

Langouët



*« Conjuguer
l'écologique et le
social dans toutes
les démarches »*

- Une commune rurale
- 603 habitants
- 699 hectares
- 25 kms au nord de Rennes
- Com com du Val d'Ille-Aubigné
- Emploi : agriculture et industrie



L'école : rénovation et extension HQE



La cantine : 100 % de produits bios et locaux



La préservation de l'espace rural



L'éco-construction : faire rimer écologique et social



2004 : La Prairie Madame : un éco-lotissement, dense, avec des maisons écologiques à des prix abordables

2010 : La Pelousière : un éco-hameau pour de l'habitat social écologique, sain et économe en auto-construction accompagnée



La bibliothèque et les logements passifs en cœur de bourg



Une démarche d'autonomie énergétique



La chaudière bois-plaquette qui chauffe l'ensemble des bâtiments communaux

Année de mise en service	Bâtiments	Type de panneaux	Surface (m2)	Puissance	Recettes financières (moy/an) ¹
2004	Ecole	multicristallin	28 m2	2980 kWh	550 euros
07/2008	Mairie	multicristallin	21 m2	3000 kWh	2 100 euros
08/2009	Pôle enfance	monocristallin	35 m2	5900 kWh	3 550 euros
2011	Ateliers techniques municipaux	polycristallin	179 m2	25 700 kWh	10 000 euros ²

Les ateliers municipaux avec ses 179 m2 de panneaux solaires



Une politique économique territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité : l'habitat

- Politique en faveur de l'habitat social écologique



Développement du logement locatif social HQE



Une politique économique territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité : la mobilité

- Création d'aires de covoiturage



- Un service public de Vélos à assistance électrique



- Développement des voies cyclables



Une politique économique territorialisée à l'échelle de l'intercommunalité

- **L'énergie**



Production d'énergie renouvelable



Bâtiment à énergie positive



Filière bois-énergie

- **L'agriculture**



Acquisition de foncier pour favoriser l'installation



Installation d'agriculteurs bio



Restauration collective
100 % produits bio

Le soutien aux initiatives ESS par l'intercommunalité

- **Une pépinière d'initiatives citoyennes créée en 2007**

Objectif : favoriser l'émergence de nouvelles initiatives dans le secteur de l'ESS



