



Rapporteur : M. SOULABAILLE

N° CP\_2025\_0277

18 - Environnement

## Espaces naturels sensibles - Acquisitions foncières et création de zones de préemption environnementales

Le 19 mai 2025 à 14h19, les membres du Conseil départemental, régulièrement convoqués par M. CHENUT, Président, se sont réunis dans les locaux de l'Assemblée départementale, sous sa présidence.

Au moment du vote de la présente délibération,

**Étaient présents :** Mme ABADIE, Mme BILLARD, M. BOHANNE, M. BOURGEOUX, Mme BOUTON, Mme BRUN, M. CHENUT, M. COULOMBEL, Mme COURTEILLE, Mme COURTIGNÉ, M. DE GOUVION SAINT-CYR, M. DELAUNAY, M. DÉNÈS, Mme DUGUÉPÉROUX-HONORÉ, Mme FAILLÉ, M. GUÉRET, Mme GUIBLIN, M. GUIDONI, M. HERVÉ, M. HOUILLOT, Mme KOMOKOLI-NAKOAFIO, M. LAPAUSE, Mme LARUE, Mme LE FRÈNE, M. LE GUENNEC, M. LE MOAL, Mme LEMONNE, M. LENFANT, Mme MAINGUET-GRALL, M. MARCHAND, M. MARTIN, M. MARTINS, Mme MERCIER, Mme MESTRIES, M. MORAZIN, Mme MORICE, Mme MOTEL, M. PAUTREL, M. PERRIN, M. PICHOT, Mme QUILAN, Mme ROGER-MOIGNEU, Mme ROUSSET, Mme ROUX, Mme SALIOT, M. SALMON, M. SOHIER, M. SORIEUX, M. SOULABAILLE, Mme TOUTANT

**Absents et pouvoirs :** Mme BIARD (pouvoir donné à M. PAUTREL), Mme FÉRET (pouvoir donné à Mme FAILLÉ), M. LEPRETRE (pouvoir donné à M. HOUILLOT), Mme ROCHE (pouvoir donné à M. SALMON)

Après épuisement de l'ordre du jour, la séance a été levée à 16h30.

### La Commission permanente

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-2 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 113-8, L. 113-14 et L. 215-3 et suivants ;

Vu les délibérations du Conseil départemental des 18 décembre 2009, 29 juin 2017 et 24 septembre 2020 ;

Vu la délibération du Conseil départemental du 1<sup>er</sup> juillet 2021 portant délégation de pouvoirs à la Commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Médréac du 7 avril 2025 approuvant la création de la zone de préemption ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Saint-Lunaire du 7 avril 2025 approuvant la création des zones de préemption ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de La Bouëxière du 12 mai 2025 approuvant la création des zones de préemption ;

### Exposé :

La politique de préservation des espaces naturels sensibles, menée par les départements, relève du code de l'urbanisme et est issue de la loi du 18 juillet 1985.

Son premier article, précise "qu'afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels (...), le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public, des espaces naturels sensibles, boisés ou non".

C'est dans ce cadre que l'Assemblée départementale a approuvé les 18 décembre 2009 et 29 juin 2017, les grands axes stratégiques et les actions du schéma départemental des espaces naturels, des paysages et de la randonnée. L'un des axes de ce schéma concerne la maîtrise foncière sur les sites majeurs en vue d'une gestion cohérente et efficace des espaces naturels sensibles.

De plus, au titre de sa compétence en faveur de la préservation des espaces naturels et des paysages, l'Assemblée départementale, lors de la session du 24 septembre 2020, a décidé d'amplifier son action foncière en doublant les surfaces acquises avec pour objectif d'atteindre en moyenne 80 hectares par an.

## I. ACQUISITION DES PARCELLES

Propriétaires	Communes	Parcelles	Surfaces	Montants en euros
Huguette LEROUX née GAREL	GOVEN	ZK n° 41 et ZL n° 129	13 050 m <sup>2</sup>	4 507,00
Daniel MOISON	GUIPRY-MESSAC	129ZY n° 35	10 290 m <sup>2</sup>	4 116,00
Adrien GERARD	GUIPRY-MESSAC	AM n° 72, 79 et 238	6 528 m <sup>2</sup>	4 290,00
Jérémy PANAGET	LASSY	ZK n° 9	3 727 m <sup>2</sup>	1 931,00
		<b>TOTAL</b>	<b>33 595 m<sup>2</sup></b>	<b>14 844,00</b>

L'acquisition de ces biens permettra de compléter la propriété départementale des sites de la Vallée du Canut à Goven et Lassy, ainsi que la Vallée boisée de Corbinières à Guipry-Messac.

