

Retour voyage d'étude 13, 14, 15 novembre 2018 Bretagne et Vendée

Les participants :

- CSP : Josiane BOUTIN, Jean-Paul BUTTARD, Gérard DELORME, Didier IDES, Nathalie LABOSSE, Jean-Claude LEMAIRE
- CDT : Arlette BORSATO, Claire DESCHATEAUX, Nicole JEDYNSKI
- CCAVM : Nathalie CHARTIER
- Techniciens : Jessica BOURGOIS, Monica FRAMBOURG, Antoine NICOL, Guillaume PAPIN
- Autre : Philippe BODO

Jour 1 Rennes : Développer un territoire grâce à un itinéraire touristique

L'organisation touristique du Pays de Rennes



Suite à plusieurs études qu'elle a mené sur le comportement des touristes, la région Bretagne a créé les *Destinations Touristiques en Bretagne*. Sur la base du ressenti des touristes, 10 ensembles géographiques ont été identifiés. Ils correspondent à un univers de découverte et ne s'arrêtent plus aux limites administratives. L'objectif est de rendre l'offre de ces territoires cohérente et lisible et de mieux répondre aux attentes des clientèles. A l'échelle de chaque *Destination*, un réseau de

partenaires a été constitué pour développer et promouvoir l'offre de la destination : offices de tourisme, Communautés de communes, Pays, etc.

Objectifs :

- Favoriser un rééquilibrage territorial du tourisme
- Définir une meilleure manière de travailler ensemble
- Accompagner les projets de territoire
- Animer les acteurs et les structures de la filière touristique.

Destination Rennes et les Portes de Bretagne est l'un de ces territoires. Il compte 4 Pays et 10 EPCI, dont le Pays de Rennes et ses 4 EPCI. Le comité de pilotage (composé de 10 élus) et le comité technique (composé de techniciens de 6 structures facilitatrices dont le Pays de Rennes) sont en charge de la coordination et de l'animation générale de la *Destination*, ainsi que de l'élaboration de la stratégie intégrée de développement touristique.

A retenir

Ce maillage de destination fonctionne en Bretagne, car les études ont été réalisées par la Région. Cette dernière finance les actions locales et l'ingénierie pour l'émergence des destinations. Ainsi, on s'affranchit des limites administratives et on raisonne en termes de zones, de projet ou encore d'itinéraires touristiques.

Projet de valorisation de la Vallée de Vilaine : « amplifier l'existant »

Problématique de départ : La Ville de Rennes porte d'important travaux de valorisation de ses quartiers sud notamment avec l'extension du réseau de Métro. Dans son projet d'aménagement figure le site de la Prévalaye, vaste zone naturelle aux portes de la ville en bord de Vilaine. Cette zone est utilisée à la fois comme terrain de sport et comme appui pour l'organisation de manifestation d'ampleur. Une véloroute qui traverse la Bretagne du Nord au Sud (Saint-Malo à Arzal) emprunte la vallée de la Vilaine.

La Ville a réalisé une étude d'aménagement du site dans laquelle l'association de la population et des usagers a été insuffisante et a débouché sur la constitution d'un collectif d'associations et d'usagers qui contestaient le projet et ont bloqué son avancement.

Un dialogue s'est noué pour lever ce blocage et a débouché sur l'inscription du projet de la Prévalaye dans un cadre plus large d'aménagement de la Vallée de la Vilaine qui dépassait largement le périmètre de la Ville de Rennes. Le projet a ainsi été étendu à 6 autres communes et confié à Rennes Métropole.

Rennes Métropole a relancé une étude d'aménagement mais avec un cahier des charges complètement différent. Ainsi, l'accent a été mis sur la concertation avec les usagers et les habitants pour co-construire un projet qui rassemble l'ensemble des partenaires. Le pilotage de cette mission a été confié à la coopérative culturelle CUESTA. L'approche est complètement différente d'un bureau d'étude traditionnel. CUESTA a ainsi mis en place des démarches contributives en associant les usagers (habitants ou acteurs). Par exemple, pour faire connaître ou redécouvrir des lieux à potentiel, elle a proposé des balades exploratoires, des soirées débats, des événements culturels aux habitants. Cet ensemble d'actions a permis de recenser un grand nombre de projets potentiels y compris certains qui n'avaient jamais été envisagés.

