
Commodités / Terrain / Localisation

Historique

<i>Version</i>	<i>Date</i>	<i>Modification effectuée</i>
<i>1.0.0</i>	<i>05/01/2021</i>	<i>Rédaction initiale du document</i>
<i>1.0.1</i>	<i>07/02/2021</i>	<i>Validation collective en visio</i>

Contenu

Ce texte regroupe les idées de 3 précédents documents de vision : Commodités proches, Localisation et Terrain. Il vise à clarifier de manière synthétique nos attentes et nos besoins en ce qui concerne la localisation et l'environnement de notre futur terrain.

Localisation

La majorité des membres n'a pas de besoins quant à la localisation si ce n'est toutefois, de rester en Ille-et-Vilaine, ou dans les départements voisins, en restant proche de l'Ille-et-Vilaine.

Nous retrouvons des contraintes fortes (vie professionnelle et vie familiale) pour 3 foyers du groupe concernant les zones Nord et Sud.

Un couple souhaite pour raison professionnelle rester le long de la voie de chemin de fer Rennes Saint-Malo, et deux foyers souhaitent rester au Sud.

Les membres sont tous prêts à faire 30 minutes de voiture ou plus pour rejoindre le centre de Rennes. L'envie de se couper de la capitale bretonne pour être moins dépendant de la métropole est exprimée. En se trouvant à bonne distance de la première couronne

rennaise, il résulte une possibilité de trouver des terrains à des prix plus attractifs correspondant à la taille que nous souhaitons.

Concernant notre stratégie de recherche de terrain, nous prioriserons les zones Nord et Sud-Ouest (direction des lignes de chemin de fer pour se situer visuellement) sur les stratégies de recherche in situ qui sont plus chronophages. En revanche, nous ne nous restreindrons pas géographiquement dans les stratégies de recherche à distance, qui elles, sont moins chronophages.

Cette stratégie pourra être modifiée partiellement ou complètement une fois que le cercle terrain aura avancé sur son travail de précision des critères de stratégie de recherche.

Commodités

Les membres souhaitent être proches de **commerces alimentaires**, en priorité des marchés ou producteurs locaux, mais aussi des magasins plus complets comme des supermarchés et des magasins spécifiques comme une boulangerie ou une boucherie.

La présence **d'écoles** (maternelle et primaire), ainsi que d'un collège et de solutions de gardes d'enfants à proximité sont aussi avancées. Le groupe veut être proche de **transports en communs**, à savoir une gare ou des bus allant vers Rennes, idéalement directement. En effet, nous savons que notre émancipation de la métropole ne pourra pas se faire du jour au lendemain pour l'ensemble des membres du groupe qui ont des activités professionnelles variées. Les membres souhaitent pouvoir avoir accès à des **soins de santé** facilement, en ayant un médecin et une pharmacie à proximité.

Enfin le groupe met en avant des espaces de **loisirs** extérieurs à l'éco-hameau, comme les centres culturels, sportifs et leurs animations proposées.

Le groupe souhaite avoir accès à une connexion internet de qualité (un abonnement ADSL 8 MO par foyer ou une 4G stable), notamment pour le télétravail ; idéalement directement depuis l'éco-hameau, sinon depuis un espace de télétravail proche (15 minutes en voiture).

Les membres souhaitent avoir un temps de route réduit pour rejoindre une commodité, compris entre 5 et 20 minutes maximum en voiture, selon les commodités et selon les membres. Le covoiturage sera développé au sein de l'éco-hameau pour diminuer la fréquence des trajets à l'échelle individuelle.

Idéalement, la commune la plus proche sera accessible en vélo (y compris pour les enfants) et contiendra une partie de des commodités demandées par le groupe.

Environnement externe

Au sujet de l'environnement du terrain, il a été énoncé un certain nombre de points d'attention de **nuisances potentielles**, comme la proximité de site Seveso, centre d'enfouissement, carrière, lignes à haute tension, et plus généralement des sites industriels. Il faudra également être vigilant aux nuisances sonores (aéroport, couloir aérien, voie rapide ...) et olfactives (usines, ...).

Les zones inondables sont aussi un facteur bloquant pour une partie du groupe.

L'environnement du terrain sera à prendre en compte dans sa globalité. Une usine ou un site Seveso ne sont pas d'office des éléments éliminatoires pour un terrain : une visite physique du terrain est nécessaire pour plusieurs membres, afin de se rendre compte des potentiels points éliminatoires in situ.