## II. CRÉATION DE ZONES DE PRÉEMPTION SITUÉES SUR LES TERRITOIRES DES COMMUNES DE MEDREAC - SAINT-LUNAIRE - LA BOUEXIERE

Le Département d'Ille-et-Vilaine a décidé de renforcer sa politique en faveur de la préservation et de la restauration des milieux naturels et des continuités écologiques et de conforter par conséquent son action foncière en faveur de la préservation des espaces naturels prioritaires en Ille-et-Vilaine, notamment dans le cadre du plan d'actions de la politique environnement défini par la délibération de l'Assemblée départementale du 24 septembre 2020.

En matière de qualité de l'eau, il est également précisé qu'en Ille-et-Vilaine, seulement 3 % des masses d'eau sont en bon état écologique, selon les objectifs de la directive européenne cadre sur l'eau, notamment en raison d'altérations des continuités écologiques et de leur morphologie qui dégradent la structure et le fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Les actions menées depuis de nombreuses années sur les territoires doivent être amplifiées au regard de l'état de dégradation des milieux.

Les zones de préemption que le Département peut créer ont notamment pour objectifs :

- d'assurer une surveillance du marché foncier sur le périmètre proposé et permettre le positionnement prioritaire du Département ou d'une commune lors d'une vente dans le cadre d'une substitution du titulaire ou d'une délégation du droit de préemption par le Département ;
- de préserver les parcelles de grande qualité écologique et paysagère et assurer à terme une gestion cohérente des sites ;
- d'améliorer et de préserver la qualité de la ressource en eau et des milieux aquatiques par la préservation et la restauration des zones humides et de gérer la dynamique des écosystèmes et des peuplements.

C'est dans ce contexte que plusieurs communes ont sollicité le Département pour mettre en place des zones de préemption environnementales à leur initiative.

#### **A. Le site du Bois Gesbert à Médréac**

Le site du Bois Gesbert est labellisé espace naturel sensible par convention avec le Département d'Ille-et-Vilaine depuis le 23 novembre 2023.

La commune de Médréac sollicite la mise en place d'une zone de préemption environnementale d'environ 4 hectares sur le site en raison des enjeux de préservation et d'amélioration de la biodiversité et des continuités écologiques sur ce secteur.

Une note jointe en annexe n° 1 présente l'argumentaire justifiant la création de cette zone de préemption.

Conformément à l'article L. 215-3 du code de l'urbanisme, les organisations professionnelles agricoles et forestières ont été consultées sur la délimitation de ces périmètres. Le Département a sollicité pour avis la Chambre régionale d'agriculture, l'Office national des forêts et le Centre national de la propriété forestière. Ces organisations professionnelles n'ont pas émis d'avis dans le délai imparti.

Par délibération du 7 avril 2025, jointe en annexe n° 2, le Conseil municipal de Médréac a voté favorablement pour ce projet.

Il est donc proposé de créer une zone de préemption environnementale sur le site du Bois Gesbert à Médréac, telle que définie sur le plan joint en annexe n° 3 à la présente délibération.

#### **B. Sites de la Vallée du Crévelin et de la Vallée du Pont-Briand à Saint-Lunaire**

La commune de Saint-Lunaire sollicite auprès du Département la mise en place de deux zones de préemption environnementales, représentant près de 107 hectares, répartis sur les sites de la vallée du Crévelin et de la vallée du Pont-Briand, en raison des enjeux de préservation et d'amélioration de la continuité écologique et de la biodiversité terrestre et aquatique. La commune est désormais membre du nouveau parc naturel régional vallée de la Rance - Côte d'Emeraude, et souhaite s'impliquer et respecter l'axe 1 de la charte du parc naturel qui prévoit de sauvegarder, restaurer et conforter les patrimoines et les fonctions écologiques du territoire.

Une note jointe en annexe n° 4 présente l'argumentaire justifiant la création de ces zones de préemption.

Aussi, il est proposé de créer deux zones de préemption sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire :

- le site de la Vallée du Crévelin d'une surface d'environ 91 hectares ;
- le site de la Vallée du Pont-Briand d'une surface d'environ 16 hectares.

Conformément à l'article L. 215-3 du code de l'urbanisme, les organisations professionnelles agricoles et forestières ont été consultées sur la délimitation de ces périmètres. La Chambre d'agriculture de Bretagne a émis un avis favorable le 11 octobre 2024 sous certaines réserves, que la commune a accepté d'intégrer pour partie dans son projet.

Par délibération du 7 avril 2025, jointe en annexe n° 5, le Conseil municipal de Saint-Lunaire a voté favorablement pour ce projet.

