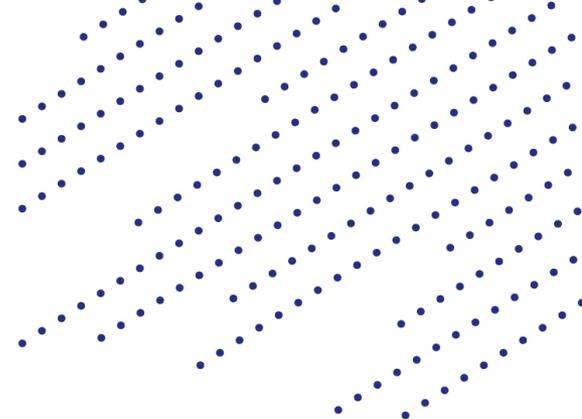




les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



QUELS OUTILS POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOBRE EN FONCIER ?

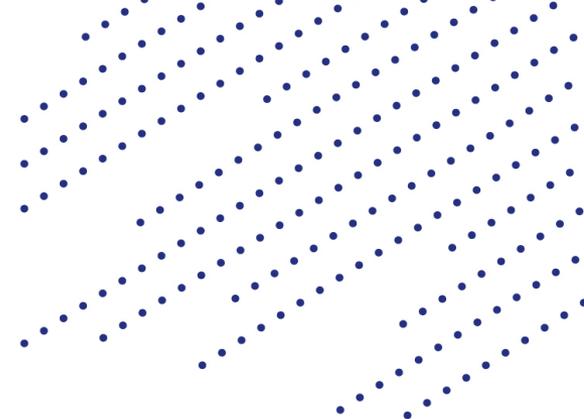
Bonjour, vous êtes au bon endroit !

Veuillez patienter quelques instants, nous arrivons...





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



QUELS OUTILS POUR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOBRE EN FONCIER ?

Mardi 11 avril 2023 de 09h30 à 11h30



Pour une rencontre en toute sérénité

- Pensez à vous renommer et indiquez vos **Nom Prénom – Structure** afin de permettre votre identification lors des échanges
- N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant la présentation pour éviter les interférences et réduire la bande passante
- N'hésitez pas à **poser vos questions directement sur le fil de discussion**
- **Les supports présentés** et une **fiche de capitalisation** vous seront communiqués à l'issue de la rencontre
- La rencontre va être **filmée et enregistrée**. Si vous ne souhaitez pas apparaître au sein de cet enregistrement vous pouvez **couper votre caméra pour la durée de la rencontre et vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité**



Programme

9h30- Stratégie foncière, quels outils mobiliser et pour quoi faire ? par Antoine MORIN,
Directeur des études à l'EPFB

9h45- Un quizz pour tester vos connaissances ! par Auxilia

10h- La boîte à outils de l'EPF par Sandrine PATEROUR, Directrice des opérations à l'EPFB

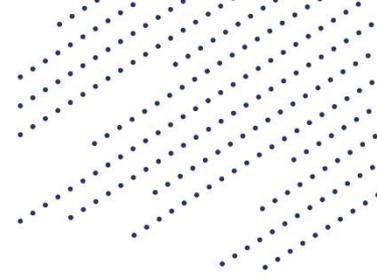
10h20- Les outils de renouvellement urbain mis en œuvre à Plumaugat par Mickaël
CHEVALIER, Maire, Vice-Président de Dinan Agglomération en charge de l'Habitat et Kevin
LEVREL, Responsable urbanisme foncier

10h50- L'approche de la sobriété foncière dans le PLUIH de Bretagne Porte de Loire
Communauté par Vincent MINIER, Président de Bretagne Porte de Loire Communauté et
Jean-François RAULT, chargé de mission Urbanisme et Habitat

11h30- Comment retrouver les ressources ? par Antoine MORIN, EPF Bretagne



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



INTRODUCTION

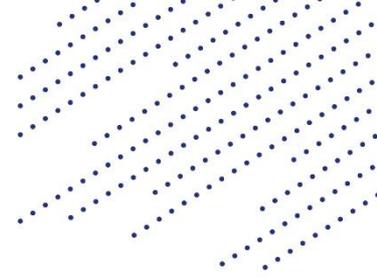
Stratégie foncière, quels outils mobiliser et pour quoi faire ?

Antoine MORIN, Directeur des études à l'EPFB





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



QUIZZ

3 questions pour tester vos connaissances
sur la sobriété foncière!





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



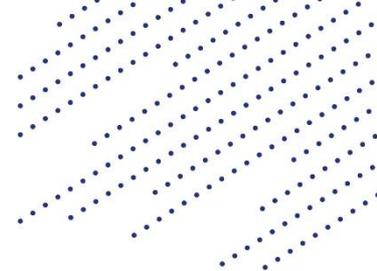
Question 1

Combien de communes en France ont instauré la Taxe sur les Friches Commerciales ?

- A. 153
- B. 363
- C. 2 260



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



Question 1

Combien de communes en France ont instauré la Taxe sur les Friches Commerciales ?

- A. 153
- B. 363**
- C. 2 260

La taxe sur les friches commerciales (TFC)

Article 1530 du Code Général des Impôts (CGI) et article L.135 B du Livre des Procédures Fiscales (LPF)

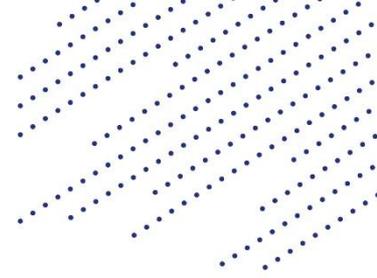
Objectifs

Impôt direct local facultatif, s'additionnant aux autres impôts fonciers, qui concerne certains biens commerciaux inexploités et qui a pour but de redynamiser les territoires en incitant les propriétaires à louer ou exploiter leur bien afin de maintenir une activité économique sur un territoire donné.

[Une fiche de l'EPFB à consulter](#)



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



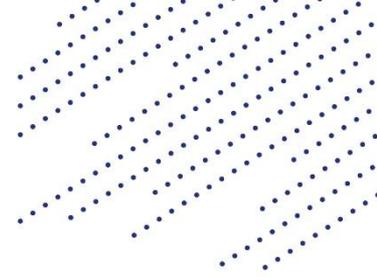
Question 2

Sur le périmètre d'un projet d'aménagement, la commune peut décider (via le PLU) de bloquer les autorisations de construire pendant :

- A. 2 ans
- B. 5 ans
- C. 10 ans



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



Question 2

Sur le périmètre d'un projet d'aménagement, la commune peut décider (via le PLU) de bloquer les autorisations de construire pendant :

- A. 2 ans
- B. 5 ans**
- C. 10 ans

Le périmètre d'inconstructibilité de cinq ans

Articles L. 151-41 5° et R. 151-32 b du Code de l'Urbanisme

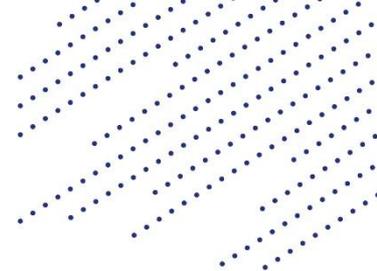
Objectif

Dans un secteur strictement limité, refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant une surface définie par le règlement (par exemple : 20 m²), pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

[Une fiche de l'EPFB à consulter](#)



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



Question 3

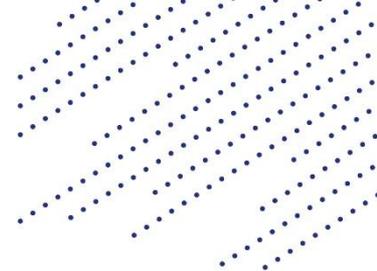
L'application du Droit de préemption urbain (DPU) est conditionnée à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, ou a la constitution de réserves foncières.

Dans le cadre d'une préemption la mairie doit-elle justifier de la réalité d'un projet d'intérêt général :

- A. Avant le dépôt d'une DIA sur le bien préempté
- B. Avant la signature de la décision de préemption
- C. Avant le délibéré du Tribunal Administratif en cas de recours contre la préemption



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



Question 3

L'application du Droit de préemption urbain (DPU) est conditionnée à la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement, ou a la constitution de réserves foncières.

Dans le cadre d'une préemption la mairie doit-elle justifier de la réalité d'un projet d'intérêt général :

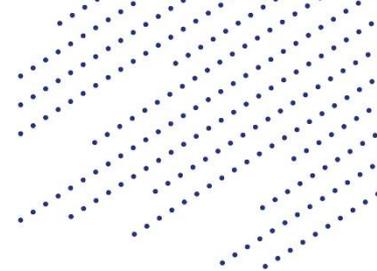
- A. Avant le dépôt d'une DIA sur le bien préempté
- B. Avant la signature de la décision de préemption**
- C. Avant le délibéré du Tribunal Administratif en cas de recours contre la préemption

[Une fiche de l'EPFB à consulter](#)





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



LA BOÎTE À OUTILS DE L'EPF

Sandrine PATEROUR, Directrice des opérations à l'Établissement
Public Foncier de Bretagne



✓ La Boîte à outils de l'EPF Bretagne :

Parue pour la première fois en 2013

Accessible sur le site internet de l'EPF Bretagne

<https://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html>

(ou taper dans le navigateur : « EPF Bretagne boîte à outils »)



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Actualités | Présentation | Interventions | Centres Bourgs | Friches | Documentation

Documentation

Accueil / Documentation / Outils pratiques / Boîte à outils réglementaires

Rechercher

Boîte à outils réglementaires

L'EPF et ses actions

Outils pratiques

- ▶ [Boîte à outils réglementaires](#)
- ▶ [Référentiel foncier](#)
- ▶ [Grille d'analyse sociologique](#)
- ▶ [Panorama des aides financières pour la revitalisation des centres-bourgs](#)

05/09/2022

Conçue pour les élus, la boîte à outils « réglementaires » a été réalisée par la Direction des Opérations de l'EPF pour leur présenter les outils que le législateur met à leur disposition dans le but de maîtriser l'aménagement et le foncier.