- **Un café associatif porté par des habitants**



Des échanges sur la démarche globale



La bibliothèque et les logements passifs : une 1ere opération en centre bourg



avant



après

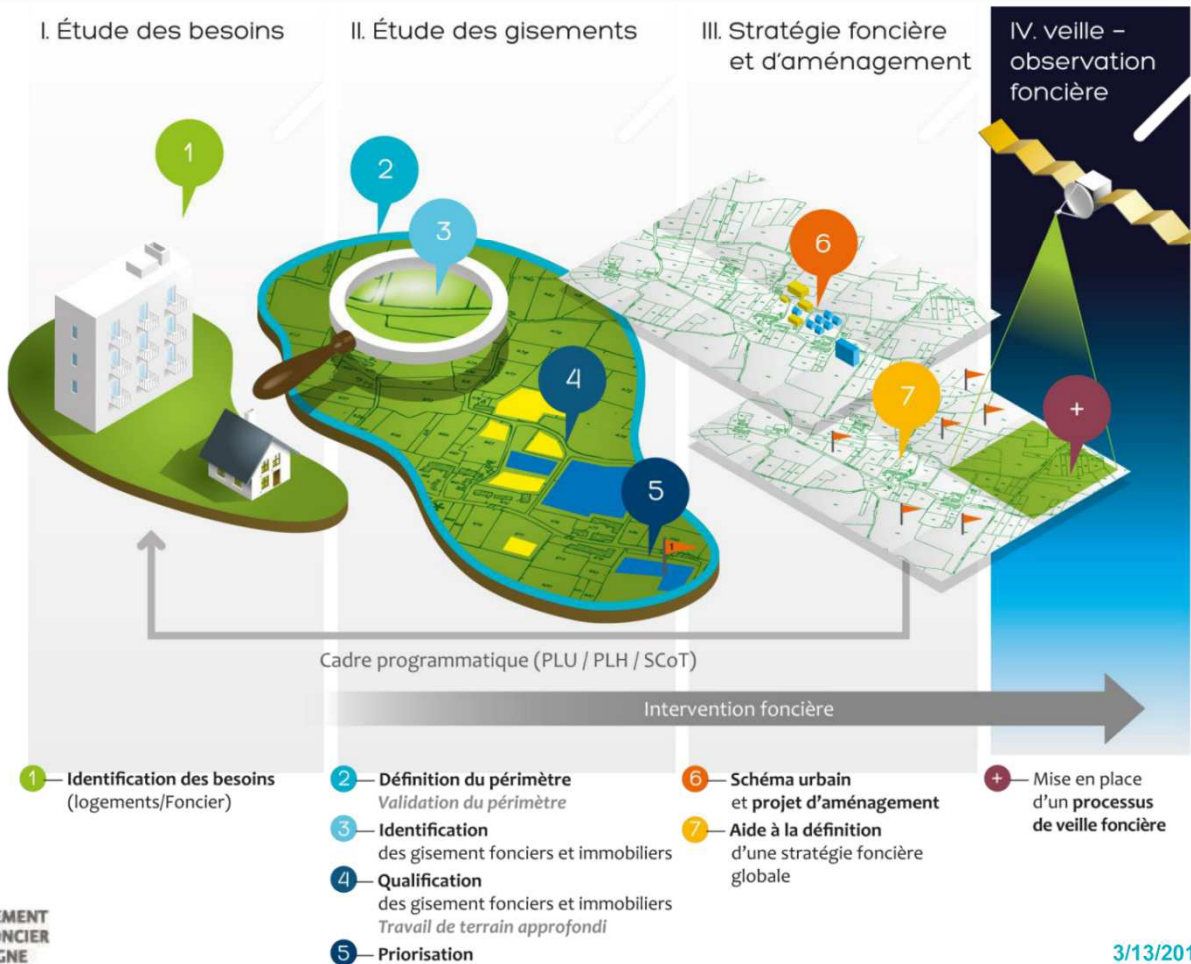
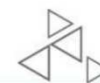


