

Saint-Aubin-du-Cormier

Aménagement des jardins du Champ de Foire

Dossier de concertation préalable
Au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme

Petites Cités de Caractère

St Aubin du Cormier

Sommaire

Préambule

Les objectifs du projet

Les acteurs du projet

Le secteur

État des lieux

Le projet

Délibération relative aux objectifs et modalités de la concertation

Préambule

La Commune souhaite depuis plusieurs années orienter son développement urbain vers son centre-bourg, afin de conforter le dynamisme et l'attractivité de celui-ci.

Le cadre législatif et réglementaire (loi Climat et Résilience de 2021, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, futur PLUiH) lui impose également de limiter sa consommation d'espaces naturels et agricoles en menant des opérations d'aménagement dans des secteurs déjà urbanisés.

Dans ce cadre, le secteur des Jardins du Champ de Foire bénéficie d'un positionnement stratégique qui a conduit la Commune à étudier la possibilité d'y mener une opération d'aménagement en renouvellement urbain visant à proposer une nouvelle offre de logements ainsi qu'une offre complémentaire de commerces et services.

En application de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, tout projet de renouvellement urbain doit faire l'objet d'une concertation préalable. Celle-ci permet d'informer et d'associer les habitants, les associations et toutes les personnes concernées par le projet.

Les objectifs et les modalités de la concertation sur le projet d'aménagement du secteur des jardins du Champ de Foire ont été approuvés par la Commune par délibération du Conseil municipal du 14 septembre 2026. Le présent dossier vise à présenter les enjeux et les objectifs du projet.

À l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan qui sera présenté en Conseil municipal.

Préambule

Les objectifs du projet

A travers le projet d'aménagement des jardins du Champ de Foire, la Commune souhaite répondre aux besoins en logement du territoire en proposant une nouvelle offre diversifiée et accessible à tous les types de ménages (jeunes, primo-accédants, séniors…). Celle-ci sera complémentaire de celle proposée dans les secteurs tels que celui de la Bellangerie, majoritairement tournée vers la maison individuelle pour les familles.



La Commune bénéficie d'un tissu commercial dense, diversifié et de qualité. Il s'agit donc également de favoriser l'implantation de nouveaux locaux commerciaux ou de services, en bordure de la rue Leclerc et du Champ de Foire, en complément de l'offre commerciale du centre ancien et de l'entrée de ville, afin de conforter le dynamisme de la Commune dans ce domaine.

Dans le cœur d'îlot, l'opération proposera des formes urbaines intégrées dans le tissu existant et la topographie du site et permettra d'ouvrir ce secteur en recréant des liens avec le centre bourg et les axes autour.

Le projet doit également être l'occasion de donner de la place aux mobilités douces, avec la création de cheminements piétons cycles et de voiries partagées, et de permettre la création de nouveaux espaces publics, lieux de rencontre et de sociabilité pour les habitants du quartier.

Préambule

Les acteurs du projet

Pilotage :

Commune de Saint-Aubin-du-Cormier

Partenaire :

Établissement public Foncier de Bretagne

Prestataires :

Atelier Faye : mandataire de l'équipe projet, pilotage et coordination de l'équipe, diagnostic, élaboration du scenario d'aménagement et de la programmation