Elles font régulièrement l'objet de mises à jour, en lien avec des

Actualités liées

Servon-sur-Vilaine : une nouvelle offre de logements !
[Lire la suite](#)

Les chapitres essaient de couvrir les besoins des collectivités en la matière

- Fiches AM pour « **aménagement** » : comment règlementer un secteur du territoire pour que les opérations qui y prendront place respectent les souhaits de la collectivité en matière d'urbanisme, de mixité sociale ou fonctionnelle
- Fiches PRO pour « **protection** » : parer au plus pressé (immeuble présentant un danger / éviter les « coups partis ») ou protéger un espace naturel ou agricole
- Fiches FIN pour « **financier** » : comment la fiscalité locale peut aider l'aménagement
- Fiches FONC pour « **foncier** » : outils d'appropriation foncière (et comment les choisir)
- Fiche ENV pour « **environnement** » : essayer de s'y retrouver dans une matière complexe, comprendre les pouvoirs du maire et du préfet, alerter sur les précautions à prendre en cas d'acquisition d'un SSP
- Fiches GEN pour « **générales** » : indique les outils à utiliser en fonction des objectifs de la collectivité.

Cliquez sur un titre de chapitre pour faire apparaître les fiches correspondantes.

Fiches AM / Les outils de maîtrise de l'aménagement

- [AM01 - Les zones et les destinations/sous-destinations dans les PLU](#)
- [AM02 - Les zones à urbaniser dans les PLU](#)
- [AM03 - Les orientations d'aménagement et de programmation \(OAP\)](#)
- [AM04 - Le secteur à plan masse](#)
- [AM05 - Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs](#)
- [AM06 - Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements](#)
- [AM07 - Les secteurs de mixité sociale \(SMS\)](#)

Fiches PRO / Les outils de protection ou de réflexion

Fiches FIN / Les outils financiers

Fiches FONC / Les outils de maîtrise du foncier

Fiches ENV / Les outils d'intervention environnementaux

Fiches GEN / Générales

Chaque fiche essaie de suivre le cheminement suivant : objectifs (à quoi ça sert?) / modalités de mise en place / avantages-inconvénients / outils complémentaires ou alternatifs / jurisprudence.

Exemple de la fiche « secteur de mixité sociale »

Objectif

Imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements **sur certains secteurs** du territoire communal, **un pourcentage de logements d'une certaine catégorie** définie par le PLU, par exemple des logements **locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.**



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

► Où ? Qui ? Comment ?

Où ?

Dans une partie des zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU) des PLU.

Qui ?

La commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Comment ?

- Le rapport de présentation doit justifier l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé.
- L'institution de la servitude doit être cohérente avec le PADD du PLU et compatible avec le SCoT et le PLH.
- Dans ces secteurs, le document littéral du règlement fixe un pourcentage devant être affecté, en cas de réalisation d'un programme de logements, à des catégories de logements qu'il définit. Ce pourcentage peut éventuellement être fixé en fonction du nombre de logements envisagés ou en fonction de la surface de plancher du projet global.
- Le document graphique du règlement doit faire apparaître les secteurs dont le périmètre peut être plus ou moins étendu.

Avantages

- Encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements médières ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier.
- La commune doit seulement définir la ou les catégorie(s) de logements qu'elle souhaite et leur part respective.

- Secteurs plus étendus que pour les emplacements réservés pour logements (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).
- Il n'y a pas de droit de délaissement (contrairement aux emplacements réservés pour logements) (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).
- Moins contraignant par rapport aux emplacements réservés pour logements (cf. fiche AM06 « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »), où la commune ou l'EPCI compétent doit définir un programme de logements. En cas de Secteurs de Mixité Sociales (SMS), en dehors du pourcentage imposé par la collectivité pour une catégorie définie de logements, le programme est libre, il y a donc moins de risques de blocage des projets.
- En cas d'urbanisation par opérations successives, le SMS s'applique à chaque demande de permis d'aménager ou à chaque demande de permis de construire.

Inconvénients

- Si le SMS impose une part minimum de logements locatifs sociaux, il peut nécessiter une certaine taille de projet pour que celui-ci soit économiquement réalisable. À ce propos, l'article B.151-21 du code de

À combiner/alternative

- L'article L. 151-28 du CU, permet d'autoriser, dans des secteurs préalablement délimités au règlement graphique, un dépassement du volume constructible pour inciter à la réalisation de LLS.
- Alternative : possibilité de réserver dans les zones U ou AU des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (cf. fiche AM06 : « Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements »).

Jurisprudence

Il est précisé au lecteur que les Secteurs de Mixité Sociale (parfois appelés servitudes de mixité sociale) trouvaient leur fondement légal à l'origine dans l'art L. 123-2 d) du CU. À la suite de la loi MOLLE de 2008 cette disposition figurait à l'article L. 123-1-5 du CU dans lequel elle a plusieurs fois changé de place, mais depuis l'ordonnance n° 2015-1174, du 23 septembre 2015, elle est fixée à l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme.

► Justification de l'institution d'un secteur de mixité sociale

CAA Nantes, 23 mars 2012, « M. X. c/ communauté Urbaine de Nantes Métropole », n° 10NT01406

servitude de mixité sociale sur les parcelles [...], alors même que celles-ci appartiendraient en copropriété à plusieurs personnes physiques et morales et seraient, pour certaines d'entre elles, frappées de servitudes de passage ; »

► Est légal le refus de permis d'aménager fondé sur la méconnaissance d'un secteur de mixité sociale

CE, 24 février 2016, n° 383079

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond qu'à l'appui de sa demande de permis d'aménager, la SARL G.D.D. a joint le règlement du lotissement qui précisait, en ses articles 1.3 et 2.2, que celui-ci, composé de 124 lots, est "réservé à l'habitation individuelle" et que sa réalisation "est envisagée en une seule tranche de travaux"; que, dès lors, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en jugeant que les dispositions du 16° de l'article L. 123-1-5 (actuel art L. 151-15) du code de l'urbanisme étaient opposables à cette demande de permis d'aménager et que, faute pour le règlement du lotissement d'avoir prévu des dispositions permettant d'assurer, conformément au dernier alinéa de l'article 3NA2 du plan d'occupation des sols de la commune, la construction d'un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux, le permis d'aménager délivré par le maire de Pia était illégal ; »

► Les objectifs d'un SMS peuvent être définis et appréciés secteur par secteur

CAA de Lyon, 26 avril 2016, n° 14LY03816

Le PLU comportait trois secteurs de mixité sociale. Les requérants considéraient que la définition d'objectifs de mixité sociale par secteur était

Le sommaire

Fiches AM

AM01_Les zones et les destinations / sous-destinations dans les PLU

AM02_Les zones à urbaniser dans les PLU

AM03_Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

AM04_Le secteur à plan de masse

AM05_Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs

AM06_Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements

AM07_Les servitudes de mixité sociale (SMS)

Fiches PRO

PRO01_Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement

PRO02_Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans (ou périmètre d'attente d'un projet d'aménagement)

PRO03_Les zones agricoles protégées (ZAP)

PRO04_Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

PRO05 A_Les immeubles menaçant ruine : quelle procédure utiliser ?

PRO05 B_La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure d'urgence

PRO05 C_La mise en sécurité des immeubles menaçant ruine : procédure ordinaire

Fiches FIN

FIN01_La réforme des taxes et participations d'urbanisme

FIN02_La taxe d'aménagement (TA)

FIN03_La taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles

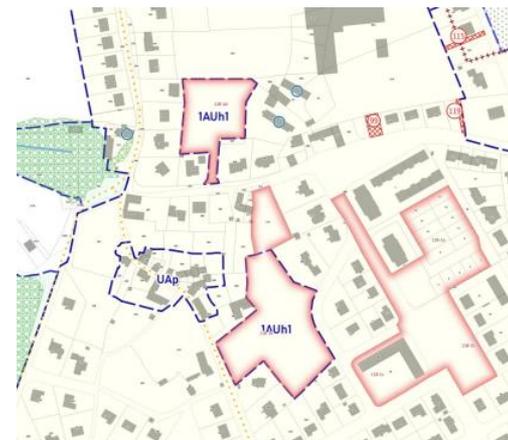
~~FIN04_La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)~~

FIN05_La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles

~~FIN06_Le versement pour sous-densité (VSD)~~

FIN07_Le projet urbain partenarial (PUP)

FIN08_La taxe sur les friches commerciales



	Emplacement réservé (art. L.151-41)
	Orientation d'Aménagement et de Programmation (art. L.151-7)
	Périmètres de centralité commerciale (art. L.151-16)
	Zones Non Aedificandi (art. R.151-31)
	Périmètre de gel (art. L.151-41)
	Servitude de mixité sociale (art. L.151-41)

Le sommaire

Fiches FONC

- FONC01_Le droit de préemption urbain (DPU)
- FONC02_Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR)
- FONC03_Les zones d'aménagement différé (ZAD)
- FONC04_Le droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (DPENS)
- FONC05_Notions sur l'expropriation
- FONC06_L'acquisition des biens sans maître
- FONC07_L'acquisition des biens présumés sans maître
- FONC08_Les successions vacantes et les successions en déshérence
- FONC08bis_Propriétaire injoignable, inconnu ou décédé : quelle procédure utiliser ?
- FONC09_L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste
- FONC10_Le droit de préemption commercial

Fiches ENV

- ENV01_Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)
- ENV02_La cessation d'une ICPE
- ENV03_Intervention d'office sur les sites et sols pollués
- ENV04_La gestion des déchets abandonnés
- ~~ENV05_La protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine~~
↳ bientôt remplacée par « opérations de renouvellement urbain soumises à évaluation environnementale »
- ENV06_L'enquête publique environnementale
- ENV07_Acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué



Le sommaire

Fiches GEN

GEN01_Quels outils possibles en RNU, en carte communale en POS ou en PLU ?