La bibliothèque et les logements passifs : une 1ere opération en centre bourg

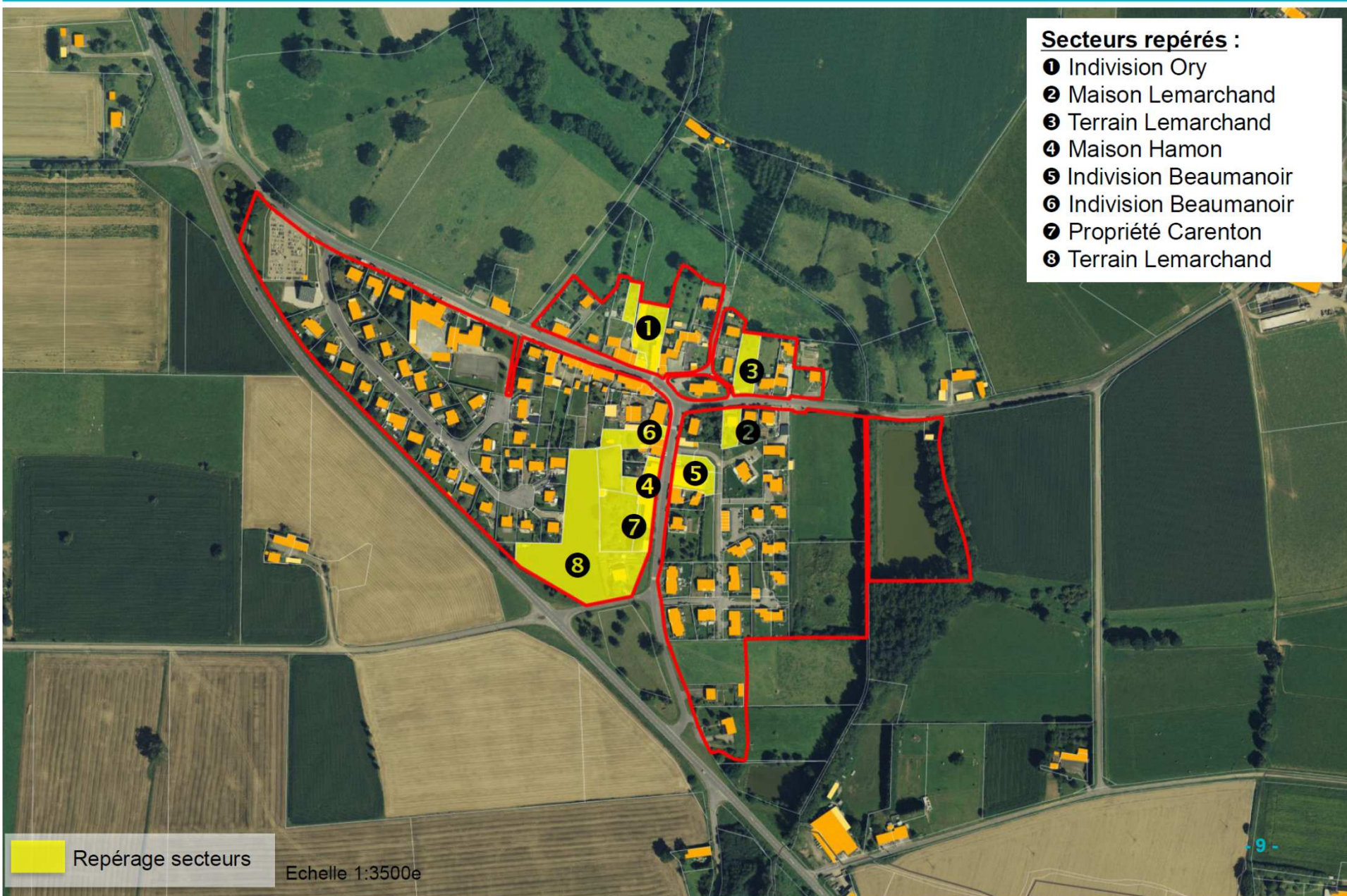
Dépenses	
Démolition	16 505 €
Conception PCI (bibliothèque et logements)	54 211 €
Bibliothèque (VEFA)	316 866 €
Aménagement urbain en VEFA	139 355 €
TOTAL TTC	526 937 €
Recettes	
Conseil Régional (démolition)	5 520 €
Habitat 35 (démolition)	10 985 €
Région Bretagne éco-FAUR études (conception)	22 633 €
Néotoa (conception)	31 548 €
Réserve parlementaire	20 000 €
Conseil Général	67 571 €
Conseil Régional éco-FAUR	100 000 €
DRAC (bibliothèque)	79 487 €
Emprunt	189 163 €

Un référentiel foncier pour anticiper le renouvellement urbain

Méthodologie



3. Repérage



4. Qualification / Fiche 5 / Indivision BEAUMANOIR



B 467, B 468

DESCRIPTION DU BIEN

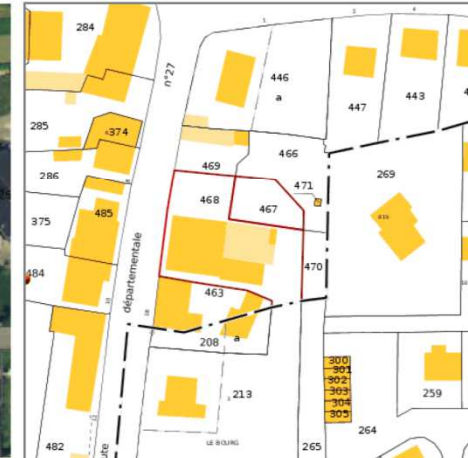
- Références cadastrales : B 467-468
- Adresse du gisement : 1 rue de la Forge, Le verger du Presbytère
- Surface (en m²) : 212 m² + 943 m² = 1155 m²
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie B 468 et 1 parcelle non bâtie B 467
- Année de construction : Construction du bâtiment avant 1977
- Distance vis-à-vis du centre : Bâti d'activité (commerce avec boutique).

