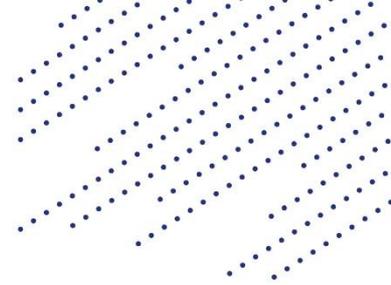




les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**



# COMMENT PASSER A L'ACTION ?

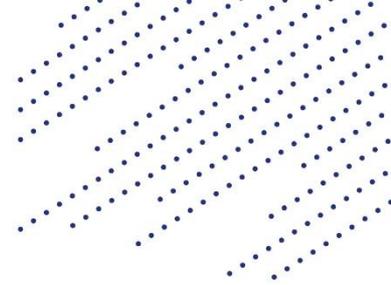
Vous êtes au bon endroit

Veillez patienter quelques instants, nous faisons les derniers réglages techniques et nous commencerons bien à 9h30





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



## COMMENT PASSER A L'ACTION ?

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

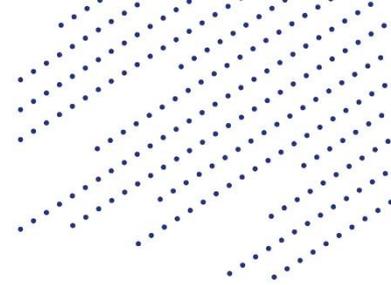
- 9 rencontres sur les Centralités (5 déjà réalisées)
- 5 rencontres sur le Foncier (2 déjà réalisées)

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**



# COMMENT PASSER A L'ACTION ?

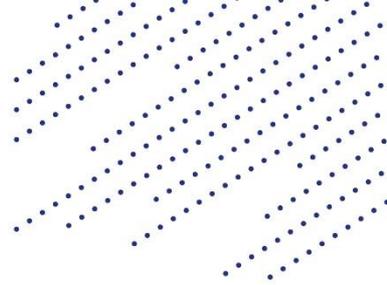
Rencontre n° 3 du 23 mars 2021 / 9h30-12h

- *Comment activer les bons outils?*
- *Quels partenaires et ressources mobilisables sur mon territoire, pour bien gérer le foncier, puis l'aménager?*
- *Quels financements? Quels montages ?*





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

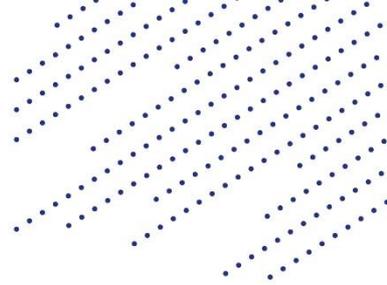


## Pour une rencontre animée en toute sérénité...

- ◆ N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant les présentations pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante: l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés
- ◆ Pensez à indiquer vos **NOM Prénom – Structure** dans votre interface visio (afin d'éviter les pseudos ou « anonymes ») et de permettre votre identification lors des échanges
- ◆ N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le chat** (onglet « converser ») pendant les interventions
- ◆ Des temps d'échanges sont prévus entre les interventions , ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- ◆ Vous aurez les supports diaporama présentés, pour diffusion et relecture, et **une fiche de capitalisation** sera ensuite éditée et communiquée



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



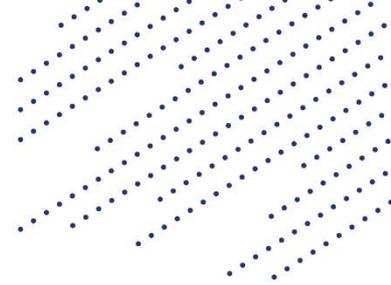
## Droit à l'image

- ◆ Pour information la rencontre va être **filmée et enregistrée**
- ◆ L'objectif est de permettre **un reVISIONNAGE en ligne** sur 2021 pour les présents et les absents à ces rencontres
- ◆ L'enregistrement sera ainsi disponible sur **une plateforme en ligne gérée par la Région et sur une chaine YouTube dédiée**
- ◆ Si vous souhaitez être certains de ne pas apparaître du tout au sein de cet enregistrement (ni à l'écran ou sur les conversations), vous pouvez dès à présent:
  - Couper votre caméra pour la durée de la rencontre
  - Vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaitre votre identité





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



# Programme

**9H30** Accueil & Quiz Introductif

**9H45** La boîte à outils réglementaires pour les collectivités de **l'EPF Bretagne**

**10H00** La Zone d'Aménagement Différé pour éviter la spéculation foncière de **la ville de Languedias (22)**

**10H30** La Déclaration d'Utilité Publique « Parcelle en état d'abandon manifeste » de **la ville de Gouézec (29)**

**11H00** La mise en place du DPU (Droit de préemption urbain) de **la ville de Chauvigné (35)**

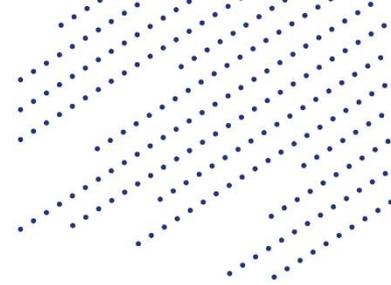
**11H30** L' action opérationnelle du **Conservatoire du Littoral Breton**

**12H00** Fin des rencontres Foncier Responsable N°3





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



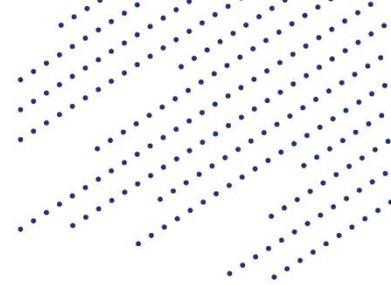
# COMMENT PASSER A L'ACTION ?

## Quizz Introductif





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



1. Une enquête d'utilité publique est-elle requise avant toute DUP (déclaration d'utilité publique) ?

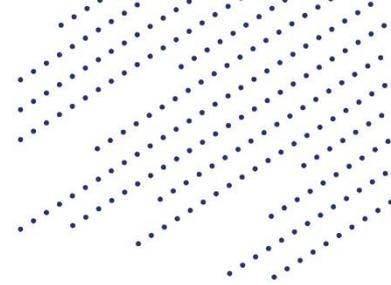
A - Oui

B - Non

C - ça dépend



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



## 1. Une enquête d'utilité publique est-elle requise avant toute déclaration d'utilité publique ?

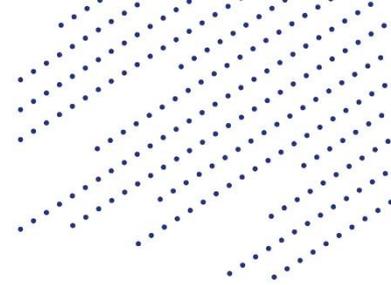
**Réponse C** – Ca dépend.

