Envoyé en préfecture le 12/06/2026
Reçu en préfecture le 12/06/2026
Publié le
ID : 056-215601097-20260530-2026_05_04-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers	
En exercice	15
Présents	12
Votants	15

Présents : M. LE PENHUIZIC Patrice, Maire, Mme EON Laetitia, M. COLLOMB Ludovic, Mme DUBOS Fabienne, M. RETIF Romain, Mme LE GOUHINEC Pascale, M. BRABANT Hugues, COINTARD Morgane, M. LE GAL Fabrice, Mme LE BERRE Caroline, M. DUPARD Thomas, Mme MORISE Cécile, M. LASSAY Dylan, Mme ROUSSELLE Eva-Lou, M. LAYEC Guy.

Excusé(s) ayant donné procuration :
Monsieur LASSAY Dylan (pouvoir à Mr LE PENHUIZIC Patrice)
Madame ROUSSELLE Eva-Lou (pouvoir à Mme LE BERRE Caroline)
Monsieur BRABANT Hugues (pouvoir à Mme EON Laetitia)

Réf : 2026-05-04

Objet : EPF – retrait délégation du droit de préemption urbain

Monsieur le Maire donne lecture de la délibération qui doit être prise.

L'ensemble des documents d'urbanisme s'appliquant sur la commune incite à une plus grande sobriété foncière en vue de limiter l'étalement urbain et le grignotage des terres agricoles. Cela passe notamment par des projets en cœur de bourg, en donnant la priorité au renouvellement urbain et au comblement des dents creuses. Les opérations menées doivent également favoriser une certaine densité.

Pour mener à bien ces objectifs de développement durable, il est parfois nécessaire que la puissance publique ait la maîtrise, totale ou partielle, des opérations. Cette maîtrise passe notamment par la propriété des emprises foncières nécessaires au projet.

Aussi, il vous est proposé d'acter la mise en place d'un politique foncière volontariste sur le bourg, au besoin en faisant usage du droit de préemption, en vue d'y favoriser le renouvellement urbain et la densification.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5211-9 et L.5211-10,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R.211-1, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26

Envoyé en préfecture le 12/06/2026
Reçu en préfecture le 12/06/2026
Publié le
ID : 056-215601097-20260530-2026_05_04-DE

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) modifié, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

Vu la délibération du conseil municipal du 19 décembre 2006 approuvant le Plan local d'Urbanisme, et sa dernière modification par délibération du 23 octobre 2009,

Vu la délibération du conseil communautaire de Questembert Communauté en date du 16 décembre 2019, instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines « U » et des zones d'urbanisation future « AU » identifiées au plan de zonage du PLU en vigueur dans l'ensemble des communes membres de Questembert Communauté,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019, déléguant partiellement le droit de préemption urbain à la commune de Lauzach, notamment dans le champ des politiques communales « d'aménagement urbain » et de « l'habitat »,

Vu la convention-cadre en date du 28 avril 2022, signé entre Questembert Communauté et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment :

- Son article 2 fixant comme objectif commun : la redynamisation des centres-bourgs, l'intervention en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et les centralités, le renforcement de l'offre de logements pour tous et la diversification du parc de logements,

Vu l'étude du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Morbihan, réalisée en Avril 2019,

Considérant que la municipalité souhaite poursuivre la requalification, la densification et la mutation des espaces bâtis sur le bourg,

Considérant que la commune a identifié un ensemble foncier de deux parcelles, Rue du Meny et rue des Passereaux, cadastrées ZD n° 298 et ZD n°85, dont la maitrise publique pourrait permettre la réalisation de logements,

Considérant que la commune de Lauzach a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), afin de procéder à des acquisitions foncières sur ces parcelles, notamment si besoin par l'exercice d'un droit de préemption.

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Bretagne a pour vocation d'accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Dans cette optique, l'EPF Bretagne est habilité à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 12/06/2026
Reçu en préfecture le 12/06/2026
Publié le
ID : 056-215601097-20260530-2026_05_04-DE

Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens. Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres avec les EPCI, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

En ce sens, Questembert Communauté a signé le 28 avril 2022 une convention cadre avec l'EPF Bretagne. Dans ce cadre, l'EPF peut intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire. La commune de Lauzach souhaite pouvoir solliciter l'EPF Bretagne sur ces fonciers.

L'objet de la présente délibération est donc l'engagement de la commune de Lauzach sur le respect de critères définis d'un commun accord, sur la signature rapide d'une convention opérationnelle et sur le rachat du bien à l'issue d'une durée de portage qui partira à compter de la première des dates entre la signature effective de l'acte d'acquisition et la signature de la convention opérationnelle par l'EPF.

La convention opérationnelle définira les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de notre collectivité auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la signature future d'une convention opérationnelle avec lui.

Considérant que les documents de planification et d'urbanisme auxquels est soumise la commune indiquent, conformément aux dispositifs issus des lois "Grenelle I" et "Grenelle II", qu'il convient de limiter l'étalement urbain afin de mettre fin au grignotage des espaces naturels et des terres agricoles, de traiter les friches et de produire les logements au plus près des commerces et des services dans un objectif de développement durable,

Considérant que pour atteindre ces objectifs, il y a lieu de favoriser le renouvellement urbain dans le bourg et d'inciter à une plus grande densité des opérations, tant dans la production de logements que dans les commerces, les activités ou les services,

Considérant qu'une partie de ces objectifs ne pourra être atteinte que par une maîtrise publique des opérations, qu'il y a donc lieux d'envisager une action foncière volontariste par l'acquisition par tous moyens légaux y compris la préemption, d'emprises foncières située dans le bourg et propres à recevoir des programmes de renouvellement urbain,

Considérant que par délibération en date du 16 décembre 2019, QUESTEMBERT COMMUNAUTE a instauré le Droit de Préemption Urbain sur le territoire communautaire et l'a délégué partiellement à la commune de LAUZACH, et qu'il est donc nécessaire que l'EPCI retire cette délégation à la commune pour déléguer le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne le cas échéant,

Considérant que cette sollicitation se traduirait par la signature d'une convention opérationnelle d'une durée de 7 ans avec l'EPF Bretagne, laquelle emporterait notamment les engagements suivants sur les biens que l'EPF Bretagne aurait en portage :

- Production minimale de 20 log/ha dont au minimum 20% de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI) et 10 % de logements abordables pérennes,
- Gestion des biens en portage par la Ville,

Envoyé en préfecture le 12/06/2026
Reçu en préfecture le 12/06/2026
Publié le
ID : 056-215601097-20260530-2026_05_04-DE

- Garantie de rachat par la collectivité, également solidaire des dépenses et éventuels contentieux à l'issue du portage,

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

DEMANDE l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

DEMANDE à QUESTEMBERT COMMUNAUTE de retirer la délégation du Droit de Préemption Urbain à la commune de Lauzach afin de pouvoir le déléguer à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sur les parcelles ZD n° 298 et ZD n°85,

AUTORISE Mr le Maire à préparer avec l'EPF Bretagne une convention opérationnelle d'action foncière à approuver lors d'un prochain conseil municipal et dans laquelle la commune s'engagera notamment à respecter les engagements suivants sur les biens que l'EPF Bretagne aurait en portage :

- Une production minimale de 20 lgts/ha dont au minimum 20% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) et 10% de logements abordables pérennes,
- Gestion des biens en portage par la commune,
- La garantie de rachat par la commune également solidaire des dépenses et éventuels contentieux à l'issue du portage,

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Patrice LE PENHUIZIC

MAIRIE LAUZACH 56190