



Pierre Breteau (à droite), maire de Saint-Grégoire



# Saint-Grégoire veut maîtriser son développement

**RÉSUMÉ** > *Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, Saint-Grégoire comptait environ 1 400 habitants. La population n'avait guère bougé... en cinq siècles. Aujourd'hui, elle compte plus de 8 500 habitants. Au-delà des chiffres, se posent de nouvelles questions sur ce qui fait la ville et sur les aménagements urbains nécessaires pour préparer la ville de demain et permettre aux habitants d'y vivre pleinement.*



TEXTE > **PIERRE BRETEAU, maire de Saint-Grégoire**

Imaginer la ville de demain, construire les logements nécessaires, prévoir les voies de circulation, les équipements collectifs... L'aménagement urbain passe par la maîtrise du foncier. Le conseil municipal de Saint-Grégoire a instauré en 2009 un droit de préemption urbain renforcé. Depuis, la commune examine toutes les opportunités foncières en vue d'une maîtrise publique, notamment en acquérant les terrains stratégiques.

Cette maîtrise foncière est un outil essentiel de l'urbanisation future. Par le passé, la commune de Saint-Grégoire avait instauré un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, inscrites au Plan local d'urbanisme, mais ce droit (dit simple) n'était pas applicable dans tous les cas. C'était préjudiciable pour la commune car, quand la construction augmente comme au cours de ces dix dernières années, il est difficile, sans assez de terrains disponibles, de diversifier l'offre de logement, d'organiser et de redynamiser les activités économiques, de développer les loisirs et le tourisme. C'est pourquoi nous avons renforcé le droit de préemption urbain dans des secteurs bien définis et pré-

Pierre Breteau est maire (divers droite) de Saint-Grégoire depuis 2008.





La dimension citoyenne et démocratique du projet urbain est fondamentale.

sentant des enjeux essentiels, par exemple le centre-ville, le secteur de Maison-Blanche, le secteur de la Brosse... C'est aussi pour conserver ces capacités d'aménageur que Saint-Grégoire a fait le choix d'aménager en Zac.

Quel projet urbain à 15 ans? Voilà la question qui guide nos décisions, qui va rendre efficace la maîtrise foncière et nourrir les documents d'urbanisme, mais d'une manière suffisamment souple pour permettre des adaptations selon les occasions qui se présentent.

### Un vrai centre-ville: un projet partagé

L'aménagement urbain est vecteur de lien social. Un des enjeux des mois à venir sera la construction d'un véritable cœur de ville. Traditionnellement le cœur de ville s'établit autour de la mairie, de l'église, de la poste. Cet axe existe bien à Saint-Grégoire mais le point de repère le plus communément admis comme centre-ville est le centre commercial de la Forge, construit dans les années 1970 et que l'aménagement d'aujourd'hui ne destine pas à jouer cette fonction de centre. Une place certainement trop grande faite à la voiture, le manque de zone de rencontres, des ruptures entre les différents pôles commerciaux contribuent à ce sentiment d'absence de centre. Une ville sans centre-ville est-elle une ville?

Les habitants vont être associés à la discussion. La dimension citoyenne et démocratique du projet urbain est fondamentale. Elle repose sur des partenariats divers. D'abord une commission extra-municipale d'une quarantaine de membres (experts, habitants du centre-ville, mais aussi et surtout d'habitants des autres quartiers). Elle s'est demandé comment se définit un centre, avec quels aménagements, quels services, quels moyens d'y accéder. Volontairement libre de toutes contraintes (réglementaires, financières), cette concertation qui a duré six mois a permis de définir un aménagement urbain commun dans ses principes aux élus et aux habitants.

C'est à ce moment que doit s'effacer la « vision politique » des élus ou la « vision libre de contraintes » des habitants, pour laisser aux professionnels la lourde charge de transcrire dans la réalité concrète et en respectant les contraintes financières, les axes d'aménagement sur lesquels le conseil municipal aura à se prononcer. Une des contraintes les plus lourdes est sans

conteste le bâti existant. Mais le patrimoine est aussi un témoignage de ce qui nous a précédés. Il nous oblige moralement à une mission de sauvegarde des éléments architecturaux les plus remarquables.

