Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

Département d'Ille & Vilaine
Canton de Val-Couesnon

Commune
de
SENS DE BRETAGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 08 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le Lundi 08 décembre à 20h30, les membres du Conseil Municipal de la Commune de SENS DE BRETAGNE dûment convoqués se sont réunis à la Mairie en l'absence de M. le Maire empêché (article L.2122-17 du CGCT), sous la Présidence de M. LARMENIER Michel, 1er adjoint.

Date de convocation : 4 décembre 2025
Nombre de conseillers en exercice : 20
Nombre de conseillers en exercice : 20
Nombre de conseillers présents : 14
Nombre de votants : 16
Etaient présents : M. Michel LARMENIER, Mme Roselyne ROUSSEAU, M. Christophe DUMILIEU, Mme Véronique SENTUC, Mme Anne-Laure DUAULT, M. Yannick LECONTE, M. Éric POUSSIN, M. Alain GUINNEBAULT, Mme Mélanie VOISIN, Mme Marine GLEONEC, Mme Valérie GASNIER, M. Erwan DANIEL, Mme Céline DAMOURETTE, M. Pierre PRIOUX, Mme Caroline LAMARRE.
Etaient absents excusés (5): M. Gérard MOREL, Mme Michèle PLESSIS, M. Philippe LEGRAND, M Hervé GAUTIER.
Pouvoirs (2) : Mme Michèle PLESSIS a donné pouvoir à M. Christophe DUMILIEU, M. Guillaume CONNEN a donné pouvoir à Mme Anne Laure DUAULT.
Secrétaire de séance : Anne-Laure DUAULT.
Début de la séance : 20h37

2025-12-139 : DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SECTEUR DE LA PLACE DE LA GARE / LA RUE DE LA POSTE A SENS DE BRETAGNE

M. Christophe DUMILIEU, 3ème Adjoint expose :

Un secteur en plein centre-ville composé de l'ancienne poste et de terrains nus a été identifié.

Du fait de son caractère stratégique pour la commune dans la mesure où cet îlot est le seul permettant de répondre aux besoins identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, la commune de Sens-de-Bretagne souhaite disposer de la maîtrise foncière de cet îlot afin d'encadrer son devenir. En effet, la commune envisage sur les parcelles concernées la réalisation d'un projet d'environ 66 logements. Le site accueillera également la construction d'environ 22 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La Commune de Sens-de-Bretagne est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT du Pays de Rennes) approuvé par une délibération du 18 décembre 2007 du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, révisé par délibération du même organe le 29 mai 2015 et dernièrement modifié le 22 octobre 2019.

La commune de Sens-de-Bretagne y est identifiée comme un pôle de proximité. Il s'agit d'une commune dynamique offrant une diversité de commerces, de services et qui bénéficie du rayonnement de l'agglomération rennaise.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes fixe plusieurs objectifs, notamment :

- L'accroissement de l'offre de logements en liaison avec l'armature urbaine ;
- Développer un habitat diversifié répondant aux besoins de la population ;
- Favoriser la mixité sociale et notamment la production de logements aidés
- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation foncière.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes du Val d'Ille Aubigné a été approuvé en juin 2025. La commune de Sens-De-Bretagne y est identifiée comme étant une actrice importante du rééquilibrage du développement du bassin de vie du territoire de l'EPCI vers le Nord-Est.

Ce PLH a pour objectif de créer, sur une période de 6 ans, 2100 logements dont 102 pour la commune de Sens-de-Bretagne qui doivent comprendre 10 logements locatifs sociaux, 5 logements en accession aidée et qui représente en moyenne une production de 17 logements par an.

Les orientations principales du PLH sont :

- Promouvoir le développement maitrisé et respectueux des principes de développement durable de l'habitat sur le territoire de l'EPCI.
- Optimiser la consommation foncière notamment par le biais du renouvellement urbain
- Favoriser un développement équilibré du territoire en diversifiant l'offre d'habitat et en développant l'offre locative sociale.
-

Dans le cadre de ses réflexions, la commune de Sens-de-Bretagne a identifié le secteur de la Gare comprenant celui Rue de La Poste comme secteur stratégique pour la réalisation de son projet de construction de logements à accession libre et locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Aussi, la Commune de Sens-de-Bretagne a fait réaliser une étude pré-opérationnelle sur ce secteur et identifié les aménagements envisageables sur le secteur en respectant les objectifs de densité et de mixité sur le secteur.

