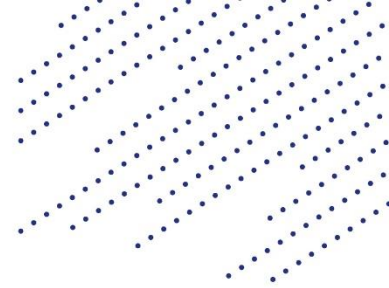




les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Inscrire le foncier dans la stratégie de développement durable de son territoire

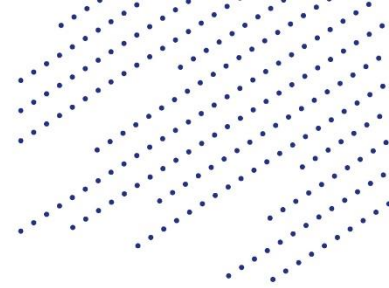
Vous êtes au bon endroit

Veillez patienter quelques instants, nous faisons les derniers réglages techniques et nous commencerons bien à 14h





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Inscrire le foncier dans la stratégie de développement durable de son territoire

Rencontre du 07 Décembre 2020 / 14h-17h

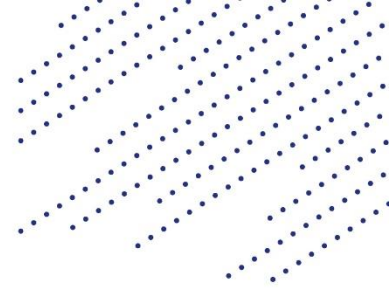


# Pour une réunion de travail en toute sérénité...

- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante
- Pensez à indiquer vos **NOM Prénom – Structure** dans votre interface visio (afin d'éviter les pseudos ou « anonymes ») et de permettre votre répartition en sous-groupes
- N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le chat** (onglet « converser ») pendant les interventions
- Des temps d'échanges collaboratifs sont prévus entre les interventions : merci de **donner votre nom avant** d'intervenir à l'oral
- La rencontre **sera enregistrée**, et vous aurez également les supports diaporama présentés, pour diffusion et relecture



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Inscrire le foncier dans la stratégie de développement durable de son territoire

Deux cycle de rencontres réalisés en parallèle et qui s'articulent pour créer une dynamique régionale:

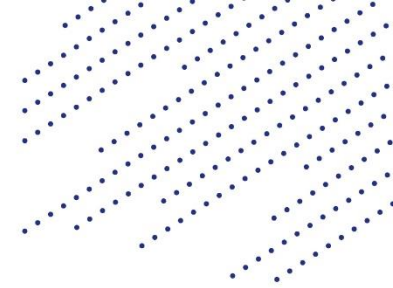
- 9 rencontres sur les Centralités (3 déjà réalisées)
- 5 rencontres sur le Foncier

Des supports de capitalisation à venir: newsletters trimestrielles, vidéos, fiches capitalisation par rencontre, centre de ressource, annuaire des professionnels....





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



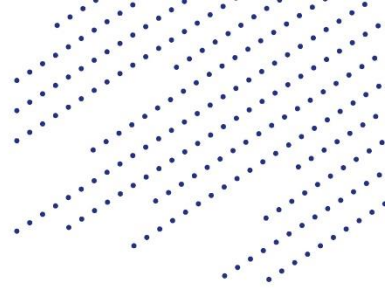
# Pourquoi cette rencontre *pour un foncier responsable* ?

Ce qu'on entend par le « foncier responsable » :

- Une donnée économique ?
- Une dynamique territoriale ?
- Des enjeux stratégiques :
  - Préservation des terres agricoles
  - Préservation de la biodiversité
  - Dynamisme économique local
  - Résilience des territoires



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Le programme de la rencontre

## QUIZZ INTRODUCTIF

### CC du Val d'Ille-Aubigné



**3 245 ha**

Surface artificialisée  
*pour l'année et l'entité sélectionnée*



**10.9%**

Part d'artificialisation  
*pour l'année et l'entité sélectionnée*

Commune : Guipel

### CC Roi Morvan Communauté



**4 788 ha**

Surface artificialisée  
*pour l'année et l'entité sélectionnée*



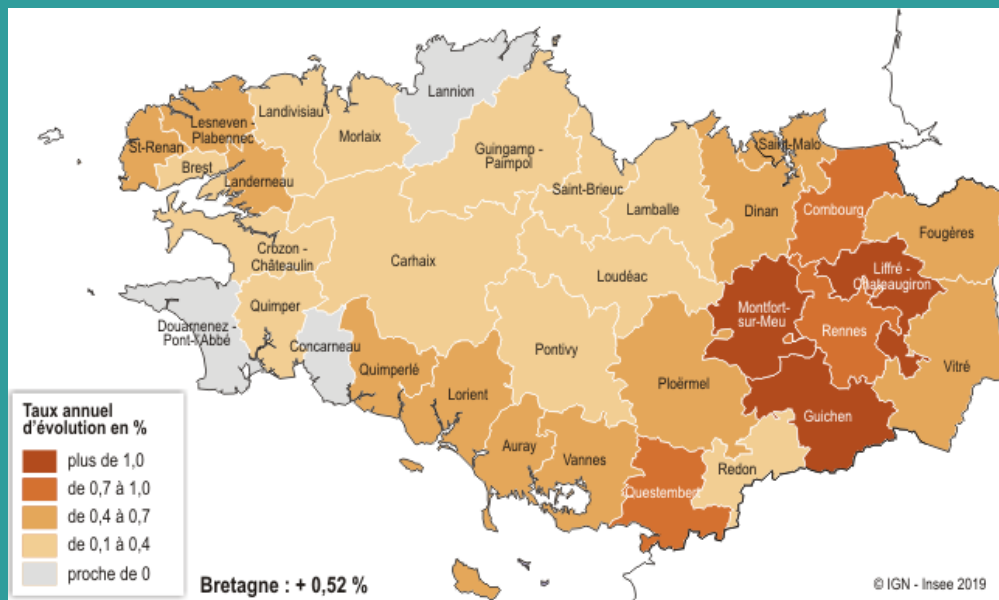
**6.2%**

Part d'artificialisation  
*pour l'année et l'entité sélectionnée*

Commune : Le Saint

# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

En 2040, combien d'habitants supplémentaires comptera la région Bretagne ?