Abandon manifeste / insalubrité → pas d'enquête publique

Procédure de droit commun → enquête publique (minimum 15 jours)



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



2. Quel type de bien foncier ou immobilier ne peut pas être préempté par le droit de préemption urbain ?

A - Immeuble

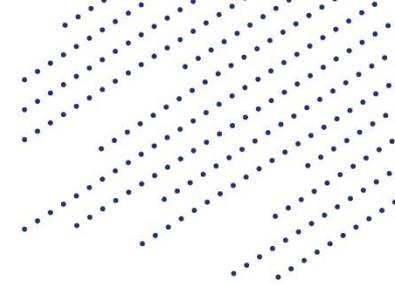
B - Maison

C - Appartement

D - Fonds de commerce



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



## 2. Quel type de bien foncier ou immobilier ne peut pas être préempté par le droit de préemption urbain ?

### D - Fonds de commerce

Les fonds de commerce font l'objet d'un *droit de préemption commercial*, mais ne sont pas concernés par le droit de préemption urbain.

**En revanche, les murs commerciaux sont préemptables par le DPU comme d'autres biens immobiliers.**

### Qui est compétent en matière de DPU ?

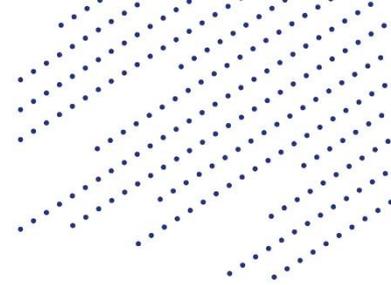
- Les communes ou Les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU
- L'Etat (le Préfet) dans le cas des communes carencées

### Qui exerce le DPU ?

- La personne compétente (pour l'instituer, le modifier, le supprimer) ou
- toute personnes désignée à l'article L 213-3 CU à laquelle elle aurait délégué l'exercice de ce droit



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



3. Quelle est la période durant laquelle les ZAD (zones d'aménagement différé) permettent d'ouvrir un droit de préemption, à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone ?

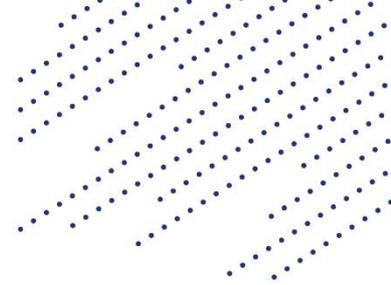
A - 2 ans renouvelable

B - 6 ans renouvelable

C - 15 ans renouvelable



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



**3. Quelle est la période durant laquelle les ZAD (zones d'aménagement différé) permettent d'ouvrir un droit de préemption, à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone ?**

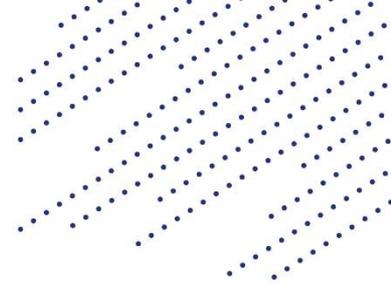
**Réponse B - 6 ans renouvelable.**

*Exception : les grandes opérations d'urbanisme (GOU), définies par la loi ELAN (2018), pour lesquelles l'exercice de ce droit peut se faire pendant une période de 10 ans, renouvelable une fois (art L 312-6 CU).*





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



4. Parmi les acquisitions de l'EPF, quelle est la part d'expropriation foncière (en nombre d'acquisitions) ?

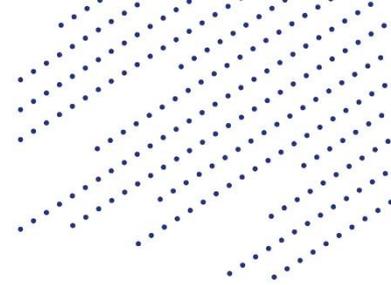
A – 2 %

B – 15 %

C – 28 %



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



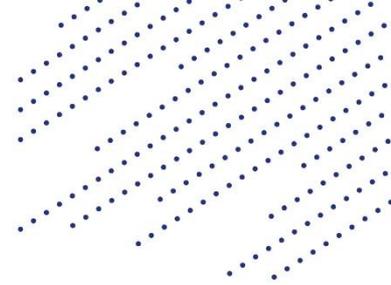
4. Parmi les acquisitions de l'EPF, quelle est la part d'expropriation foncière (en nombre d'acquisitions) ?

**Réponse A** , la part d'expropriation foncière dans les démarches d'accompagnement de l'EPF représente 2 %





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



5. Parmi les acquisitions de l'EPF, quelle est la part de préemption foncière (en nombre d'acquisitions) ?

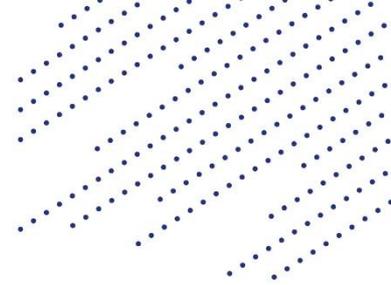
A – 11 %

B – 34%

C – 51 %



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



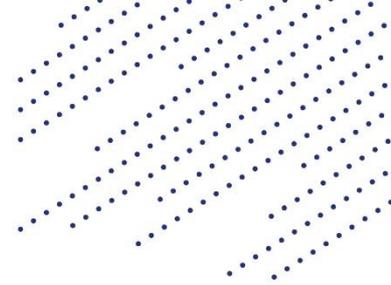
5. Parmi les acquisitions de l'EPF, quelle est la part de préemption foncière (en nombre d'acquisitions) ?

**Réponse A** , la part de préemption foncière dans les démarches d'accompagnement de l'EPF représente 11 %





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



# 1/ Présentation de Sandrine PATEROUR

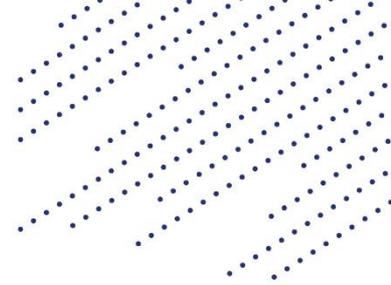
Directrice des opérations

Etablissement Public Foncier de Bretagne





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



# La boîte à outils réglementaires pour les collectivités de **l'EPF Bretagne**

Présentation de Sandrine PATEROUR



# La boîte à outils réglementaire

## • Pourquoi, comment ?

**Un constat dès 2012** : méconnaissance des outils par les élus

**Des fiches destinées aux élus** et aux collectivités locales

**Une volonté de concision**

**Des chapitres** : outils d'aménagement (AM), de protection et mise en attente (PRO), financiers et fiscaux (FIN), d'appropriation foncière (FONC), d'intervention environnementale (ENV), des fiches « générales »