GEN02_Comment faire évoluer les PLU ?

GEN03_Quels outils pour lutter contre la rétention foncière ?

GEN04_Quels outils pour favoriser la densité et lutter contre l'étalement urbain ?

GEN05_Quels outils pour lutter contre la spéculation foncière ?

GEN06_Quels outils pour maîtriser le foncier ?

GEN07_Quels outils pour maîtriser l'aménagement urbain ?

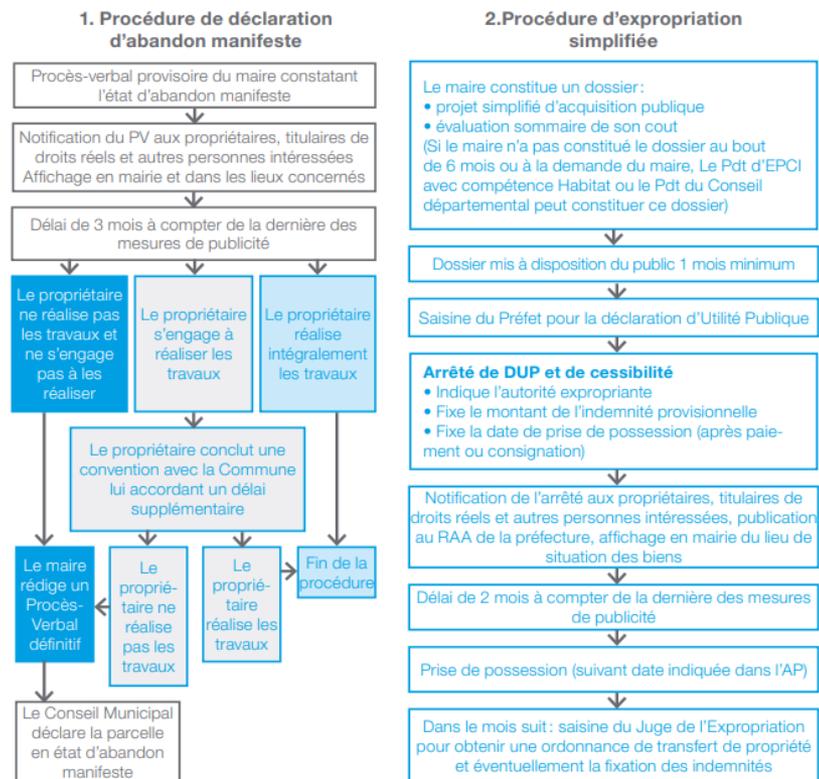
GEN08_Quels outils pour favoriser la mixité sociale ?

GEN09_Les droits de délaissement et les réquisitions d'emprise totale

A VENIR : fiches Habitat

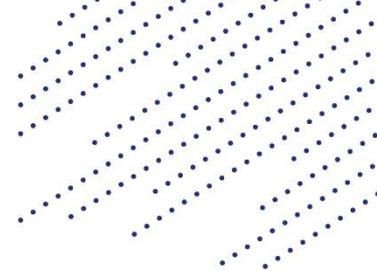
Zoom sur :

- les destinations dans les PLU
- le sursis à statuer
- la taxe sur les friches commerciales
- la parcelle en état d'abandon manifeste
- l'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué
- les droits de délaissement et les réquisitions d'emprise totale





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Temps d'échange

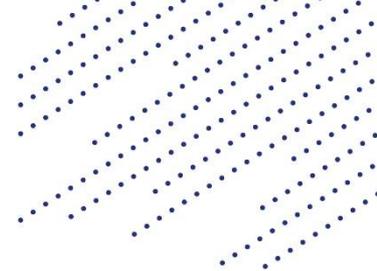
Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion



DINAN
AGGLOMÉRATION



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



LES OUTILS DE RENOUVELLEMENT URBAIN MIS EN ŒUVRE À PLUMAUGAT (22)

Mickaël CHEVALIER, Maire, Vice-Président de Dinan Agglomération en charge de l'Habitat