*Entre 300 000 et 400 000 habitants supplémentaires*

# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

*Combien d'emplois ont été créés en Bretagne en 2019 ?*

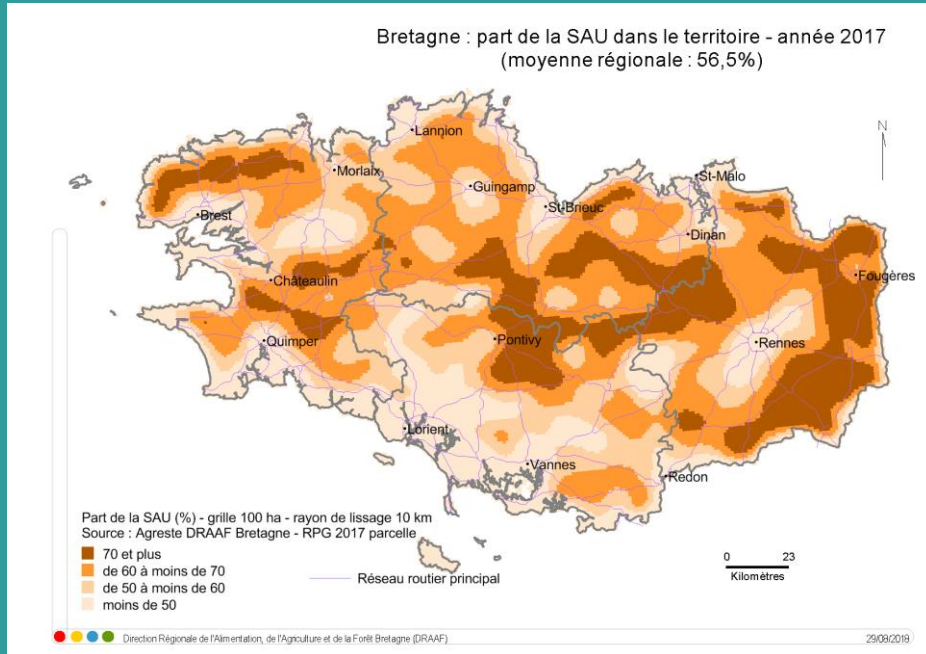


**19 000 emplois**  
Créés en 2019



# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

## Quelle est la part de la surface agricole en région Bretagne ?



**57%**

**Contre 52% en  
moyenne nationale**

# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

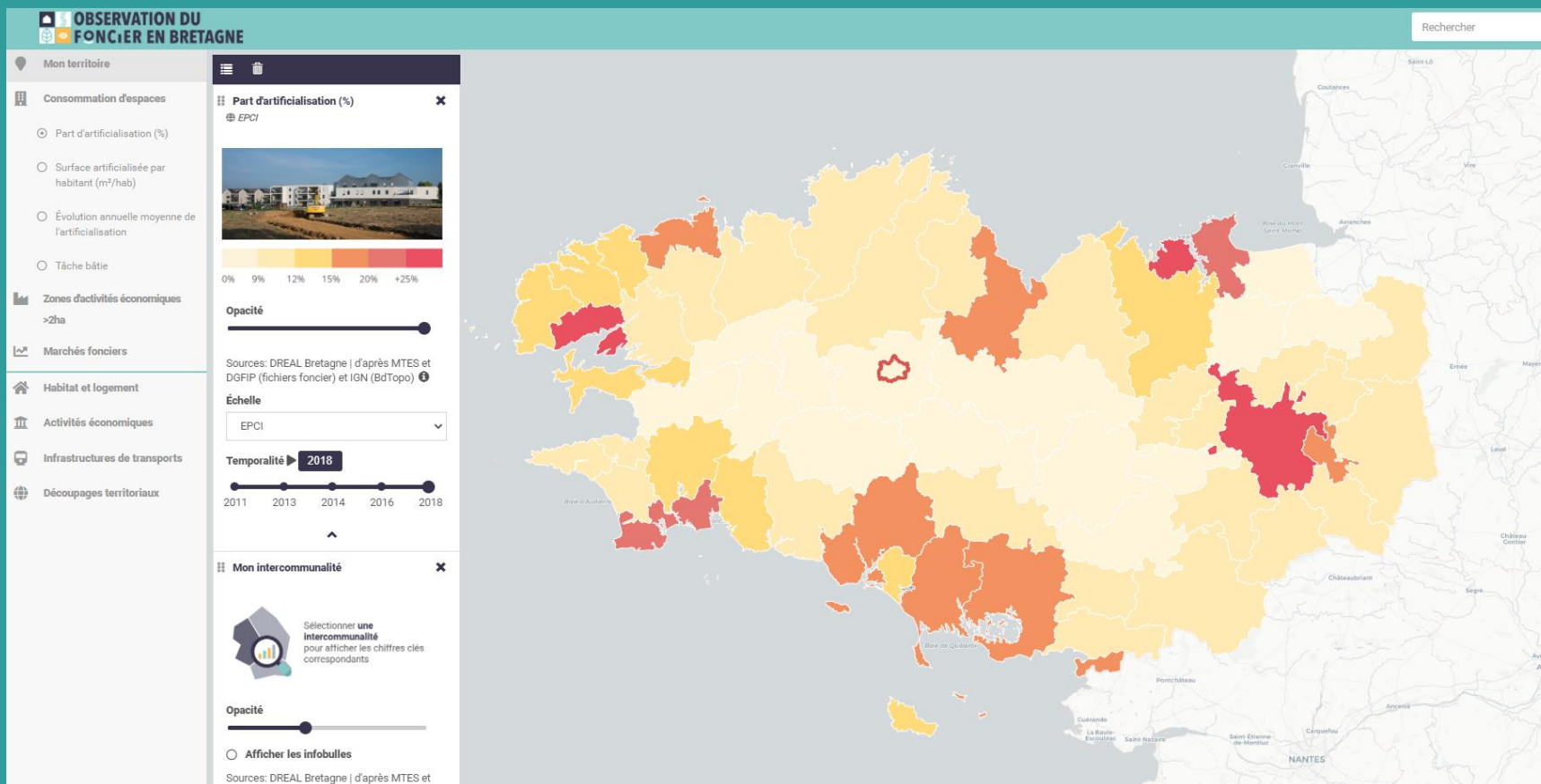
*Quelle surface est artificialisée chaque jour en Bretagne ?*



**L'équivalent de 9 terrains de football**  
**Soit 900 hectares**

# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

## Un outil régional d'observation des tendances du foncier



# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

*Quelle est la principale cause de l'étalement urbain en France ?*



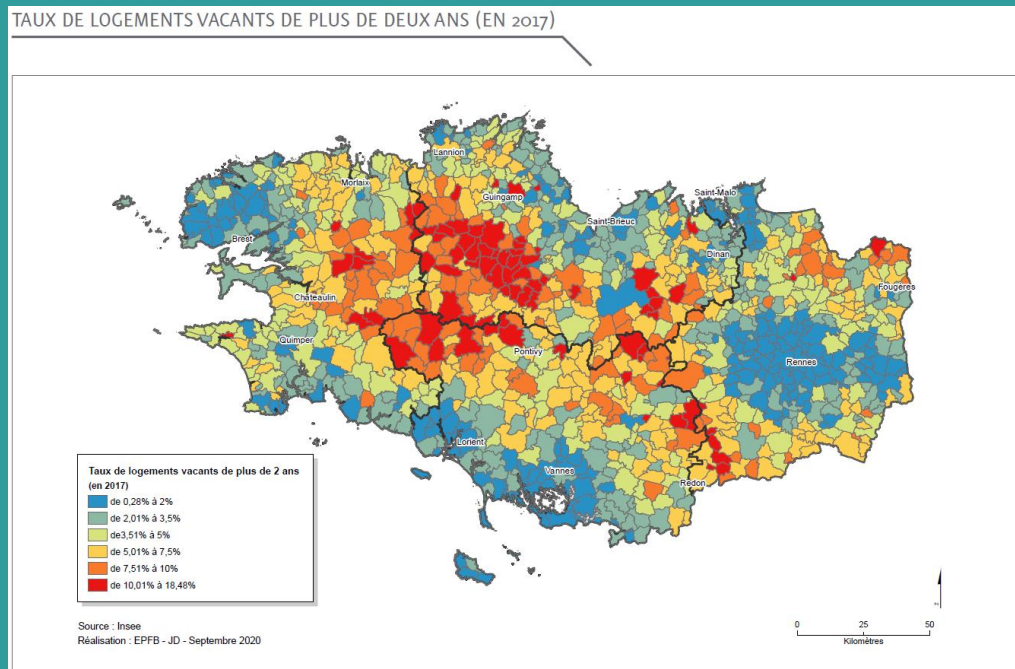
***L'habitat***

*Pour 2/3 environ*

*Puis les secteurs d'activité  
économique pour 25%  
environ*

# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

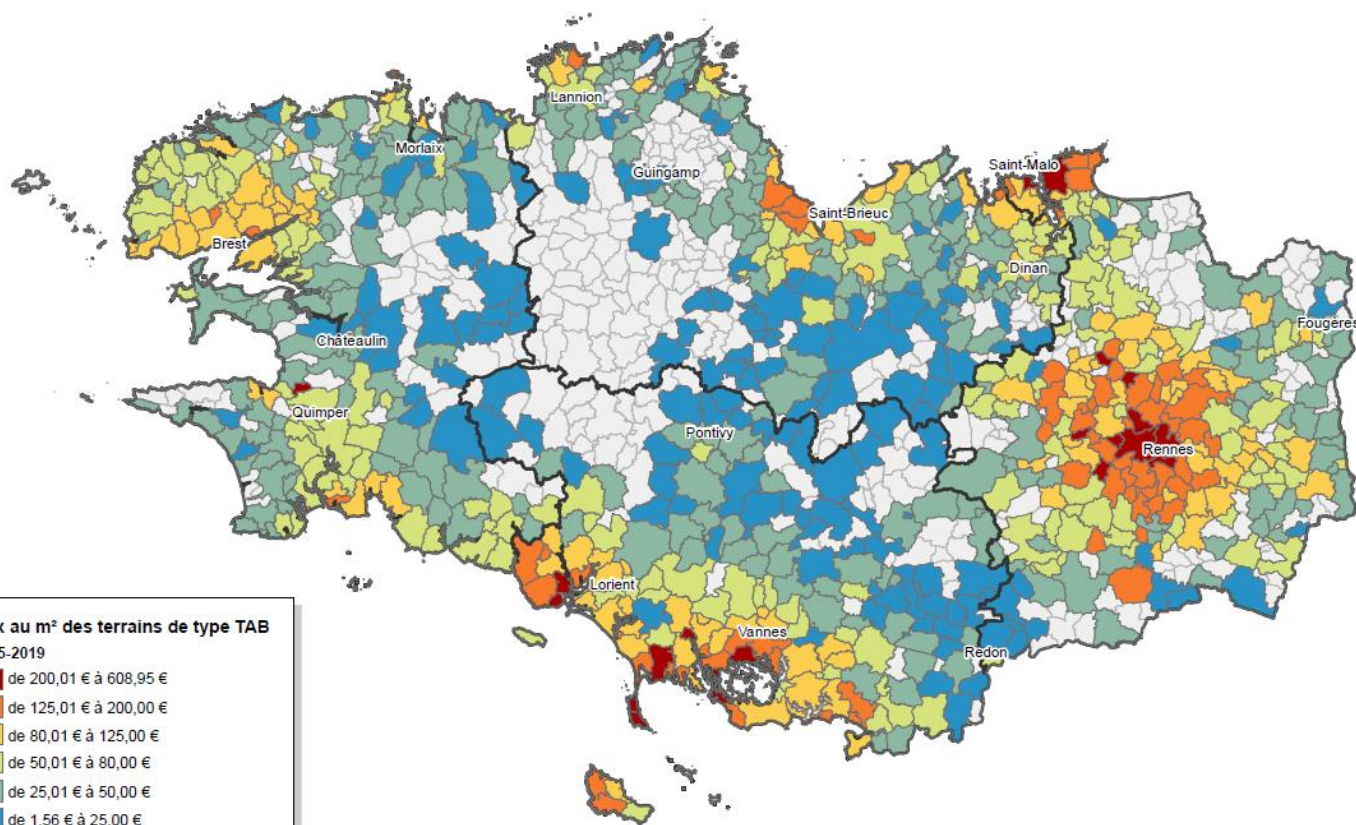
*Quel est le nombre de logements vacants en Bretagne ?*