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires (indivision Beaumenoir-Demay) Propriétaires âgés : 89 et 74 ans propriétaires de la parcelle ZB 213 au sud 2253 m².
- Nature juridique : indivision
- Type d'occupant : loué pour entreposer du matériel
- Type d'occupation : loué et utilisé

FINANCIER – COÛTS

- Bâti/non-bâti : Bâti
- Aménagé ou non : Aménagé
- Déconstruction : bâti en tôles avec toiture en amiante-ciment pour partie à vérifier.
- Suspicion de pollution : dépollution liée à l'ancienne activité ? Désamiantage de la toiture à prévoir ?
- Prix estimatif d'acquisition : Mutation en 1983 ++ (parcelle densément bâtie hangar)



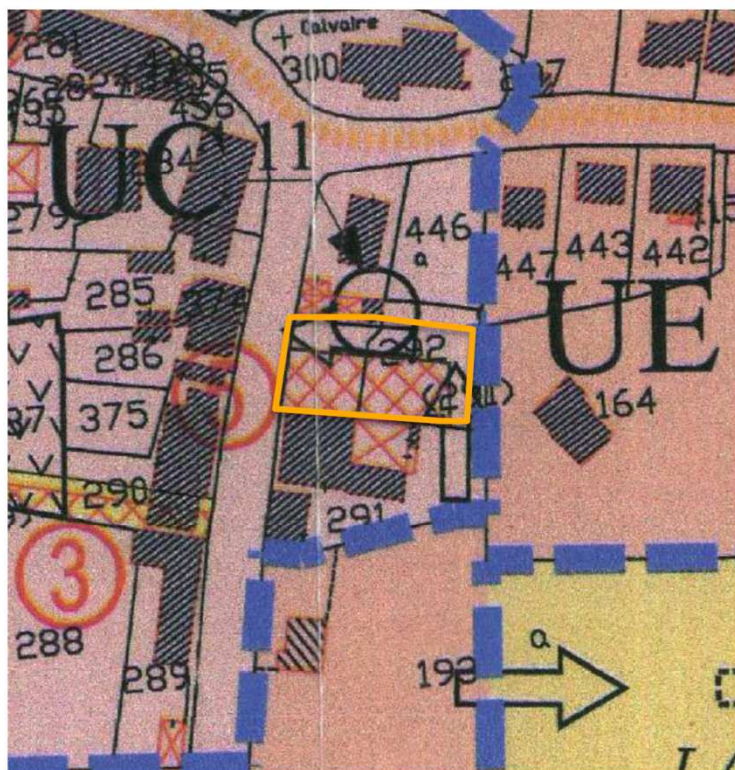
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- Règlementaire : zone UC – 1 ER au PLU pour placette à proximité
- Servitude : A proximité de la soue à cochon repérée dans l'inventaire du petit patrimoine bâti.
- Configuration du site : Parcelle accueillant un ancien bâti d'activité dans le centre-bourg.
- Accessibilité : ensemble situé sur la rue principale au sud du centre-bourg à 280 m de la mairie
- Exposition : NS

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : bien intéressant à acquérir au regard de sa nature et de sa configuration dans le tissu urbain de centre-bourg, situé sur rue et en entrée de l'opération des Prairies Madame.
- Caractéristique du bien : Un bien bâti en tôle à déconstruire. Emprise de l'ancien local abritant autrefois les Forges.