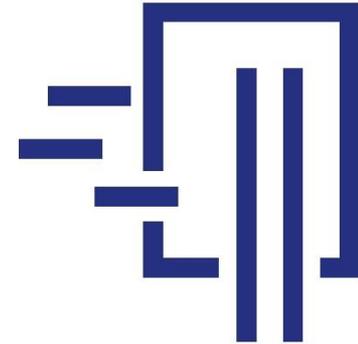
**Une mise à jour de 1 à 3 chapitres par an** en lien avec le M2 juriste en droit de l'urbanisme et de l'aménagement de Rennes 1

**Un nouveau chapitre en préparation** : Habitat

**Un construction simple et identique de la plupart des fiches :**

- « Quoi » ou « Objectifs »
- Où ? Qui ? Comment ?
- Avantages / inconvénients
- « A combiner » ou « Alternative »
- Jurisprudence

**→ Pouvoir choisir l'outil le plus adapté au regard de l'objectif recherché et de la situation de la collectivité**



# La boîte à outils permet de comparer les outils

	Sursis à statuer	Périmètre de gel à 5 ans
<b>Territoire possible</b>	N'importe quelle commune	Communes dotée d'un PLU
<b>Décideur</b>	Maître d'ouvrage du projet	Personne compétente pour modifier le PLU
<b>Institution</b>	Simple délibération/décision	Modification du PLU
<b>Durée du périmètre</b>	10 ans	5 ans
<b>Durée de la décision</b>	2 ans	définitive
<b>Effet du périmètre</b>	Aucun	Droit de délaissement propriétaire
<b>Effet de la décision</b>	Suspension de la décision et droit de délaissement proprio	Refus de l'autorisation

# La boîte à outils réglementaire

- **Son utilisation**

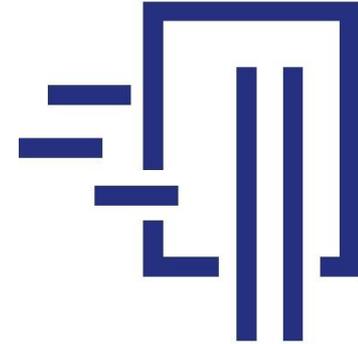
→ **Démonstration sur le site en ligne**

**Examen de 4 fiches :**

- Les destinations et sous destinations dans le PLU
- Les immeubles menaçant ruine : quelle procédure utiliser ?
- La taxe sur les friches commerciales
- La procédure de parcelles en état d'abandon manifeste

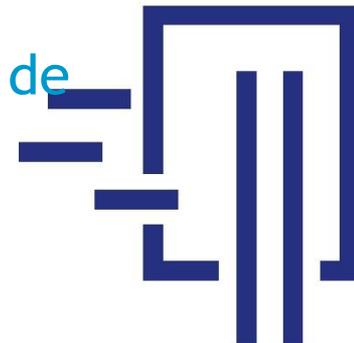
→ **Ne pas oublier :**

- Les fiches GEN (générales) pour choisir l'outil en fonction de l'objectif recherché et de la situation de la commune (dotée ou non d'un document d'urbanisme)
- Les fiches permettant de choisir entre plusieurs procédures apparemment identiques : PRO 05A sur les mises en sécurité, FIN 01 sur la réforme des taxes et participations d'urbanisme, FONC 08bis sur les propriétaires décédés, injoignables ou inconnus,
- La fiche ENV 07 sur l'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué.
- Les modèles qui peuvent être fournis par l'EPF (ex diapo suivante)
- Un outil méthodologique : le référentiel foncier



# La boîte à outils réglementaire

- Exemple de modèles mis à disposition pour la procédure de parcelle en état d'abandon manifeste



-  \_Procédure.docx
-  0. CO\_résumé procédure pour mairie.doc
-  1. Délibération préalable CM - N'EXISTE PLUS.docx
-  2. Procès verbal provisoire.docx
-  3. Notification du PV provisoire aux propriétaires.docx
-  4. Certificat d'affichage.docx
-  5. Procès verbal définitif.docx
-  6. Délibération déclarant la parcelle en état d'abandon.docx
-  7. Projet simplifié d'acquisition.docx
-  8. Evaluation sommaire du cout.docx
-  9. Délibération ouverture enquête publique.docx
-  10. Avis de mise à disposition du public.docx
-  11. Courrier au préfet.docx
-  2016\_04\_13\_Modele\_delib\_mise-a-dispo\_dossier\_simplifie.docx
-  modèle page ouverture\_cloture\_mise à disposition.docx
-  modèle\_courrier de notification\_ délibération déclarant l'abandon.docx
-  modèle\_courrier de notification\_ délibération modalités de mis à dispo.docx

# La boîte à outils réglementaire

- Pour aller plus loin

**Le binôme** (opérateur foncier / chargé d'études) affecté à votre EPCI saura vous conseiller sur l'outil le plus adapté.

Les outils d'aménagement (AM) sont bien connus des **services d'élaboration / évolution des documents d'urbanisme** (notamment EPCI pour les PLU)

Les outils financiers et fiscaux (FIN) sont connus des services de la **DGFIP** dont vous dépendez (voir avec le trésorier payeur municipal)

Les outils d'appropriation foncière (FONC), de protection (PRO) et environnementaux (ENV) sont pour beaucoup régulièrement mise en œuvre par les **opérateurs fonciers de l'EPF**, en lien avec la juriste opérationnelle

Pour tout autre question relative à la boîte à outils :

**Sandrine Patérou**

*Directrice des opérations*



72 boulevard Albert 1<sup>er</sup>  
CS90721 - 35207 Rennes cedex 2  
Tél : 02 99 86 79 97

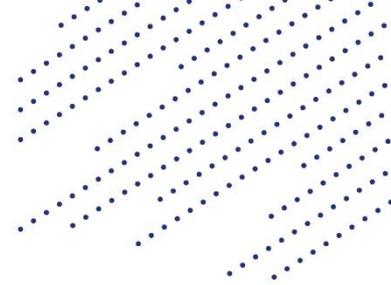
**Port. : 06 78 43 05 88**

[sandrine.paterour@epfbretagne.fr](mailto:sandrine.paterour@epfbretagne.fr)