**147 000**  
*logements vacants*  
En 2017

# La question du foncier en Bretagne - Quizz introductif

PRIX AU MÈTRE CARRÉ DES TERRAINS DE TYPE « TERRAINS À BÂTIR » (TAB) ENTRE 2015 ET 2019

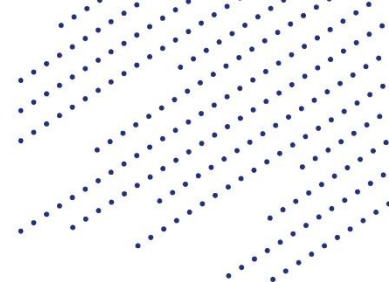


Source : DVF/Data.gouv.fr/Cerema  
Réalisation : EPFB - JD - Novembre 2020

0 25 50  
Kilomètres



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



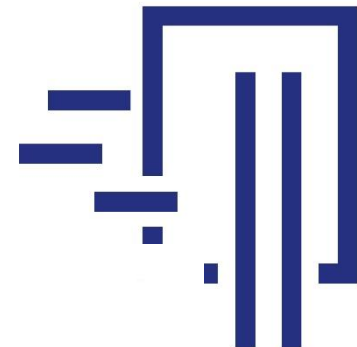
## Présentation d'Isabelle LAVASTRE

Maire de Gahard, Vice-présidente à la **Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné**, en charge de l'urbanisme et de l'aménagement

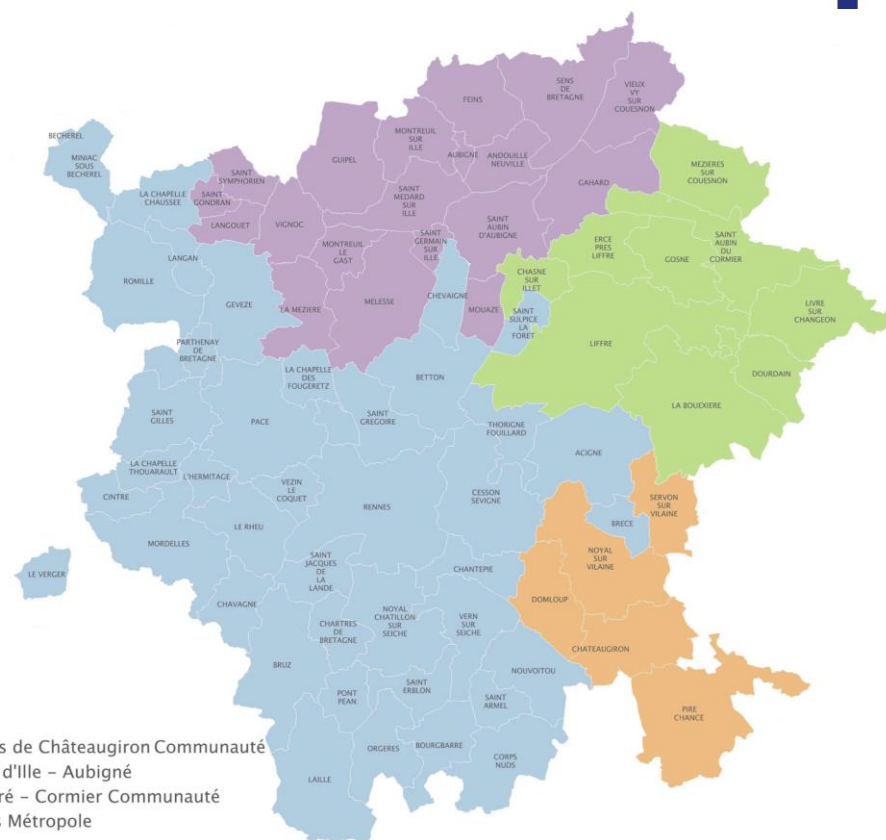
Bâtir une politique foncière intercommunale pour un développement territorial équilibré



# La CC Val d'Ille-Aubigné

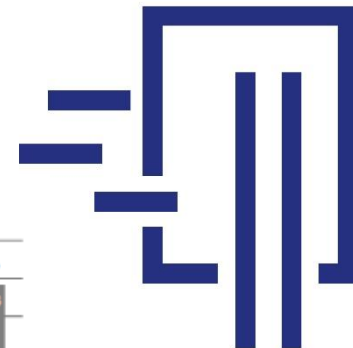


- **19 communes**
- **Président : Claude Jaouen**  
maire de Melesse
- **36 302 habitants (2017)**
- **Évolution 2009-2017 :**  
**+ 13,7 % (I&V : + 8,5 %)**



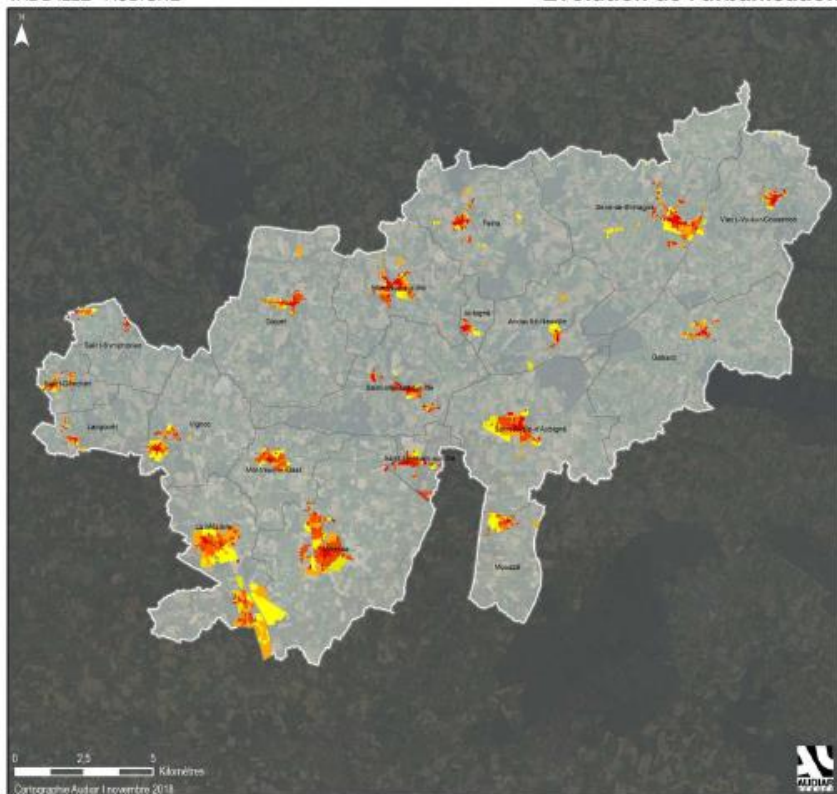


# La CC Val d'Ille-Aubigné



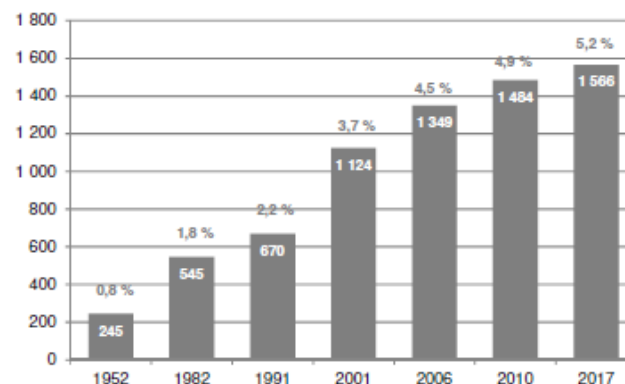
VAL D'ILLE - AUBIGNÉ

Évolution de l'urbanisation



■ 1952 ■ 2001  
■ 1982 ■ 2010  
■ 1991 ■ 2017

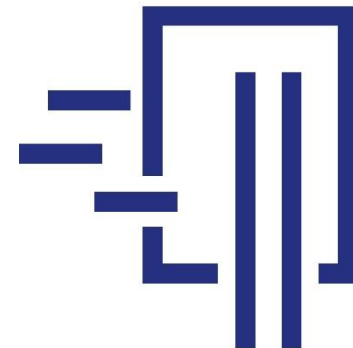
Évolution des surfaces urbanisées sur le Val d'Ille-Aubigné



- **1980-2017: la surface urbanisée a presque triplé**
- **En 2017 surface urbanisée = 5.2% de la surface du territoire**

# La CC Val d'Ille-Aubigné

Intérêt d'une politique foncière intercommunale :  
une démarche cohérente et globale



- Convention cadre avec EPF (2011-2016) (2016-2020)
- Accompagnement des communes pour sortir des opérations de renouvellement urbain :
  - Identification des gisements fonciers (PAF)
  - Mobilisation des outils réglementaires via le PLUi
  - Soutien aux études pré-opérationnelles de Renouvellement Urbain (prise de compétence en 2015)
  - Aides au logement social et à la rénovation de l'habitat privé en centre bourg

