

ACCEPTATION D'ÊTRE CO-BÉNÉFICIAIRE DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE VISANT À CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES – SECTEUR LOGES-LOGETTES COMMUNE DE CHANTEPIE

Délibération n° C-25-13

Le Conseil d'Administration, réuni le 1er juillet 2025,

Sur la commune de CHANTEPIE, au sein du secteur dit de la "Porte du Bois de Soevres", le secteur des Loges-Logettes a rapidement été identifié comme nécessitant une maîtrise publique notamment en raison des mutations en cours sur le secteur et de son caractère monofonctionnel (Zone d'activité Economique)

Le secteur Loges-Logettes, peu dense, monofonctionnel, fortement imperméabilisé, est déjà en cours de mutation, avec des opérations immobilières qui contribuent notamment au regroupement de la fonction "grand commerce" à l'ouest de la rue des Loges.

Le renouvellement urbain ponctuel porté par l'initiative privée, ne répond pas aux enjeux urbains, environnementaux et fonctionnels du secteur et ne s'inscrit pas dans une approche globale et cohérente. Il y a aujourd'hui un fort enjeu à garantir un projet cohérent, en phase avec les besoins du territoire et les impératifs environnementaux, d'autant que Rennes Métropole a engagé des réflexions pour le développement d'une offre de transports en commun structurante sur ce secteur.

Ainsi et compte tenu des enjeux attachés aux réflexions actuelles sur le secteur plus global de la Porte du Bois de Soevres, il est apparu nécessaire de se doter d'outils coercitifs pour acquérir un certain nombre de fonciers du secteur principalement des Logettes. Certains fonciers sont d'ores et déjà propriété de Rennes Métropole et de l'EPF Bretagne.

Le projet qui y sera développé de manière plus large visera à :

- diversifier les fonctions urbaines du secteur et répondre conjointement aux enjeux du Programme Local de l'Habitat et du Programme Local d'Aménagement Économique ;
- produire une qualité urbaine, architecturale et paysagère respectueuse des lieux et de l'environnement et assurer la couture urbaine avec les ensembles urbains attenants ;
- assurer une desserte adaptée en rationalisant les déplacements automobiles et en s'appuyant sur les projets de liaisons douces et de transports en commun performants en étude ;
- améliorer le fonctionnement hydraulique du site et de ses abords, notamment le ruisseau du Blosne.

Dans ce contexte, le Bureau métropolitain de Rennes Métropole a, le 22 février 2024, approuvé le recours à la procédure d'expropriation sur le secteur « Loges-Logettes » en vue de constituer des réserves foncières nécessaires à la future opération d'aménagement de la « Porte du Bois de Soevres » et demandé au Préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité en ce sens.

À la demande du préfet d'Ille-et-Vilaine, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné un commissaire enquêteur par décision en date du 22 octobre 2024.

Par arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité des terrains nécessaires à la constitution de réserves foncières, le Préfet a autorisé à procéder à l'enquête publique et l'enquête parcellaire qui se sont déroulées du 3 décembre 2024 au 20 décembre 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve le 19 janvier 2025 portant sur la déclaration d'utilité publique et la cessibilité des terrains. Le projet n'a fait l'objet d'aucune modification à la suite de l'enquête publique préalable à l'utilité publique

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, 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 l'arrêté ministériel du 04 décembre 2024 portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole approuvé le 19 Décembre 2019,

Vu le troisième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF Bretagne approuvé le 8 décembre 2020, qui détermine les grands enjeux portés par ce dernier, à savoir :

- Les opérations d'aménagement (à vocation constructive) se feront exclusivement en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant dans ce cadre toute intervention en extension urbaine. A ce titre, l'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- 3 axes d'intervention ont été définis, par ordre de priorité :
 - **la production de logements**, notamment sociaux et abordables, impliquant le respect d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI ou de logements abordables, en lien avec les besoins de chaque territoire, avec une attention particulière à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti

le développement économique, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration de zones d'activités et de recyclage de foncier d'activités en friche

➤ **la transition écologique et la protection contre les risques**, notamment :

- en milieu urbain, par l'amélioration du cadre de vie (nature en ville) et le développement de la biodiversité (trame verte et bleue)
- la mise en œuvre des mesures foncières relatives aux plans de protection contre les risques ;
- en espaces naturels et agricoles, par une intervention à titre subsidiaire, de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection
- par des opérations exceptionnelles de désartificialisation.

- Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** : à ce titre, les démarches "centralités" retenues au titre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2021-2027 et des 2 appels à candidatures 2017 et 2019 peuvent exceptionnellement faire l'objet d'intervention dans un cadre dérogatoire
- aux possibilités de **restructuration/résorption des friches**, en priorité en milieu urbain

- à des réflexions portant notamment sur le soutien à la **réhabilitation du bâti** et à l'objectif de "zéro artificialisation nette"

- enfin pour lutter contre l'artificialisation des sols, une densité brute minimale de 20 logements (ou équivalents logements) à l'hectare est demandée pour toute opération constructive

Vu la convention-cadre d'action foncière entre l'EPF et Rennes Métropole signée le 13 Janvier 2022,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncière signée entre l'EPF Bretagne et Rennes Métropole en date du 29 Août 2022,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole (2023-2028) approuvé le 21 décembre 2023,

Vu l'arrêté préfectoral de la préfecture d'Ille et Vilaine en date du 18 Novembre 2024, portant ouverture d'enquête préalable à la DUP de constitution de réserves foncières sur le secteur des Loges,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 12 Février 2024 et du 19 Juin 2024,

Vu le rapport de présentation exposant les objectifs de requalification urbaine du secteur des « Loges-Logettes » dans le cadre du projet de la « Porte du Bois de Soevres » ;

Vu la délibération du Bureau métropolitain de Rennes Métropole n° B 2025-129 en date du 3 avril 2025, décidant de poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le secteur des Loges-Logettes à Chantepie, et sollicitant la reconnaissance de Rennes Métropole et de l'EPF Bretagne comme co-bénéficiaires de ladite DUP ;

Vu l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur en date du 19 janvier 2025 à l'issue de l'enquête publique préalable ;

Considérant que pour répondre à ces impératifs, Rennes Métropole a le projet, sur les emprises foncières concernées la requalification de la zone d'activité économique « Loges/Logettes », de réaliser un projet mixte habitat-commerces respectant les caractéristiques suivantes :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 67 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie consacrée au logement :
 - 20 % logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI, 15 % d'accession sociale, 15 % régulés, 50 % libres conformément au PLH.

Considérant que le secteur des « Loges-Logettes », intégré dans le périmètre stratégique métropolitain de « la Porte du Bois de Soevres », présente un fort enjeu de restructuration urbaine et de diversification des fonctions,

Considérant que la requalification de ce secteur nécessite la constitution de réserves foncières, pour lesquelles une procédure d'expropriation est engagée sous l'égide de Rennes Métropole,

Considérant qu'en parallèle des négociations amiables qui se poursuivent et au regard de l'importance de ce projet pour la Métropole, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet Métropolitain, est nécessaire,

Considérant que l'EPF Bretagne est partenaire de cette opération via la convention opérationnelle d'actions foncière signée le 29 Août 2022 et que Rennes Métropole a exprimé sa volonté que l'EPF Bretagne puisse être co-bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique qui sera prise par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine pour permettre de finaliser les acquisitions amiables encore possible,

Considérant que l'intervention de l'EPF Bretagne sera limitée au seul co-bénéfice de la future DUP, sans porter la suite de la procédure d'expropriation ni la fixation judiciaire du prix, qui sera menée par Rennes Métropole,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Accepte que l'Établissement Public Foncier de Bretagne soit co-bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, conjointe avec Rennes Métropole, pour la constitution de réserves foncières sur le secteur des « Loges-Logettes », sur la commune de Chantepie, tel que défini dans le périmètre annexé à la délibération de Rennes Métropole n° B 2025-129 du 3 avril 2025

Autorise Madame la Directrice Générale de l'EPF Bretagne à signer tout document ou courrier nécessaire à la formalisation de cette co-bénéficiarité, en lien avec les services de l'État.

Autorise Madame la Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier de Bretagne à solliciter de M. le Préfet :

- le prononcé ou le transfert de bénéfice d'une Déclaration d'Utilité Publique,

Autorise Madame la Directrice Générale à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nombres de votants : 23
Nombre de voix POUR : 23
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0
Un élu ne prend pas part au vote

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

Philippe HERCOUËT

Approuvé par le Préfet de Région

Le Préfet de Région

Philippe
HERCOUËT

Signature numérique
de Philippe
HERCOUËT
Date : 2025.07.07
10:00:37 +02'00'

*Pour le Préfet de région, et par délégation,
pour les affaires régionales*

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 08/07/2025
par Ludovic MAGNIER

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Annexe Cartographie :

