



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► **Guipel (35)**

Une division parcellaire en entrée de bourg pour réaliser quatre lots supplémentaires

Dans le cadre de sa politique de densification du bourg, la municipalité a acheté une maison sur une parcelle de 5 000 m². Redivisée et aménagée, la parcelle a permis de proposer quatre lots libres supplémentaires ; la maison d'origine a été revendue avec un terrain plus petit.

Situés au nord de Rennes, entre Hédé-Bazouges (accès à la route Rennes-Saint Malo) et Montreuil-sur-Ille (station TER), Guipel et ses 1 700 habitants sont reliés directement à Rennes par la RD 82. La commune dispose d'une école publique, de deux salles des fêtes, d'un complexe sportif, d'un EPHAD et a récemment rassemblé un espace de santé, la bibliothèque, la cantine scolaire et la garderie dans un bâtiment en cœur de bourg.

↗ Recentrer l'habitat sur le bourg

La municipalité a revu son PLU en 2013 dans une optique de développer le logement en centre-bourg. La division parcellaire du 15 rue de Rennes est le troisième projet qu'elle concrétise en ce sens depuis 2008, après les longères de La Paumerie et les appartements rénovés avec Néotoa*.

↗ Une opportunité d'acquisition et un débat

« L'équipe municipale précédente avait soumis cette zone au DPU (droit de préemption urbain) dans le PLU » explique Christian Roger, maire. « Une DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est arrivée en mairie nous signalant que le bien avait trouvé preneur ; un compromis avait été signé par un proche de la municipalité » témoigne l' élu. Jugeant la situation du terrain stratégique pour la commune - en entrée de bourg, en face de l'éco-lotissement en cours de conception, et le long de la rue de Rennes dont



À gauche la maison d'origine et à droite, trois des lots qui ont été réalisés. Le dernier se situe derrière la première maison.

le ré-aménagement est en projet - le maire décide de porter le débat au sein du conseil municipal. « À l'époque, l'acquisition n'a pas fait l'unanimité. On était en 2012 et cela n'était pas encore dans l'air du temps d'avoir une politique aussi interventionniste ». Au final, à une courte majorité, l'acquisition est votée. Deux arguments ont prévalu :

- densifier et viabiliser à moindre coût, (réseaux disponibles, aménagements limités) ;
- donner de la latitude pour l'aménagement de la rue de Rennes, peu large, notamment pour réaliser des voies douces.

La maison et ses 5 000 m² de terrain sont ainsi acquis pour le montant de 260 776 € (frais de notaire inclus).

Une liaison aux équipements communaux



L'opération a permis de garder un petit plan d'eau en fond de lotissement ; une fois une petite peupleraie acquise, le lotissement pourra être raccordé - par un sentier longeant un ruisseau - aux différentes infrastructures sportives et de loisirs de la commune. ■

➤ Une conception et un aménagement à moindre coût

Située le long de la rue de Rennes, la parcelle était distribuée par l'ensemble des réseaux. Pour lancer la consultation de la mission de maîtrise d'œuvre, le maire a réalisé lui-même un schéma d'aménagement de principe, avec la taille des quatre lots et la distribution des réseaux envisagés. Après validation en conseil municipal (fin avril 2013), la consultation a été lancée pour :

- une mission de découpage foncier : bornage du périmètre, bornage des lots, document d'arpentage ;
- une mission urbanisme : élaboration du dossier de permis d'aménager ;
- une mission de maîtrise d'œuvre Voirie et Réseaux Divers (VRD).

C'est le cabinet Eguimos (Bain-de-Bretagne) qui a obtenu le marché (6 500 € HT). La situation de la maison d'origine, dans un angle au nord de la parcelle, a permis de la conserver (avec un terrain d'un peu plus de 1 000 m²) et de réaliser un lot supplémentaire derrière. L'aménagement, conçu comme une simple impasse s'est avéré peu coûteux. Les poubelles et les boîtes aux lettres sont regroupées à l'entrée, avec l'avantage de donner plus de tranquillité et de sécurité aux habitants.

➤ Une prime énergie

Les acheteurs bénéficient des mêmes conditions que ceux du lotissement, à savoir une prime à la qualité environnementale et à la performance thermique attribuée par la commune :

- certification BBC : 1 000 € ;
 - énergie renouvelable hors pompe à chaleur : 1 000 € ;
 - récupération d'eau de pluie : 1 000 € ;
 - maison passive : 3 000 € ;
- avec un maximum de 3 000 € par habitation.

« Maintenant que se présentent d'autres occasions de ce type, les élus y voient un intérêt pour le développement de la commune. »



Christian Roger, maire.

➤ Une commercialisation rapide

La maison a été revendue au prix de 183 357 € ; les terrains commercialisés au même prix que l'éco-lotissement situé juste en face soit 105 €/m² (TVA sur marge). « On a vendu l'ensemble très rapidement alors que le lotissement met plus de temps à se commercialiser. Je suis convaincu que ces petites opérations intéressent plus de

personnes que les lotissements : plus îlotées, en impasse, plus intimes... » estime le maire. « Maintenant que se présentent d'autres occasions de ce type, les élus y voient un intérêt pour le développement de la commune ». Un autre terrain proche de la mairie, avec une configuration assez similaire (maison avec terrain de 2 200 m²) a été mis en vente : le conseil municipal a sollicité l'EPF pour l'acquérir. ■

Dépenses	HT
Acquisition (maison et terrain)	260 776 €
Conception Maîtrise d'œuvre	6 500 €
Viabilisation (eau, assainissement, gaz, fibre)	68 883 €
SPS et Étude géotechnique	2 010 €
SDE extension réseau et éclairage public*	13 346 €
Murs en pierre et clôture	14 197 €
Prime énergie pour les habitants*	12 000 €
Participation à l'aménagement de la rue*	5 576 €
TOTAL	383 288 €

* estimation

Recettes (hors subvention SDE35)	HT
Vente de la maison d'origine	180 357 €
Vente des terrains (396, 416, 454 à 105 €/m ² et 907 m ² à 70 K€)	202 930 €
TOTAL	383 288 €



La municipalité a intégré dans le projet la prolongation d'un mur en pierre et la réalisation d'une clôture végétalisée, qui contribuent à l'embellissement de l'entrée du bourg.

CONTACT :

Christian Roger, maire / Tél. Mairie : 02 99 69 74 74 / mairie@guipel.fr

*voir fiches BRUDED correspondantes

BRUDED est soutenu par :