Il est proposé à la Commission permanente de créer deux zones de préemption environnementales sur les sites de la Vallée du Crévelin et de la Vallée du Pont-Briand, sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, telles que définies sur les plans joints en annexes n° 6 et n° 7.

### **C. Sites de Ménouvel et site en continuité de l'espace naturel sensible de la forêt de la Corbière à La Bouëxière**

En raison des enjeux de restauration et de préservation des zones humides et de préservation et d'amélioration de la biodiversité et des continuités écologiques sur ce secteur, la commune de La Bouëxière et le Département d'Ille-et-Vilaine portent en commun le projet de mettre en place deux zones de préemption environnementales représentant une surface globale d'environ 270 hectares, soit environ 26 hectares sur le site de Ménouvel et environ 244 hectares en continuité de l'espace naturel sensible de la Forêt de la Corbière.

Une note jointe en annexe n° 8 présente l'argumentaire justifiant la création de ces deux zones de préemption.

Conformément à l'article L. 215-3 du code de l'urbanisme, les organisations professionnelles agricoles et forestières ont été consultées sur la délimitation de ces périmètres.

La Chambre d'agriculture de Bretagne a souhaité qu'une concertation soit organisée concernant la création de ces périmètres. Etant rappelé que le cadre légal n'impose pas de contacter les propriétaires, ni d'organiser une démarche de concertation préalable, le Département et la commune, en lien avec les représentants agricoles, ont décidé d'organiser volontairement et à titre exceptionnel plusieurs réunions locales dans le cadre de la création de ces zones. Celles-ci ont permis la rencontre avec la plupart des agriculteurs concernés par les deux périmètres proposés. A la suite de ces réunions, les périmètres initiaux ont été ajustés.

S'agissant de la zone de préemption mise en place en continuité de l'espace naturel de la Corbière et portée par le Département, et conformément aux engagements pris par la collectivité, il est convenu que :

- dans le cas de préemption sur une parcelle agricole exploitée, la fonction agricole sera maintenue et un regard attentif sera porté sur la situation économique de l'exploitation concernée ;
- dans le cas d'un conventionnement sous la forme d'un bail rural à clauses environnementales avec un exploitant agricole, le cahier des charges sera adopté avec lui.

Le Conseil municipal de La Bouëxière a délibéré sur ce projet le 12 mai 2025.

Il est proposé à la Commission permanente de créer deux zones de préemption environnementales sur le territoire de la commune de La Bouëxière, sur le site de Ménouvel, d'une part, et sur le site en continuité de l'espace naturel sensible de la Corbière, d'autre part. Les périmètres sont joints en annexes n° 9, 10 et 11.

### Décide :

- d'autoriser le Président du Conseil départemental à acquérir pour le compte du Département d'Ille-et-Vilaine, pour un montant de 14 844 euros, en vue d'une gestion cohérente et efficace des espaces naturels sensibles, les parcelles suivantes cadastrées à :

- . GOVEN, section ZK n° 41 et ZL n° 129, d'une surface de 13 050 m<sup>2</sup> au prix de 4 507 euros ;
- . GUIPRY-MESSAC, sections 129ZY n° 35 et AM n° 72, 79 et 238, représentant 16 818 m<sup>2</sup> pour 8 406 euros ;
- . LASSY, section ZK n° 9, d'une superficie de 3 727 m<sup>2</sup> pour un montant de 1 931 euros.

- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document en lien avec ces acquisitions ;

- de créer une zone de préemption environnementale sur le site du Bois Gesbert d'environ 4 hectares sur le territoire de la commune de Médréac, telle que définie sur le plan joint en annexe n° 3 ;

- de créer deux zones de préemption environnementales sur les sites de la Vallée du Crevelin et de la Vallée du Pont-Briand sur le territoire de la commune de Saint-Lunaire, représentant une surface d'environ 107 hectares, telles que définies sur les plans joints en annexes n° 6 et n° 7 ;

- de créer deux zones de préemption environnementales sur les sites de Ménouvel et en continuité de l'espace naturel sensible de la forêt de la Corbière sur le territoire de la commune de La Bouëxière, d'une superficie globale d'environ 270 hectares, telles que définies sur les plans joints en annexes n° 9, 10 et 11 ;

- d'autoriser le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision et à signer tout document afférent à ces dossiers.

### Vote :

Pour : 54

Contre : 0

Abstention : 0

En conséquence, la délibération est **adoptée à l'unanimité.**

Transmis en préfecture le :  
21 mai 2025  
ID: CP\_2025\_0277

Pour extrait conforme