ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER SECTEUR DE L'ILOT DES JARDINS DU CHAMP DE FOIRE

Délibération n° C-25-17

Le Conseil d'Administration, réuni le 30 septembre 2025,

La commune de Saint Aubin du Cormier est située à 30 kms au nord-est de Rennes et à 25 kms de Fougères, en bordure de l'A 84 (autoroute des estuaires).

Sa situation en seconde couronne de l'agglomération rennaise, est un atout qui génère une forte croissance démographique dans un contexte de forte attractivité territoriale en appui de facteurs favorables : proximité des bassins d'emplois de Rennes Métropole et du pays de Fougères, polarité d'emplois locale et présence du 11ème Régiment d'Artillerie de Marine, cadre de vie agréable et authentique, importante offre en commerces, services, équipements et lieux de vie.

Saint Aubin du Cormier compte une population de 4 145 habitants au 1er janvier 2022. 62,7% de ses habitants ont moins de 45 ans et 43% d'entre eux sont âgés de moins de 30 ans.

Saint Aubin du Cormier fait partie de Liffré-Cormier Communauté depuis le 1er janvier 2017. Elle dépend donc du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019. Saint Aubin du Cormier fait partie des pôles d'appui de secteur.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) fixe plusieurs objectifs, et notamment :
- Assurer une production de logements suffisante et diversifiée ;
- Rechercher et favoriser la mixité sociale ;
- Limiter la consommation foncière.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Liffré Cormier Communauté approuvé le 9 mars 2020, fixe plusieurs orientations pour la période 2020-2026 :

- Adapter la production de logements en tenant compte des équilibres territoriaux dans une logique de maitrise foncière :
    - En inscrivant la production de logements dans le cadre de la gestion économe des sols ;
    - En soutenant les stratégies foncières ;
    - En imaginant de nouvelles formes urbaines ;
- Organiser la mixité sociale ;
- Veiller à l'attractivité et la qualité du parc de logement existant.

Le PLH prévoit pour la commune de Saint Aubin du Cormier la production d'environ 92 logements par an dont 20% de logements locatifs sociaux. Il préconise également une densité de 25 logements/ha pour les pôles d'appui.

Dans ce contexte, le marché de l'habitat en accession est actif dans le neuf comme dans l'ancien. Le marché du locatif est particulièrement tendu.

La commune souhaite orienter son développement urbain vers son centre-bourg en renouvellement urbain. Le secteur des Jardins du Champ de Foire bénéficie d'un positionnement stratégique, en bordure du champ de foire et à proximité immédiate du centre historique permettant d'allier création de logements, notamment sociaux, et aménagement de l'espace urbain.

Plusieurs études urbaines ont été réalisées par la commune. Elles ont confirmé la nécessité de faire évoluer le centre-bourg de la commune et de renforcer son dynamisme ainsi que sa qualité architecturale et urbaine.

L'opération d'aménagement du secteur des Jardins du Champ de Foire vise à mettre en œuvre un projet cohérent poursuivant les objectifs suivants :

- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux défis démographiques du territoire ;
- Respecter la mixité sociale et urbaine et les objectifs de densité de l'habitat ;
- Développer la densification urbaine et prévenir la consommation des espaces agricoles dans le but de lutter contre l'étalement urbain ;
- Améliorer la lecture urbaine de l'ensemble du centre-bourg ;
- Améliorer la cohérence et la lisibilité architecturale du secteur ;
- Contribuer au renforcement de l'attractivité et au dynamisme de la commune ;
- Proposer une offre complémentaire en commerces et services de santé.