Kevin LEVREL, Responsable urbanisme-foncier de Dinan Agglomération

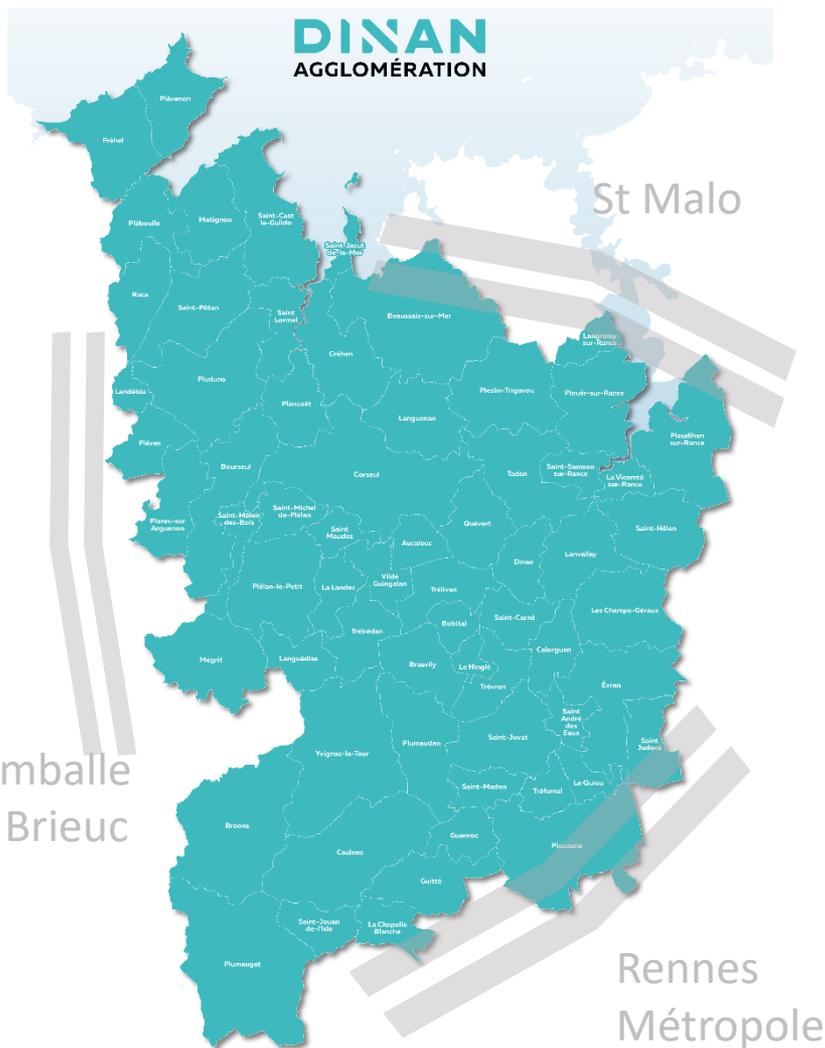




Plumaugat

Dinan Agglomération

Dinan Agglomération



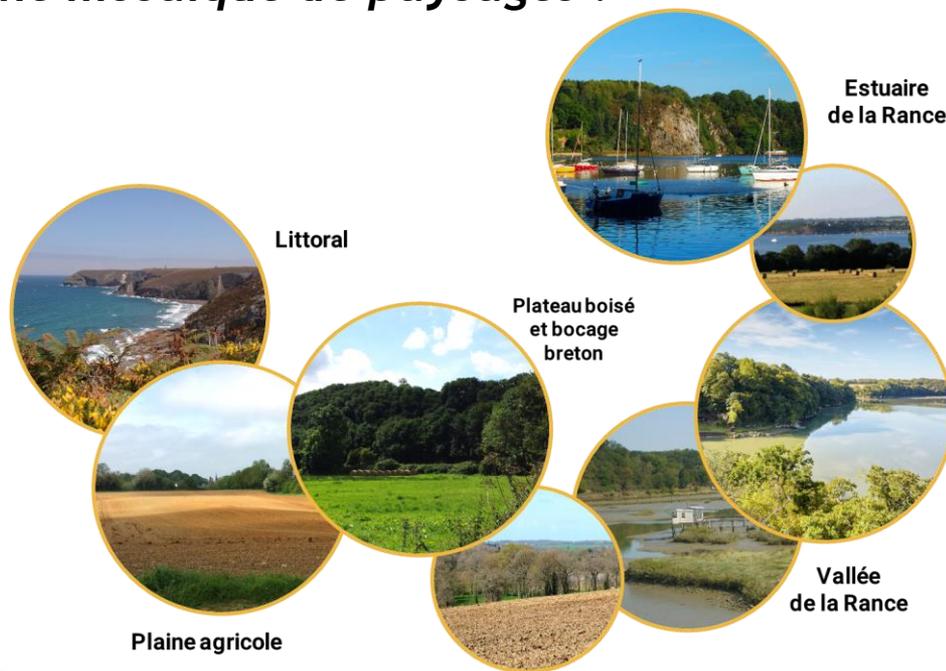
65 Communes

997 km²

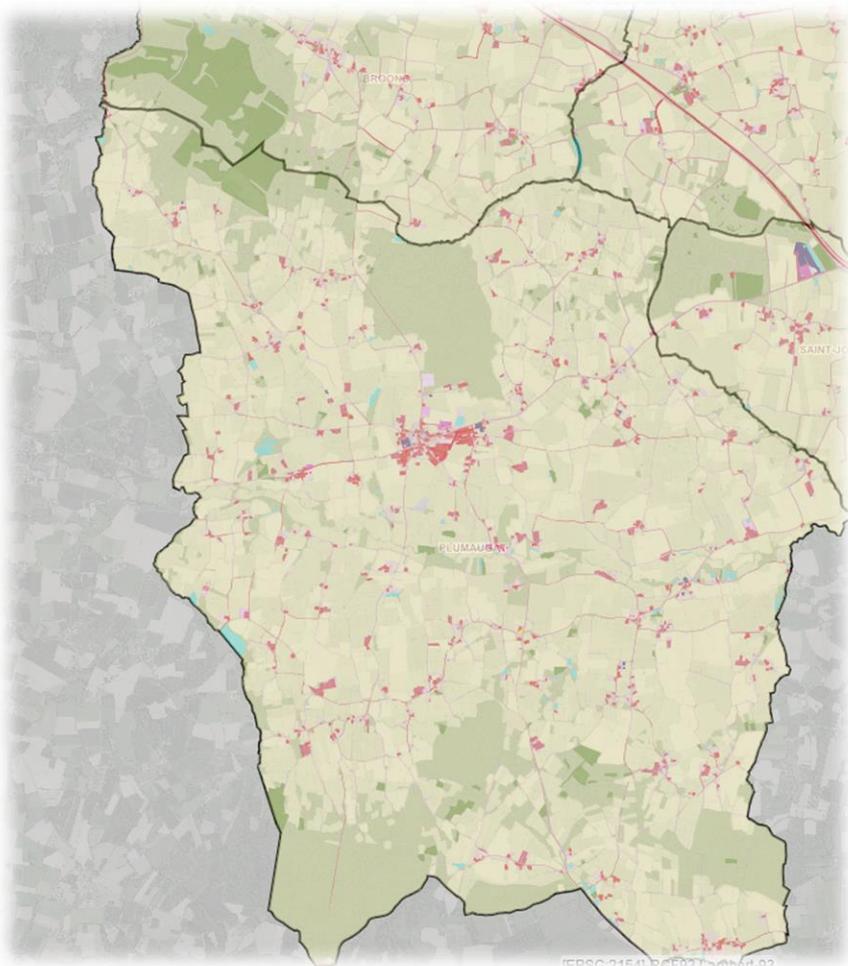
103 000 Habitants

De 200 à près de 15 000 habitants pour la ville-centre : Dinan

Une mosaïque de paysages :



Plumaugat



1 103 habitants en 2020 dont 1/3 dans le bourg
40 km²

1 école, 1 boulangerie-épicerie

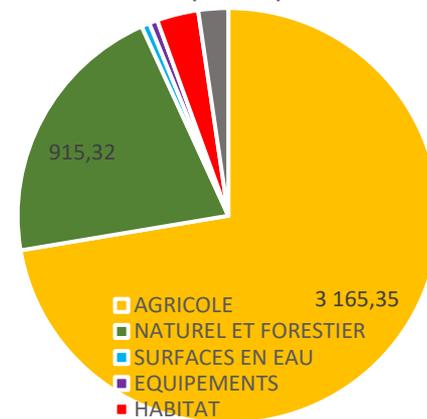
1 bar-relais poste

1 restaurant

17 associations

Paysage marqué par
l'agriculture, des bois et la
Rance qui parcourt d'Est
en Ouest la commune.

Occupation du sol à Plumaugat
(2021)

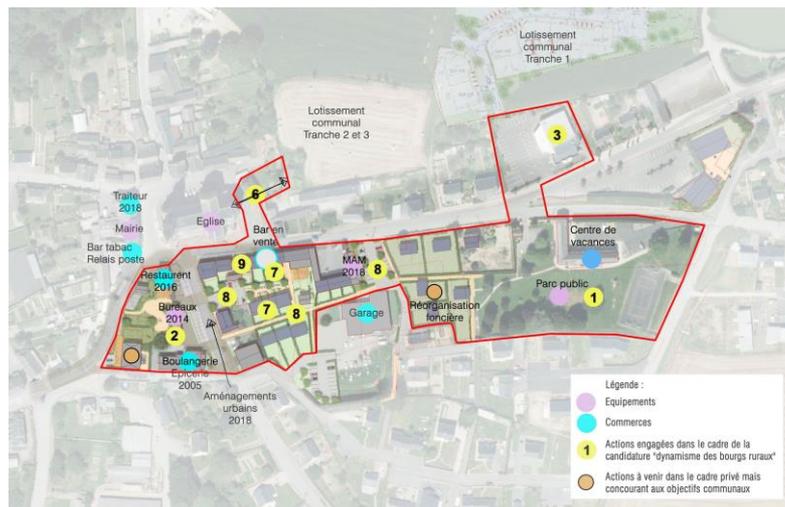
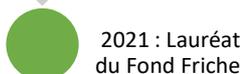


Approche foncière du territoire communal

Cycle étude (2012-2016)



Cycle opérationnel (Depuis 2016)



1 - Aménagement foncier de l'îlot « Route de Caulnes »

Acquisition foncière
Echange parcellaire
Démolition dépollution
Valorisation
Construction
Création de logement social

2 - Requalification des espaces publics

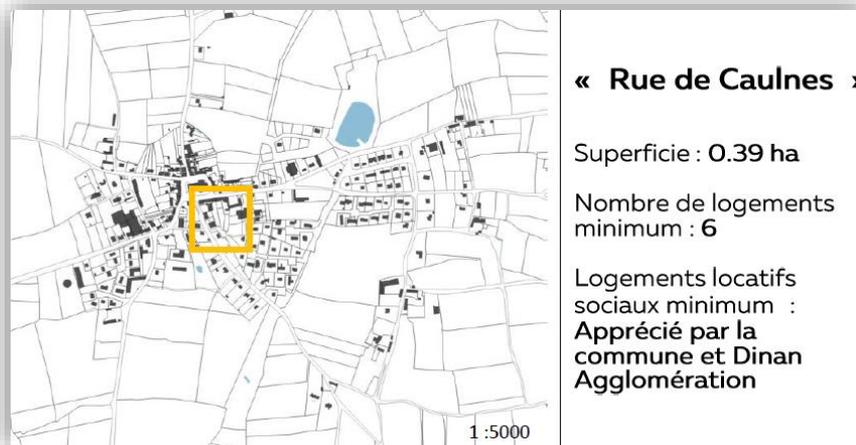
Aménagement du bourg (réalisé)
Conservation et valorisation du patrimoine autour des vieux métiers
Nature en ville
Connexion piétonne des espaces
Offre de sports ludiques et jeux toutes générations

3 - Accès aux structures publiques et services publics

Construction d'une bibliothèque avec accès au numérique
Rénovation extension de la salle multifonction : salle socio-culturelle et sportive

L'approche réglementaire : PLUi et OAP

- PLUi approuvé en janvier 2020
- Un document d'urbanisme au service du projet communal de revitalisation du centre-bourg
- **Réduction des zones à urbaniser en extension** > diminution du nombre de village constructible
- Mise en place de **linéaires** pour protéger les RDC commerciaux
- Mise en place d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** pour affirmer le projet communal et insérer une souplesse réglementaire



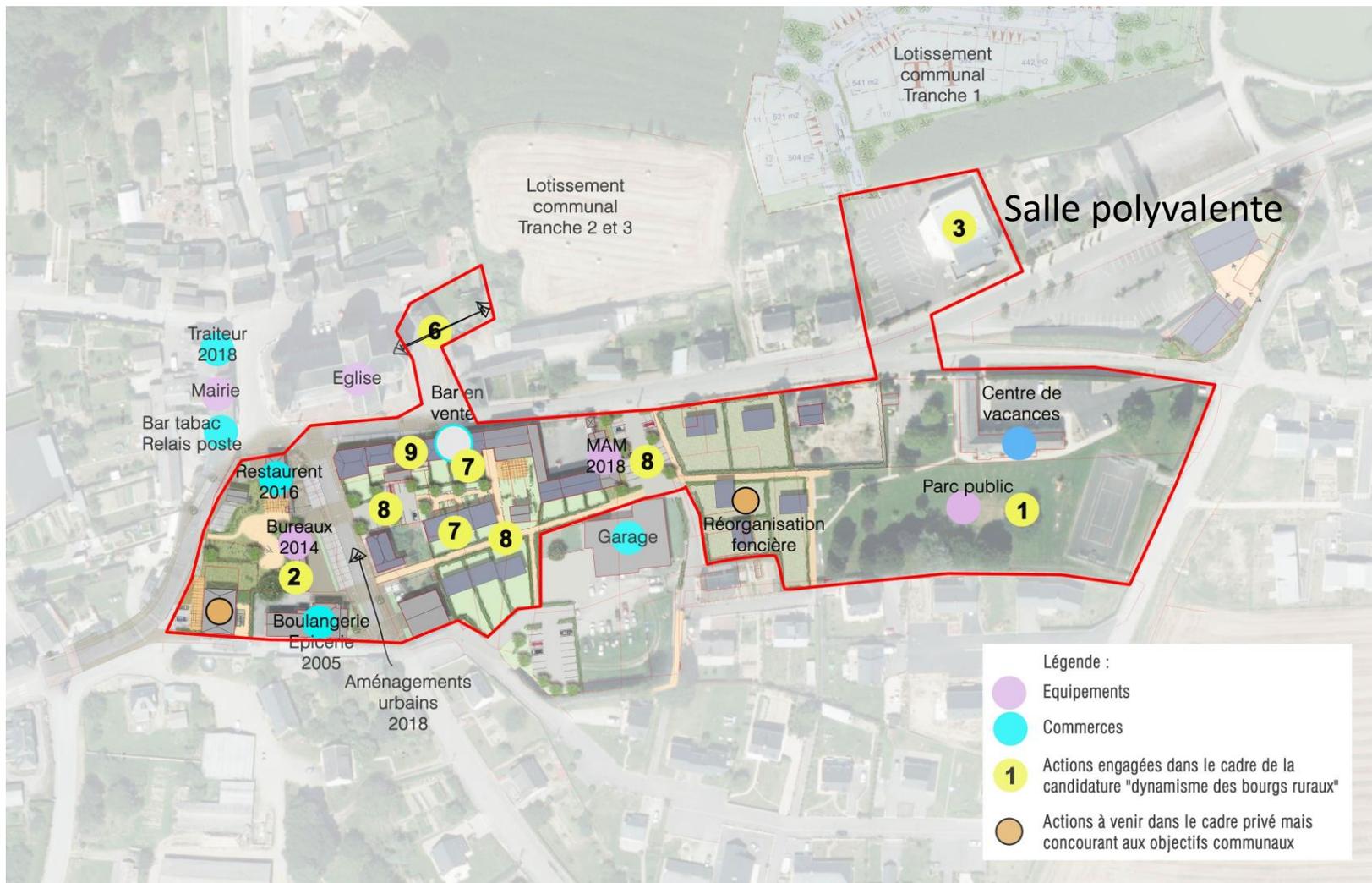
Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est à vocation mixte. Il pourra accueillir des logements, ainsi que des commerces et services. Les orientations retenues sont :