En éléments plus positifs il y a, la proximité d'une forêt, d'un cour d'eau ou d'un étang, et dans tous les cas un accès facile à des balades.

Le terrain devra répondre à la possibilité de construire les habitats, mais aussi permettre l'épanouissement de tous, que ce soit les moments de détente ou les activités professionnelles du lieu avec les cohabitations nécessaires.

Nous estimons un besoin éventuel de 55-65 hectares de terrain.

Nous envisageons les usages suivants de ces terres :

- 1 ha : habitations et bâtiments communs
- 4 ha : projets associatifs et d'autonomie alimentaire dimensionné pour 40 membres
- 20 ha : projets professionnels en démarrage d'activité
- 30-40 ha pour le projet caprin

Environnement interne

A l'échelle du terrain lui-même, nous souhaitons avoir un terrain le plus agréable et le plus favorable à la biodiversité possible. Nous chercherons donc un terrain avec le maximum de végétation existante dès l'acquisition, avec idéalement: des haies, de grands arbres, des arbres fruitiers... La présence d'un point d'eau (lac, étang, ruisseau, puits) est très souhaitable.

Nous pourrons bien sûr influencer sur l'environnement interne du terrain à terme; l'aménagement du terrain et l'implantation des habitations sont décrits dans les documents [Vision du projet / Écologie individuelle et collective](#) et [Vision du projet / Habitations et bâtiments communs](#).



Annexes

Annexe : [Réponses](#) du sondage Commodités proches

Le tableau ci-dessous présente les commodités listées dans le questionnaire. Pour faire ressortir l'importance qu'accorde le groupe à une commodité, des points ont été attribués en fonction de l'ordre dans laquelle les commodités ont été listées. Les commodités listées en premier ont reçu 5 points, celles en deuxième ont reçu 4 points, etc.

ALIMENTATION	Listé 1 5 points	Listé 2 4 points	Listé 3 3 points	Listé 4 2 points	Listé 5 1 points	106
Marché / producteurs locaux	5 ¹	1	1		5	37 ²
Marché bio				1		2
Magasin alimentaire		2	1	2	3	18
Boulangerie		2	3		1	18
Epicerie / supérette	1	1	1			12
Commerces de proximité			2	1		8
Boucherie			2			6
Café / bar / pub				2	1	5
Supermarché					2	2
Commerce bio				1		2
Restaurant					1	1
EDUCATION						73
Ecoles	5	6	4		1	62
Collège		2			1	9
Garde d'enfants					1	1
Centre aéré					1	1
TRANSPORTS						70
Gare	5	2	3	2		46
Gare Rennes St Malo	2					10

¹ 5 personnes ont listé comme commodité la plus importante pour eux un marché ou des producteurs locaux

² $5*5 + 4*1 + 3*1 + 1*5 = 37$

Transports en commun	1		1	2		12
Transport en commun vers Rennes				1		2
SANTE						56
Médecin	2	3	2	6		40
Pharmacie		2	1	2	1	16
LOISIRS						20
Forêt		2		1		10
Lieu associatif / associations			1	1	1	6
Lac propre à la baignade	1					5
Cinéma			1			3
Espace sportif plein air			1			3
Bibliothèque / Médiathèque					2	2
Magasin de matériel de bricolage					1	1
AUTRES COMMODITES						19
Internet pour télétravail	2					10
Centre bourg vélo	1		1			8
La poste					1	1

En plus des commodités listées ci dessus, le groupe trouve intéressant d'être à proximité des commodités suivantes:

- alimentation : producteur de farine, producteur de jus de pommes, AMAP
- santé : infirmiers, laboratoire d'analyses, kinésithérapeute, hôpital
- bricolage : scierie, garage et garage associatif, atelier de maintenance outillage, quincaillerie
- loisirs : librairie, petit cinéma, musée
- crèche
- salle polyvalente pour des réunions
- association nature et association forestière
- pépinière
- petits commerces indépendants

Couverture Internet dans le 35:

<https://www.ariase.com/box/carte-couverture-internet?iframe=1&partner=ariase&interactive=1&dept=35>

<https://www.ariase.com/mobile/carte-couverture-mobile?iframe=1&partner=ariase&interactive=1&dept=35>