



*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



Langouët : une démarche de renouvellement urbain en économie circulaire



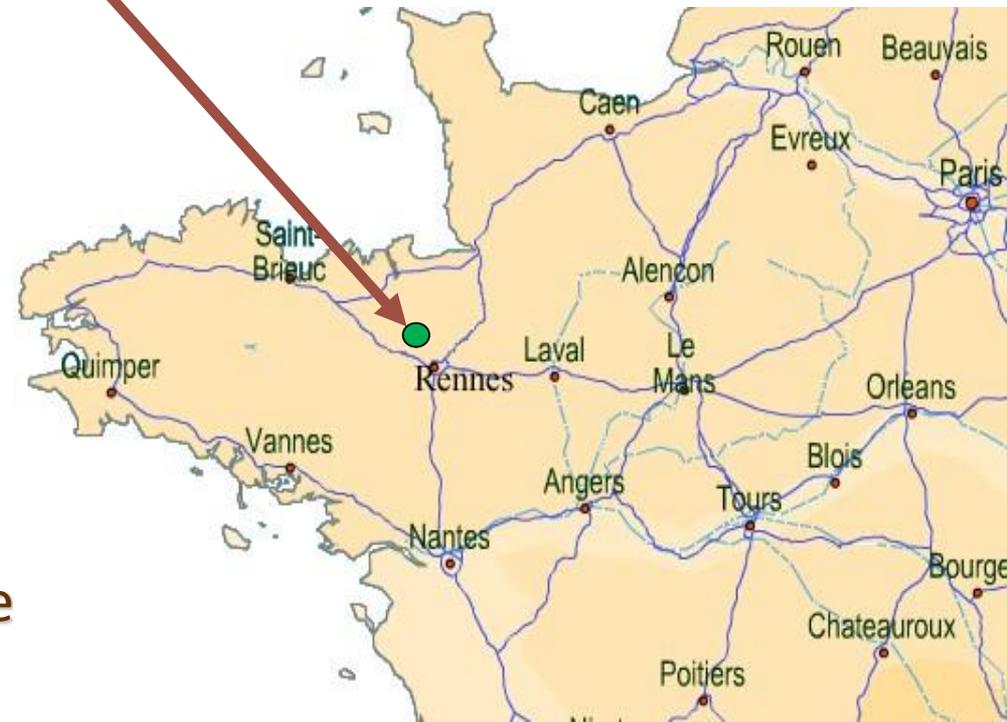


Langouët

Une commune écologique bretonne
qui innove avec ses habitants

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

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



La préservation de l'espace rural : inscrite au PLU



Logements : faire rimer écologique et social



La Prairie Madame : un éco-lotissement, dense, dans une dent creusée avec des maisons écologiques à des prix abordables

La Pelousière : un éco-hameau avec habitat social en auto-construction accompagnée