PAF

PLUi

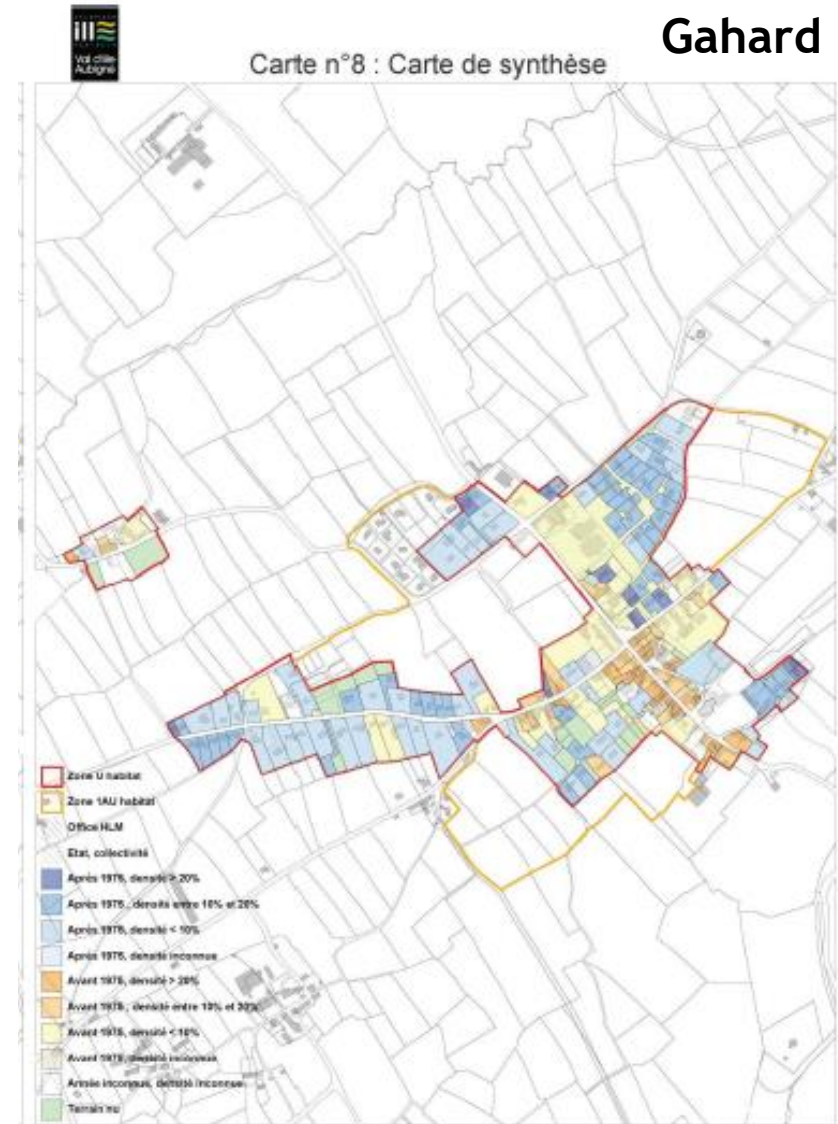
Études  
pré-op

# La CC Val d'Ille-Aubigné

## L'observation du foncier comme préalable

Une étude réalisée par l'AUDIAR, qualifiant le bâti selon 7 entrées de base :

- Terrains bâtis et non bâtis,
- Statut de la propriété
- Type d'occupation
- Nombre de logements
- Qualité des logements
- Période de construction
- Densité



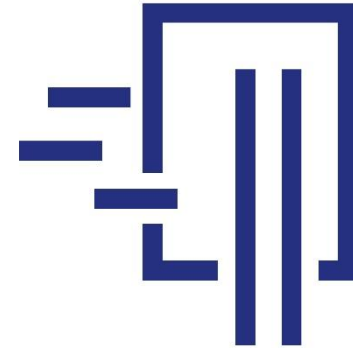
Date : 10/03/2011 - Source : Orthophoto Vector 2014 - Cadastre DGF 2010 - Val d'Ille - Aubigné

# La CC Val d'Ille-Aubigné

## • L'observation du foncier comme préalable

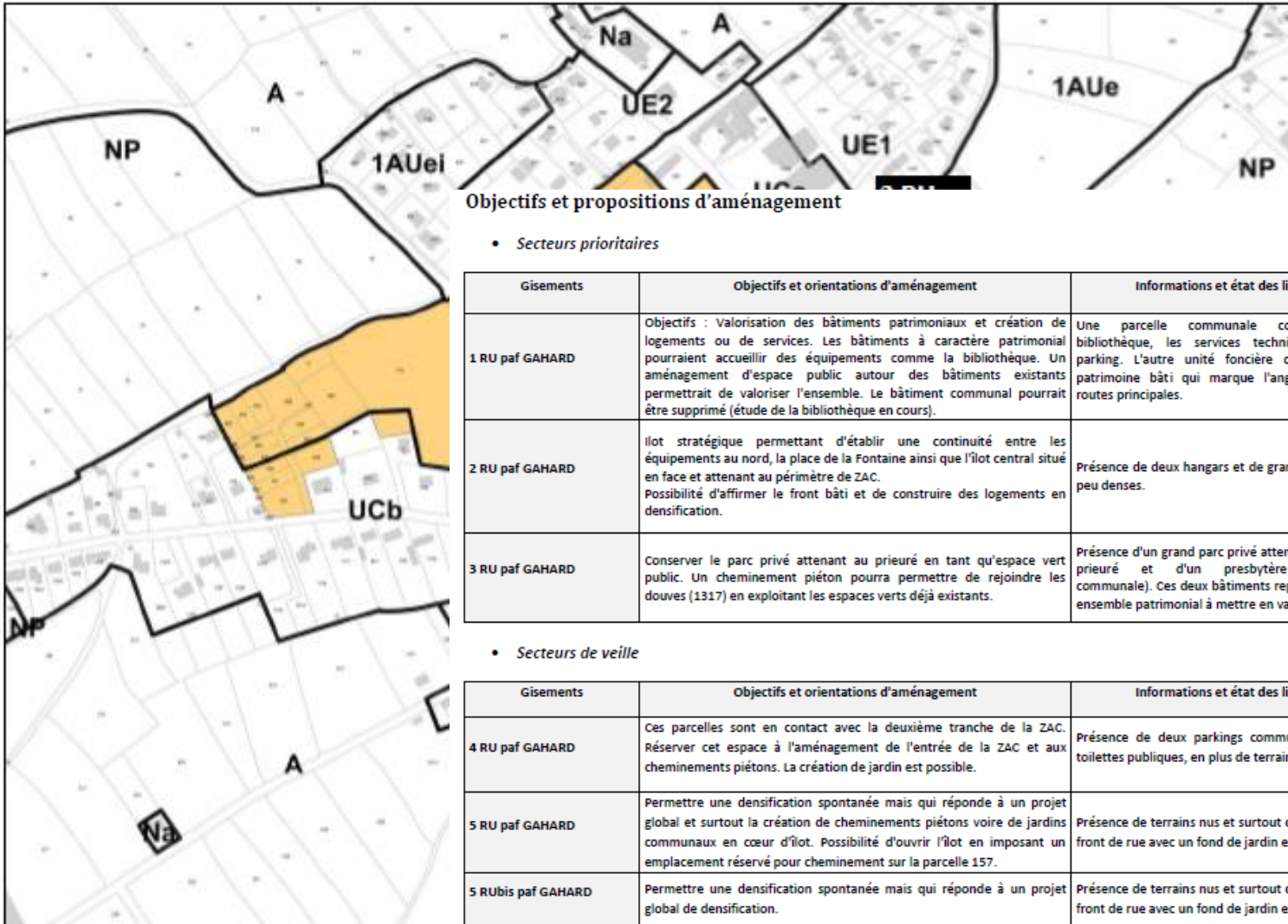
### Orientations pour un projet communal

Projet communal - Propositions d'orientations d'aménagement, Audiar 2017



# La CC Val d'Ille-Aubigné

## • Formulation de propositions d'aménagement



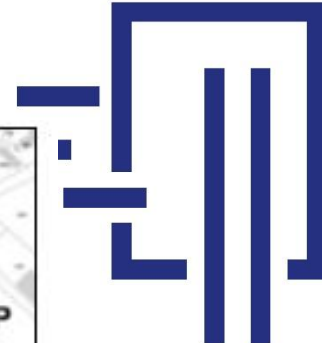
### Objectifs et propositions d'aménagement

#### • Secteurs prioritaires

Gisements	Objectifs et orientations d'aménagement	Informations et état des lieux	Priorité PAF
1 RU paf GAHARD	Objectifs : Valorisation des bâtiments patrimoniaux et création de logements ou de services. Les bâtiments à caractère patrimonial pourraient accueillir des équipements comme la bibliothèque. Un aménagement d'espace public autour des bâtiments existants permettrait de valoriser l'ensemble. Le bâtiment communal pourrait être supprimé (étude de la bibliothèque en cours).	Une parcelle communale comprend la bibliothèque, les services techniques et un parking. L'autre unité foncière comprend du patrimoine bâti qui marque l'angle des deux routes principales.	A
2 RU paf GAHARD	Ilot stratégique permettant d'établir une continuité entre les équipements au nord, la place de la Fontaine ainsi que l'îlot central situé en face et attenant au périmètre de ZAC. Possibilité d'affirmer le front bâti et de construire des logements en densification.	Présence de deux hangars et de grandes parcelles peu denses.	A
3 RU paf GAHARD	Conserver le parc privé attenant au prieuré en tant qu'espace vert public. Un cheminement piéton pourra permettre de rejoindre les douves (1317) en exploitant les espaces verts déjà existants.	Présence d'un grand parc privé attenant à l'ancien prieuré et d'un presbytère (propriété communale). Ces deux bâtiments représentent un ensemble patrimonial à mettre en valeur.	Non retenu Protection d'un parc paysager

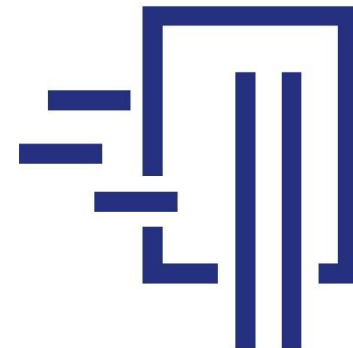
#### • Secteurs de veille

Gisements	Objectifs et orientations d'aménagement	Informations et état des lieux	Priorité PAF
4 RU paf GAHARD	Ces parcelles sont en contact avec la deuxième tranche de la ZAC. Réserver cet espace à l'aménagement de l'entrée de la ZAC et aux cheminements piétons. La création de jardin est possible.	Présence de deux parkings communaux et des toilettes publiques, en plus de terrains non-bâti.	Secteur de veille
5 RU paf GAHARD	Permettre une densification spontanée mais qui réponde à un projet global et surtout la création de cheminements piétons voire de jardins communaux en cœur d'îlot. Possibilité d'ouvrir l'îlot en imposant un emplacement réservé pour cheminement sur la parcelle 157.	Présence de terrains nus et surtout de maisons en front de rue avec un fond de jardin exploitable.	Secteur de veille
5 RUBis paf GAHARD	Permettre une densification spontanée mais qui réponde à un projet global de densification.	Présence de terrains nus et surtout de maisons en front de rue avec un fond de jardin exploitable.	Secteur de veille