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



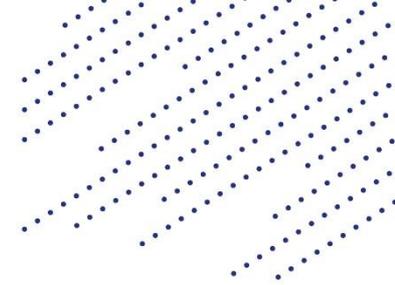
## 2/ Présentation de Jérémie DAUPHIN

Maire de Languedias  
Dinan Agglomération





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



# La Zone d'Aménagement Différé pour éviter la spéculation foncière de **la ville de Languedias (22)**

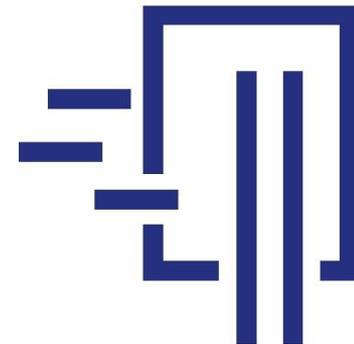
Présentation de **Jérémy DAUPHIN**



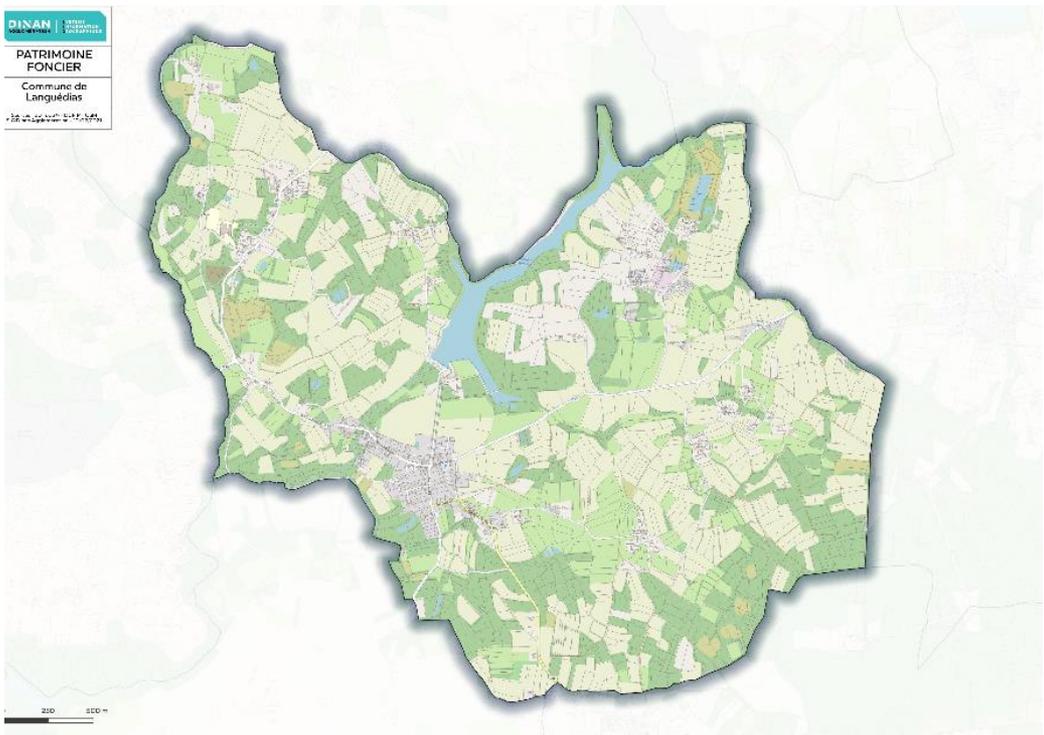
# La commune de Languédias

## • La présentation du territoire :

- Commune rurale d'environ **9km<sup>2</sup>**
- Démographie en constante augmentation depuis plusieurs années (464 habitants en 2013 pour 524 en 2018 – INSEE)
- Fait partie de la Communauté d'Agglomération **DINAN AGGLOMERATION** (64 communes, environ 100 000 habitants)
- Changement d'équipe et de politique en 2014 (endettement conséquent)
- Engagement marqué pour l'écologie
- Pas de « course à l'habitant »
- Soumise au Règlement national d'urbanisme (RNU) jusqu'en 2020
- **Disparition des commerces** (7 en dans les années 1980)



# La commune de Languédias



Situation géographique

# La commune de Languédias

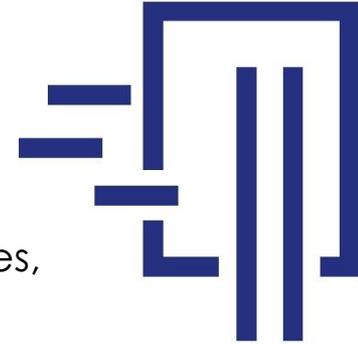


# La commune de Languédias

- **La prise en compte de la problématique du foncier:**

- Objectifs de l'équipe municipale « Poursuivons le chemin »

- **REINVENTER le centre-bourg** pour faire face aux mutations démographiques, économiques et environnementales
- **REPONDRE aux besoins** des habitant.e.s et des acteurs socio-économiques sur toutes les dimensions de leur vie quotidienne et sur leur espace de vie



## **2017 - Appel à projets « Redynamisation des centres-bourgs ruraux » en 3 phases :**

- Phase 1 – Aménagement de la place de l'Eglise, rénovation d'un bâtiment communal en granit et début d'un parcours de découverte du granit breton
- Phase 2 – Aménagement de voirie et carrefour central du bourg
- **Phase 3 – Aménagement de la zone de commerce, création d'un commerce de proximité (boulangerie) et rénovation/acquisition d'habitations adjacentes**