L'opération d'aménagement vise à répondre aux enjeux liés à la création d'une offre en logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, ainsi qu'aux besoins en matière de commerces et services de santé. Ainsi sur des emprises foncières situées sur le secteur des "Jardins du Champ de Foire", la commune a pour objectif de réaliser un projet comprenant entre 45 et 55 logements sous forme de lots libres (du type maisons mitoyennes ou maisons en bandes dans un souci d'économie du foncier et de favorisation de l'intensité urbaine), de lots intermédiaires, ainsi que des logements collectifs qui intégreront en rez-de-chaussée une offre en commerces/services

L'acquisition du foncier appartenant à plusieurs propriétaire sera difficile à réaliser à l'amiable les premiers échanges amiables s'étant révélés infructueux. Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

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

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

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n°2018-31 du 19 janvier 2018, 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 nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

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 <u>à titre subsidiaire,</u> 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 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 22 octobre 2019,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Liffré Cormier Communauté approuvé le 9 mars 2020,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Aubin du Cormier approuvé le 8 juillet 2021,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 11 avril 2018 entre l'EPF Bretagne et la commune de Saint Aubin du Cormier, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement
- une densité minimale de 20 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 du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI,

Vu l'avenant n° 1 en date du 14 février 2022,

Vu l'avenant n° 2 en date du 22 avril 2025,

Vu la délibération de la commune de Saint Aubin du Cormier en date du 15 septembre 2025, sollicitant de l'EPF Bretagne la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation sur le secteur des Jardins du Champ de Foire,

Vu l'estimation sommaire et globale du service France Domaine actualisée le 21 juillet 2025,

Considérant que les documents supra communaux couvrant le territoire de la commune de Saint Aubin du Cormier (Schéma de Cohérence Territorial, Programme Local de l'Habitat) indiquent la commune comme pôle d'appui de secteur du territoire du SCoT, et qu'elle est soumise à la création d'environ 92 logements par an au terme du PLH, dont 10% en renouvellement urbain, selon des principes de mixité sociale et de formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centres urbanisés,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Saint Aubin du Cormier a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur des Jardins du Champ de Foire, de réaliser un projet comprenant entre 45 et 55 logements sous forme de lots libres (du type maisons mitoyennes ou maisons en bandes dans un souci d'économie du foncier et de favorisation de l'intensité urbaine), de lots intermédiaires, ainsi que des logements collectifs qui intégreront en rez-de-chaussée une offre en commerces/services,

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, qu'au regard du temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à l'aboutissement des procédures, à la réalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction, la maîtrise du foncier doit être poursuivie, en vue de permettre rapidement la production de nouveaux logements sur la commune,

Considérant que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 11 avril 2018, modifié par un avenant n° 1 du 14 février 2022 et un avenant n° 2 du 22 avril 2025,