L'espace public a des usages multiples, il est tout à la fois, lieu de vie, de rencontres, de déplacements. Son aménagement aura un impact fort sur les différents secteurs qu'il relie et sur le sentiment d'appartenance qui y est attaché.

### Des logements individuels sans étalement urbain

Saint-Grégoire est confronté comme de nombreuses autres communes de l'agglomération rennaise au phénomène de décohabitation, dû au départ d'enfants devenus adultes ou aux événements de la vie (divorce...). La composition du parc de logements a des conséquences sur la composition de sa population. En effet, si la volonté municipale est d'accueillir des jeunes ménages avec enfants pour d'évidentes raisons liées aux écoles, à la vie associative, elle se doit de permettre également à des personnes habitant déjà la ville de pouvoir rester dans leur cadre de vie. Le logement doit permettre à chacun de trouver sa place.

Saint-Grégoire possède une identité très forte des quartiers. Certains « spécialistes » considèrent ces lotissements comme de l'espace urbain gaspillé, mais ils constituent des « communautés d'habitants » créées par l'aménagement urbain. Une des caractéristiques en est une très grande solidarité avec ses voisins, une mixité intergénérationnelle renforcée.

L'aménagement urbain, la typologie de l'habitat ont très clairement un impact sur le lien social au sein de notre ville. Pour autant le lotissement est-il un modèle pour l'avenir? Probablement non dans la forme de ce qui a été fait dans les années 1970 et 1980. Mais tout l'enjeu réside dans la capacité des élus à trouver l'équilibre entre les aspirations d'une majorité d'habitants à un logement individuel et la nécessaire limitation de l'étalement urbain afin de tenir compte des questions de mobilité et d'environnement.

Le lotissement est-il un modèle pour l'avenir? Probablement non...

## La localisation et les déplacements influencent la qualité de vie

Fortes de plus de 5 000 Grégoriens, les associations contribuent au vivre-ensemble. L'emplacement des locaux associatifs influence directement le tissu grégorien. Par exemple, l'existence d'un centre multifonctions à la Forge, permet d'irriguer le tissu commercial à proximité.

Mais l'implantation des bâtiments et des équipements publics influence aussi la mobilité des habitants. Demain, l'implantation d'une nouvelle école, d'un nouveau complexe sportif, ne pourra se décider sans que soient mesurées les conséquences de leur utilisation quotidienne sur les mobilités. Les réponses apportées peuvent modifier fortement la qualité de vie dans la ville. Ainsi Saint-Grégoire est traversé par une route qui coupe la commune en deux. Il faut réfléchir à l'aide d'un plan global de déplacement sur les moyens de remédier à cette « cicatrice ».

Pour agir, encore faut-il être maître de son territoire. C'est pourquoi, la commune, plus que d'autres peut-être, fait du déclassement des voiries, une démarche pour aménager son territoire. C'est tout le sens de l'accord trouvé avec le conseil général afin de récupérer, par exemple, l'avenue de la Libération à Maison-Blanche ou le boulevard Schumann... Cela, afin d'y réaliser les aménagements attendus par la population notamment en terme de sécurité.

Depuis très longtemps Saint-Grégoire s'est doté d'un réseau de chemins piétonniers qui permettent de circuler entre les quartiers sans emprunter les grands axes de circulation automobile. Parallèlement, la ville a fait le choix de densifier son réseau de pistes cyclables et d'engager un plan pluriannuel de résorption des points noirs. Avec 30 km de pistes cyclables dont 70 % en site propre, la commune est irriguée par un réseau dense, ce qui traduit bien la volonté d'engagement dans une politique très active en faveur des modes doux de déplacements.

Enfin, outre les aspects physiques, l'aménagement urbain est là pour répondre à la dimension temporelle des déplacements et plus globalement la question des temps des habitants. Ainsi l'organisation ne peut être la même entre une voie de desserte et une voie de transit, mais doit-on prévoir la largeur d'une voie en fonction de son trafic moyen ou de son pic de trafic ?

L'impact et la consommation d'espace ne sont évidemment pas les mêmes...