# La commune de Languédias



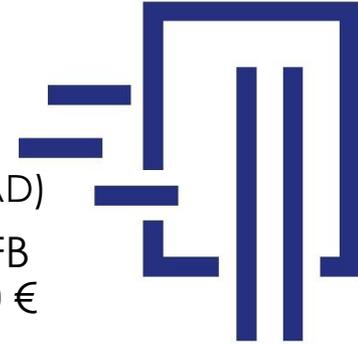
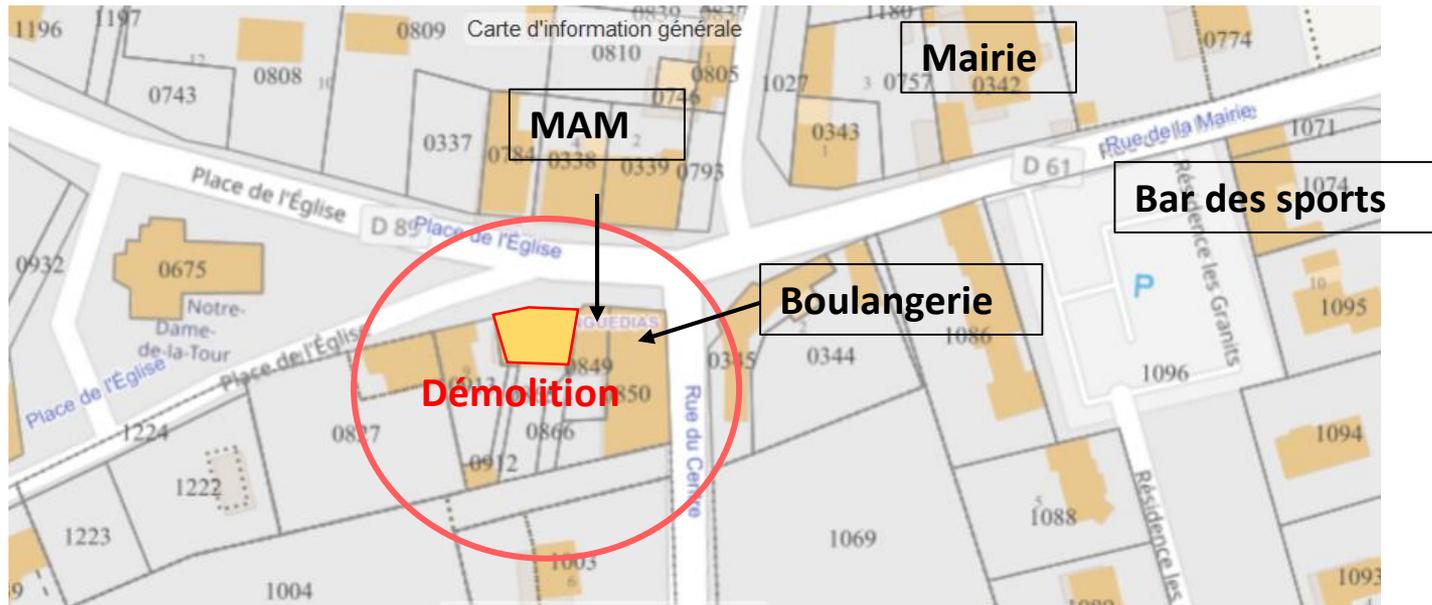
# La commune de Languédias

- **Le site identifié : au cœur du bourg, en continuité du projet de boulangerie et d'une MAM**

Auparavant, soumission au RNU : création d'une **Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**

Signature d'une convention opérationnelle d'action foncière avec l'EPFB puis acquisition par l'EPFB des plusieurs biens pour un montant de 80 000 € [propriétaire privé]

Objectifs : réalisation de **logements sociaux + une cellule commerciale**



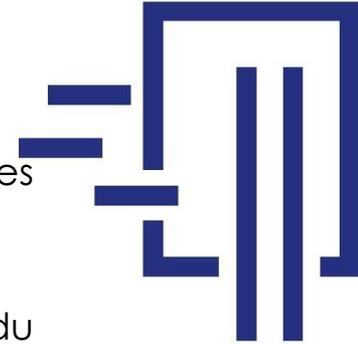
# La commune de Languédias



# La commune de Languédias

- **La méthodologie et les outils mobilisés**

- Un projet ayant réuni la population lors de réunions publiques d'information, de participation et d'échanges
- Partenariat avec l'EPFB, la commune n'étant propriétaire que des 2/3 du bâtiment accueillant la future boulangerie
- **Acquisition par l'EPFB et cession de l'usufruit à la Commune**
- Emplacement de choix en plein cœur de bourg
- Répond aux documents d'urbanisme et à leurs objectifs :
  - **Attractivité du territoire**
  - **Développement économique des centre-bourgs ruraux**
  - **Gestion économe du foncier**
  - **Densification urbaine**



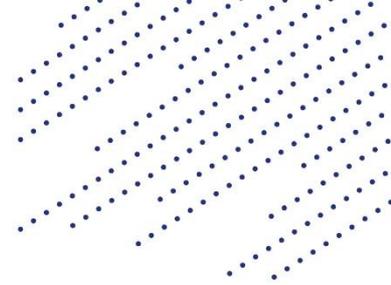
# La commune de Languédias



- **L'accompagnement dont la commune a bénéficié**
  - Acquisition emprises foncières par le biais d'une **convention opérationnelle d'action foncière** signée le 17 mai 2018 afin d'y réaliser une opération mixte en renouvellement urbain place de l'Eglise
  - Engagement de la commune pour le rachat des parcelles (par elle-même ou un tiers) avant le 15 juillet 2025
  - Démembrement de propriété pour + de souplesse tout en conservant l'intérêt du portage foncier : **usufruit temporaire acquis à l'euro symbolique pour la commune d'une partie pour commencer les travaux**
  - Accompagnement, conseils, expertise de l'EPFB auprès de la commune



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



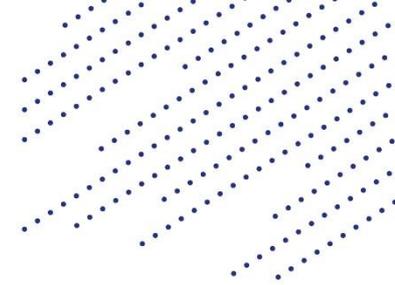
## 3/ Présentation de Cécile NAY

Maire de Gouézec  
Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay





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



# La Déclaration d'Utilité Publique « Parcelle en état d'abandon manifeste » de **la ville de Gouézec (29)**

## Présentation de Cécile NAY



# La commune de Gouézec

## • La présentation du territoire:

- 1132 habitants en Centre Finistère
- Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay
- A 8 km de la RN 164 - 6 km de la RN 165 - 23 km de Quimper - 15 km de Châteaulin, 8 km de Briec et de Pleyben
- 2 zones agglomérées : le bourg et Pont-Coblant en bordure de l'Aulne
- Cœur de bourg en zone ABF
- **Projet de revitalisation de centre-bourg depuis 2014**, convention signée avec l'EPF Bretagne fin novembre 2015
- Population en légère baisse : pas de lotissement communal depuis 10 ans, quelques terrains ont été vendus par des privés. Volonté des élus : réhabiliter le centre-bourg
- Il y a 10 ans, beaucoup de logements vacants mais beaucoup de maisons en centre bourg ont été achetées ces dernières années.
- Activité commerciale réduite : **fermeture de la boulangerie en 2013**; un commerce multi services avec préparation de plats à emporter et bar tabac au centre- bourg ; un bar-crêperie-petite restauration à Pont-Coblant
- **Freins** : absence de culture de la préservation du foncier, coût de la rénovation par rapport au neuf

# Photos de l'église et de la médiathèque



# La commune de Gouézec

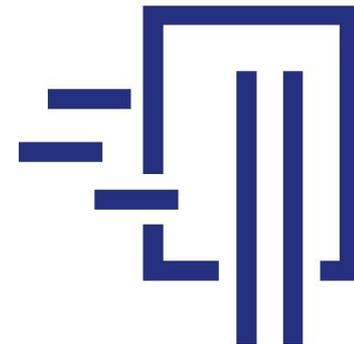
- La prise en compte de la problématique du foncier :

## ➤ DEPUIS QUAND ?

- Projet de mandature 2014-2020. Appel à manifestation d'intérêt du CD29, réflexion avec le CD29 et le CAUE
- Poursuite du projet pour le mandat 2020-2026

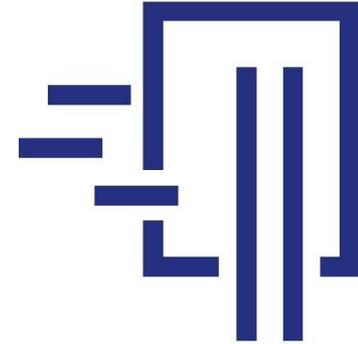
## ➤ POURQUOI ?

