

DEMANDE DE PROROGATION ET DE TRANSFERT DE LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE COMMUNE DE PLOUER-SUR-RANCE « SECTEUR DE L'ECO-QUARTIER »

Délibération n° C-25-10

Le Conseil d'Administration, Consulté par écrit du 28 mai au 04 juin 2025

La commune de PLOUER SUR RANCE, forte de son attractivité croissante, souhaite développer prioritairement son centre bourg et son enveloppe urbaine. Dans cette volonté de limiter les extensions, elle a conduit en régie un travail de prospection foncière et immobilière en renouvellement urbain mettant en évidence peu d'opportunités.

En effet, depuis quelques décennies, l'attractivité de Plouër-sur-Rance se renforce. La proximité de voies rapides connectées aux principaux pôles urbains (Rennes, Saint-Malo, Dinan, Saint-Brieuc, Dinard), l'installation d'un collège public structurant, et l'arrivée d'une zone artisanale et commerciale dynamique ont entraîné une pression foncière importante sur la commune. Par ailleurs, Plouër-sur-Rance bénéficie de l'attrait de la Vallée de la Rance, ce qui tend à renforcer le niveau de la demande de logements, alors même que les contraintes physiques et littorales s'accroissent.

Cette réalité engendre inévitablement une rareté, mais également une inflation des prix du foncier, qui tendent à augmenter les phénomènes de ségrégations économiques.

La commune de Plouër-sur-Rance peut aussi être qualifiée de petite cité scolaire, puisque près de 1 300 élèves fréquentent quotidiennement ses établissements scolaires, pour une population de 3 547 habitants. Cette caractéristique incite la commune à offrir de bonnes conditions d'accueil des jeunes ménages avec enfants, assurant ainsi la pérennisation de ses établissements.

C'est dans cette démarche que la commune a engagé une réflexion importante pour la mise en œuvre d'un écoquartier en centre-bourg, consistant notamment à maîtriser un foncier stratégique, permettant de minorer les prix de sortie des logements et d'offrir un espace de rencontres et de synergies pour les populations en centralité.

En 2015, pour donner suite au travail de prospection foncière, la commune a identifié un site contigu au centre-bourg, et dont la vocation initiale au PLU était d'accueillir des logements sociaux et des équipements publics. Les réflexions engagées ont permis de conclure que le besoin d'accueil de nouvelles populations nécessitait la mobilisation d'un foncier stratégique qui permettait de renforcer la centralité du bourg, et ainsi de le repositionner au centre des dynamiques sociales et urbaines de la commune.

La commune a mis en œuvre une étude de faisabilité pour établir les possibilités d'aménagement d'un Écoquartier. Par délibération n°55-2015 datée du 27 avril 2015, le conseil municipal de la commune a validé le principe d'écoquartier pour la réalisation de ce programme.

Elle a identifié :

- La parcelle AD n°97 (sise le Bourg d'une surface parcellaire totale de 24 063 m²) destinée à accueillir le projet d'écoquartier ;
- La parcelle ZK 227 (anciennement ZK 214 et ZK 203p - d'une surface parcellaire totale de 8 700 m²) destinée à accueillir le futur bassin de rétention.

Les parcelles figurent désormais dans le patrimoine de l'EPF.

Une convention de portage a donc été conclue avec l'EPF le 21 novembre 2016, modifiée par avenants du 10 avril 2019 et du 13 novembre 2023, lequel EPF a mis en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique pour donner suite à l'autorisation donnée par le Conseil municipal de la Commune le 12 juillet 2018.

La fin du portage par l'EPF est prévue pour le 27 novembre 2025 et des études sont en cours de réalisation et ne seront pas complétées avant la date du 24 juillet 2025, date de fin de la déclaration d'utilité publique initiale.

Ceci étant exposé ;

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF 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 l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant nomination de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne renouvelée dans ses fonctions par arrêté du 05 décembre 2024,

Vu la délibération C-20-14 du 08 décembre 2020 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Bretagne approuvant le 3^{ème} Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne, sur les thématiques suivantes :

- > L'habitat et la mixité fonctionnelle des opérations
- > Le développement des activités économiques
- > La protection contre les risques technologiques et naturels
- > La préservation des espaces naturels et agricoles
- >

et également au travers des problématiques transversales suivantes :

- > La démarche de revitalisation des centres-bourgs et des centres villes
- > La restructuration de friches

et qui donne notamment la priorité au renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, à la résorption des friches, à la réalisation de logements (et particulièrement de logements sociaux et abordables) et au développement de l'activité économique ;

Vu l'arrêté du Préfet des Côtes d'Armor en date du 24 juillet 2020 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement d'une dent creuse urbaine sur la commune de PLOUER-SUR-

RANCE (projet d'écoquartier – création de logements dont les logements locatifs sociaux, et un bassin de rétention),

Vu la convention d'action foncière conclue le 21 novembre 2016 entre l'EPF Bretagne et la Commune de PLOUER-SUR-RANCE, modifiée par avenants du 10 avril 2019 et du 13 novembre 2023,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, notamment ses articles L. L 121-4 et L 121-5, Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, notamment ses articles L. L 121-4 et L 121-5

Considérant que cette opération d'aménagement permet à la commune de répondre à un besoin en logements,

Considérant que le projet n'a fait l'objet d'aucune modification, même non substantielle,

Considérant l'absence de circonstance nouvelle inhérente au projet,

Considérant que la convention de portage conclue avec l'EPF le 21 novembre 2016, modifiée par avenants du 10 avril 2019 et du 13 novembre 2023, prend fin le 27 novembre 2025,

Considérant que des études, menées par la Commune et son maître d'œuvre, n'ont pas encore été menées à terme,

Considérant la volonté de la Commune de pouvoir bénéficier des effets de la DUP au-delà de la date de fin de portage prévue le 30 novembre 2025,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Sollicite de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor la prorogation, pour cinq années supplémentaires, de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 24 juillet 2020 concernant le projet d'aménagement d'une dent creuse urbaine sur la commune de PLOUER-SUR-RANCE (projet d'écoquartier – création de logements dont les logements locatifs sociaux, et un bassin de rétention),

Sollicite de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor le transfert au profit de la commune de Plouër-sur-Rance de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 24 juillet 2020 concernant le projet d'aménagement d'une dent creuse urbaine sur la commune de PLOUER-SUR-RANCE (projet d'écoquartier – création de logements dont les logements locatifs sociaux, et un bassin de rétention),

Autorise la Directrice Générale à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de cette prorogation et de ce transfert.

Nombres de votants : 29

Nombre de voix POUR : 29

Nombre de voix CONTRE 0

Nombre d'abstentions : 0

Monsieur le Président du Conseil
d'Administration de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne

Philippe HERCOUET

Philippe
HERCOUET



Signature numérique
de Philippe
HERCOUET
Date : 2025.06.05
23:15:19 +02'00'

Approuvé par le Préfet de Région

*Pour le Préfet de région, et par délégation,
l'adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales*

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 06/06/2025
par Ludovic MAGNIER

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, situé 14 avenue Henri Fréville à Rennes.