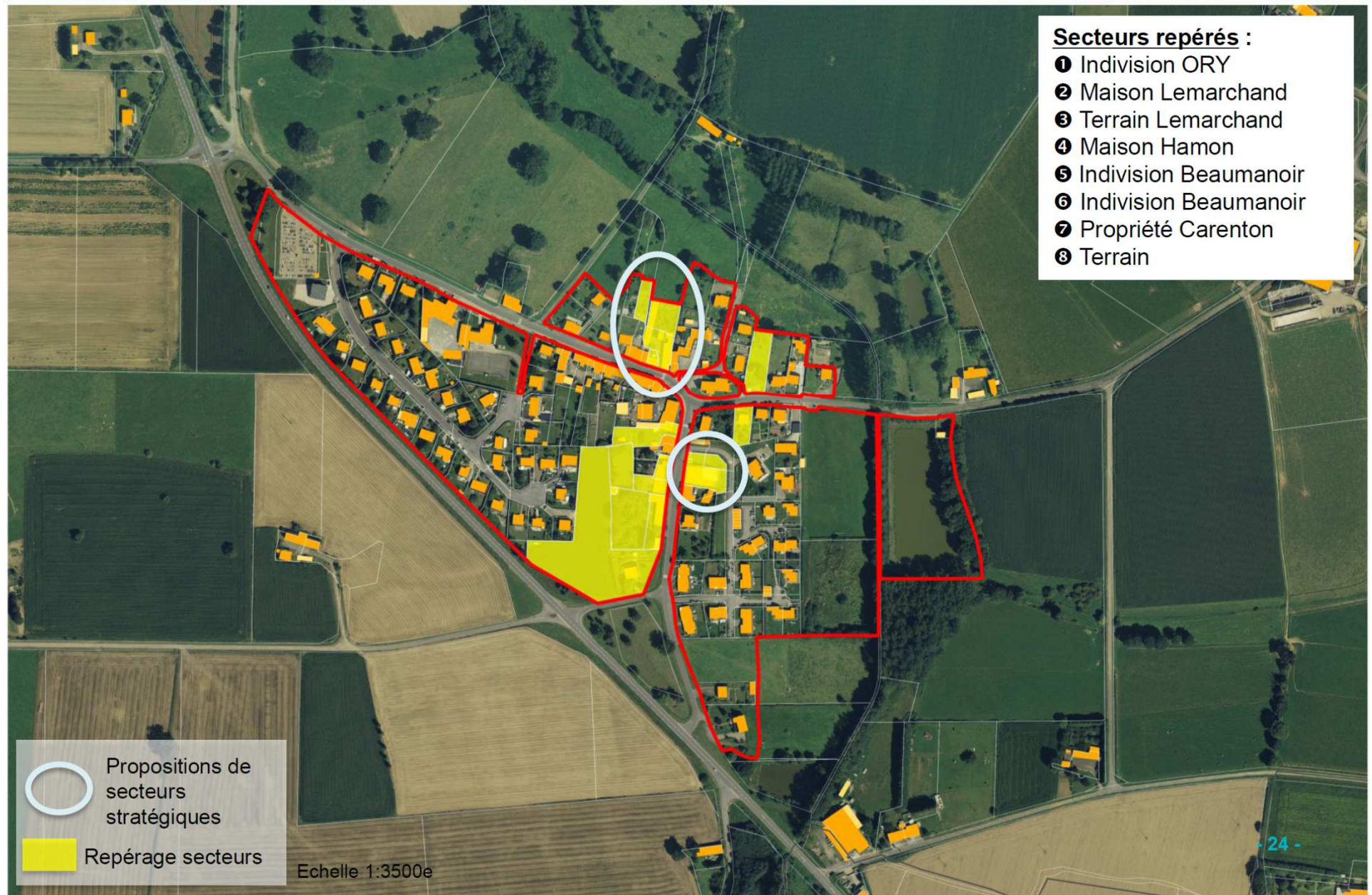
4. Qualification / Fiche 5 / Indivision BEAUMANOIR



Emplacement réservé pour placette dans le PLU
Principe d'un accès automobile en sortie d'opération du lotissement
les Prairies Madame
Présence au nord du périmètre d'un bâti recensé à l'inventaire du
patrimoine bâti en milieu rural.