# La CC Val d'Ille-Aubigné

## • Au PLUi...



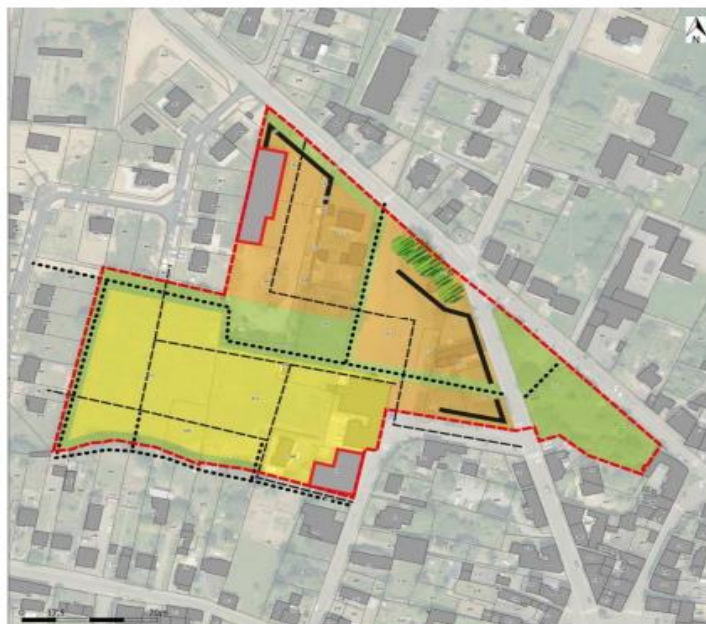
# La CC Val d'Ille-Aubigné

## • Au PLUi...

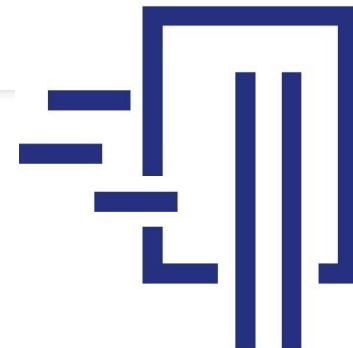
Secteurs d'OAP



Schéma d'orientation

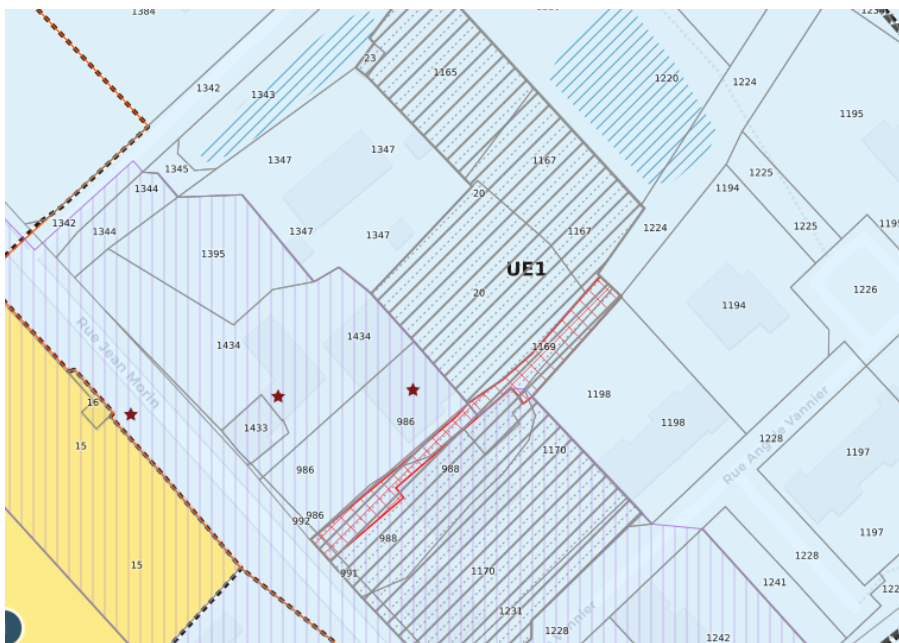


Légende		Prescriptions urbanistiques et paysagères	
<b>Vocation de la zone</b>		Patrimoine bâti à préserver	
	Dominante habitat / secteur plus dense		Bâti à démolir
	Dominante activités		Orientation faîtage
	Dominante équipement		Façade urbaine structurante (à préserver / à aménager)
	Dominante espace vert et de loisirs		Espace public (à restructurer / à aménager)
	Renouvellement urbain		Loisirs urbains (à préserver / à aménager)
<b>Principes de voiries</b>			Point de vue à préserver
	Maillage principal		Perspective particulière à mettre en valeur
	Maillage secondaire		Arbres, haies (à préserver / à créer)
	Principes d'accès		Espace d'intérêt environnemental (zone humides, ...) à préserver
	Zone de stationnement à créer	<b>Autre</b>	
	Sentiers piétons / Piste cyclable (site propre/partagé) / Zone de rencontre		Hydrologie
			Secteur soumis au risque inondation



# La CC Val d'Ille-Aubigné

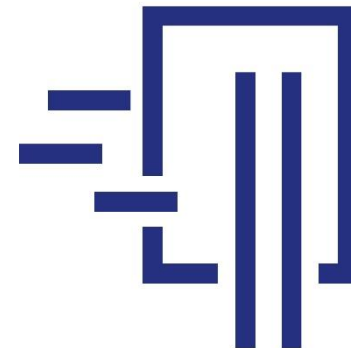
## • Au PLUi...



### 6.11 – SERVITUDES DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (ART. L. 151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME).



Au sein de ces périmètres sont interdits pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont toutefois autorisés.

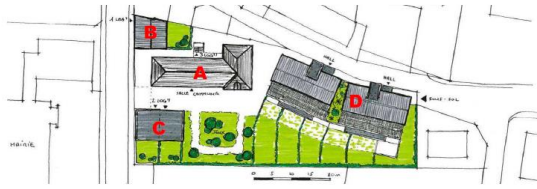




# La CC Val d'Ille-Aubigné

## • Aux études pré-opérationnelles

RECAPITULATIF DES TYPOLOGIES ET DES SURFACES



	T2	T3	T4	TOTAL SHAB	Salle Commune		
Bâtiment A	1 x 50 m <sup>2</sup>	2 x 60 m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	100% LLS	
Bâtiment B			1 x 80 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>		100% ind libre	
Bâtiment C	2 x 50 m <sup>2</sup>			100 m <sup>2</sup>		100% ind libre	
Bâtiment D	10 x 50 m <sup>2</sup>	11 x 65 m <sup>2</sup>		1215 m <sup>2</sup>		50% LLS	
<b>TOTAL</b>	13 T2	13 T3	1 T4	1575 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>		
	Total 27 logements + 1 salle commune					Total 1730 m <sup>2</sup> SHAB	

NOTA : Le sous-sol du bâtiment D permet la création de 21 stationnements. Si la modification du PLU permet le ratio de 0,8 place de stationnement par logement, il faudrait pour 27 logements, 21,6 stationnements au total (hors salle commune) d'où la nécessité de trouver une autre place. Pour rappel, l'option d'aménagement n°1 sur la page suivante qui permet la création de 5 voire 8 places de stationnements en plus sur la parcelle.  
Par ailleurs, dans cette proposition, l'unique du bâtiment D est composé de 4 logements T2. Toutefois, ces 4 logements peuvent être transformés en 2 T4 ce qui porterait le total à 25 logements. Avec un ratio de stationnement de 0,8, il faudrait donc avoir 20 stationnements au total pour 21 stationnements possibles en sous-sol.



Scénario n°1



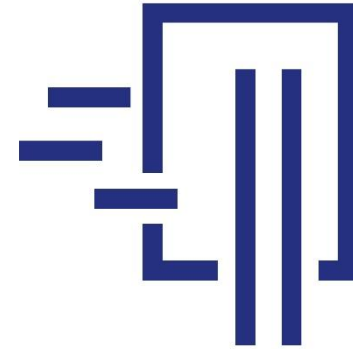
### BILAN PRÉVISIONNEL D'AMÉNAGEMENT

Le bilan ci-contre est un bilan aménageur, n'intégrant pas l'opération de construction d'équipement intégrée au projet.

Avec une estimation de prix de cession à 600 K€, l'opération présente un déficit d'environ 80 K€.

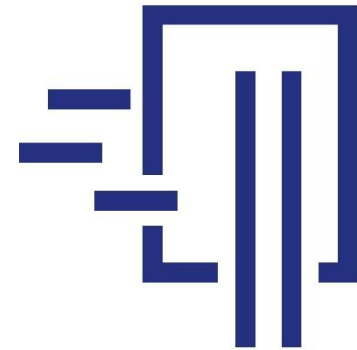
La simulation d'une opération présentant les mêmes surfaces déployées, mais en substituant LLS et équipement par du logement libre fait apparaître 350 K€ de recettes supplémentaires.