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





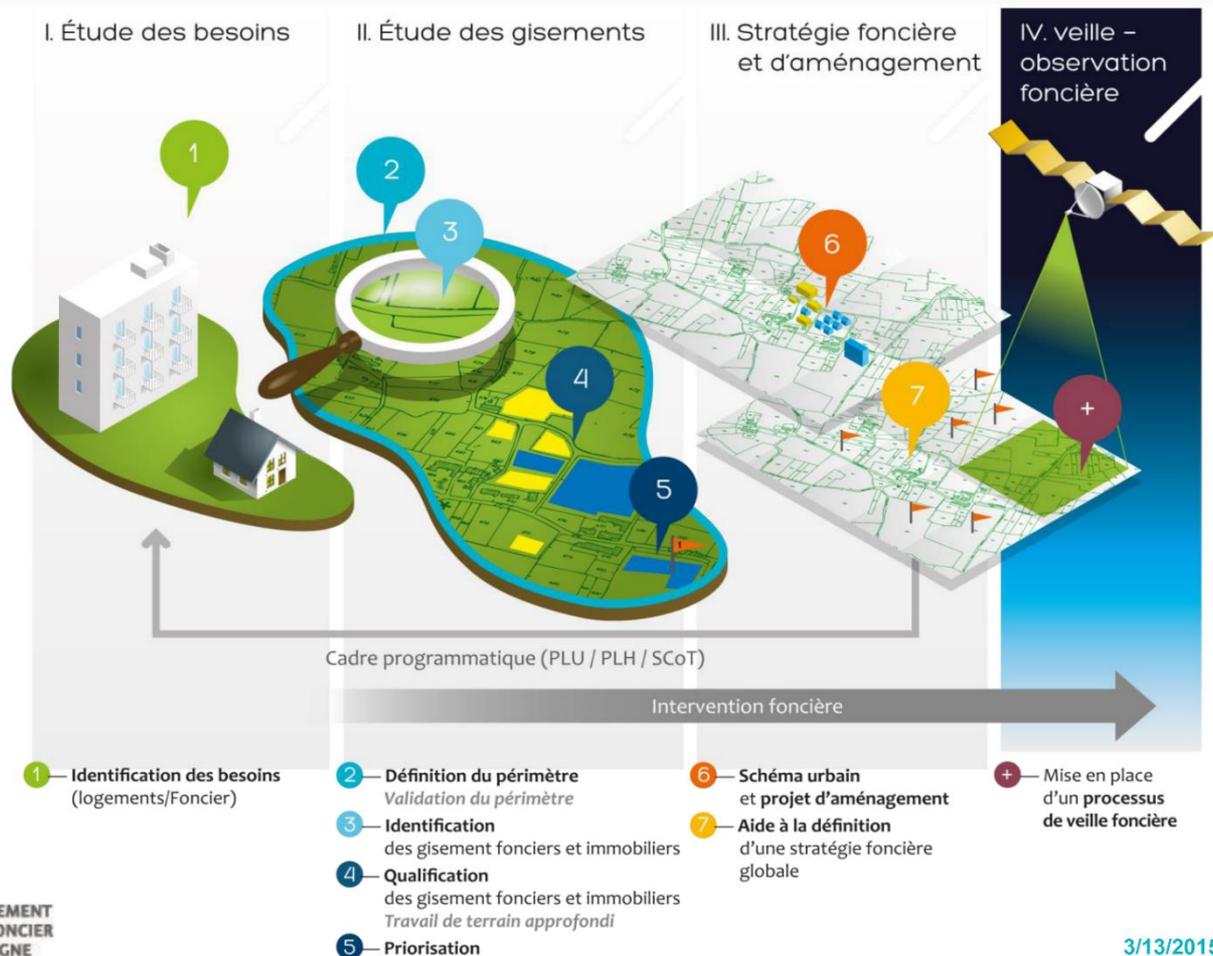


La bibliothèque et les logements passifs : une 1ere opération en centre bourg

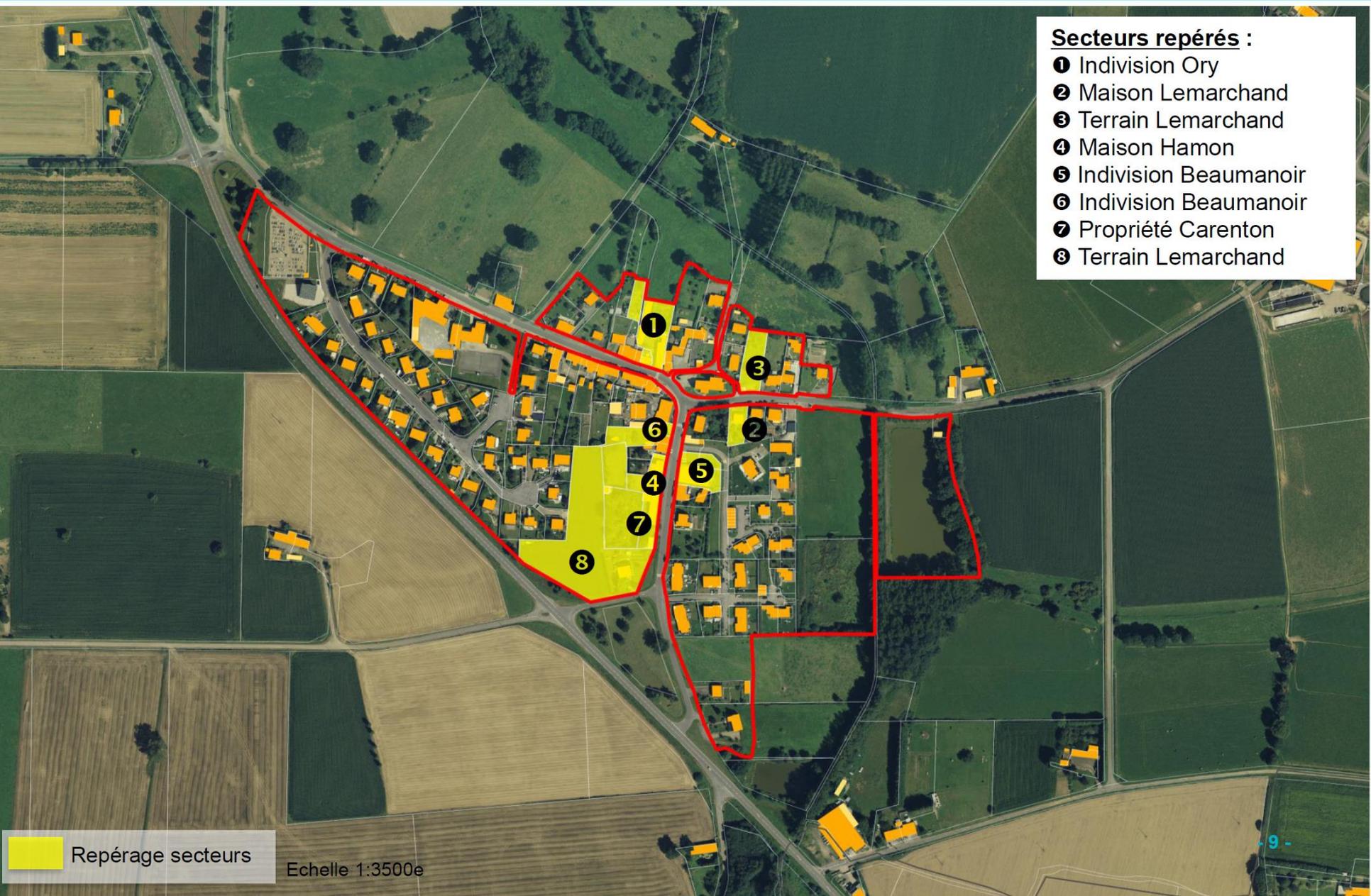
Dépenses	
Démolition	16 505 €
Conception PCI (bibliothèque et logements)	54 211 €
Bibliothèque (VEFA)	316 866 €
Aménagement urbain en VEFA	139 355 €
TOTAL TTC	526 937 €
Recettes	
Conseil Régional (démolition)	5 520 €
Habitat 35 (démolition)	10 985 €
Région Bretagne éco-FAUR études (conception)	22 633 €
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



Secteurs repérés :

- ❶ Indivision Ory
- ❷ Maison Lemarchand