5. Priorisation



6. Projets d'aménagement



FICHE 5 / Indivision BEAUMENOIR

Programme :

Acquisition des terrains et hangars et leur déconstruction en vue de la réalisation d'une opération de logement dense à destination d'un opérateur social.

Production de 3 à 4 logements

Forme : semi-collectif ou collectif en exploitant la hauteur maximale autorisée en R+1+C pour structurer l'entrée dans l'opération Les Prairies Madame.

Foncier cessible opérateur : 800 m²

Stationnement à prévoir en aérien : 4 ou 5 places dimensionnées ici à 115 m² + aménagement paysager des limites.

Bilan :

Dépenses :

Acquisition : à déterminer (++ / densément bâti + hangar)

Déconstruction + dépollution : à déterminer

TOTAL : à déterminer

Recettes :

Cession de charges foncières opérateur social : **20.000€** maximum pour un potentiel de 4 logements.

TOTAL : 20.000€

Attention : le PLU prévoit un ER pour aménagement d'une placette en entrée de l'opération des Prairies Madame.

Négociation car hangar qui est aujourd'hui utilisé.



Une étude opérationnelle de renouvellement urbain en économie circulaire

Sur la base des 10 fonciers : 8 privés / 2 communaux

Trouver des solutions « pour refaire le bourg sur le bourg » avec

- Économie circulaire : éco-matériaux / récupération matériaux
- Energies renouvelables et mobilité décarbonée
- Biodiversité
- Mise en relation des habitants les uns avec les autres

Objectif opérationnel : déposer un pré-permis de construire sur 4 fonciers : 2 communaux / 2 privés

Un Appel d'offre lancée mi-avril 2016

Entretiens en juillet 2016

Une étude opérationnelle de renouvellement urbain

Une équipe sélectionnée en septembre 2017 : trouver des solutions pour répondre aux objectifs



L'expert économie circulaire
et Mandataire



L'architecte

MENGUY architectes
des lieux POUR la vie

Les bureaux d'étude technique

ÉRIGER
ensemble, la ville de demain



INGENIERIE DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'expert en mobilité décarbonée

CYBEL

L'expert en génie écologique

Smiiile

La plateforme de partage



Dervenn
génie écologique & écosystèmes

Un comité d'expert : appuyer le projet en expertise et retours d'expériences

BRUDED - CC Val d'Ille-Aubigné – Pays de Rennes - SMICTOM – Syndicat de BV - Région - DREAL/DDTM – EPF – Caisse des Dépôts - ALEC – SDE35 - ENEDIS