Globalement, le projet est passé d'un aménagement lourd à une amplification de l'existant.

Concrètement :

- des chemins existants ont été rendus plus roulants pour être accessibles aux vélos,
- des sites existants ont été confortés ou modernisés,
- d'anciens terrains abandonnés ont été utilisés pour installer des projets d'économie sociale et solidaire,
- 26 itinéraires de découverte du territoire ont été créés et un guide a été élaboré.

Lors de notre balade sur l'un de ces itinéraires, la Boucle de la Prévalaye, nous avons pu rencontrer quelques acteurs :

- Ecocentre de la Taupinais : site dédié à l'éco-citoyenneté et au développement durable ouvert à tous et qui accueille des enfants en temps scolaire et en loisirs
- Maire de Saint-Jacques-de-la-Lande : la priorité de la commune est de compléter un réseau de cheminements accessibles aux modes doux, destiné à compléter le chemin de halage
- Jardin des Mille Pas : lieu de découverte de l'agriculture par le biais de techniques anciennes, modernes ou innovantes en harmonie avec la biodiversité
- Perma G'Rennes : micro-ferme en permaculture

A retenir

La participation de la population a permis de proposer un projet global adapté aux attentes de tous les usagers.

Un aménagement touristique, de loisirs ou culturel doit pouvoir s'adresser à la population qui en sera le principal utilisateur.

Jour 2 Guipel et Langouët : Revitaliser un centre bourg

Guipel et Langouët ont bénéficié de l'accompagnement de BRUDED (Bretagne rural et urbaine pour un développement durable). C'est une association née en 2005 sous l'impulsion d'une poignée de petites communes rurales bretonnes fortement engagées dans des projets de développement local durable. Elles ont ainsi mutualisé leurs réflexions et leurs moyens au sein d'un réseau solidaire d'échanges d'expériences et de réalisations de développement durable. Ce sont « des élus qui parlent aux élus ».

Guipel – 1 800 habitants

Christian Roger, maire de Guipel nous a accueilli sur sa commune pour nous expliquer sa démarche et ses réalisations. Guipel compte 1 800 habitants et avec une croissance de 1,2 % par an, le maire se déclare satisfait mais vigilant, en effet, il ne souhaite pas devenir une commune dortoir.

Quand il débute son mandat en 2008, il met un point d'honneur à réunir son équipe autour d'une culture commune, celle de « révéler » la commune au travers de nombreux projets d'équipements, de logements et de services à la population tout en luttant contre l'étalement urbain. Un an de concertation entre élus et citoyens a abouti à la création d'un cahier des charges pour répondre aux enjeux de la commune : épaissement du bourg-rue, densification, voies douces, problème de vacance immobilière, manque d'une politique familiale et enfance-jeunesse, désert médical, action culturelle, risque d'entériner le statut de commune dortoir de Rennes...

Quelques projets visités :

- Aménagement d'une friche industrielle en centre-bourg : la négociation avec le propriétaire de 200 000 € à l'euro symbolique

Dans le cadre d'une démarche ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme, démarche initiée sur le Pays de Rennes et visant à faciliter, avec la société civile et les habitants, la production de villes agréables à vivre) la commune a identifié une ancienne coopérative agricole sur une emprise foncière d'environ 8 000 m² à proximité immédiate du centre-bourg. Le site accueille plusieurs bâtiments, voués à la destruction au vu de leur mauvais état. La coopérative n'étant plus en activité depuis plusieurs années, elle souhaite vendre ce terrain. La municipalité souhaite l'acquérir pour y réaliser un projet à vocation d'habitat venant compléter l'offre de logements sur la commune.