En outre, suivant la convention opérationnelle d'action foncière signée avec l'EPF Bretagne le 28 août 2020, le Conseil Municipal de Sens-de-Bretagne a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne au titre de la réalisation d'un projet d'aménagement respectant les caractéristiques suivantes :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- 20 % minimum de Logements Locatifs Sociaux (type PLUS, PLAI)
- 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)

Cette convention a pour objet la maîtrise foncière par l'EPF Bretagne de plusieurs parcelles cadastrées AB n°24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n° 331, AB n° 329, AB n° 303 et AB n° 333 qui sont aujourd'hui devenues propriété de l'EPF ou de la commune de Sens-de-Bretagne ainsi que les parcelles cadastrées section AB n° 421, AB n°420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 416 et AB n° 415 qui ne sont pas encore placées sous maîtrise publique,

Cette convention opérationnelle précise que l'EPF Bretagne peut procéder à l'acquisition des biens compris dans le périmètre du projet par tous moyens (amiable, préemption, expropriation). À ce titre, l'EPF Bretagne a acquis deux biens immobiliers sur le périmètre (Parcelles AB n° 24 + AB n° 331 + AB n° 303 + AB n° 333 + AB n° 329) mais les acquisitions des fonciers restants s'avèrent difficiles à réaliser à l'amiable.
Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, la commune de SENS-DE-BRETAGNE a sollicité l'Etablissement Public Foncier afin d'engager une action foncière volontariste consistant en une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pouvant mener à l'expropriation.

Par délibération du 7 novembre 2024, la commune de SENS-DE-BRETAGNE sollicitait la mise en œuvre d'une DUP pour un périmètre comprenant les parcelles AB n° 421, AB n° 420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n° 331, AB n° 411, AB n° 415, AB n° 416, AB n° 303, AB n° 333, AB n° 329.
L'évolution du contexte opérationnel ainsi que les incidences financières et juridiques de l'inclusion des parcelles AB n°303 ; 329 ; 311 et 333 justifient aujourd'hui une exclusion partielle de ce foncier du périmètre de DUP.
De ce fait, les parcelles AB n°303 ; 329 ; 331 et 333 ont été d'abord été divisées puis renumérotées pour ensuite être partiellement cédées.
A ce titre, la maison située sur une partie de la parcelle cadastrée AB n°331 (nouvellement cadastrée AB n°329, 497, 499 et 502 comme figurée sur le plan ci-après) a été cédée, le 9 octobre 2025, par l'Etablissement Public Foncier, à un particulier, personne physique, pour lui permettre d'y établir sa résidence principale.
Par conséquent, le périmètre de DUP doit être actualisé.
Pour intégrer l'évolution de ce périmètre, l'étude pré-opérationnelle menée sur le périmètre initial de DUP a fait l'objet d'une mise à jour. Le nouveau périmètre du projet qui correspond au périmètre de la DUP a été actualisé en conséquence.
Le foncier compris dans le périmètre initial et exclu du nouveau périmètre est représenté en rouge sur le schéma d'aménagement ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

Le schéma de principe du projet d'aménagement affiné et retenu par la collectivité est le suivant :