MELESSE	
<b>DEPENSES</b>	
<b>Acquisition</b>	
Acquisitions foncier	
Frais annexes (taxe foncière, frais d'	
<b>Libération</b>	
Déconstruction + Amiante (Estimatif	
Aléas amiante (Estimatif EPF)	
Dépollution des sols (Estimatif EPF)	
<b>Aménagements</b>	
Branchements	
Sud - Voirie	
Sud - Stationnement	
Sud - Cheminement	
Trottoirs rue de Montreuil	



# La CC Val d'Ille-Aubigné

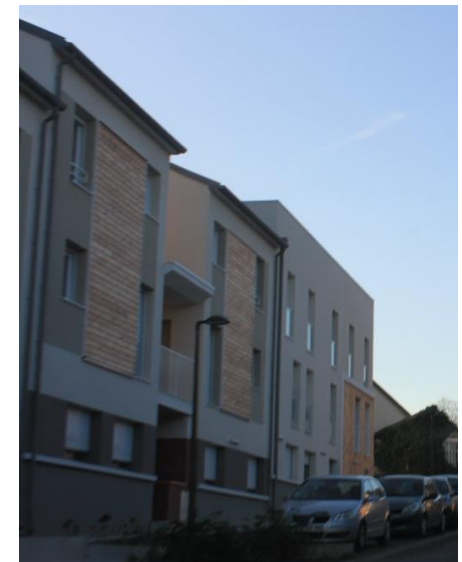
- A l'accompagnement en phase projet (aide à la production de LLS et à la rénovation privée en centre bourg)



21 logements locatifs sociaux pour séniors à La Mézière – centre bourg



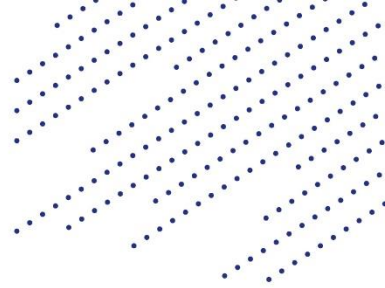
4 logements locatifs sociaux à Guipel – centre bourg



16 logements locatifs sociaux à Montreuil le Gast – centre bourg



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Témoignage de GUIPEL

**Isabelle JOUCAN**

Maire de GUIPEL  
Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné

**Christian ROGER**

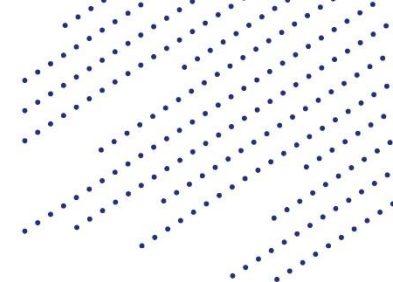
Maire de Guipel de 2008 à 2020

Intervenir sur le foncier privé ? La requalification d'un site industriel, par la commune de Guipel





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Témoignage de GUIPEL

**Isabelle JOUCAN**

Maire de GUIPEL

Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné

**Christian ROGER**

Maire de Guipel de 2008 à 2020

Intervenir sur le foncier privé ? La requalification d'un site industriel, par la commune de Guipel

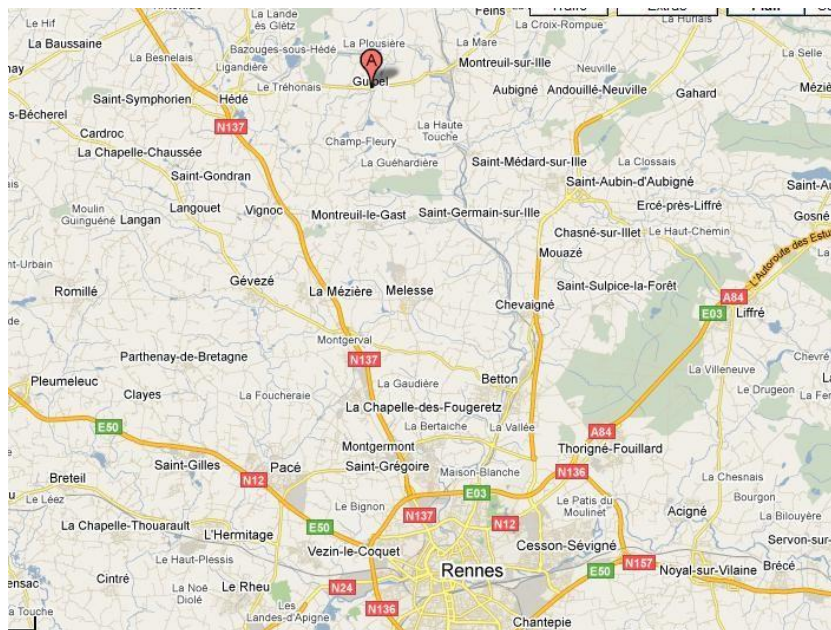
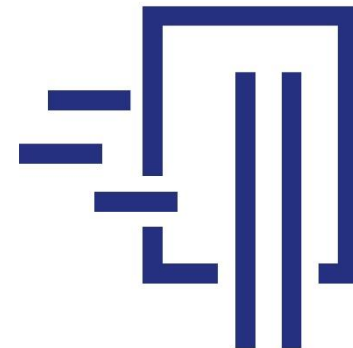


# ➤ Guipel

1800 habitants

Commune rurale à 25km au nord de RENNES

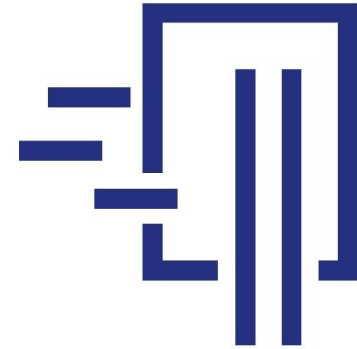
CC Val d'Ille Aubigné



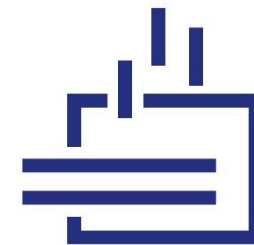
# Une démarche foncière engagée dès 2008

- Démarche Addou pour avoir une vision globale du développement du bourg:
  - Remise en cause de 13 ha zad
  - 12 ha sont transféré en zone agricole et 1 ha en lotissement avec densification foncière.
- 2011-2013 PLU grenellisé : concentration de l'urbanisation en cœur de bourg
- 2018-2020 PLUI - Maintien de la démarche

=> Participation large des habitants dans toutes ces phases



# Un cœur de bourg revitalisé



- 2018 - 2019 Inscription à l'AAP régionale revitalisation des centres bourgs en phase étude et phase travaux

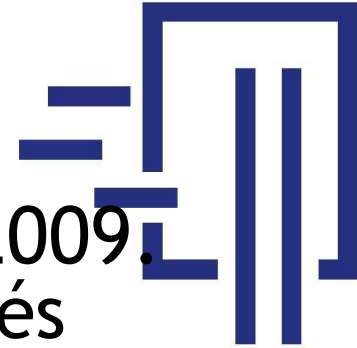
la commune n'est pas retenue mais elle s'engage quand même dans les projets

- 2020 - début des travaux



# La commune a bénéficié d'accompagnement

- **BRUDED** - adhésion à l'association dès 2009.
  - ⇒ Echange d'expériences entre collectivités bretonnes



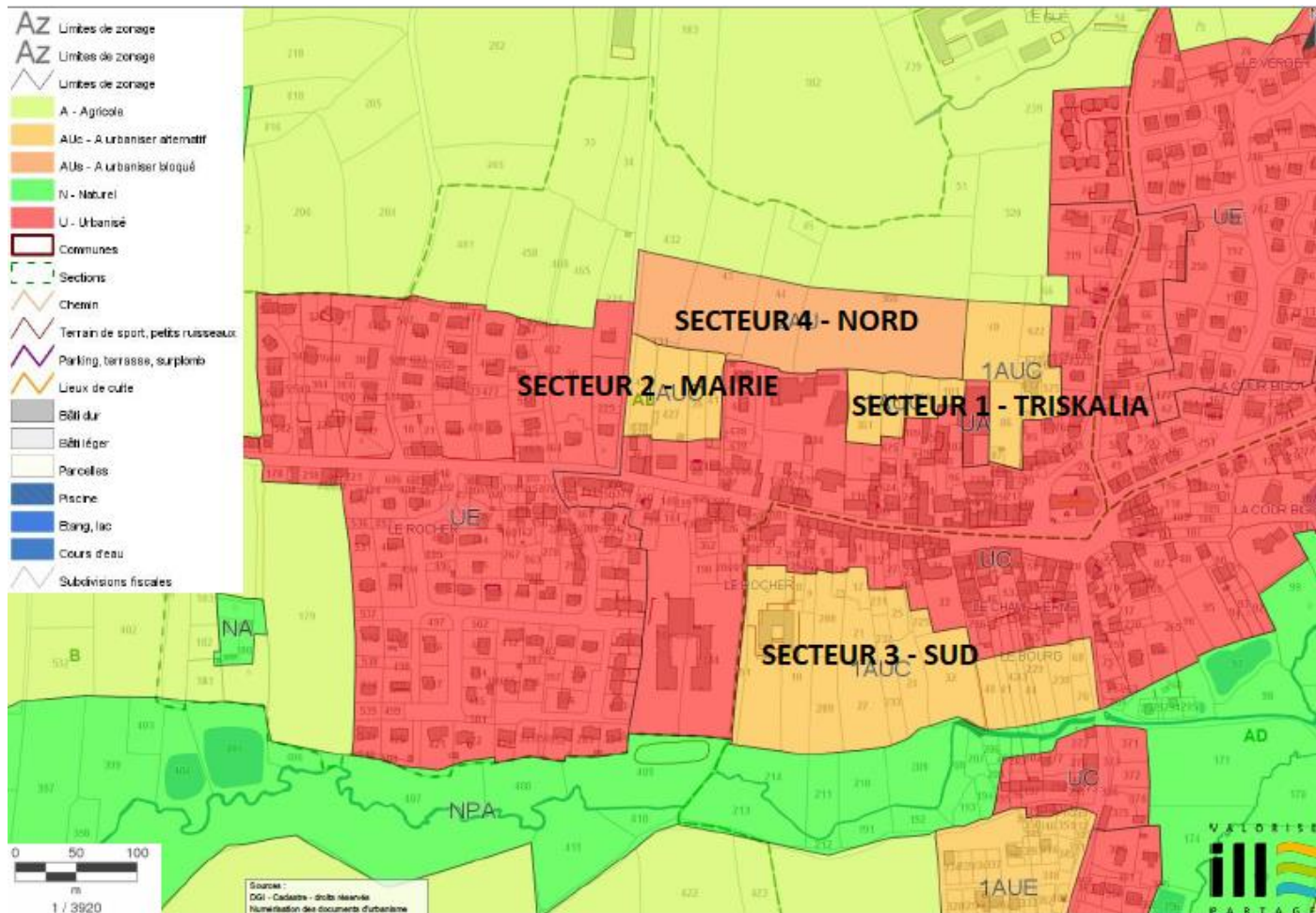
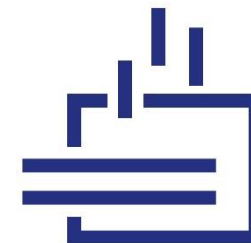
- **Communauté de communes :**
  - ⇒ chargée de mission urbanisme
  - ⇒ PLUi, OAP