Le propriétaire évalue son bien à 200 000 € quand les Domaines l'estime à 120 000 €. La commune ne peut mobiliser une telle somme pour une réalisation urbaine prévue à moyen terme, elle signe alors une convention avec l'EPF (Etablissement Public Foncier), dans laquelle elle s'engage à respecter différents critères sur son futur projet d'aménagement :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum,
- Une densité de 20 à 25 logements / ha,
- Des objectifs de performance énergétique de constructions.

L'EPF quant à lui :

- Fait réaliser les études pour évaluer les coûts de déconstruction-dépollution,
- Assure la négociation avec le propriétaire et, une fois le bien acquis, engage la déconstruction et la dépollution du site. La réalisation des études et le temps de travail lié à la négociation est intégralement pris en charge par l'EPF.

L'étude révèle que les bâtiments contiennent de l'amiante, le montant des travaux de démolition et de dépollution s'élèverait alors à environ 100 000 €. Face à ce constat, le maire pose un ultimatum à la coopérative en lui opposant la possibilité de prendre un arrêté de péril, si les travaux de démolition-dépollution ne sont pas réalisés par le vendeur. De son côté, l'étude du propriétaire estimant les travaux à 85 000 €, il propose à la mairie de vendre son bien en déduisant le prix de la démolition, soit un coût de 35 000 €. La municipalité refuse : « à ce prix, on vous laisse le démolir ! ». Ne souhaitant pas prendre en charge le montant de la démolition, au risque que cela lui coûte plus cher, le propriétaire de la société accepte de céder son bien à 1 € symbolique.

Suite à cette négociation, la prochaine étape est la démolition des constructions. L'EPF portera les frais de déconstruction, dépollution et de mise en décharge qui seront ensuite refacturés à la commune (environ 100 000 € TTC). Le remboursement commencera au plus tard 7 ans après la signature de la convention. « Aujourd'hui, c'est comme si on achetait un foncier vierge à 100 000 €, cela revient à 12-13 € du m² TTC ce qui est acceptable pour du cœur de bourg » analyse le maire de Guipel.

- Les Pontènes : un pôle multi-services en cœur de bourg

Guipel ne déroge pas au problème des professionnels de santé qui rechignent à s'installer dans les territoires ruraux et les petites communes. Seule une politique volontariste semblait à même de permettre à Guipel de garder des services de santé sur la commune. La municipalité y a adjoint d'autres services municipaux (cantine, bibliothèque) et accueilli une crèche privée portée par des acteurs locaux pour accroître la dynamique du bourg, créant ainsi un pôle de service au cœur du bourg.

- Opération « Argent de poche »

La commune a fait appel au dispositif « Argent de poche » pour réaliser de petits ouvrages, comme la réfection d'un petit pont traversant un cours d'eau. Ce dispositif donne la possibilité aux adolescents de 16 à 18 ans d'effectuer des petits chantiers de proximité participant à l'amélioration de leur cadre de vie. Ces chantiers ont lieu pendant les vacances scolaires d'été. En contrepartie de leur investissement, les participants perçoivent une indemnité de 15 € par jour.

- Lotissement : densification et gestion aérienne des eaux pluviales dans le bourg



À son élection, le nouveau conseil municipal hérite d'un lotissement de 14 lots sur 1,2 ha, déconnecté du bourg mais où de nombreux investissements ont déjà été réalisés. Ainsi, au lieu d'abandonner le projet et les investissements, la commune décide de prendre en main la maîtrise d'ouvrage du lotissement afin de le densifier, passant ainsi de 14 à 21 lots.

Le cahier des charges a également été revu à la hausse, intégrant des notions de performance énergétique. Pour appuyer ce cahier des charges, la commune a proposé des remises sur la cession des lots pour les acquéreurs qui visaient des performances environnementales plus ambitieuses encore que le cahier des charges (bâtiment à énergie positive, gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc.). Cette initiative a ainsi permis de réduire le prix du terrain de plusieurs milliers d'euros, compensant le surcoût éventuel des maisons.

