



Comment transformer le foncier existant sur nos territoires (zones industrielles, commerciales, lotissements...), surfaces parfois dégradées, abandonnées ou à l'inverse très prisées ? Lors de cette deuxième conférence du cycle de rencontres « Les territoires innovent pour un foncier responsable », près de 180 participants étaient rassemblés en ligne pour partager des pratiques, se former ensemble et faire émerger de véritables dynamiques de « recyclage » du foncier. Les retours d'expérience présentés ont permis d'illustrer les enjeux, les contraintes et les opportunités relatifs aux gisements fonciers existants.



Rappel des enjeux

- On recense aujourd'hui, sur l'ensemble du territoire breton plus de **1 600 ZAE (zone d'activités économiques)**. Bien qu'elles soient plutôt de petites tailles, elles contribuent à l'étalement urbain et à la consommation du foncier des zones naturelles et agricoles. En effet, elles représentent au total **28 000 ha soit environ 19% de la surface artificialisée de Bretagne**.
- Grâce à l'outil numérique de recensement des friches « Cartofriches » développé par le CEREMA (version bêta), on estime entre **90 000 et 150 000 hectares la surface occupée en France par les friches industrielles (Espaces précédemment utilisés par l'homme pour une activité économique ou résidentielle, et où l'on constate un état de vacance prolongé)**. Afin de valoriser ces espaces fonciers, le Gouvernement a dédié, dans le cadre du Plan de relance, près de **300 M€ au financement des opérations de recyclage de ces friches**.
- D'après une [étude de l'INSEE](#) réalisée en 2018, la part des **logements vacants s'élève à 7,7%** en Bretagne, contre 8% en moyenne au niveau national. Mais cette part est en constante augmentation depuis 2015.

Les points clés de la rencontre

- **Michel LANCIEN**, ancien maire de Pommerit-le-Vicomte (22), a présenté le projet de reconversion du site industriel « Triskalia » en un pôle de services en plein cœur de bourg. Ce projet est une illustration réussie et exemplaire d'une dynamique de réallocation du foncier.
- **Christophe HAZO**, conseiller délégué à l'aménagement et aux politiques urbaines à la commune de Theix-Noyal (56), a abordé le thème de la requalification du centre-ville en présentant un projet de requalification de l'hyper-centre en cours de réflexion.
- **Claire BRIDEL**, 1ère adjointe déléguée maire de Liffré, ont interrogé la notion d'étalement urbain et de gestion du foncier à travers un projet de requalification d'un quartier pavillonnaire.

Pommerit-le-Vicomte
Famend et Bostant

LEFFARMOR
communauté

Theix-Noyal
Teiz-Noalou

Ville
de
Liffré

● REPLAY

Accès en ligne à la plateforme du cycle de conférences: Vidéo de la conférence

Cliquez
ici



Reconversion d'un site industriel vers un pôle de services en plein cœur de bourg

A Pommerit-Le-Vicomte, près de 1 800 habitants bénéficient désormais d'un centre-bourg transformé et agrandi, suite à la requalification de l'ancien site industriel de Triskalia. La réflexion initiale autour de la valorisation des 6000 m² disponibles a conduit à l'élaboration de 3 scénarii, et c'est finalement le plus complexe et impactant qui a été retenu suite à l'étude préalable.

Ce projet ambitieux de recyclage et de valorisation du foncier avait pour objectif de redynamiser le centre bourg, en générant une offre de services et sanitaire adaptée, diversifiée et accessible à tous. Ainsi, une maison de santé et des logements sociaux ont été créés, tout en préservant le foncier existant. Une fresque de photos de plus de 15 mètres retrace aujourd'hui la chronologie du projet. Bien que difficilement répliquable du fait de ses particularités, les différentes étapes de ce projet peuvent néanmoins inspirer d'autres territoires.



Pommerit-le-Vicomte - Plan 3D du projet

Avez-vous pu revaloriser les matériaux de déconstruction ?

Pascale POCHON, Plérin

Lorsque l'EPF a initié la consultation pour la démolition, en parallèle un AMI (Appel à Manifestation d'Intérêts) a été lancé pour la valorisation des produits de démolition. Des entreprises accompagnées par des acteurs de revalorisation des matériaux ont notamment répondu. Cette opération a eu une influence positive sur le coût du projet.

Avez-vous été soumis aux obligations des Bâtiments de France dans ce projet ?