- La création d'une voie piétonne traversante entre la Rue de Caulnes, la Rue de Saint-Méen ainsi que l'impasse du verger.
- Créer un espace public dans l'îlot entre la Rue de Lanrelas et la Rue de Saint-Méen.
- Densifier les cœurs d'îlots par la création de logements diversifiés.
- Aménager des places de stationnement groupées pour répondre aux besoins. Celles-ci se situeront rue de Saint-Méen et Rue de Caulnes.
- Valoriser le bâti ancien par l'extension de leur jardin au sud.



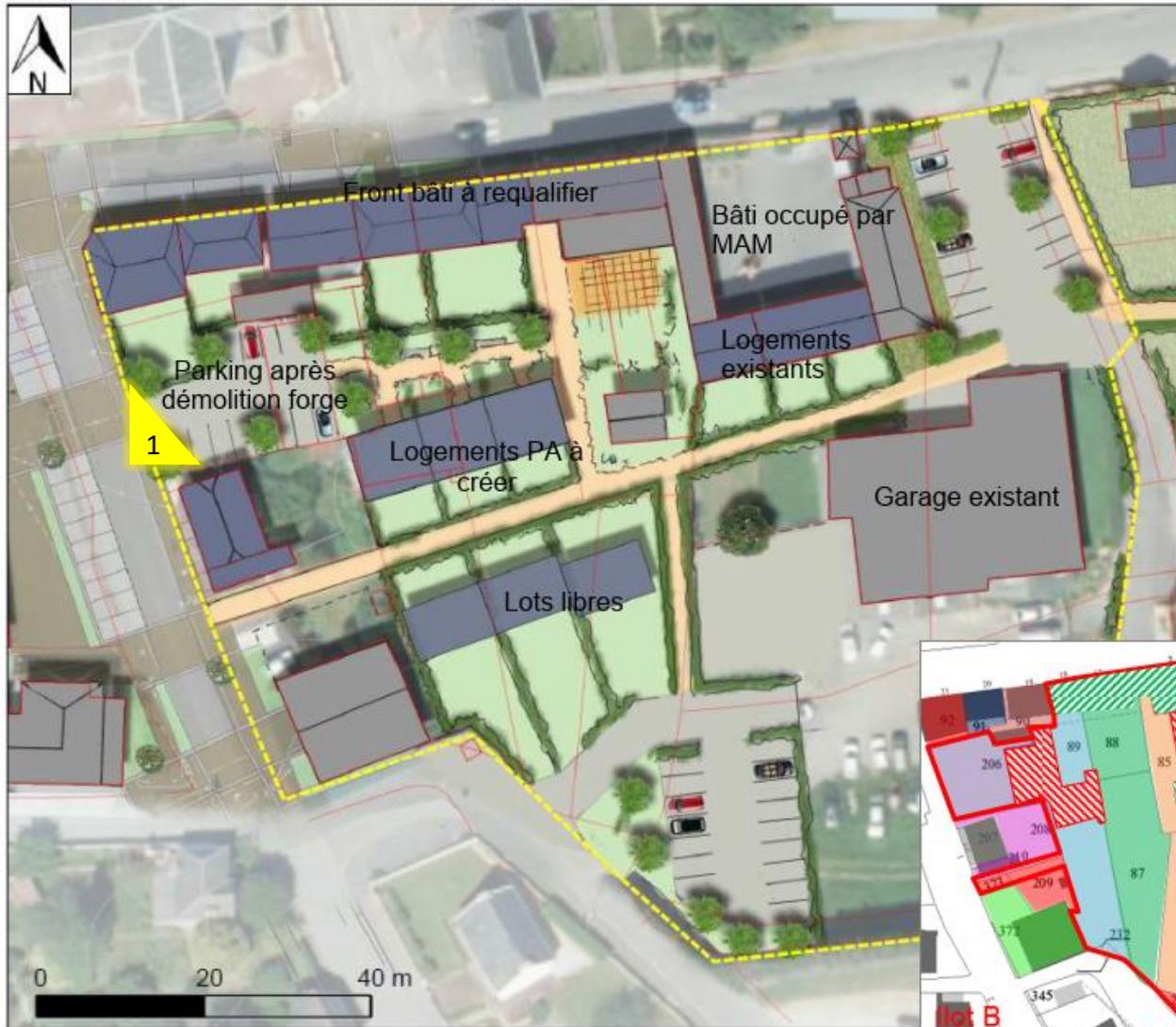
Le projet urbain « route de Caulnes »



Esquisse réalisée par le
BE Atelier Découverte

Le projet urbain « route de Caulnes »

Projet – PLUMAUGAT – Ilot B (esquisse retenue juin 2017)



-  Parcelles à acquérir
-  Bâti à démolir
-  Bâti conservé à réhabiliter



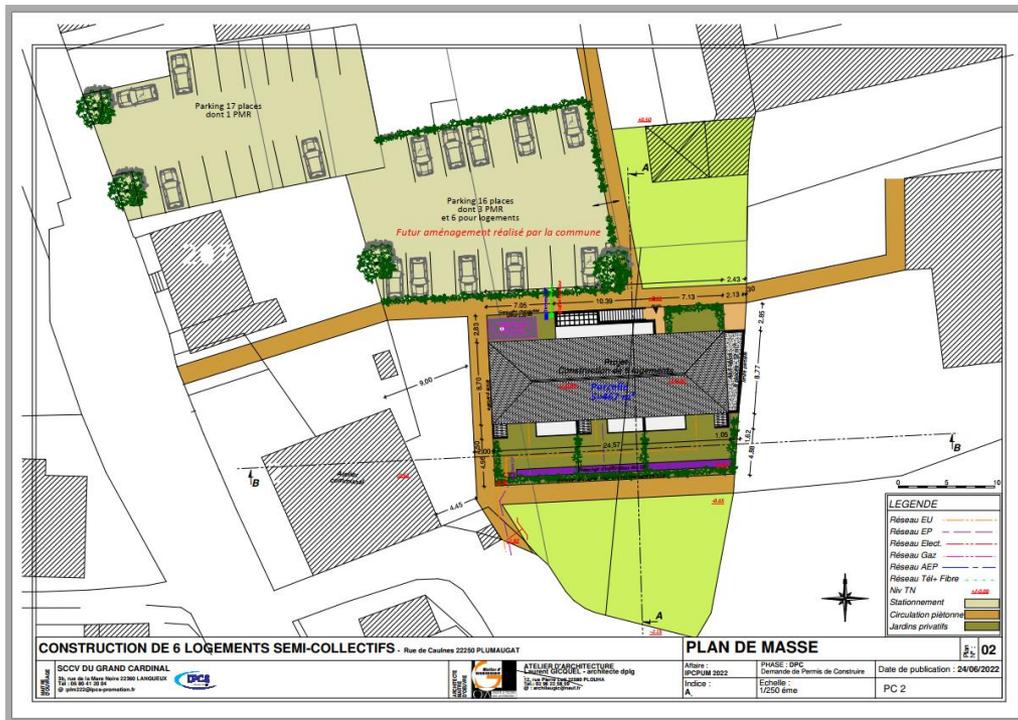
Plan d'acquisition de l'EPFB

Périmètre d'acquisition :

Esquisse réalisée par le BE Atelier Découverte

L'approche opérationnelle : quels outils ?

- Outil de maîtrise foncière :
 - ✓ Prémption urbaine pour une opération de densification avec le soutien EPFB
 - ✓ Etat d'abandon manifeste
- Outil financier : Mobilisation de l'AAP régional et le fonds friche



- PC ACCORDE LE 1^{ER} DECEMBRE 2022

CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS SEMI-COLLECTIFS.