L'autre particularité est que la commune a décidé de gérer les eaux pluviales de manière aérienne, c'est-à-dire en utilisant un système de noues paysagées et un bassin de rétention en pente douce. Cette disposition du bassin évite de devoir le clôturer et de priver d'autant d'espace les riverains ; aujourd'hui le bassin de rétention accueille même une aire de jeux pour enfants : « Les enfants ne sortent pas jouer quand il y a de l'orage, en procédant de la sorte, on mutualise l'utilisation du bassin de rétention et aucun m² n'est gâché. » explique le maire.

- Acquisition foncière et division parcellaire (opération « Bimby » : *to build in my backyard*)

Dans le cadre de sa politique de densification, la commune a investi dans une maison implantée sur une parcelle de 5 000 m², située en sortie de bourg. Redivisée et aménagée, cette parcelle a permis de proposer 4 lots libres supplémentaires. La maison d'origine a été revendue avec un terrain plus petit.

L'aménagement de ce quartier ne s'est pas arrêté là, puisque pour mettre en place une voie cyclable le long de la voirie, la commune est entrée en négociation avec les propriétaires des 5 logements. Ces derniers ont accepté de céder une partie de leur parcelle, permettant de reculer le trottoir, de l'aménager et de créer une voie cyclable. En échange, la commune leur a offert les clôtures permettant de délimiter les propriétés.

À la fin des visites, nous avons déjeuné à la SCIC (société coopérative d'intérêt collectif) « Un café des possibles » : c'est un bistrot-restaurant-épicerie souhaitant mettre en avant le patrimoine local en travaillant et en faisant la promotion de produits locaux, de saison et majoritairement issus de l'agriculture biologique. C'est aussi un laboratoire d'initiatives locales où chacun peut venir apporter ses idées, ses projets et trouver une oreille attentive. Ils ont comme projet une acquisition foncière pour permettre le développement d'une terrasse.

Langouët – 600 habitants

- Démarche globale de la commune

À l'arrivée sur Langouët, le maire, co-fondateur de BRUDED, nous a accueilli et nous a expliqué ce qui a fait que sa commune est devenue une référence dans les domaines du développement local durable.

Depuis 2001, la municipalité a souhaité passer toutes ses décisions au crible des critères du développement durable. L'objectif est de répondre aux enjeux écologiques, économiques et sociaux de demain, sans grever le portefeuille de la commune et des habitants. De ce fait, il n'y a pas une personne en charge du développement durable dans son équipe, puisque c'est un sujet qui concerne l'ensemble de l'équipe.

- Lotissement de la Prairie Madame (lots libres)

Emprise « hors-tout » : 5 500 m² – Densité brute : 16 logts/ha – Densité nette : 25 logts/ha – Espace public : 30 %

En 2005, l'objectif de la municipalité était de proposer des surfaces de terrain de moins de 800 m², en plein cœur de la commune, pour favoriser l'accès à la propriété des foyers les plus modestes tout en proposant des logements ayant un impact écologique le plus faible possible.

Finalement, ce sont neuf parcelles de 296 à 484 m² qui ont été vendues. Un verger commun favorise les liens sociaux. Les garages ont été regroupés en un lieu unique, ce qui favorise les modes de déplacements doux et réduit les nuisances sonores à l'intérieur du lotissement. Les voiries ont volontairement été réduites pour éviter le stationnement devant chaque maison.

Le règlement du lotissement était très ambitieux, de sorte que la mairie, en collaboration avec un architecte, a proposé aux acquéreurs des plans de maisons modulaires, qu'ils étaient en mesure d'acheter avec le lot. Cela a permis une harmonie visuelle et le respect du cahier des charges tout en permettant à des ménages modestes d'accéder à des « maisons d'architecte » à basse consommation. Par ailleurs, la disposition particulière du lotissement le rend propice à la déambulation et donne l'impression d'un quartier présent dès l'origine de Langouët.