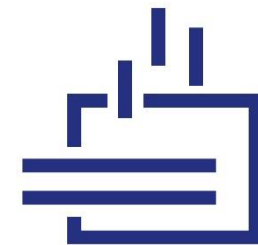
- **Mutualisation d'un poste de chargé d'urbanisme avec la commune de Plélan le Grand (70/30)**



# ZONE A URBANISER ET SURVEILLANCE DU FONCIER

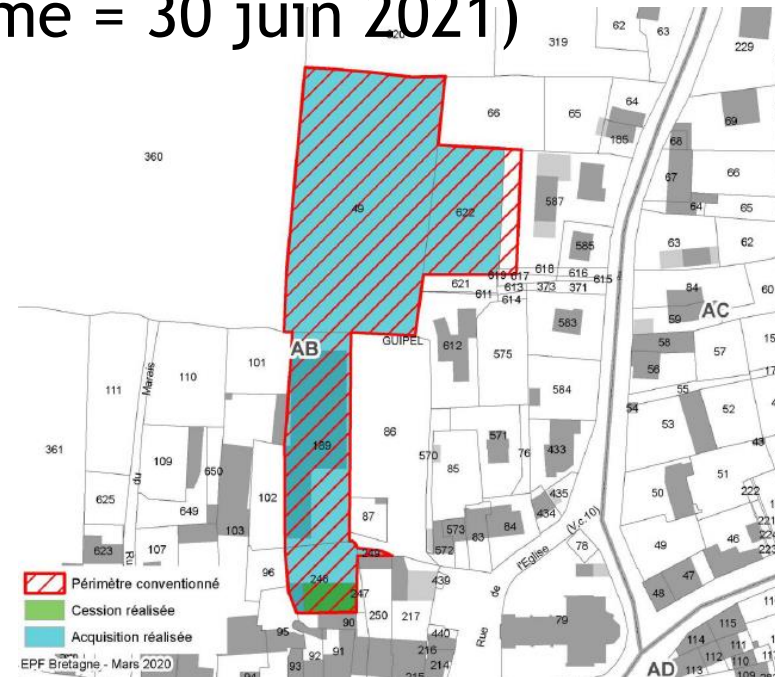


# 1<sup>ère</sup> convention EPF

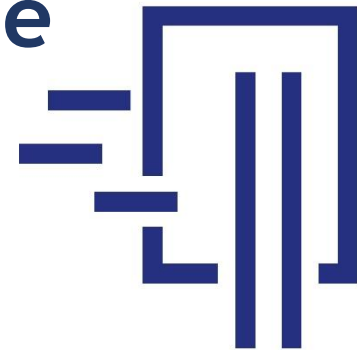


- 2014 - saisine de l'EPF pour achat d'une parcelle de 5 968 m<sup>2</sup> appartenant à la coopérative Triskallia
- Convention de 5 ans à partir de 2016 (terme = 30 juin 2021)

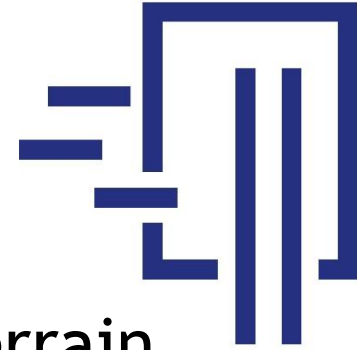
- Avenant en mars 2019 pour acquisition d'une parcelle complémentaire de 707 m<sup>2</sup>



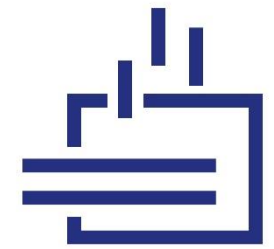
# Site TRISKALIA: coopérative agricole



# Une expertise EPF facilitatrice dans la négociation



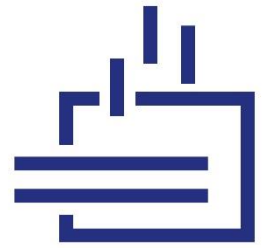
- Prix de vente Triskalia = 100 000 €
- Accord de la collectivité sur ce prix mais terrain nu
- Expertise et mobilisation des bureaux d'études et entreprises de l'EPF pour chiffrer la démolition
- Chiffrage à 126 800 € TTC
- Vente du terrain par Triskalia à l'euro symbolique et prise en charge des travaux de démolition par l'EPF



## Le site après déconstruction



- Janvier 2021 :  
lancement études  
opérationnelles pour  
aménagement du  
secteur



## 2<sup>ème</sup> convention



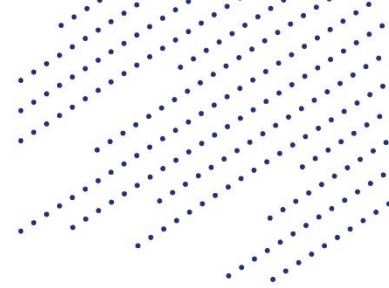
 Périmètre de sollicitation  
 Propriété communale  
 Périmètre envisagé du lotissement

- Signature en avril 2016 pour 7 ans (fin le 25 avril 2023)
- Superficie de la convention 4 637 m<sup>2</sup>
- Parcelle acquise de 1 634 m<sup>2</sup>





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Présentation de Jérôme Regnier

**Maire de Le Saint**

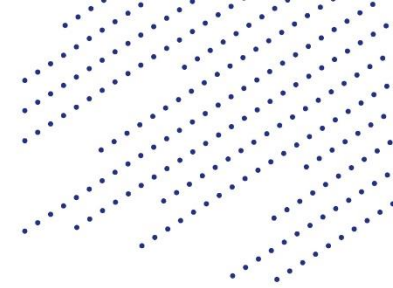
Communauté de Communes Roi Morvan Communauté

Le foncier comme levier d'actions  
pour le projet global de dynamisation du centre bourg  
par la commune de Le Saint





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



## Conclusion et ouverture

La suite du cycle de rencontres (1<sup>e</sup> semestre 2021) :

Recycler le foncier et mobiliser son potentiel de transformation

Développer son économie par une approche vertueuse du foncier.

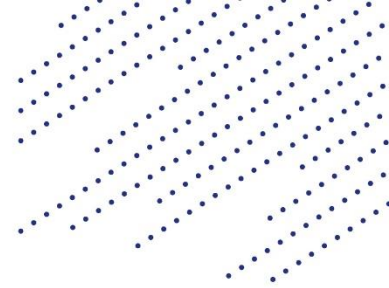
Comment passer à l'action ?

Loger sans s'étaler, recycler le foncier et le bâti pour produire des logements plus durables





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

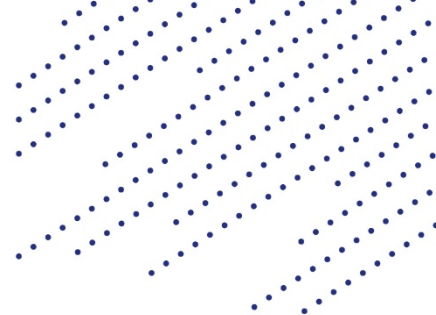


**Merci pour votre participation et belle  
semaine à tous**





les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# MIEUX VIVRE SON TERRITOIRE DEMAIN AVEC DES CAPACITÉS D'ACCUEIL EN HABITANTS ET EN EMPLOIS

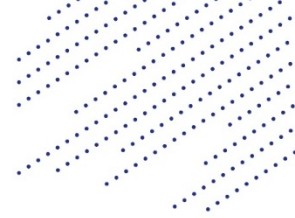
Rencontre foncier n°1  
Lundi 07 décembre 2020



AUXILIA  
CONSEIL EN TRANSITION



les **TERRITOIRES**  
—— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# Présentation de Jérôme REGNIER

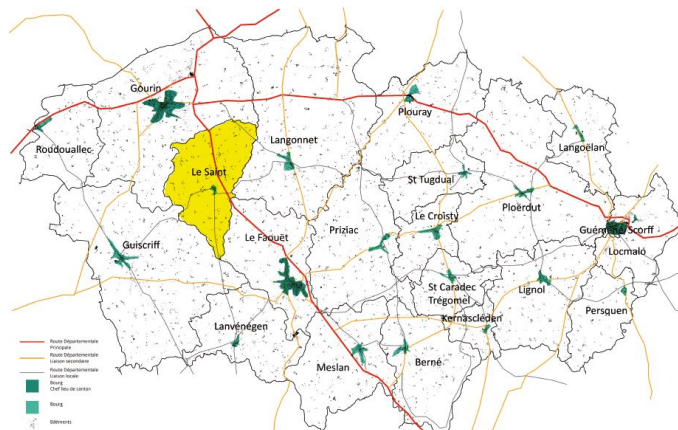
Maire de Le Saint  
Communauté de communes Roi Morvan Communauté