## Construire : de la quantité à la qualité

Trop longtemps on a réduit la politique du logement au seul nombre de logements disponibles. Chacun sait bien que cette vision est aujourd'hui dépassée. Les impératifs écologiques sont passés par là. De construire plus il faut aujourd'hui passer à construire mieux. Certaines dispositions ont conduit à produire du logement en tant qu'investissement locatif. À Rennes, 80 % de logements neufs ont ainsi une taille inférieure au T3. Répond-on à la demande des personnes qui vont y résider ? Peut-on vivre avec une famille de 4 personnes dans un T3 ? Évidemment non. Nos communes ont besoin de familles. Mais comment conjuguer l'intérêt d'un investissement locatif par des particuliers et l'équilibre général d'une commune ? Comment mixer l'accueil de cette nouvelle population en évitant d'avoir un parc de logements vides qui n'existent que pour des questions de défiscalisation ? Telles sont les questions qui doivent permettre aux élus d'opérer les bons choix.

C'est pourquoi la politique voulue par Saint-Grégoire tend vers l'équilibre de son offre de logement. Ainsi, entre 1999 et 2006, les logements neufs étaient composés pour 18 % de T1-T2, pour 24 % de T3 et pour 58 % de T4 ou plus, soit exactement la moyenne de Rennes Métropole (17 %, 24 % et 59 %). Pendant la même période, l'offre était composée à 50 % de logements individuels et à 50 % de logements collectifs. Cette diversité nous a permis de maîtriser le développement urbain, de faire coller l'arrivée de nouveaux habitants et l'adaptation des infrastructures de la commune (routières, accueil de la petite enfance, commerces...). Comment bien intégrer la « nouvelle » population si son rythme d'arrivée est trop rapide ? Comment mettre en place un parcours résidentiel efficace pour permettre à chacun d'évoluer dans le parc de logements ? Ce sont ces objectifs qui continueront à guider la politique d'aménagement de Saint-Grégoire.

L'État a mis en place des mesures pour favoriser l'accession à la propriété. Ainsi, ces dernières années, le prêt à taux zéro doublé constitue, pour des primo-accédants modestes, un moyen exceptionnel d'accéder à la propriété. Il vient compléter le crédit d'impôt sur les

L'implantation des équipements publics influence la mobilité.

De construire plus, il faut aujourd'hui passer à construire mieux.





intérêts d'emprunt ouvert à tous les accédants. Enfin le Pass-Foncier, proposé et conçu à l'origine par les partenaires sociaux, permet, depuis qu'il a été étendu au logement collectif, aux plus modestes de réaliser leur rêve et de bénéficier d'un habitat urbain économe en déplacement et en consommation d'espace naturel.

### **Vers la signature du Programme local de l'habitat**

Saint-Grégoire souhaite offrir aux acquéreurs l'ensemble de ces dispositifs. C'est tout le sens des discussions en cours avec Rennes Métropole et qui pourront amener – à l'heure où nous écrivons ces lignes – à la signature du PLH, le programme local de l'habitat.

Saint-Grégoire a l'image d'une ville qui n'aurait pas suffisamment de logements sociaux. Elle est pourtant, en nombre de logements sociaux, la neuvième commune de l'agglomération et se situe avec près de 10 % de son parc dans la moyenne des communes de l'agglomération. Elle en compte presque autant que Betton et plus que Pacé (situation au 31 décembre 2007). Mais au-delà se pose le problème du stock et du flux, et c'est parce que nous souhaitons renforcer notre accueil que nous nous efforçons de tendre vers les objectifs du PLH. Rennes Métropole nous demande de rattraper le retard pris. Mais une nouvelle équipe municipale peut-elle le faire d'un coup? Comment modifier une opération d'envergure comme une Zac de 800 logements alors même que plus de 70 % des terrains sont déjà été vendus, sans prendre le risque de concentrer les logements sociaux dans un seul secteur de la commune. Notre conception réside en une mixité totale du bâti, social et non social, afin de permettre une mixité des populations sans distinction.

« Nous nous efforçons de tendre vers les objectifs du PLH. »