



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Langouët (35)

Du référentiel foncier au renouvellement urbain en économie circulaire

La municipalité de Langouët souhaite réaliser des logements éco-bénéficiaires pour l'environnement sur les fonciers repérés lors de la réalisation du référentiel foncier. Une étude opérationnelle, impliquant les habitants et un comité d'experts, est menée depuis octobre 2017.

Commune de plus de 600 habitants, située à une vingtaine de kilomètres au nord-ouest de Rennes, Langouët appartient à la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné.

► Un PLU pour préserver les terres agricoles

Bordé à l'ouest par une départementale, au sud et à l'est par la rivière de la Flume, au nord par un bois communal, le bourg est relativement circonscrit. « Dans le PLU, les élus ont souhaité garder cette cohérence, en faisant en sorte que l'urbanisation ne dépasse pas ces frontières naturelles » appuie Daniel Cueff, maire depuis 2000. De fait, au cours des 10 dernières années, les deux éco-lotissements réalisés se sont situés pour le premier, dans une dent creuse du bourg et pour l'autre, au cœur du village le plus habité de la commune, à 5 minutes à pied de l'école. Ils ont permis à des jeunes ménages d'accéder à des logements écologiques, sains, peu énergivores et dans des budgets réduits. Aujourd'hui « nous ne souhaitons plus ponctionner un seul m² de terre agricole. L'objectif est de refaire le bourg sur le bourg » indique le maire.

► Un référentiel foncier

Après avoir mené à bien une première opération permettant de réaliser 3 logements sociaux et la bibliothèque en lieu et place d'une maison des années 60, toujours dans une démarche écologique



La réalisation de 3 logements sociaux et de la bibliothèque en centre-bourg a préfiguré la démarche de renouvellement urbain

et sociale, la municipalité a réalisé un des premiers référentiel foncier de Bretagne avec l'appui méthodologique de l'EPF Bretagne. Les élus ont ainsi arpenté les rues de la commune : « nous avons repéré 10 fonciers abandonnés, délaissés, délabrés ou des dents creuses ». Avec l'appui de l'EPF, chaque foncier a ensuite été cadastré, les propriétaires identifiés, l'intérêt patrimonial ou à l'inverse la nécessité de déconstruction ou de dépollution caractérisé et budgété, l'intérêt urbanistique (désenclavement de parcelle, ...) et le nombre de logements susceptibles d'y être construits évalués. « C'est un outil d'aide à la décision. En cas de vente, le conseil municipal pourra se positionner plus facilement sur le caractère stratégique d'un bien ».

Un emprunt citoyen



Du 3 novembre et jusqu'à fin décembre 2016, la commune a sollicité des fonds citoyens via un emprunt participatif sur la plate-forme Collecticity pour un montant total de 40 000 €. Emprunt réussi puisque 37 investisseurs-citoyens ont prêté entre 50 et 2000 euros à la commune, permettant de rassembler l'intégralité du montant escompté. Les prêteurs bénéficient d'un taux d'intérêt de 2% bruts. L'emprunt est consenti pour 6 ans. ■

➤ Refaire le bourg sur le bourg en économie circulaire

Sur la base des 10 fonciers repérés, la municipalité a lancé un appel d'offre pour réaliser une étude d'économie circulaire (dite « cradle to cradle ») en urbanisme rural. L'objectif est de créer sur ces fonciers « des habitats éco-bénéficiaires pour l'environnement, en apportant des réponses aux problématiques de la biodiversité, de réutilisation de matériaux et d'éco-matériaux, de stockage des énergies renouvelables et de la mobilité décarbonnée » explique le maire. Utopie ? Pour éviter de tomber dans le travers de l'étude irréalisable et qui restera dans les cartons, le cahier des charges exige que « les principes opérationnels allant jusqu'au pré-permis de construire sur 2 secteurs propriétés communales et sur 2 autres secteurs qui seront précisés » devront être fournis avant la fin de l'année 2017. Pour expliciter son cahier des charges, la mairie a organisé 2 réunions à destination des maîtrises d'oeuvre. Lancé en avril 2016, le dossier d'appel d'offre a été téléchargé 135 fois mais seuls 5 équipes ont postulé ; 3 ont été entendues en entretien. C'est le groupement de maîtrise d'oeuvre (Moe) : EPEA (économie circulaire / Menguy (architectes) / SETUR et ERIGER (BET aménagement et énergie) / Cybell (mobilité) / Smiile (réseau social), qui a été retenu (septembre 2017).

“ Nous souhaitons changer de paradigme et passer de projets qui font moins mal à l'environnement à des projets bénéfiques pour l'environnement ”



Daniel Cueff, maire

➤ Trouver des solutions innovantes

Pour le maire « faire de la politique, c'est avoir le choix entre plusieurs solutions. Encore faut-il que ces solutions existent effectivement ! ». Si trouver ces solutions relèvent de la Moe, la municipalité a souhaité impliquer le maximum de partenaires pour y contribuer. Un comité d'experts adossé au projet a ainsi été mis en place : Bruded, ALEC Pays de Rennes, Enedis, EPF, Caisse des dépôts, CC Val d'Ille-Aubigné, Syndicat de bassin versant, Ce comité se réunira 3 fois au cours de l'étude.

➤ Impliquer les habitants

La municipalité a décidé de mener une démarche, qualifiée par le maire « d'implicative ». « Le cadre des objectifs à atteindre est fixé et il n'est pas question de revenir dessus. Par contre, les solutions pour y arriver restent à créer et l'implication des habitants pour y arriver est nécessaire ». 3 ateliers participatifs d'une demi-journée (samedi matin) ont été mis en place :

- le 1er pour partager les objectifs et recenser les besoins
- le 2ème pour commencer à imaginer des solutions
- le 3ème pour définir un scénario désiré sur le type d'habitat à développer sur chaque foncier.

Des maisons individuelles sur pilotis au collectif, en passant par une zone consacré à l'habitat léger, le tout entourant un espace central consacré à des jardins potagers : la créativité a été de mise !

➤ Les suites

Une fois l'étude réalisée :

- s'il s'agit d'un foncier privé « nous espérons que l'étude permettra au propriétaire de se projeter c'est-à-dire soit de porter lui-même l'investissement s'il en a la capacité soit de vendre à un opérateur prêt à porter le projet ».
- s'il s'agit d'un foncier communal, la municipalité cherchera un opérateur pour réaliser le projet.

Qu'elle que soit l'option, « la municipalité sera garante que le projet ne soit pas dévoyé. Si aucune autre solution n'est trouvée, la municipalité se portera acquéreuse et réalisera elle-même le projet ». ■

➤ Coûts et subventions

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 €



Pour contribuer à trouver des solutions innovantes, la municipalité s'est entourée d'un comité d'experts

CONTACT :

Daniel Cueff, maire / Tél. : 02 99 69 92 30 / mairie-de-langouet@wanadoo.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