- ❸ Terrain Lemarchand
- ❹ Maison Hamon
- ❺ Indivision Beaumanoir
- ❻ Indivision Beaumanoir
- ❼ Propriété Carenton
- ❽ Terrain Lemarchand

Repérage secteurs

Echelle 1:3500e

4. Qualification / Fiche 5 / Indivision BEAUMANOIR



B 467, B 468

DESCRIPTION DU BIEN

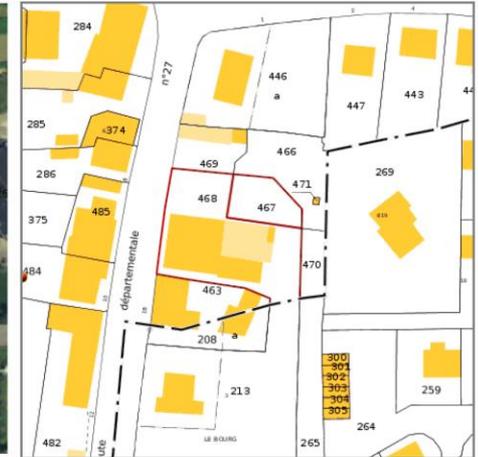
- Références cadastrales : B 467-468
- Adresse du gisement : 1 rue de la Forge, Le verger du Presbytère
- Surface (en m²) : 212 m² + 943 m² = 1155 m²
- Parcelle bâtie ou non : 1 parcelle bâtie B 468 et 1 parcelle non bâtie B 467
- Année de construction : Construction du bâtiment avant 1977
- Distance 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)