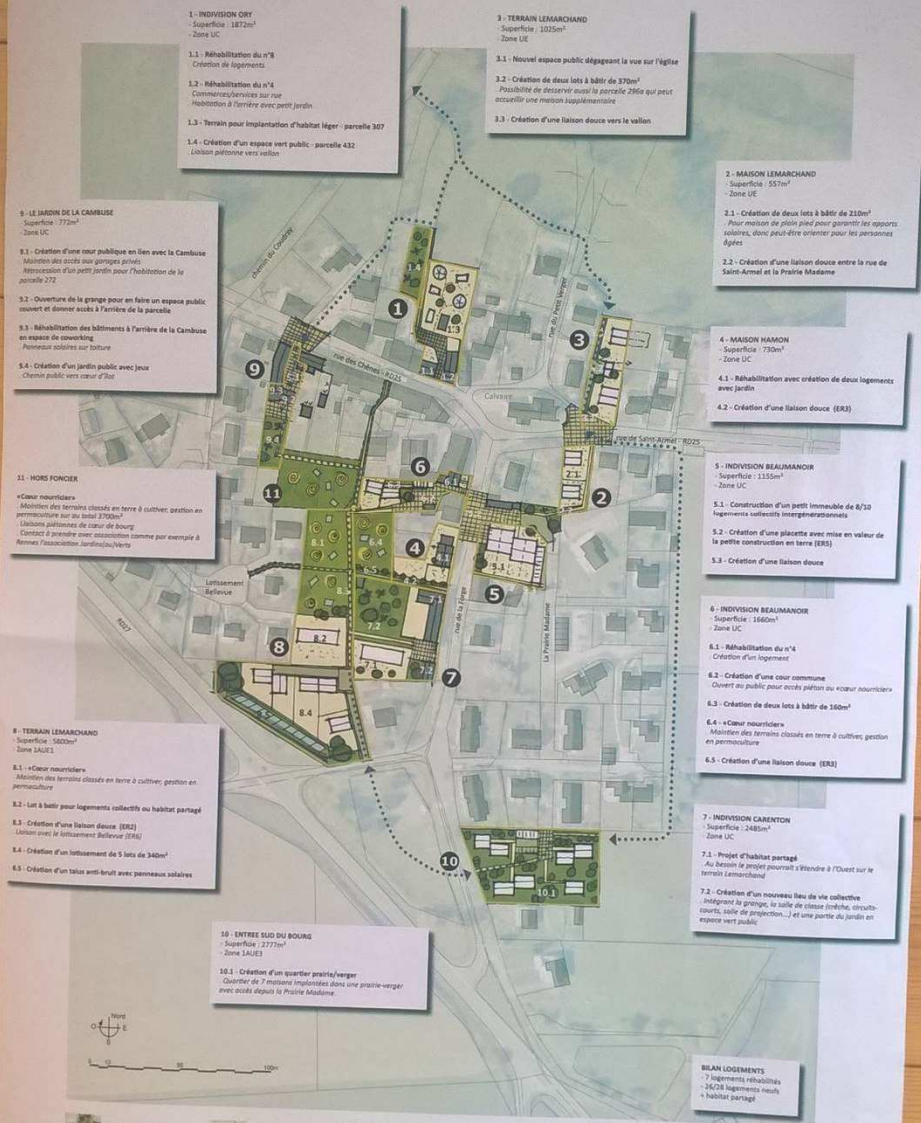
Une étude opérationnelle de renouvellement urbain : la démarche participative

Une démarche en 3 temps :