# présentation du territoire situation géographique



Roi Morvan Communauté



Le Saint - 56 110

# présentation du territoire

## carte d'identité de la commune



**Le Saint - 56 110**

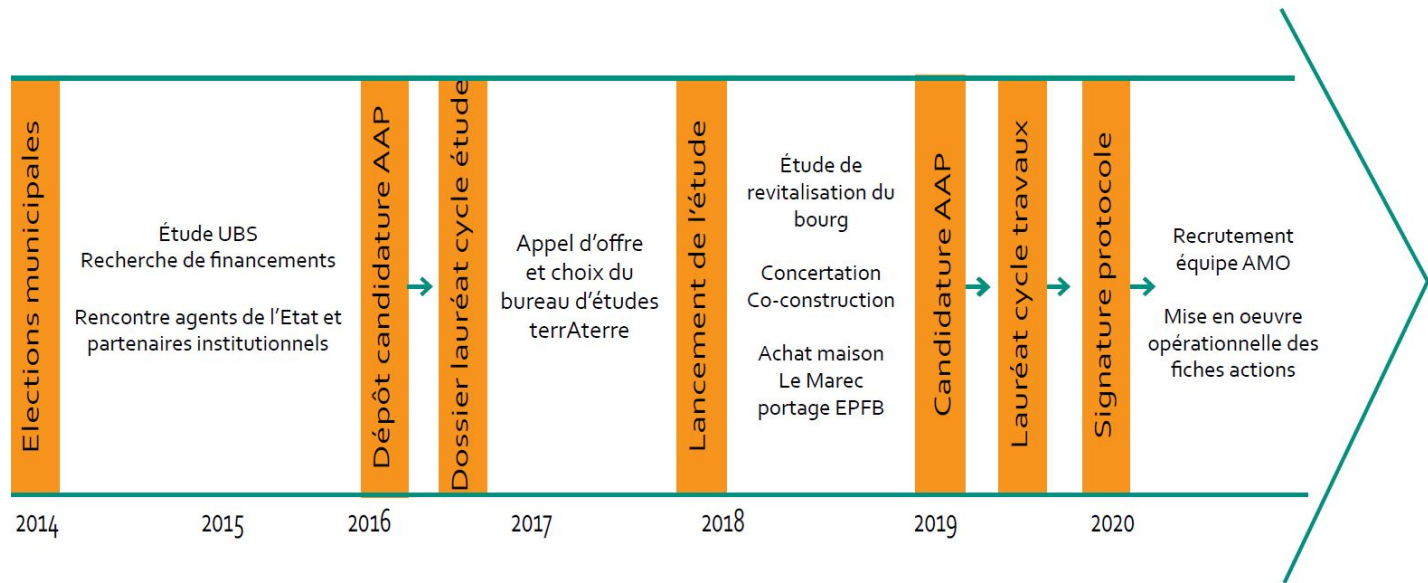
INSEE 2015 : 599 habitants

2020 : 624 habitants

Seulement 4,5% de surface artificialisée

- / 1 école
- / 2 bars anciens
- / 1 mairie
- / 1 rando-gîte
- / 1 salle polyvalente
- / plusieurs associations
- / 1 aire de jeux
- / 1 city stade
- / 1 terrain de foot

# Historique du projet de revitalisation du bourg de Le Saint





# Un plan d'actions lauréat de l'AAP

## DES ACTIONS TRANSVERSALES AU SERVICE DES OBJECTIFS

	NATURE ET PATRIMOINE	COMMERCES ET SERVICES	ESPACE PUBLIC ET DÉPLACEMENTS	LOGEMENTS	L'ÉCONOMIE	L'IMAGE
1 - Ajuster les espaces publics	■	■	■		■	■
2 - Rendre visible «le tour du bourg»	■		■		■	■
3a - Une nouvelle vie pour la boulangerie	■	■		■	■	■
3b - Recrutement innovant d'un boulanger		■			■	■
4 - Une nouvelle vitrine pour la maison Le Marec		■		■	■	■
5 - Ecoquartier à côté du cimetière	■		■	■		■
6 - Campagne de sensibilisation auprès de propriétaires ciblés	■			■		■
7 - Construction de petits logements sur les terrains communaux				■		■
8 - Un local associatif polyvalent porté par les chasseurs	■	■			■	■
9 - Le Saint, Terre de cheval	■	■	■		■	■
10 - Un Plan de communication pour réajuster l'image du bourg	■	■	■	■	■	■



# La question du foncier

Une morphologie urbaine ayant peu changé depuis les années 50

Pas de lotissement

Authenticité, qualité et diversité architecturale à préserver

Très faible imperméabilisation (4,5% vs 11,6% en Bretagne)

Un nouveau PLUi très restrictif qui interdit toute extension d'urbanisation

Des besoins en logements dans le bourg, notamment pour les jeunes et les anciens

Un bâtiment patrimonial communal en piteux état

Des besoins identifiés mais pas de local commercial disponible dans le bourg

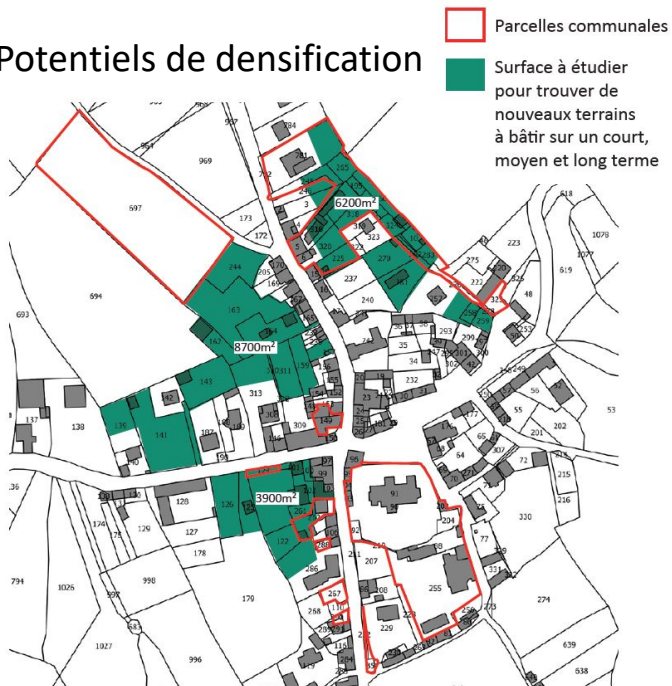
Des opportunités foncières

# Les potentiels foncier

## Un bourg qui pourrait être plus habité

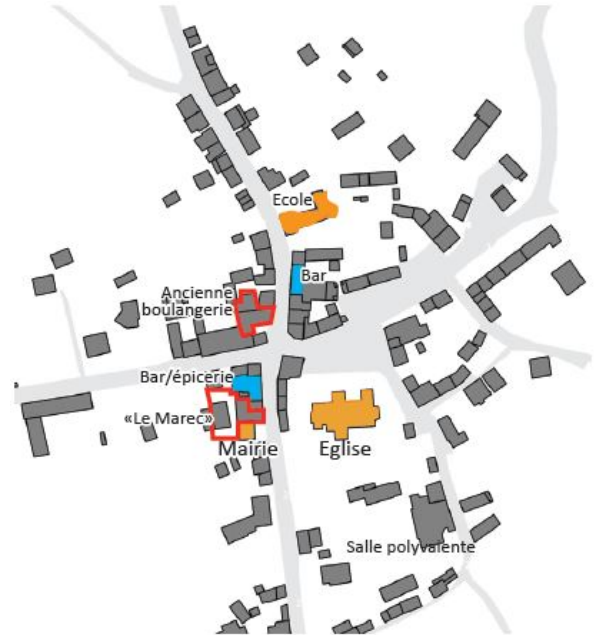


## Potentiels de densification



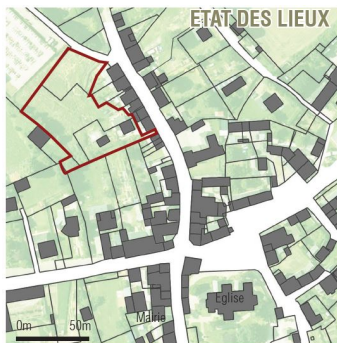
# Les potentiels foncier

## Des bâtiments à réinventer



# Deux portages EPFB pour accompagner la commune

## Propriété "Cadet" Futur éco-quartier ?



### PROGRAMMATION

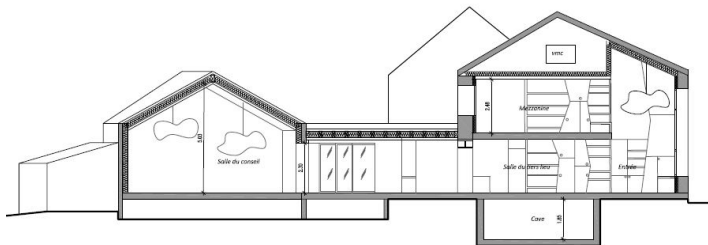
- > terrains pour les maisons avec peu ou pas de jardin
- > création de 5 lots

### MONTAGE

- 1- Acquisition EPFB
- 2- Découpage foncier (jardin à revendre + terrains à construire)
- 3- Recrutement d'une équipe de maîtrise d'oeuvre multidisciplinaire
- 4- Viabilisation/construction
- 5- Revente



## Propriété "Le Marec" Tiers lieu & Maison des associations



Demain : un nouveau portage EPFB pour Le Saint ?