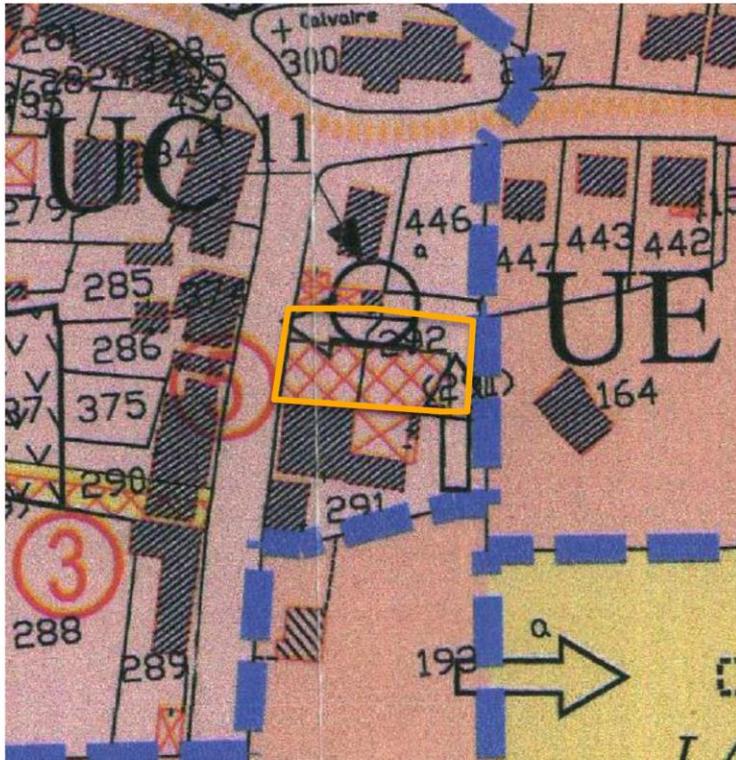
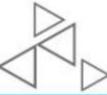
POTENTIEL D'AMENAGEMENT

- 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



Secteurs repérés :

- ❶ Indivision ORY
- ❷ Maison Lemarchand
- ❸ Terrain Lemarchand
- ❹ Maison Hamon
- ❺ Indivision Beaumanoir
- ❻ Indivision Beaumanoir
- ❼ Propriété Carenton
- ❽ Terrain

-
- Propositions de secteurs stratégiques
- Repérage secteurs

Echelle 1:3500e



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

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



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 démarche participative : impliquer les habitants

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

- 1 - INDIVISION ORY**
- Superficie : 1872m²
- Zone UC
- 1.1 - Réhabilitation du n°8
- Création de logements
- 1.2 - Réhabilitation du n°4
- Commerces/services sur une habitation à l'arrière avec petit jardin
- 1.3 - Terrain pour implantation d'habitat léger - parcelle 307
- 1.4 - Création d'un espace vert public - parcelle 432
- Liaison piétonne vers vallois

- 3 - TERRAIN LEMARCHAND**
- Superficie : 1225m²
- Zone UE
- 3.1 - Nouvel espace public dégageant la vue sur l'église
- 3.2 - Création de deux lots à bâtir de 370m²
- Possibilité de découvrir aussi la parcelle 296 qui peut accueillir une maison supplémentaire
- 3.3 - Création d'une liaison douce vers la vallois

- 2 - MAISON LEMARCHAND**
- Superficie : 557m²
- Zone UE
- 2.1 - Création de deux lots à bâtir de 210m²
- Pour maison de plain pied pour garantir les apports solaires, donc peut-être orienter pour les personnes âgées
- 2.2 - Création d'une liaison douce entre la rue de Saint-Armel et la Prairie Madame

- 4 - MAISON HAMON**
- Superficie : 730m²
- Zone UC
- 4.1 - Réhabilitation avec création de deux logements avec jardin
- 4.2 - Création d'une liaison douce (ER3)

