Envoyé en préfecture le 27/07/2026
Reçu en préfecture le 27/07/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20260723-56_2026-DE

REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
De la Commune de SAINT-LORMEL (Côtes d'Armor)

Séance du 23 juillet 2026

Le vingt-trois juillet deux mille vingt-six à vingt heures le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur SORGNIARD Pierrick, Maire.

Etaient Présents : ANGERS Alain, BONENFANT Landry, BREUGNOT Stéphanie, DAUNAY Loïc, DEBAUGNIES Alexandra, DEPARTOUT Muriel, GENSSE Thierry, HAMON Benoit, MARTIN Françoise, MAYAUX Gilles, RICHARD Martine, SCHMITT Thomas, SORGNIARD Catherine et SORGNIARD Pierrick.

Absents excusés : FRESCA-FANTONI Christine.

Formant la majorité des membres en exercice.

Secrétaire de séance : RICHARD Martine

2026.56 Projet de restructuration et densification urbaine du secteur la Tourelle-Sud – Demande d'un accompagnement par l'EPF

URBANISME - Restructuration et densification urbaine du secteur La Tourelle-Sud

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

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, modifiant le Code de l'Urbanisme

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du pays de Dinan approuvé le 26 janvier 2026

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération de Dinan-Agglomération approuvé le par délibération du 20 janvier 2020 de son Conseil communautaire

Vu la modification n°3 du PLUIH approuvé le 15 juillet 2024

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Dinan Agglomération en date du 27 mai 2024 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih)

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Dinan Agglomération en date du 16 février 2026 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUih) au titre de sa révision générale prescrite en 2024

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Dinan Agglomération n°CA-2020-025 du 17 février 2020, CA-2020-092 du 12 octobre 2020, CA-2023-017 du

Envoyé en préfecture le 27/07/2026
Reçu en préfecture le 27/07/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20260723-56_2026-DE

27 février 2023 et CA-2024-034 du 29 avril 2024 instituant le droit de préemption et définissant ses modalités d'exercice et de délégation

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale tenant lieu de plan Air-Énergie-Climat de Dinan Agglomération approuvé le 26 janvier 2026, dont fait partie la commune de saint-Lormel

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 de Dinan Agglomération n°CA-2021-086, en date du 27 septembre 2021, portant adoption de la convention cadre d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et Dinan Agglomération, et notamment son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne

Vu la délibération n°CA-2025-208 du 15 décembre 2025 du Conseil communautaire de Dinan Agglomération prolongeant la convention-cadre jusqu'au 31 juillet 2027,

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Lormel du 16 juin 2026 demandant l'extension du périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue dans le cadre du projet de révision en cours du PLUi arrêté le 16 février 2026 aux parcelles cadastrées 149a, 152 et 381 (partie située en zone UC) de la section ZH

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur les parcelles bâties cadastrées ZH n°149a et n°152 situées 17 rue de la Tourelle sur la commune de Saint-Lormel appartenant à Mr ROBERT Laurent et Mme ROBERT Virginie, déposée le 22 juin 2026 en mairie de Saint-Lormel, sous sur n° IA0223112600004, au prix de 245 600,00 € (avec 15 600,00 € TTC de commission dus par le vendeur), par Maître BODIN BERTEL, agissant en qualité de mandataire de Monsieur et Madame ROBERT

Considérant

Que la commune de Saint-Lormel poursuit une politique de maîtrise foncière destinée à mettre en œuvre les orientations du PLUi-H et du SCoT en matière de renouvellement urbain, de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de densification du tissu urbain et de développement d'une offre de logements diversifiée,

Que le bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° IA0223112600004, est situé au sein du secteur de renouvellement urbain de la Tourelle-Sud et identifié comme stratégique pour la réalisation de ces objectifs,

Que la commune poursuit sur ce secteur un projet d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, permettant notamment la réalisation d'une offre de logements diversifiée, intégrant une part de logements locatifs sociaux, dans des conditions de densité compatibles avec les objectifs du document d'urbanisme,

Envoyé en préfecture le 27/07/2026
Reçu en préfecture le 27/07/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20260723-56_2026-DE

Que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner présente, par sa localisation et ses caractéristiques, un intérêt stratégique pour la mise en œuvre de ce projet d'aménagement,

Les besoins en logements locatifs, en particulier en logements locatifs sociaux, et les contraintes engendrées par la loi Climat et Résilience en matière de consommation foncière,

Que les parcelles cadastrées ZH 149a, et 152 se situent en zone UC et donc que ces biens sont soumis au droit de préemption urbain,

Que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévue dans le cadre du projet de révision du PLUi de Dinan-Agglomération couvre les parcelles cadastrées ZH 149a, 152, 163, 164, 237 et 381 (pour partie) donc les parcelles objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner se donne pour objectif une opération d'ensemble de production de logements locatifs sociaux,

Que, sollicité par la Commune de Saint-Lormel, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), compétent pour procéder, dans la région Bretagne, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux nécessaires à la réalisation des opérations d'aménagement prévues à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, pourrait mener le portage foncier de ces emprises et accompagner la Commune dans son projet,

Que la convention cadre en date du 27 septembre 2021, signée entre Dinan Agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne permet à ce dernier, sur délégation du titulaire du droit de préemption, d'intervenir par l'exercice d'un droit de préemption, du droit de priorité ou en réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI,

Que l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur ce secteur donnera lieu à la conclusion d'une convention opérationnelle d'action foncière, d'une durée de sept ans, qui sera soumise à l'approbation du Conseil municipal et précisera notamment les engagements de la commune en matière de densité et de production de logements locatifs sociaux, ainsi que les modalités de gestion et de rachat des biens à l'issue du portage.

Compte tenu de tous ces éléments, le Conseil Municipal, décide, à l'unanimité :

1. De demander une visite préalable des biens fonciers faisant l'objet de la DIA,

2. De solliciter du Président de Dinan Agglomération la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section ZH 149 et 152, objets de la DIA n° IA0223112600004 précitée, situées 17 rue de la Tourelle à Saint-Lormel, appartenant à Mr ROBERT Laurent et Mme ROBERT Virginie, afin que l'EPF Bretagne soit en situation de pouvoir préempter pour le compte de la commune de Saint-Lormel,

3. De solliciter et missionner l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour mener l'opération d'acquisition foncière et de portage foncier des parcelles nécessaires à la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation,

Envoyé en préfecture le 27/07/2026
Reçu en préfecture le 27/07/2026
Publié le
ID : 022-212203111-20260723-56_2026-DE

4. D'autoriser M. le Maire à préparer une convention opérationnelle d'action foncière d'une durée de 7 ans avec l'EPF Bretagne sur l'ensemble de l'orientation d'aménagement et de programmation « Tourelle-Sud », dans laquelle la Commune s'engagera notamment à respecter les engagements suivants sur les biens que l'EPF Bretagne aurait en portage :
- Production minimale de 25 logements/ha dont au minimum 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS PLAI),
- Gestion des biens en portage par la Commune de Saint-Lormel,
- Garantie de rachat par la collectivité à l'issue du portage.

Pour extrait conforme,
Le 23 juillet 2026
Secrétaire de séance
Martine RICHARD

Président de séance
Le Maire,
Pierrick SORGNIARD

MAIRIE de SAINT LORMEL (Côtes d'Armor)