conception architecturale

La conception du projet a été portée par le bureau d'études Cresto Modules (spécialisé dans la réhabilitation de commerces et logements en centralités), associé à l'architecte Françoise Bescond et au bureau d'études fluides Bee+ingénierie.

La charpente sera prolongée sur l'arrière du bâtiment pour accueillir commerce et logement. Chaque logement disposera d'un accès individuel sur rue, et d'un espace de rangement de type cellier en RDC. Les formes architecturales, l'intimité et le confort des habitations ont été particulièrement travaillés. Un logement disposera d'une terrasse privative en fond de lot, tandis que l'autre bénéficiera d'une terrasse en R+1 intercalée entre les 2 logements.

Ils seront proposés à des foyers modestes (dispositifs PLAI et PLUS).

Le stationnement sera proposé sur l'espace public. «Cela a été l'une des contraintes fortes pour le projet. La localisation en centre bourg offre peu d'espaces extérieurs et nous a donc orientés vers deux grands logements en proposant deux stationnement par ménage, sur l'espace public ».

## ➤ Réhabilitation lourde en coeur de bourg : accompagner les riverains

Si les travaux ont débuté en juin 2022, « nous avons engagé le dialogue avec les voisins dès 2020 » se souvient M. Martin, avant d'ajouter: « sans cela, le projet n'aurait pas été possible, et cela se comprend ». La bâtisse étant mitoyenne d'une maison d'habitation, les travaux ont permis l'alignement du pignon en faveur des voisins (voir photo).

Le dialogue régulier avec les habitants porte ses fruits : « Nous allons pouvoir acheter un grand ensemble foncier voisin de ce projet, pour là aussi y créer du commerce et des logements. Cela ne se serait pas fait sans la confiance des habitants ».

## ➤ Budget

### Dépenses

Etudes et MOE.....	96 537€
Travaux.....	801 289€

### Recettes

Etat (fonds friche).....	245 900€
Région.....	150 000€
Département 35.....	162 000€
BPLC (ComCom).....	14 155€
EPFB.....	3 975€
Fonds propres.....	321 787€

>>> Découvrez les autres projets mis en oeuvre suite au plan guide dans les fiches BRUDED dédiées ! ■



Le bâtiment curé, vu depuis le fond de parcelle et au premier plan, l'emprise de la future maison. En vignette, la façade donnant sur rue.

## CONTACT :

Frederic Martin, maire / 02 99 43 20 12 / mairie@lanoeblanche.fr

Cette fiche a été réalisée dans le cadre d'un cycle régional de visites proposé en partenariat avec :



BRUDED est soutenu par :