- Construction d'une bibliothèque et de trois logements sociaux au cœur de bourg

Emprise « hors-tout » : 1 000 m² – Densité brute : 40 logts/ha – Densité nette : NC – Espace public : 70 %



Dans le centre bourg de cette commune, face à un bar associatif, la municipalité a fait le choix de racheter une maison datant des années 1960-70 pour la démolir et y construire une bibliothèque avec trois logements sociaux, en lien avec un bailleur social. Pour ce projet, la commune a souhaité que la conception se fasse par un PCI (Processus de Conception Intégrée) afin que toutes les parties prenantes réfléchissent aux solutions à adopter pour répondre au cahier des charges.

- Lotissement de la Pelousière

Emprise « hors-tout » : 1 ha – Densité brute : 18 logts/ha – Densité nette : 35 logts/ha – Espace public : 48 %



Fort de son expérience du lotissement de la Prairie Madame, la commune a souhaité être particulièrement ambitieuse pour son second programme de lotissement écologique : mixité sociale, habitats sains, logements « passifs ». Sur un terrain d'environ 1 hectare, le programme se compose de 12 maisons en accession à la propriété et de 6 logements collectifs en locatif social, avec pour objectif commun de créer, pour des familles modestes, un environnement et un habitat durable, sain et économe en énergie.

Avec un cahier des charges de construction du lotissement très exigeant, la concertation a duré 5 ans : les terrains ne seront pas vendus tant que les permis de construire ne seront pas validés. La solution est trouvée : encadré par les compagnons bâtisseurs de Bretagne, les futurs propriétaires construiront leurs celliers et leurs murets pour alléger les coûts. Cela a permis de favoriser la collaboration des habitants et de vendre à un prix intéressant pour des primo-accédants, mais avec des critères énergétiques performants.

A retenir

Dans ces projets, les communes ont réussi car elles ont su mobiliser tous les outils à leur disposition. Elles sont allées chercher des partenaires pour surmonter les points de blocage. L'apport de BRUDED en matière d'animation a notamment été important.

Jour 3 Chasnais : Développer les retombées économiques locales grâce à un aérodrome

L'Atlantic Air Park est un village aéronautique créé en 2001 qui comporte une zone résidentielle avec 28 parcelles à proximité directe d'un aérodrome. Un privé a fait l'acquisition de l'aérodrome et des terrains à bâtir. Avec les recettes des ventes immobilières, il a aménagé une piste d'atterrissage en dur, chose qui aurait été économiquement impossible pour la commune. Ensuite, un taxiway (route pour les avions) a été aménagé le long de la piste pour permettre de rejoindre le village aéronautique. Concrètement, un aviateur qui habite à l'Atlantic Air Park peut atterrir à Chasnais et garer son avion dans son hangar comme un citoyen lambda garerait sa voiture au garage !



Cette formule originale a rapidement séduit vu qu'à ce jour, 18 parcelles sont vendues et construites. Les profils de ces nouveaux habitants sont assez diversifiés : anciens pilotes de ligne à la retraite, passionnés d'aviation, français, britanniques, belges, résidents permanents, résidents secondaires... Ces nouveaux habitants se sont rapidement fondus dans la population, qui bien que sceptique au départ, a compris qu'il ne s'agissait pas d'une élite qui avait débarqué dans un nouveau hameau. Le fait que l'aéroclub historique ait gardé son local sur le site a également contribué à lever les doutes. Cette association peut utiliser l'aérodrome aux mêmes conditions que les propriétaires des maisons. Le local de l'association est d'ailleurs progressivement devenu un lieu de rencontres pour ces passionnés qui s'y retrouvent au moins une fois par semaine.

La commune a également bénéficié d'un coup de projecteur avec ce projet qui lui permet d'être connue localement et dans le milieu de l'aviation.

Points de vigilance :

- Ce projet n'aurait pas été possible en 2018 au vu de la consommation d'espace conséquente et de l'éloignement du bourg.
- Quid de l'évolution des charges de fonctionnement du lotissement et de leur évolution dans le temps (à ce jour 1000 € par foyer pour l'entretien des espaces verts et de la piste) ?

A retenir

Ce projet démontre que les collectivités locales ne sont pas les seules à pouvoir aménager un site qui contribue au dynamisme local. Sans initiative privée et un peu de folie, ce projet n'aurait jamais vu le jour !