- Volonté de réinvestir le centre-bourg, de lutter contre la vacance et développer l'attractivité du cœur de bourg
- Activité économique essentiellement agricole (porc, volaille, lait et cultures) mais le nombre d'exploitants diminue avec des cessations d'activité envisagées sous 5 ans



# La commune de Gouézec

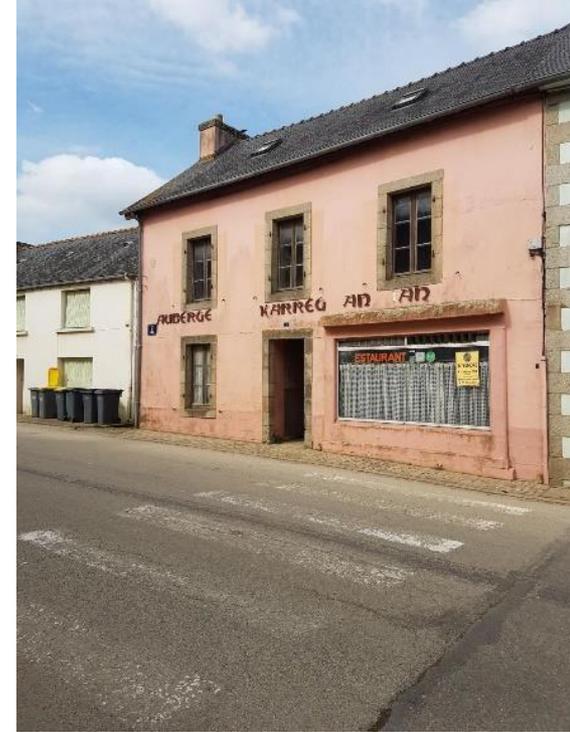
La prise en compte de la problématique du foncier :



## ➤ COMMENT ?

- Projet d'acquisition-déconstruction d'un îlot vétuste en centre-bourg (une ancienne auberge, une maison abandonnée, une ancienne coopérative) pour reconstruire
- Utiliser les dents creuses (division de jardins)
- Donner un jardin et du stationnement aux maisons situées le long de la RD 41 qui traverse le bourg via le projet d'acquisition d'une bande de terre agricole à l'arrière des maisons
- Réhabilitation de l'ancien presbytère pour créer une médiathèque
- PLUiH en cours d'élaboration depuis 2020

# La commune de Gouézec



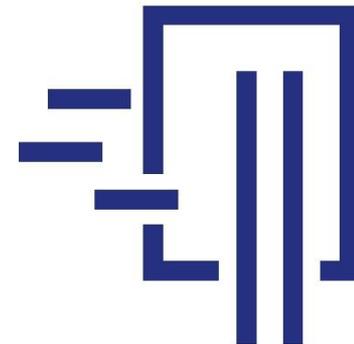
# La commune de Gouézec

## ➤ Le site identifié:

- Sur l'artère principale au cœur du bourg près de l'église

## Raison des choix :

- Rendre le cœur de bourg plus attractif, redonner envie de vivre au centre-bourg
- Un ensemble de biens limitrophes en l'état d'abandon sur une surface au sol de plus de 1800 m<sup>2</sup>
- Des biens pour lesquels la collectivité ne pressent pas d'usage futur en cœur de bourg (coopérative, salle de banquets)
- Un presbytère appartenant à la commune désaffecté depuis 2003
- Au départ, l'artificialisation des sols n'est pas le problème majeur (réserve foncière en périphérie d'un lotissement de 4 ha)

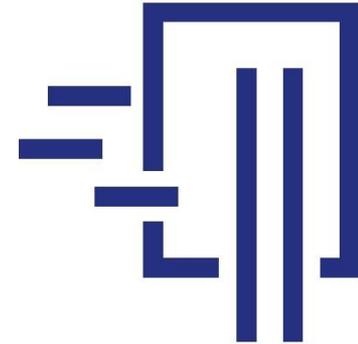


# La commune de Gouézec

- La méthodologie et les outils mobilisés

## Mobiliser les habitants:

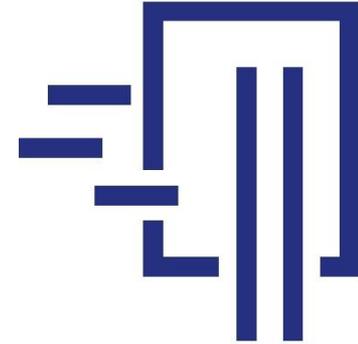
- La population doit s'approprier le projet, ce n'est pas vraiment simple, il faut du temps
- Certains habitants auraient souhaité la déconstruction de l'ancien presbytère
- Un projet communal en 2014 qui s'inscrit peu à peu dans le PLUi H de la communauté de communes en cours d'élaboration depuis 2020



# La commune de Gouézec

## Etat d'avancement :

- Un bien acquis par l'EPF
- Un bien appartenant à des Britanniques avec une procédure de « bien en l'état d'abandon manifeste » en cours (arrêté préfectoral d'utilité publique fin 2019)
- Un début de négociation interrompu avec les propriétaires de l'ancienne coopérative dans l'attente de la concrétisation de la mesure d'expropriation du bien précédent



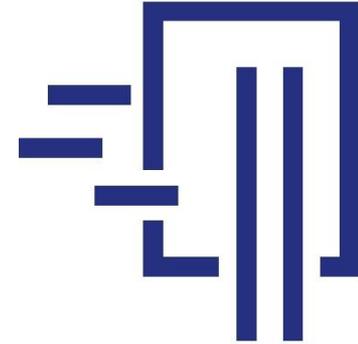
# La commune de Gouézec

## Les freins rencontrés :

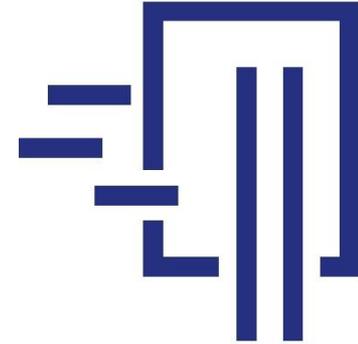
- Des erreurs dans le choix des procédures et leur complexité administrative
- La préservation du patrimoine et les contraintes de l'ABF
- Des inquiétudes sur le coût global de l'opération