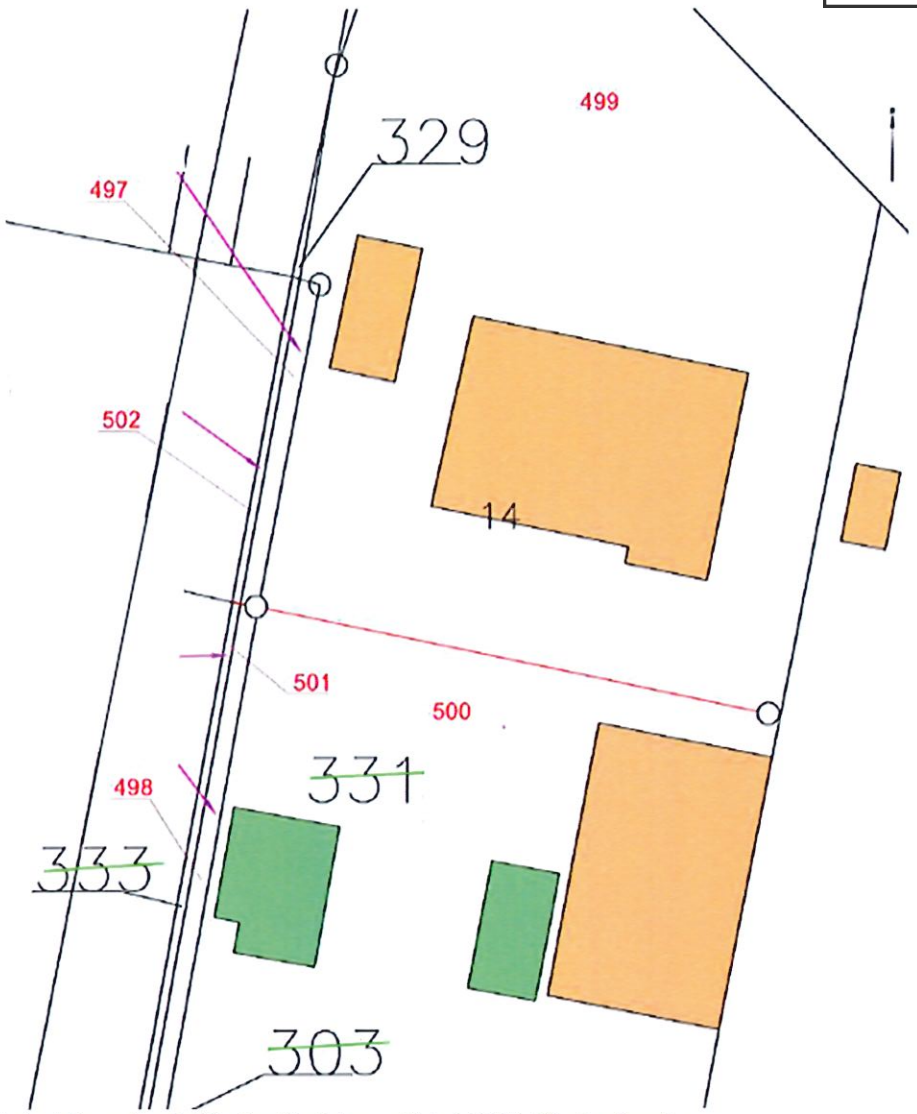


La mise à jour de l'étude pré-opérationnelle initiale a ainsi permis d'affiner la proposition d'aménagement retenue par la collectivité et d'en préciser la programmation qui prévoyait initialement une production d'environ 72 logements qui passe aujourd'hui à environ 66 logements dont 22 logements de type PLUS-PLAI.

Les parcelles anciennement cadastrées AB n°303 ; 331 et 333 sont devenues les parcelles cadastrées AB n°497, 499, 498, 500, 501 et 502. La parcelle cadastrée AB n°329 est demeurée en l'état, comme indiqué sur le plan ci-dessous :

En suite de la cession précitée de la parcelle cadastrée AB n°329 et nouvellement cadastrées 497, 499 et 502, l'EPF Bretagne a conservé la propriété des parcelles cadastrées AB n°498, 500 et 501.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE



Vu le Code Général des collectivités territoriales, article L 2121-29 et suivants,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Rennes approuvé le 18 décembre 2007,
Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Val d'Ille Aubigné approuvé le 13 juin 2019,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Val d'Ille Aubigné approuvé le 25 février 2020,

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF peut agir par voie d'expropriation, et notamment son article 4 qui précise que « *·Pour la réalisation des missions définies à l'article 2, l'établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime* »,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne et l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant premier renouvellement de sa nomination,

Vu l'arrêté ministériel du 4 décembre 2024 portant second renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

Vu le règlement intérieur de l'EPF Bretagne modifié par délibération n°C-23-08 du Conseil d'Administration en date du 1er juillet 2025, et notamment son article 44 qui dispose que le Directeur Général/la Directrice Générale peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 du 8 décembre 2020 approuvant le 3ème Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 28 août 2021 entre l'EPF Bretagne et la commune de Sens-de-Bretagne, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- 20 % à minima de Logements Locatifs Sociaux (type PLUS, PLAI),

- 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),

Vu l'estimation sommaire et globale n°2023-35326-61365 de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 8 Septembre 2023, (avis des Domaines en annexe).

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de SENS-DE-BRETAGNE n°2024-11-05 du 7 novembre 2024 qui approuve la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur de la Rue de la Poste à Sens de Bretagne (parcelles section AB n° 421, AB n° 420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n° 331, AB n° 411, AB n° 415, AB n° 416, AB n° 303, AB n° 333, AB n° 329) et demande à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de DUP "projet" sur ce secteur.