Michelle AUTRET

Nous avons travaillé en amont du dépôt du permis d'aménager avec les Bâtiments de France pour anticiper et répondre à leurs exigences. Ce qui a permis par la suite une instruction rapide. Seul le clocher était classé, ce qui a nécessité sa prise en compte dans les aménagements avec l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

« Je salue le rôle d'intermédiaire qu'a joué l'EPF dans la conduite de cette opération, pour leur qualité de médiateur et aussi pour leur neutralité sur la conduite des négociations, depuis l'initiation du projet jusqu'à son aboutissement. »

Michel LANCIEN,
Ancien Maire de
Pommerit-le-Vicomte

Une politique foncière revisitée pour conquérir son centre-ville



Représentation des grandes entités concernées par la requalification du centre-ville

Après la fusion en 2016, des communes de Theix et Noyal, deux centres-villes s'opposaient, avec d'un côté un bourg historique, et de l'autre, une zone commerciale. Une réflexion a été engagée par la collectivité, et en collaboration avec l'EPF, pour renforcer la cohésion urbaine du territoire. L'évolution démographique sur ce territoire attractif et le vieillissement de la population ont été des enjeux structurants pleinement intégrés à la réflexion en cours. Les ambitions de la commune sont :

- Une centralité renforcée (espace piéton)
- L'implantation de commerces et services
- Une densification réfléchie (verticalité)
- Des réponses aux besoins de logements
- Un phasage intelligent (maîtrise budgétaire)

Pour l'offre de logements : avez-vous identifié des besoins spécifiques pour les personnes âgées de la commune ?

Bruno LE GONIDEC

Nous réfléchissons à l'accueil des personnes âgées sur les différents espaces du centre-ville. Nous privilégions également les logements en rez-de-chaussée. Nous avons fait le pari de l'intergénérationnel sur notre territoire, c'est un des enjeux majeurs.

Christophe HAZO

Petit lotissement deviendra grand : recycler un quartier pavillonnaire



La ville de Liffré, qui compte plus de 8 000 habitants, est située au cœur de l'aire urbaine rennaise, une zone particulièrement dynamique démographiquement. Afin de **requalifier le quartier pavillonnaire peu dense et vieillissant** de la rue de la Bretonnière, la ville s'est engagée sur plusieurs axes :

- Favoriser la lisibilité urbaine vers le centre-ville
- Créer une centralité de quartier autour d'un centre commercial
- Renforcer la mixité fonctionnelle
- Améliorer l'image de la ville
- Renforcer l'attractivité et accompagner la mutation du quartier

Une convention de portage foncier de 10 ans a été signée avec l'EPF à cet effet. Le processus de densification de la zone est en cours (2 projets), mais demeure freiné par une mobilisation parfois difficile des parcelles du quartier (réticences des propriétaires, etc.).

L'objectif était-il de permettre in fine d'augmenter la rentabilité de la grande surface ?

Colette DAVIES

Non, le centre commercial n'avait pas besoin de nous pour cela. Toutefois il nous a paru souhaitable de le maintenir dans le centre ville, afin qu'il puisse jouer son rôle de commerce "de proximité". En lui garantissant un quartier et une ville plus dense, nous évitons la délocalisation de cette grande surface et de son offre dans une zone d'activité en périphérie, avec les limites qui y sont associées : augmentation du trafic, dégradation de la qualité de l'air et diminution de la fréquentation des commerces de la zone centre-ville.

Claire BRIDEL

?

Est-ce que cette dynamique de densification était déjà inscrite dans les orientations des documents d'urbanisme ?

Simon POUILLAUTE, Auxilia

Lors d'un travail de renouvellement urbain, il y a surtout un besoin de pédagogie à mener auprès des habitants afin de les sensibiliser. Or, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont des documents plutôt obscurs pour les habitants. Toutes les réunions publiques qui ont été réalisées lors de la révision du PLU en 2017 ont donc été l'occasion de rappeler les enjeux de densification et d'étalement urbain.

Guillaume BEGUE

?

Les accompagnements et outils à disposition des territoires

- **Observatoire du foncier en Bretagne** : Outil régional d'observation des tendances du foncier, mis en place par la Région Bretagne, la DRAAF et la DREAL.
- **Appel à Projet « Fonds friches »** en Région Bretagne
- Outil National de recensement des friches « **Cartofriches** », élaboré par le CEREMA