Bilan : De l'étude urbaine à aujourd'hui

Condition de réussite : Maintenir un dialogue permanent avec les acteurs concernés : *propriétaires, riverains, porteurs de projet, partenaires*



Proposition d'un constructeur :
3 maisons individuelles sur des
lots d'environ 300m²



Construction d'une
médiathèque

Bâti vacant
réhabilité par un
privé : 7
appartements

14 logements privés supplémentaires + 6 logements sociaux
+ 2 logements locatifs

Secteur en réflexion pour mieux
optimiser le foncier

Vers une démolition total d'un
ancien bar pour un projet mixte
commerce/logement et/ou
bâtiment administratif

Un semi-collectif plutôt que 6
pavillons



2008



2020

AVANT/APRES : Réaménagement du centre-bourg et création d'un restaurant



2008



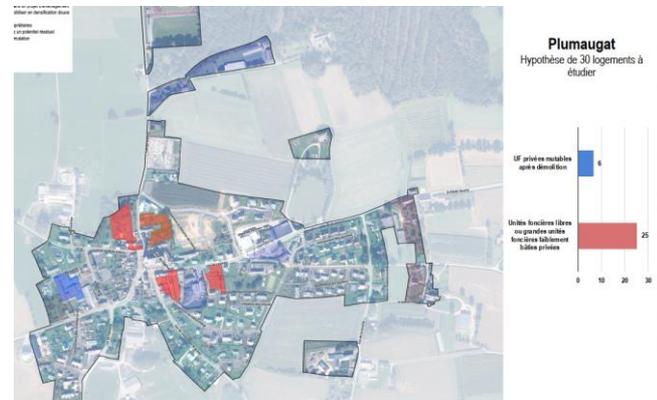
2020

AVANT/APRES : Rénovation de la salle des fêtes et création d'un lotissement.

L'approche opérationnelle : outils complémentaires ?

- Procédure de bien sans maître
- Expérimentation « **Plan d'Actions de Sobriété Foncière** » (PASF) portée par Dinan Agglomération auprès de 8 communes volontaires (dont Plumaugat) qui comprend :

- *Identification d'autres gisements fonciers stratégiques et modélisation de projets urbains dans une perspective ZAN*
- *Définition d'une nouvelle stratégie foncière dans un nouveau contexte ZAN : rôle des communes, de l'EPCI, des partenaires*



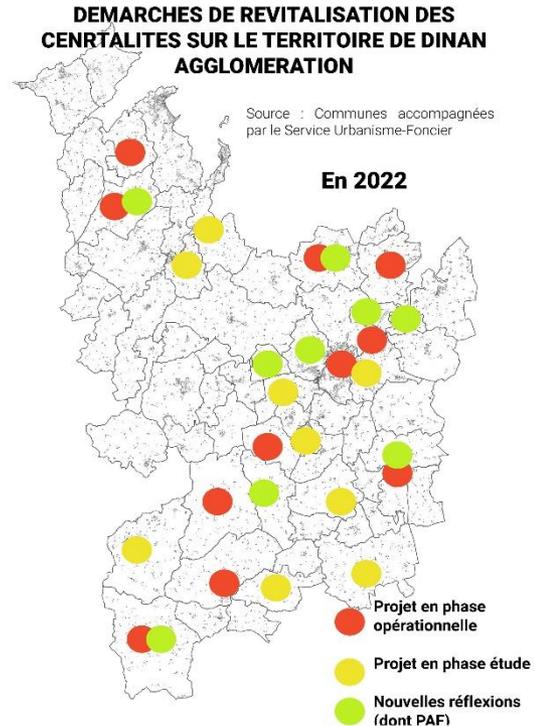
- Déploiement de l'expérimentation PASF à toutes les communes de DA, dans le cadre de l'élaboration du nouveau SCoT-AEC de Dinan Agglomération et de la révision générale du PLUiH.

Conclusion et perspectives pour la suite ?

Comment se projeter dans l'avenir ?

- Dynamique de démarche de revitalisation des centralités sur plus de 20 communes de Dinan Agglomération
 - 5 Communes Petites Villes de Demain
 - 8 Communes lauréats des 2 AAP régionales « Bourgs ruraux de Btgne »
 - 10 projets lauréats des fonds friches (total : 2, 3M€)
- Acquisition de **réserves foncières = anticiper**

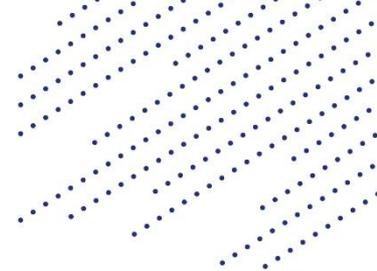
DIFFICULTE rencontrée (à l'échelle Dinan Agglo) : **Appétit des acteurs privés**



DINAN
AGGLOMÉRATION



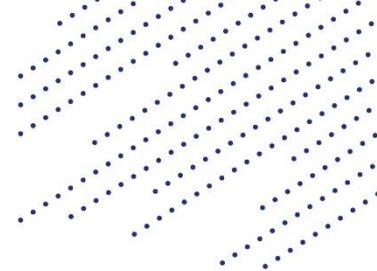
les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN



Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion





LE PLUIH, UN PREMIER PAS DANS LA TRANSITION VERS LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

Vincent MINIER, Président de Bretagne porte de Loire Communauté

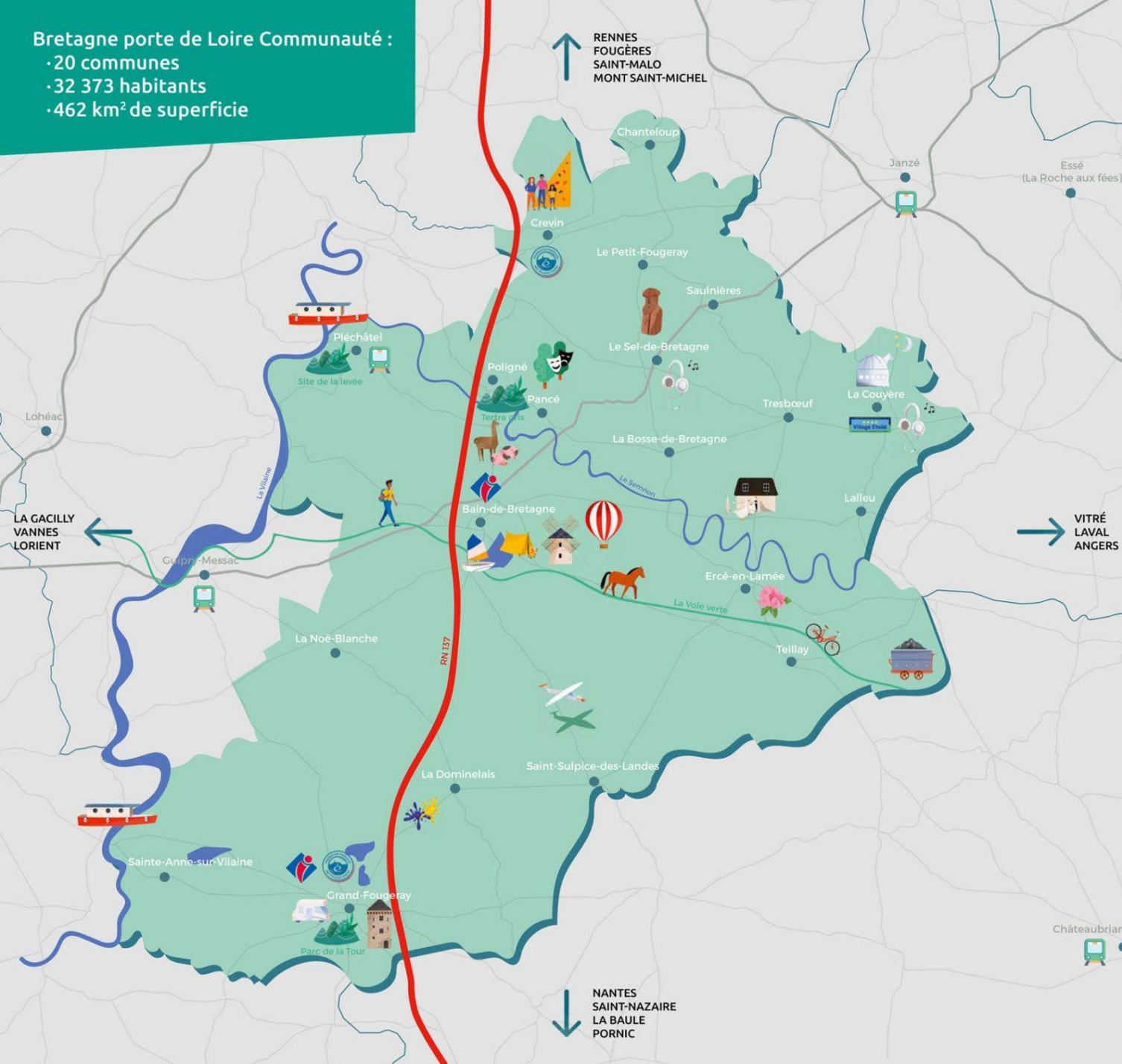
Jean-François RAULT, Chargé de mission urbanisme et habitat



Bretagne porte de Loire Communauté *Ille-et-Vilaine (35)*

Bretagne porte de Loire Communauté :