Vu la délibération C-24-21 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en date du 26 novembre 2024, qui a autorisé l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter l'instruction et mener à bien une procédure de Déclaration d'Utilité Publique ainsi qu'une procédure d'expropriation donnant lieu au prononcé d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, d'un arrêté de cessibilité, d'une ordonnance d'expropriation au bénéfice de l'EPF Bretagne ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes sur le secteur Avenue Bertrand Duguesclin à SENS-DE-BRETAGNE,

Considérant que le document supra communal concernant Sens-de-Bretagne (Schéma de Cohérence Territorial) préconise pour l'habitat des principes de mixité sociale et intergénérationnelle et de diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centres bourgs.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Sens-de-Bretagne a au[illegible] foncières situées Rue de la Poste, d'accueillir la construction d'environ 66 logements dont environ 22 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI mixant les formes urbaines (lots libres et logements collectifs et ou intermédiaires),

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 dont des logements locatifs sociaux sur la commune de Sens-de-Bretagne,

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à ce projet, 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 28 août 2021,

Considérant que les parcelles cadastrées AB n°24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n°329 et AB n° 498 ; AB n° 500 ; AB n° 501 (anciennement cadastrées AB n° 331, AB n° 303 et AB n° 333) sont déjà la propriété de l'EPF ou bien de la commune de Sens-de-Bretagne,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section AB n° 421, AB n°420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 416 et AB n° 415 soient placées sous maîtrise publique,

Considérant que les parcelles cadastrées section AB n°329 et AB n°497 ; AB n°499 ; AB n°502 (issues de la division et renumérotation des parcelles anciennement cadastrées AB n° 331, AB n° 303 et AB n° 333) ont été revendues en l'état,

Considérant que l'inclusion des parcelles cadastrées section AB n°329 ; n°497 ; AB n°499 et AB n°502 dans le périmètre de DUP fait naître des contraintes financières et juridiques inopportunes et superfétatoires il est nécessaire de faire évoluer ce périmètre pour les en exclure,

Considérant que si le périmètre de la DUP, la numérotation de certaines parcelles et, de ce fait, certains éléments du projet ont été modifiés, les autres éléments ayant conduit à l'approbation de la décision n°2024-11-05 par le Conseil Municipal de SENS-DE-BRETAGNE n'ont pas évolué,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Sens de Bretagne et, des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pouvant mener à l'expropriation en vue de la réalisation du projet communal pourrait être nécessaire,

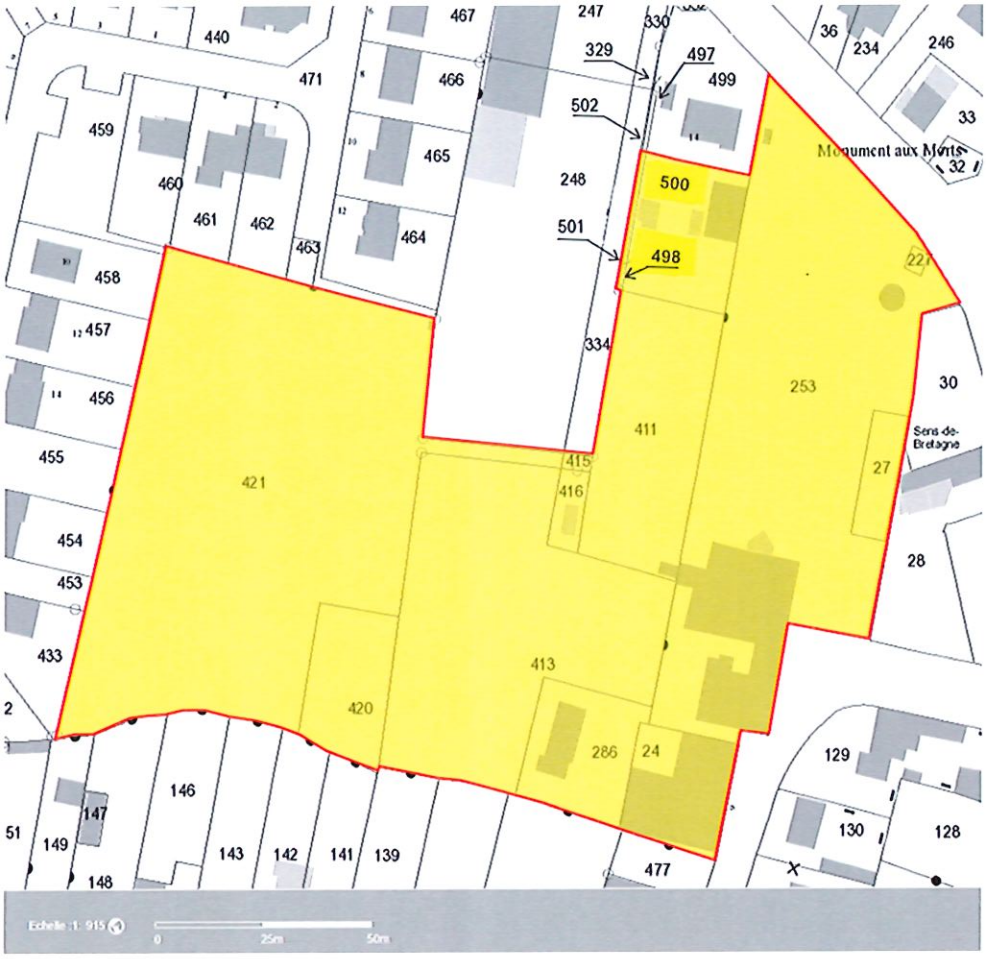
Considérant que la négociation à l'amiable est privilégiée pour la maîtrise foncière, jusqu'à la fin de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des éventuelles expropriations,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à l'unanimité des membres présents de :