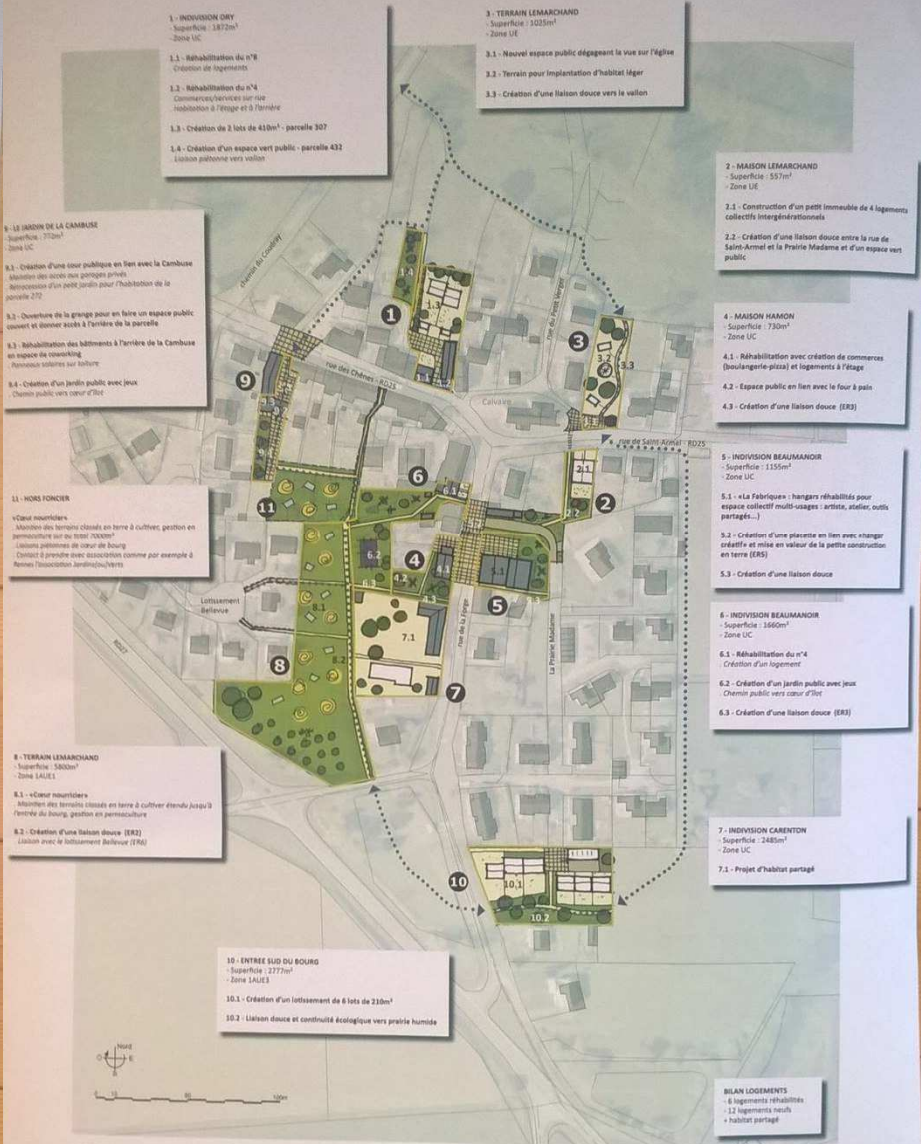
1. Partager les objectifs et recenser les besoins/envies
2. Commencer à imaginer des solutions
3. Définir un scénario désiré



Premières intentions... - Proposition 1



Premières intentions... - Proposition 2



Une étude opérationnelle de renouvellement urbain : le budget

Recettes TTC	
Ministère écologie TEPCV	50 000 €
CC Val d'Ille-Aubigné	25 000 €
Pays Rennes / LEADER	15 000 €
Caisse des dépôts	10 000 €
EPF Bretagne	10 000 €
Emprunt	43 544 €
Dépenses TTC	
Etude opérationnelle	146 844 €
Communication	5 000 €
Rédaction cahier charges	1 700 €
TOTAL	153 544 €



Un emprunt participatif
37 prêteurs
Taux 2% sur 7 ans



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



En conclusion



Les engagements et démarches



Commune « zéro phyto » depuis 2001



Signataire du Pacte d'Istanbul pour l'eau



Délibération contre l'usage des bois exotiques et pour favoriser les bois locaux



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an dlarren padus

Agir pour des centres-bourgs vivants et attractifs

10 visites pour passer à l'action !

Cycle régional de visites à l'attention
des élu.e.s des collectivités locales



du 9 novembre
au 8 décembre
2017

Deux visites pour découvrir le projet :

-> vendredi 1 décembre à 14h

-> vendredi 15 décembre à 10h

Inscription auprès de BRUDED



Bretagne rurale et ruraine

pour un développement durable

>> Breizh ar maeziou ha maezkêrel evit an diorren padus

Recherche

Rechercher

Contact

Newsletter

Accès Adhérent

Accueil

Bruded

Activités

Adhérents et leurs projets

Ressources en ligne

Partenaires



Le réseau Bruded

L'association BRUDED est un réseau de collectivités bretonnes qui s'engagent dans des réalisations concrètes de développement durable et solidaire. Un réseau de partage d'expériences pour les élus des collectivités qui veulent aller ensemble plus loin! [En savoir plus](#)



Les adhérents et leurs projets

Découvrez les communes adhérentes et leurs projets sur la cartographie interactive. [En savoir plus](#)

Retrouvez les expériences de LANGOUËT et des 140 collectivités adhérentes au réseau BRUDED sur :

www.bruded.org

Avec le soutien de :



ADEME