- 20 communes
- 32 373 habitants
- 462 km² de superficie



LÉGENDE

- Routes principales
- Routes secondaires
- Contours de territoires
- Musée Eugène Aulnette
Le Sel-de-Bretagne
- Site des Mines de la Brutz
Teillay
- Centre d'astronomie
La Couyère
- Balades audioguidées
La Couyère et Le Sel-de-Bretagne
- Tour Duguesclin
Grand-Fougeray
- Moulin de Bertaud
Bain-de-Bretagne
- Parc animalier de la halte du volcan
Pléchâtel
- Ferme pédagogique
Tresbœuf
- Aérodrome
Saint-Sulpice-des-Landes
- Départ de Montgolfière
Bain-de-Bretagne
- Parc de loisirs Kampus 137
Crevin
- Paintball mania
La Dominelais
- Théâtre de verdure
Pancé
- Sites naturels
Grand-Fougeray, Pléchâtel et Poligné
- Parc Marcel Boisnard
Ercé-en-Lamée
- Base nautique
Bain-de-Bretagne
- Haltes nautiques
Pléchâtel et Sainte-Anne-sur-Vilaine
- Aire de camping-car
Grand-Fougeray
- Camping du lac
Bain-de-Bretagne
- Village étape
Crevin et Grand-Fougeray
- Gares

Prise en compte de la problématique du foncier

Analyse de la consommation foncière (et artificialisation)

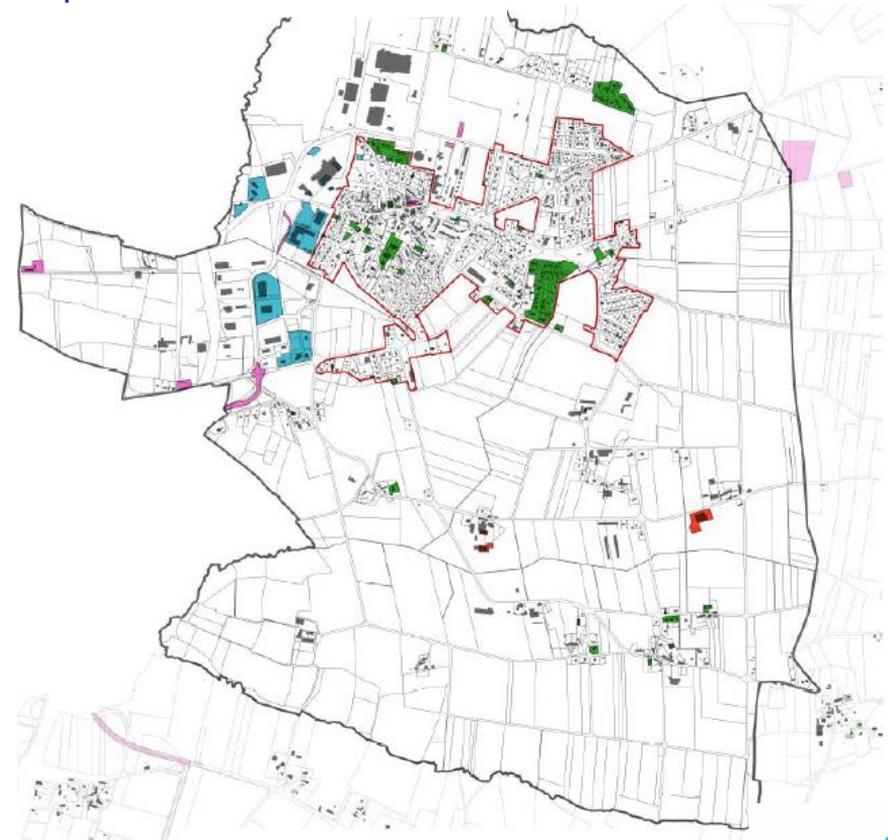
CONSTATS

- **265 ha** consommés entre 2006 et 2016
- **50 % pour l'économique** (130 ha dont 45 ha pour de l'activité agricole). **Les activités économiques N°1 de la consommation d'espace.**
- **50% pour de l'habitat** (107 ha, principalement en campagne et des densités très hétérogènes au sein des opérations d'ensemble) **et des équipements** (29 ha)
- **13,6%** des espaces consommés étaient déjà artificialisés
- **86,4 % étaient des ENAF**
85,4% étaient des terres agricoles
0,6% des espaces forestiers
0,4% des espaces naturels.

Les atlas par commune Exemple de Crevin

Espaces consommés

- Par les activités économiques
- Par l'activités agricole
- Par l'habitat
- Par les équipements



Prise en compte de la problématique du foncier

Analyse de la consommation foncière (et artificialisation)

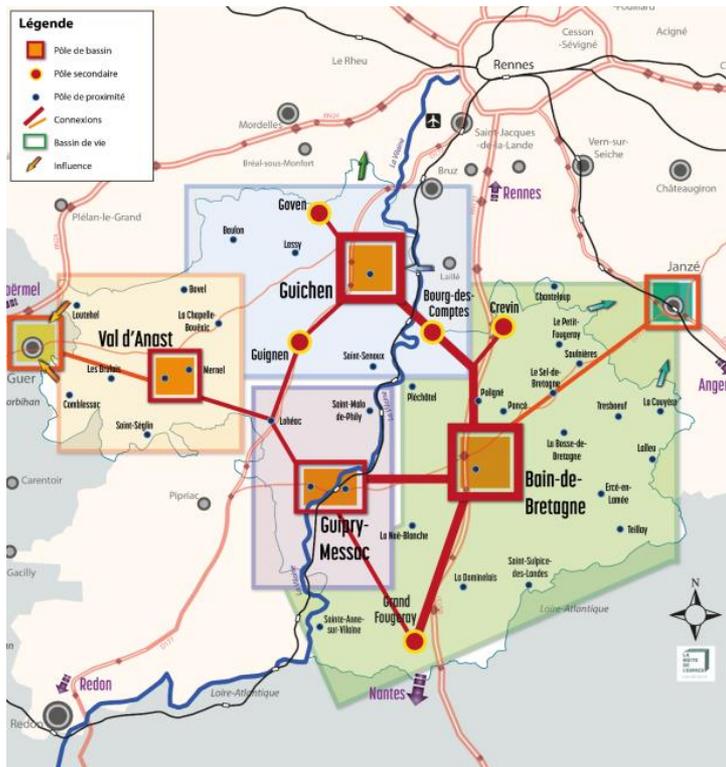
ENJEUX RETENUS

1. Identifier les besoins liés à l'accueil des entreprises et calibrer l'offre en parc d'activités
2. Limiter le mitage des terres agricoles par l'habitat
3. Encourager des densités plus importantes et différenciées selon l'importance des pôles
4. Maîtriser l'étalement urbain dans un souci d'optimisation des réseaux et de préservation des terres de qualité

Le PLUI-H, première étape sur le chemin du ZAN

Passage de 19 documents d'urbanisme disparates et anciens à un seul document intégrant les règles du SCOT pour toutes les communes

- Armature territoriale => fixant les règles en matière de densité, schéma des zones d'activités, armature commerciale...



Armature territoriale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Densités moyennes (log/ha)	Pôles	Communes
28	principaux	Bain de Bretagne
20	secondaires	Crevin, Grand-Fougeray
15	proximité	Autres communes

Le PLUI-H, première étape sur le chemin du ZAN

Un document qui recentre le développement sur les bourgs

25% minimum des nouveaux logements en densification ou renouvellement urbain

Exemple La Bosse de Bretagne



L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Secteurs à vocation habitat	Superficie (en ha)	Objectif de densité moyenne	Logements estimés	Échéance prévisionnelle	Zonage
Densification du bourg			31		
Dents creuses et divisions parcellaires			10	Durée de vie du PLUiH	UA/UB
Opérations en cours			3	Court terme	UA/UB
Secteur stratégique (OAP)			18		
Secteur "Rue de la Mairie"	0,64	-	6	Court/moyen terme	UB
Secteur "Allée des Logeries"	0,54	-	5	Durée de vie du PLUiH	UA
Secteur "Rue du Semnon"	0,74	-	7	Durée de vie du PLUiH	UB
Extensions urbaines			2,5	15	38
Secteur "La Guimpe"	1,4	15	21	Court/moyen terme	1AUB
Secteur "La Gaudinière"	1,1	15	17	Long terme	2AUB
Les hameaux			6		
Pouchard			6	Durée de vie du PLUiH	AH
TOTAL construction neuve			75		

Le PLUI-H, première étape sur le chemin du ZAN

Suppression de 40% des réserves foncières des anciens documents

Sur plus de 1000 hameaux présents sur le territoire :

Passage de 100 hameaux constructibles à 19 Stecal « Ah »

1. LES STECAL A VOCATION D'HABITAT (« AH »)

LA RÉGÈRE, Chanteloup

Superficie : 55 515 m²

Nombre de constructions principales existantes : + de 30

Potentiel de constructions nouvelles estimé : 4



Le PLUI-H, première étape sur le chemin du ZAN

Animation et aides pour la remise sur le marché des logements vacants

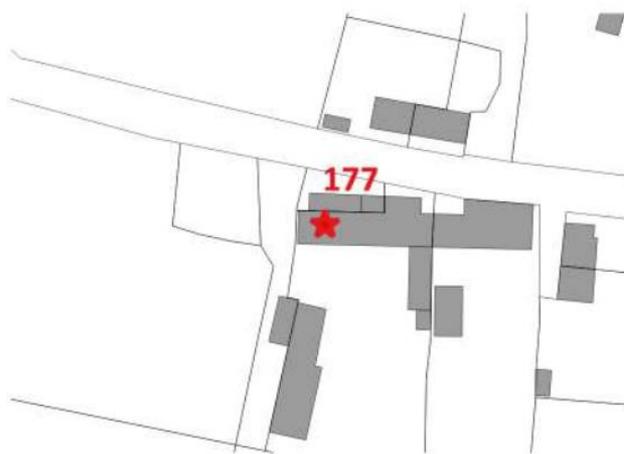
Identification de potentiels logements en campagne par changement de destination d'anciens bâti agricoles de caractère 700 repérés

Commune : Tresboeuf

Numéro sur le plan : 177

Parcelle cadastrale : ZE0107

Emprise au sol : 120 m²



L'OAP thématique de densification

Objectif

- Encourager et accompagner la densification spontanée afin d'optimiser le foncier, la desserte, limiter la consommation d'espace
- Faire du BIMBY tout en recherchant à préserver le cadre bâti, l'intimité des personnes, éviter de multiplier les accès ...