## Les leviers utilisés :

- La persévérance!
- L'appropriation progressive du projet par la population et une attente de réalisation renforcée



# La commune de Gouézec



## Les leviers utilisés:

### ➤ L'accompagnement dont la commune a bénéficié

L'accompagnement du Conseil Départemental , de FIA, du CAUE29, puis un peu plus tard de l'EPF, de l'ABF et aujourd'hui d'un architecte paysager et d'un bureau d'études pour l'aménagement des espaces publics du centre-bourg

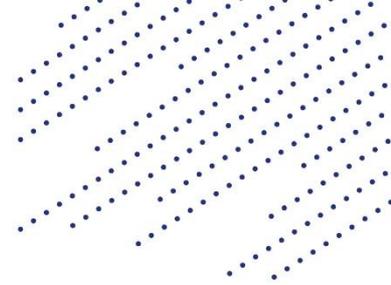
### ➤ L'intérêt d'être accompagné

- pour ne pas se décourager
- pour la maîtrise juridique du dossier

Les perspectives pour après 2021: finaliser l'acquisition puis les diagnostics au plus vite pour déconstruire et enfin RECONSTRUIRE ....



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



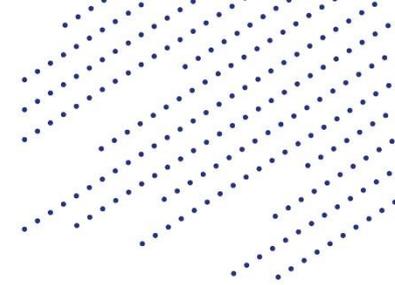
## 4/ Présentation de Henri RAULT

Maire de Chauvigné  
Fougères Agglomération





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



# La mise en place du DPU (Droit de préemption urbain) de la **ville de Chauvigné (35)**

## Présentation de Henri RAULT



# La commune de Chauvigné

## 1- Présentation du territoire

- **Commune rurale de 870 habitants**

Démographie en constante augmentation depuis 20 ans avec un nouveau type de population

Située dans la 3ème couronne Rennaise ( à environ 30km, nombreux trajet domicile-travail)

- **Dévitailisation du centre-bourg et augmentation de la vacance**

Disparition progressive de l'ensemble des commerçants et artisans (efforts de maintien avortés)

Il reste aujourd'hui sur Chauvigné, **un bar-tabac dépôt de pain, une ferme-auberge et un camping**



# La commune de Chauvigné

## 2 – Prise en compte de la problématique du foncier

- **Remanier le foncier pour faire concorder les propriétaires, les usages et l'espace public**

Eviter la dévitalisation complète du centre-bourg

Proposer des infrastructures communales de qualité

- **2019 – Candidature à l'Appel à Projet du Département (35) pour « le dynamisme des centres-bourgs et centres-villes »**

Objectif : Acheter le foncier vacant pour le renouvellement urbain de deux ilots du centre-bourg et la programmation des bâtiments communaux.

## 3 – Sites identifiés

La municipalité a envisagé le futur de **deux anciens commerces** installés dans le cœur de bourg

Réflexion avec l'EPF et le département pour le montage d'un dossier sur la transformation des ces deux restaurants.

# La commune de Chauvigné

## Les intentions



Créer un continuité piétonne et paysagère

Mur du presbytère: désenclaver le jardin de la mairie

École: étendre la cour et possibilité d'extension du bâti

Restaurant Gicquel: réhabiliter en maisons de bonq avec jardins au nord et terrasses au sud

"Le Fer à cheval" à réhabiliter en cantine, garderie et logements

Le patronage : réhabiliter ou démolir au profit des associations

Garderie: lui trouver un nouveau bâtiment pour retrouver l'usage initial de salle des associations

# La commune de Chauvigné

## 1. Gicquel

Sur le secteur Gicquel, les objectifs sont:

- Réhabiliter le bâti en logements de type Maison de bourg
- Prévoir de pouvoir agrandir l'école (cour et bâtiment supplémentaire)
- Permettre la continuité de ballade entre les jardins de la Mairie et la rue de l'Abbé Talvas

## 2. Le Fer à cheval

L'ancien restaurant Fer à Cheval offre une localisation et des volumes intéressants pour la programmation d'équipements publics manquants sur la commune.



1.



2.



# La commune de Chauvigné

## 4. Mise en place du DPU ( Droit de Prémption Urbain)

### 1. Le Fer à cheval

Le bien était en vente depuis plusieurs années. Un investisseur privé s'est proposé, pas convaincu par le projet, la commune à fait valoir son **droit de préemption urbain**.

Le propriétaire est dans l'obligation de vendre son bien à la collectivité en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain.

Dans ce cas, il permettait de rapprocher la cantine et la garderie de l'école.

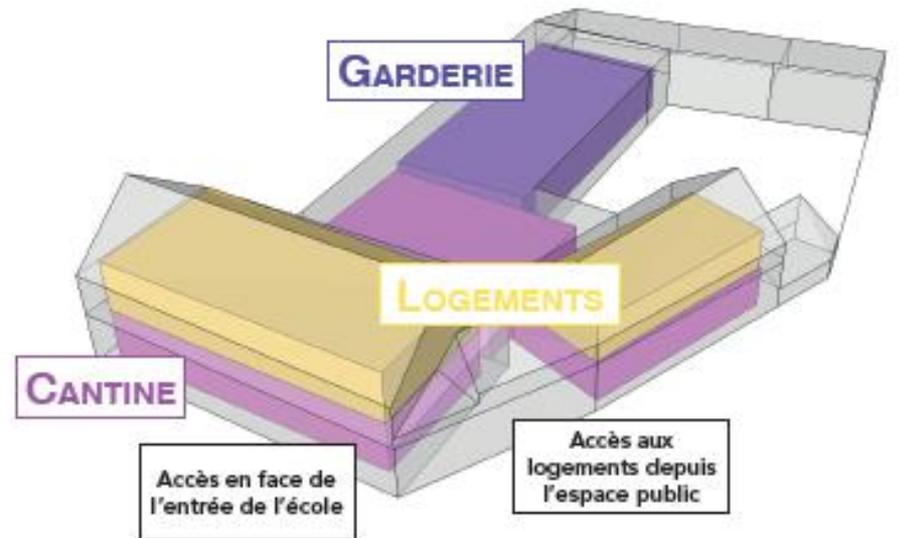
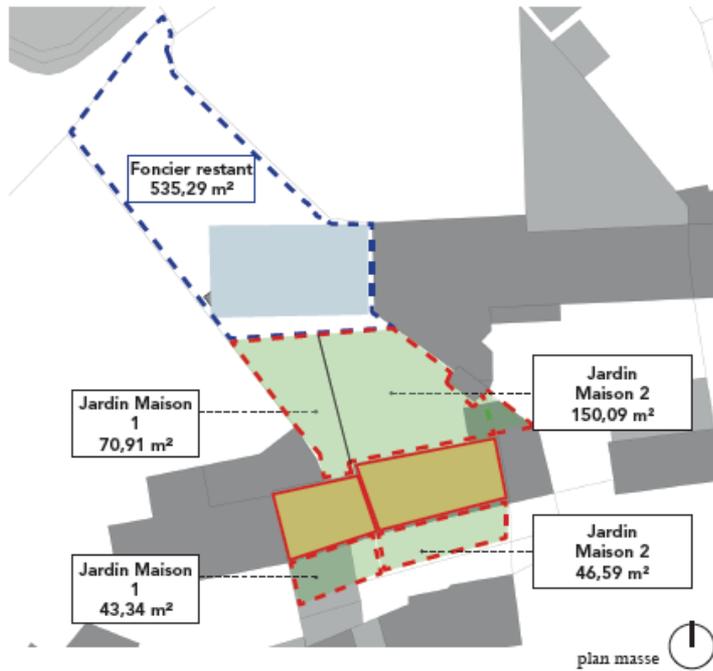
### 2. Gicquel