- **RAPPELLER** que par délibération n°2024-11-05 du 7 novembre 2024, le Conseil Municipal de la Commune de SENS-DE-BRETAGNE a :
  - **approuvé** la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur de la Rue de la Poste à Sens de Bretagne (parcelles section AB n° 421, AB n° 420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n° 331, AB n° 411, AB n° 415, AB n° 416, AB n° 303, AB n° 333, AB n° 329) ;
  - **demandé** à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de DUP "projet" sur le secteur de la Rue de la Poste à Sens-de-Bretagne (voir plan ci-dessus),
  - **autorisé** l'Établissement Public Foncier de Bretagne à solliciter de Monsieur le Préfet d'Ille-et- Vilaine :
    - *l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,*
    - *l'ouverture d'une enquête parcellaire, qu'elle soit concomitante, conjointe ou non à l'enquête préalable de DUP,*
    - *un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique et de cessibilité,*
    - *la saisine de M. le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ou plusieurs ordonnances d'expropriation au profit de l'EPF, et de l'éventuelle fixation des indemnités correspondantes,*
  - **dit** que l'EPF Bretagne sera le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique et sera chargé de mener la procédure de DUP, d'expropriation et de fixation des indemnités,
  - **autorisé** Monsieur le Maire à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

- **APPROUVER** l'exclusion des parcelles cadastrées section AB n°329 ; n°497 ; AB [illegible] Déclaration d'Utilité Publique Avenue Bertrand Duguesclin à SENS-DE-BRETAGNE comprenant déjà les parcelles cadastrées AB n°24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n°498, AB n°500, AB n°501, AB n° 421, AB n°420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 416, AB n° 415 et AB n° 411 et donc le nouveau périmètre ci-dessous représenté :



Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 035-213503261-20251208-202512139-DE

- **APPROUVER** que les décisions prises par délibération n°2024-11-05 du 7 novembre 2024, portent effets sur les parcelles cadastrées AB n°24, AB n° 253, AB n° 27, AB n° 227, AB n°498, AB n°500, AB n°501, AB n° 421, AB n°420, AB n° 413, AB n° 286, AB n° 416, AB n° 415 et AB n° 411, en suite de l'adoption du nouveau périmètre de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur Avenue Bertrand Duguesclin à SENS-DE-BRETAGNE.

- **DEMANDER** à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'approuver ce nouveau périmètre et d'engager une procédure de DUP "projet" sur le secteur Avenue Bertrand Duguesclin à SENS-DE-BRETAGNE (voir plan ci-dessus) ainsi que les procédures d'expropriation et de fixation des indemnités qui s'en suivraient dans les mêmes conditions que celles énoncées dans la délibération n°2024-11-05 du 7 novembre 2024, le Conseil Municipal de la Commune de SENS-DE-BRETAGNE qui sont les suivantes :

  - **DEMANDER** à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de DUP "projet" sur le secteur de la Rue de la Poste à Sens-de-Bretagne (voir plan ci-dessus),

  - **AUTORISER** l'Établissement Public Foncier de Bretagne à solliciter de Monsieur le Préfet d'Ille-et- Vilaine :
    - *l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,*
    - *l'ouverture d'une enquête parcellaire, qu'elle soit concomitante, conjointe ou non à l'enquête préalable de DUP,*
    - *un arrêté de Déclaration d'utilité Publique et de cessibilité,*
    - *la saisine de M. le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ou plusieurs ordonnances d'expropriation au profit de l'EPF, et de l'éventuelle fixation des indemnités correspondantes,*

- **DIRE** que l'EPF Bretagne sera le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique et sera chargé de mener la procédure de DUP, d'expropriation et de fixation des indemnités,

- **AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,
Mme Anne-Laure DUAULT

M. Michel LARMENIER
Pour le maire empêché (article L.2122-17 du CGCT)