Limites

- Une pièce encore trop peu appropriée par les élus, le service ADS, les opérateurs économiques (géomètres, agents immobiliers, ...) et les particuliers

RECHERCHER UNE MUTUALISATION DES ACCÈS

Eviter la multiplication d'accès contigus

La construction d'habitations avec des découpages « en drapeau » entraîne parfois la création successive d'accès contigus. Ceux-ci ont un aspect peu « heureux » depuis la rue. Ils imposent aussi la réalisation de multiples « bateaux » sur les trottoirs, dommageables pour les personnes à mobilité réduite.

Minimiser la perte d'espace

La conception d'un chemin d'accès trop long ou trop large, surtout quand il est bordé de clôtures ou 100% minéral, c'est autant d'espace jardiné en moins.

bénéficier d'un accès par un terrain voisin, à condition que ce soit le plus court et le moins dommageable.

Elle permet aussi de :

- Conserver un usage sur cet espace de jardin pour le fonds servant (revêtement végétalisé, absence de clôture)
- Diminuer le prix de vente du terrain détaché en retirant la surface dédiée à l'accès.



Des exemples d'accès à des parcelles découpées en drapeau

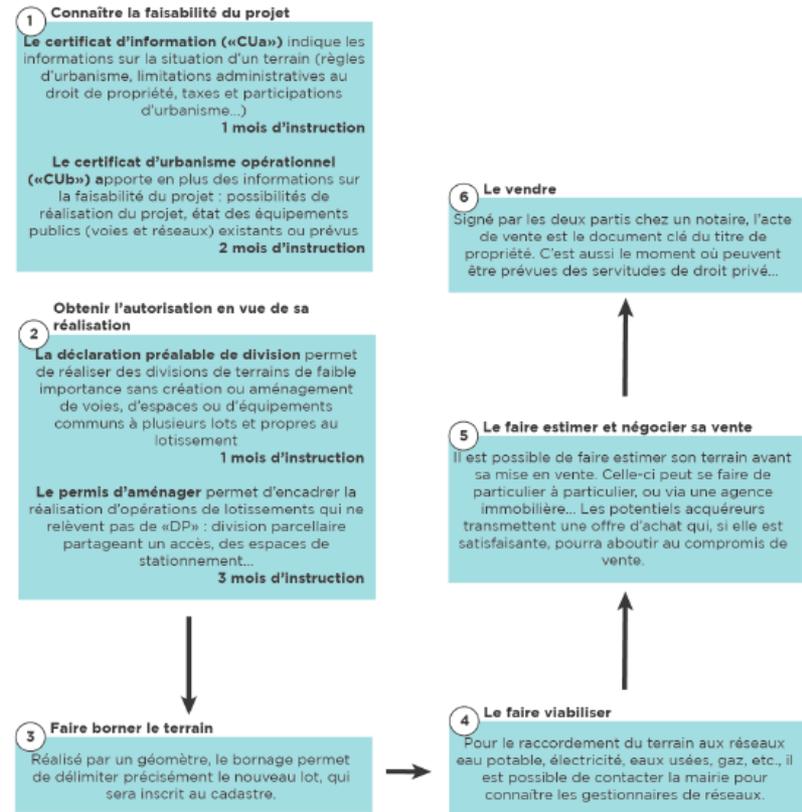


L'OAP thématique de densification

Ce qu'il faudrait

- Communiquer sur cette pièce du PLUIH
- Animer des rendez-vous avec les porteurs de projets et les opérateurs (CUP, CAU, ...)
- Travailler son application avec le service ADS
- Refuser les projets non vertueux car une OAP est opposable dans un rapport de compatibilité

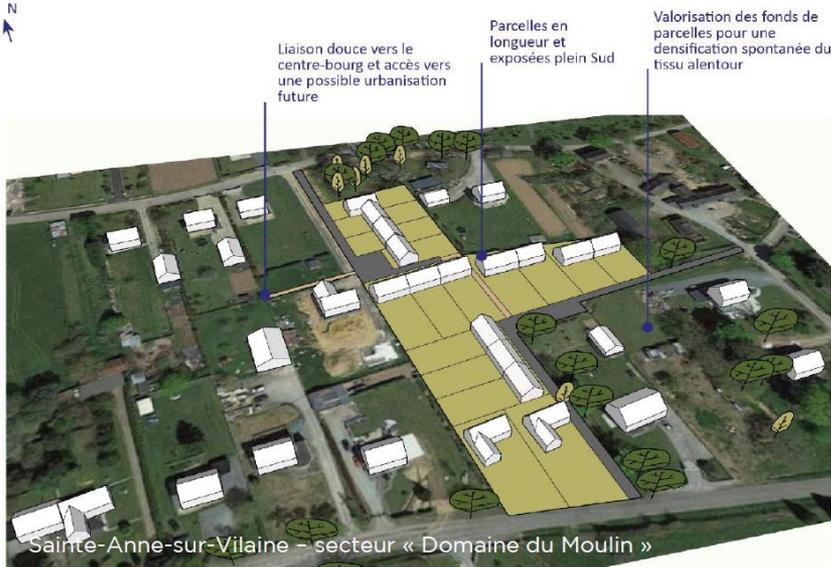
LES DÉMARCHES OPÉRATIONNELLES POUR DIVISER UN TERRAIN



Réflexion sur la densification

Exemple Sainte Anne sur Vilaine

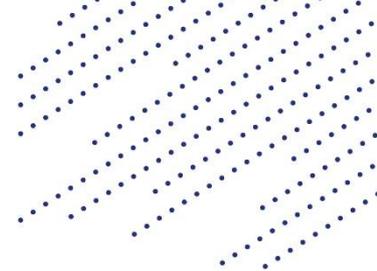
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Mairie d'Aménagement COMMUNE DE SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE 1, place de l'Église 35100 SAINT-ANNE-SUR-VILAINE Tél. 02 99 88 51 36 Agglo. Inter-Comm. de la Région Agglo. Inter-Comm. de la Région	Mairie d'Aménagement Liap 1, place de l'Église 35100 SAINT-ANNE-SUR-VILAINE Tél. 02 99 88 51 36 Agglo. Inter-Comm. de la Région Agglo. Inter-Comm. de la Région	SAINTE-ANNE-SUR-VILAINE		Numéro d'affaire	2207	1:500	
		ILOT MAIRIE		AVP	Parcelle	A	20/12/2022
		PLAN DE COMPOSITION			Nombre de plans	2	Étudié par

Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU ?

- Questionnements à venir sur le ZAN pour la révision du PLUIH programmée pour une approbation en 2027
- Différences de prise de conscience et perception entre les communes
- Tensions fortes sur le foncier en zone AU
- Impacts de ces dynamiques en cours pour le ZAN et l'équilibre territorial



Temps d'échange

Vous pouvez poser vos questions dans le fil de discussion

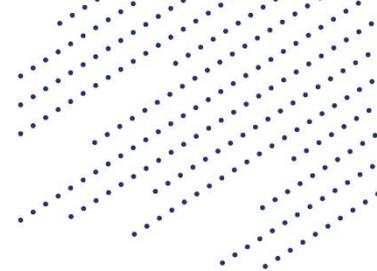


**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
**POUR
LE FONCIER
DE DEMAIN**



COMMENT RETROUVER LES RESSOURCES ?

Antoine MORIN, EPF Bretagne



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BRETAGNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Région
BRETAGNE



ÉTABLISSEMENT
**PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**



Comment retrouver les ressources ?

Sur notre chaîne  YouTube [Les territoires innovent en Bretagne](#)

Sur les **plateformes dédiées**

- Les Territoires innovent pour des centres vivants
- Les Territoires innovent pour un foncier responsable

Demandez à vous inscrire

lesterritoiresinnovent@bretagne.bzh

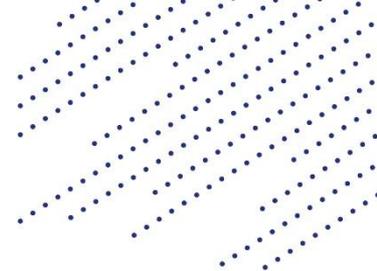
2023
NEW!

Publication des ressources du cycle d'animation sur le [site de la DREAL Bretagne](#), en accès libre





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



Notre prochain rendez-vous

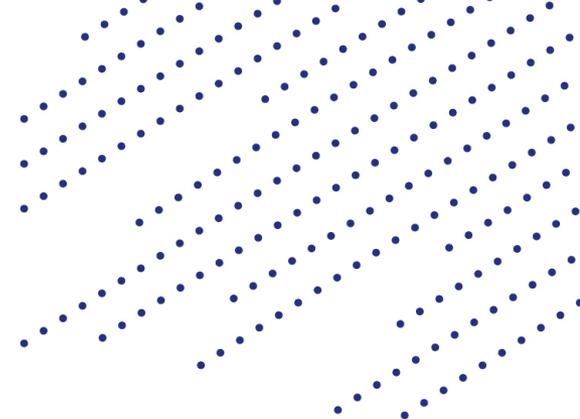
- **Mardi 30 mai 2023 de 9h30 à 12h00**

Les OPAH





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



Merci de votre attention !