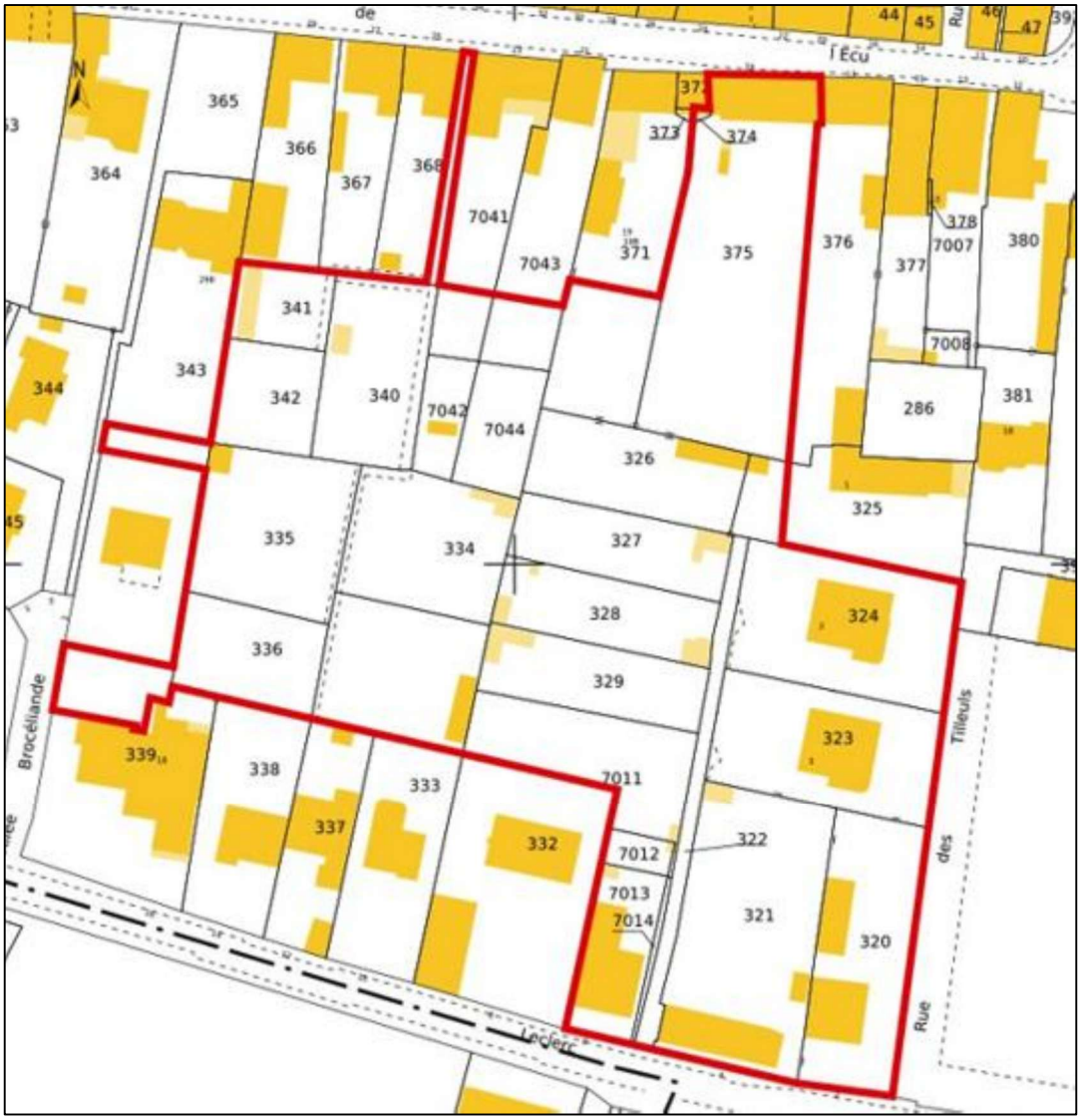
Considérant que la commune de Saint Aubin du Cormier et l'EPF Bretagne sont d'ores et déjà propriétaires des parcelles cadastrées section AB n° 320-321-322-324-326-328-329-341-342-7011-7012-7013-7014-7042-7044,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section AB n° 323-325p-327-333p-334-335p-336-339p-340-343p-368p-371p-374-375-7041p-7043p- soient également placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Saint Aubin du Cormier et, des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur des Jardins du Champ de Foire à Saint-Aubin-du-Cormier (parcelles section AB n° 320-321-322-323-324-325p-326-327-328-329-333p-334-335p-336-339p-340-341-342-343p-368p-371p-374-375-7011-7012-7013-7014-7041p-7042-7043p-7044, tel qu'il est indiqué sur le plan ci-dessous :



Sollicite de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe,

Dit qu'à l'issue de ces enquêtes, Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter de Monsieur le Préfet le prononcé d'un arrêté de

Déclaration d'Utilité Publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine de Monsieur le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF Bretagne,

Dit que la Déclaration d'Utilité Publique et la cessibilité seront prononcées au profit de l'EPF Bretagne,

Dit que l'EPF Bretagne sera chargé de mener à bien la procédure d'expropriation,

Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

Nombres de votants : 24
Nombre de voix POUR : 24
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

Le Président du Conseil d'Administration
De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Philippe HERCOUËT

Transmis au Préfet de Région
Approuvé par le Préfet de Région

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 09/10/2025
par Ludovic MAGNIER

Philippe HERCOUET

Signature numérique de Philippe HERCOUET
Date : 2025.10.07 18:55:07 +02'00'

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.

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