- 5 - INDIVISION BEAUMANOIR**
- Superficie : 1155m²
- Zone UC
- 5.1 - Construction d'un petit immeuble de 8/10 logements collectifs intergénérationnels
- 5.2 - Création d'une placette avec mise en valeur de la petite construction en terre (ER5)
- 5.3 - Création d'une liaison douce

- 6 - INDIVISION BEAUMANOIR**
- Superficie : 1660m²
- Zone UC
- 6.1 - Réhabilitation du n°4
- Création d'un logement
- 6.2 - Création d'une cour commune
- Ouvert au public pour accès piéton au cœur nourricier
- 6.3 - Création de deux lots à bâtir de 360m²
- 6.4 - «Cœur nourricier»
- Maintien des terrains classés en terre à cultiver, gestion en permaculture
- 6.5 - Création d'une liaison douce (ER3)

- 7 - INDIVISION CARENTON**
- Superficie : 2480m²
- Zone UC
- 7.1 - Projet d'habitat partagé
- Au besoin le projet pourrait s'étendre à l'Ouest sur le terrain Lemarchand
- 7.2 - Création d'un nouveau lieu de vie collective
- Intégration la grange, la salle de classe (ruche, circuits courts, salle de projection...) et une partie du jardin en espace vert public.

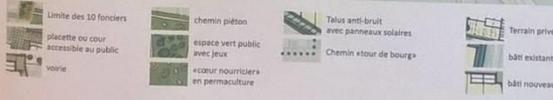
- 9 - LE JARDIN DE LA CAMBUSE**
- Superficie : 372m²
- Zone UC
- 9.1 - Création d'une cour publique en lien avec la Cambuse
- Maintien des arbres ou grandes plantes
- Réouverture d'un petit jardin pour l'habitation de la parcelle 272
- 9.2 - Ouverture de la grange pour en faire un espace public ouvert et donner accès à l'arrière de la parcelle
- 9.3 - Réhabilitation des bâtiments à l'arrière de la Cambuse en espace de coworking
- Permission solaires sur toiture
- 9.4 - Création d'un jardin public avec jeux
- Chemin public vers cœur d'îlot

- 11 - HORS FONCIER**
- «Cœur nourricier»
- Maintien des terrains classés en terre à cultiver, gestion en permaculture sur un total 3700m²
- Liaison piétonne de cœur de bourg
- Contact à prendre avec association comme par exemple à Zone d'Association Jardin/ouverts

- 8 - TERRAIN LEMARCHAND**
- Superficie : 5800m²
- Zone SAUEJ
- 8.1 - «Cœur nourricier»
- Maintien des terrains classés en terre à cultiver, gestion en permaculture
- 8.2 - Lot à bâtir pour logements collectifs ou habitat partagé
- 8.3 - Création d'une liaison douce (ER2)
- Liaison avec le lotissement Bellevue (ER6)
- 8.4 - Création d'un lotissement de 5 lots de 340m²
- 8.5 - Création d'un talus anti-bruit avec panneaux solaires

- 10 - ENTREE SUD DU BOURG**
- Superficie : 2777m²
- Zone SAUEJ
- 10.1 - Création d'un quartier gracie/hanger
- Quartier de 7 maisons implantées dans une prairie-verger avec accès depuis la Prairie Madame.

BILAN LOGEMENTS
- 7 logements réhabilités
- 26/28 logements neufs
- habitat partagé



Premières intentions... - Proposition 2

- 1 - INDIVISION ORY**
- Superficie : 1872m²
- Zone UC
- 1.1 - Réhabilitation du n°8
- Création de logements
- 1.2 - Réhabilitation du n°4
- Commerces/services sur une habitation à l'arrière et à l'arrière
- 1.3 - Création de 3 lots de 410m² - parcelle 307
- 1.4 - Création d'un espace vert public - parcelle 432
- Liaison piétonne vers vallois

- 3 - TERRAIN LEMARCHAND**
- Superficie : 1225m²
- Zone UE
- 3.1 - Nouvel espace public dégageant la vue sur l'église
- 3.2 - Terrain pour implantation d'habitat léger
- 3.3 - Création d'une liaison douce vers la vallois