En vente depuis près de 8 ans et n'ayant jamais trouvé acheteur, la commune s'est portée acquéreur d'un bien invendable dans l'état.

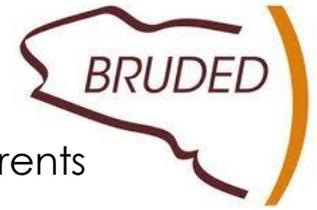
#### En résumé :

- Utilisation du DPU uniquement lorsqu'un projet privé paraît incohérent
- Permet d'éviter que les bâtiments du cœur de bourg ne tombent en ruine
- Acquisition grâce aux aides de l'EPF et du département
- Privilégier la saisie privée pour de la réhabilitation en habitat (Exemple : La boulangerie)
- Aucune enquête d'utilité préalablement réalisée

# SCHÉMA MAÎTRISE DU FONCIÈRE



# La commune de Chauvigné



## 5- L'accompagnement dont la commune a bénéficié

- **Réseau BRUDED** : association qui partage des retours d'expérience sur différents domaines dont l'organisation des cœur de bourg.

- **Accompagnement de l'EPF** pendant 7 ans sur ce projet

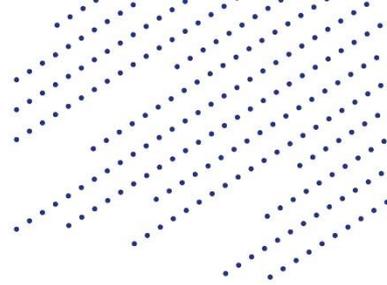
Négociation avec l'EPF sur l'obligation d'avoir une densité de logements à l'hectare. Compromis avec l'EPF : Projet de réhabilitation partielle (jusqu'aux travaux du second œuvre) de 4 logements en plus de la cantine et de la garderie.

- **Implication de la commune :**

La nouvelle équipe municipale a travaillé avec les anciens élus municipaux et la population par le biais des présidents d'associations.

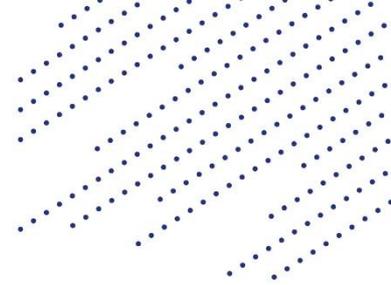
Implication des enseignants, du personnel des établissements publics, des agents techniques et des personnes ressources de la commune.

Consultations régulières et panneaux informatifs installés dans le bourg.



## 5/ Présentation de Jocelyne CHAPELLE

Responsable du pôle foncier à la délégation Bretagne  
Conservatoire du littoral



# L' action opérationnelle du **Conservatoire du Littoral Breton**

Présentation de Jocelyne CHAPELLE

# Le conservatoire du littoral

## L'action foncière au cœur des missions du Conservatoire

Mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique (art. L322-1 du Code de l'env.)

En partenariat avec les collectivités locales

Sur une aire de compétence: cantons côtiers et rives des lacs de plus de 1000 ha

En Bretagne : 146 sites naturels littoraux créés représentant 29100 hectares dont 11500 hectares acquis

Acquérir, restaurer, protéger, valoriser



# Le conservatoire du littoral

Un cadre d'actions défini par la **stratégie foncière** : cohérence territoriale, continuités écologiques, enjeux environnementaux, paysagers et sociaux

Des périmètres définis en **concertation** avec les collectivités à l'initiative du Conservatoire ou des élus

Des acquisitions foncières s'appuyant sur **l'animation foncière, la préemption ou l'expropriation**

Une gouvernance originale **qui associe les collectivités** et permet d'inscrire l'intervention du Conservatoire dans les projets de territoires

Une gestion en faveur de la **restauration et de la préservation des milieux**, au service de la biodiversité et des paysages – Plan de gestion et conventions de gestion inscrivent les sites dans la vie d'un territoire en associant ses acteurs.



## Pointe du Nick à Saint-Lunaire (35) - un site périurbain restauré et préservé



Photo E. LeCornec



## Côtes des ajoncs d'Or à Plougrescant (22) - un site naturel très fréquenté restauré et ouvert au public



Photo E. LeCornec

# Baie d'Audierne (29) - un grand site naturel



Photo E.LeCornec

PREFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE

BANQUE des  
TERRITOIRES



# Pointe des Poulains à Sauzon-Belle Ile (56) restauration d'un site patrimonial et ouverture au public



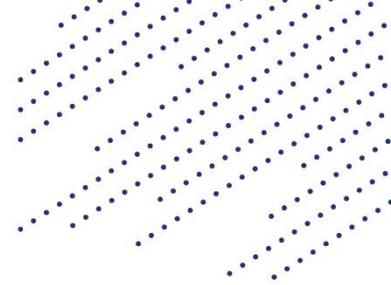
© Erwan Le Cornec / Géos-AEL

Photo E.LeCornec





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



# Conclusion et perspectives

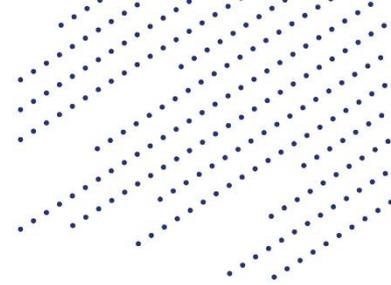
La suite du cycle de rencontres (Avril - Mai 2021) :

**20 AVRIL** - Développer son économie par une approche vertueuse du foncier

**27 MAI** – Se 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**

