



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Breteil (35)

Anticiper l'avenir par une politique foncière volontariste

Depuis plus de 30 ans, les différents conseils municipaux se sont attachés à anticiper l'achat de foncier pour satisfaire les futurs besoins en logements et en services. Une politique volontariste qui leur a permis de contrôler le développement de la commune.

Breteil s'étend sur un territoire de 1 470 hectares, en limite ouest du bassin rennais. Longtemps rurale, la commune se développe depuis les années 70 par l'arrivée de nouveaux habitants. La population actuelle avoisine les 3 400 habitants dont près de 30 % ont moins de 20 ans.

Maîtriser l'urbanisation

« Quand on est arrivés aux manettes en 1983, un promoteur avait déjà fait une acquisition de 1 ha auprès de propriétaires de la commune au prix de 25 francs/m² (3,80 €) ! » explique Jo Le Lez, maire. Dès lors, la municipalité pressent le risque que l'urbanisation lui échappe. « Avec les collègues élus, nous avons voulu reprendre en main la question du foncier ». Avec 3 motivations :

- maîtriser l'offre de logements afin d'avoir une croissance régulière du nombre d'habitants et éviter les phénomènes de yo-yo dans la sollicitation des équipements publics, notamment l'école ;
- contenir les coûts de sortie afin de permettre l'accès au plus grand nombre à des logements de qualité ;
- Préserver l'agriculture et soutenir le commerce du centre-bourg.

Le PLU : outil d'anticipation et de gestion

Breteil est en POS, devenu PLU, depuis 1977. « Il a été l'outil majeur de gestion de notre foncier commu-



La nouvelle mairie, bordée de logements, sur des terrains acquis en 15 ans

nal » explique Jo Le Lez. Concrètement, la commune a en permanence trois opérations en cours : « une opération à l'étude et pour laquelle nous anticipons l'achat de foncier, une opération en cours de conception et une opération en cours de commercialisation ». Pour assurer cette gestion, la commune classe la quasi-totalité des parcelles constructibles en 2AU. « Cela freine les spéculateurs et nous donne le temps d'acheter le foncier au fur et à mesure de nos projets ». Dès lors que le foncier a été acquis et que la commune est prête à lancer le projet, le conseil municipal vote le classement en 1AU. Quant au droit de préemption urbain, « il est peu utilisé car les gens vendent peu » indique Jo Le Lez.

Une nouvelle mairie en centre bourg



Edifiée en 2011, face à l'église, la mairie et les collectifs qui l'entourent reflètent bien la politique volontariste de la commune. L'achat du foncier a été progressif : un ancien garage en 1987, puis 3 maisons de 1992 à 2000. L'ancienne mairie est devenue L'Unisson, la maison des associations. ■

7 Maîtriser les prix et prendre le temps

La municipalité estime qu'il est de sa responsabilité d'acheter le foncier à une valeur raisonnable (2,22 €/m² pour un bien libre sur des transactions récentes) : « il est important que le conseil municipal rappelle aux propriétaires qu'ils n'ont aucun mérite à ce que leur terrain soit situé en zone constructible. Négocier à la hausse impacte le prix de référence de France Domaines et renchérit tout achat futur de terrains. De plus, cela accroît le prix de revente lors de la commercialisation, allant à l'encontre de l'accès pour tous à des logements de qualité ». Dans la pratique, la municipalité privilégie la négociation, en se donnant du temps et en prenant en compte l'aspect humain, « il ne faut pas brusquer un propriétaire, un ancien... il faut être humaniste, laisser du temps au temps ». L'expropriation demeure l'exception ; il n'a été utilisé qu'à quelques reprises.

Autre manière de maîtriser les prix, la commune réalise toutes ses opérations en régie. « Cela nous permet de commercialiser des parcelles de 20 à 25% moins chères que les voisins tout en intégrant dans le prix de vente une participation à des opérations d'intérêt collectif ».

“

En matière de foncier, nous agissons comme des forestiers : on sème, on plante et on récolte plusieurs dizaines d'années après.

”



Jo Le Lez, maire.

7 Une prochaine opération en cœur de bourg

La nouvelle opération à l'étude se situe en cœur de bourg sur un espace de 8 000 m², autour du Presbytère. « Notre projet serait de faire des petits collectifs, des T3 avec quelques T2 et T4. Cela permettrait notamment à des anciens de revenir dans le bourg et de libérer des grandes maisons, inadaptées du point de vue fonctionnel et difficiles à entretenir ». Pour mener à bien ce projet, la commune se fait accompagner par Foncier de Bretagne. La 1ère étape a consisté à faire une pré-étude d'aménagement. « Elle a permis de définir un périmètre d'intervention, les atouts et contraintes en terme de voiries et réseaux, les emprises foncières possibles pour la production de nouveaux logements... ».

La 2ème étape sera celle de l'acquisition foncière. « Celle-ci pourra durer 5 à 7 ans selon la complexité des acquisitions ». Puis viendra le temps de la conception du projet à proprement parler. ■

Le Fresne : jardins et agriculture



© Roland Gicquel

Acheté en 1998 au titre de réserve foncière et situé à 1km du bourg, le site du Fresne comprend 30 ha et une ancienne ferme. « A terme un tel espace pourrait s'avérer utile pour un projet structurant, équipement public ou développement économique ». Dans l'attente, le site a trouvé plusieurs fonctions majeures :

- la location de terres à des agriculteurs, en compensation notamment de terres agricoles acquises pour la construction de lotissements,
- l'aide à l'installation d'un maraîcher bio en manque de terre à qui la commune a pu attribuer 1,8 précieux hectare,
- la création de jardins familiaux et de "jardins du cœur", d'un verger conservatoire et d'un site de démonstration du petit éolien animé par une association locale. ■



Derrière la mairie, de futurs appartements en location aidée à deux pas des commerces et des services

CONTACT :

Jo Le Lez, maire / Tél. mairie : 02 99 06 01 01 / mairie@breteil.fr

BRUDED est soutenu par :