- 2 - MAISON LEMARCHAND**
- Superficie : 557m²
- Zone UE
- 2.1 - Construction d'un petit immeuble de 4 logements collectifs intergénérationnels
- 2.2 - Création d'une liaison douce entre la rue de Saint-Armel et la Prairie Madame et d'un espace vert public

- 4 - MAISON HAMON**
- Superficie : 730m²
- Zone UC
- 4.1 - Réhabilitation avec création de commerces (boulangerie-pizzeria) et logements à l'étage
- 4.2 - Espace public en lien avec le four à pain
- 4.3 - Création d'une liaison douce (ER3)

- 5 - INDIVISION BEAUMANOIR**
- Superficie : 1155m²
- Zone UC
- 5.1 - «La Fabrique» - hangars réhabilités pour espace collectif multi-usages : atelier, atelier, outils partagés...
- 5.2 - Création d'une placette en lien avec hangar collectif et mise en valeur de la petite construction en terre (ER5)
- 5.3 - Création d'une liaison douce

- 6 - INDIVISION BEAUMANOIR**
- Superficie : 1660m²
- Zone UC
- 6.1 - Réhabilitation du n°4
- Création d'un logement
- 6.2 - Création d'un jardin public avec jeux
- Chemin public vers cœur d'îlot
- 6.3 - Création d'une liaison douce (ER3)

- 7 - INDIVISION CARENTON**
- Superficie : 2480m²
- Zone UC
- 7.1 - Projet d'habitat partagé

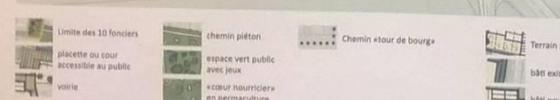
- 9 - LE JARDIN DE LA CAMBUSE**
- Superficie : 372m²
- Zone UC
- 9.1 - Création d'une cour publique en lien avec la Cambuse
- Maintien des arbres ou grandes plantes
- Réouverture d'un petit jardin pour l'habitation de la parcelle 272
- 9.2 - Ouverture de la grange pour en faire un espace public ouvert et donner accès à l'arrière de la parcelle
- 9.3 - Réhabilitation des bâtiments à l'arrière de la Cambuse en espace de coworking
- Permission solaires sur toiture
- 9.4 - Création d'un jardin public avec jeux
- Chemin public vers cœur d'îlot

- 11 - HORS FONCIER**
- «Cœur nourricier»
- Maintien des terrains classés en terre à cultiver, gestion en permaculture sur un total 3700m²
- Liaison piétonne de cœur de bourg
- Contact à prendre avec association comme par exemple à Zone d'Association Jardin/ouverts

- 8 - TERRAIN LEMARCHAND**
- Superficie : 5800m²
- Zone SAUEJ
- 8.1 - «Cœur nourricier»
- Maintien des terrains classés en terre à cultiver étendu jusqu'à l'arrière du bourg, gestion en permaculture
- 8.2 - Lot à bâtir pour logements collectifs ou habitat partagé
- 8.3 - Création d'une liaison douce (ER2)
- Liaison avec le lotissement Bellevue (ER6)

- 10 - ENTREE SUD DU BOURG**
- Superficie : 2777m²
- Zone SAUEJ
- 10.1 - Création d'un lotissement de 6 lots de 210m²
- 10.2 - Liaison douce et continuité écologique vers prairie humide

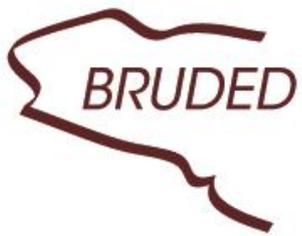
BILAN LOGEMENTS
- 6 logements réhabilités
- 12 logements neufs
- habitat partagé



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 €



*Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable*

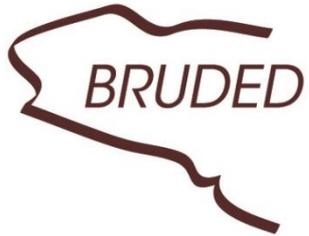
*Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus*



En conclusion



Les engagements et démarches



Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel evit an diorren padus

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



Commune « zéro phyto » depuis 2001



Signataire du Pacte d'Istanbul pour l'eau