Partition Architecture : Programme bâti et volumétries

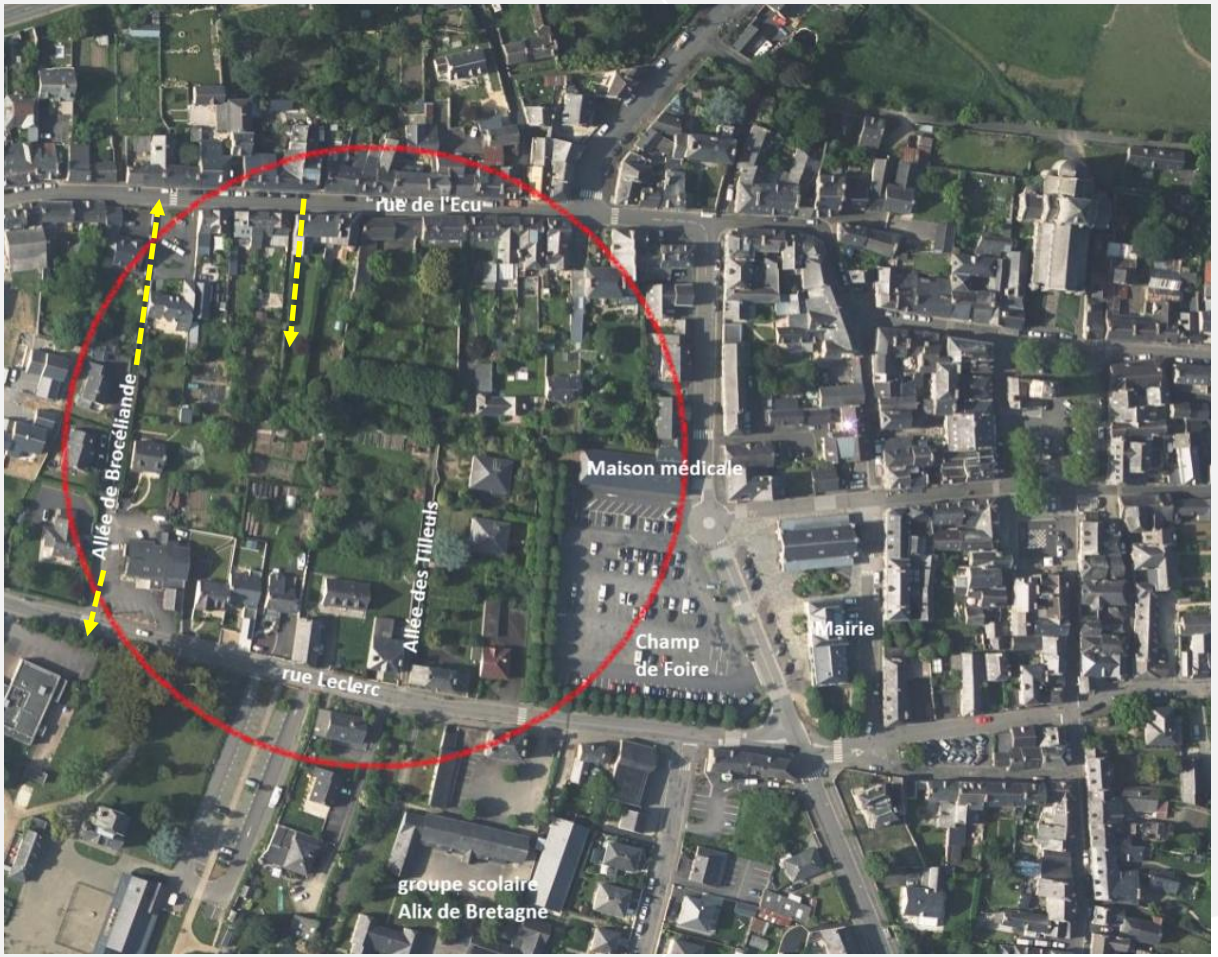
Abeil : Voiries Réseaux Divers, gestion des eaux de pluie, analyse technique et chiffrage travaux

Le secteur

Le secteur du projet est situé à l'Ouest du parking du Champ de Foire. Il est bordé par la rue Leclerc au Sud, la rue de l'Ecu au Nord, l'allée de Brocéliande à l'Ouest et l'allée des Tilleuls à l'Est.

Un chemin permet d'accéder aux jardins depuis la rue de l'Ecu et l'allée de Brocéliande constitue un cheminement pour les piétons entre la rue de l'Ecu et la rue Leclerc.

Le site est proche du groupe scolaire Alix de Bretagne, des équipements sportifs de la Commune, de la maison médicale et des différents commerces et services du centre bourg.



Le secteur


Vue sur les jardins depuis l'étage du cabinet vétérinaire


Vue sur les jardins depuis un chemin piéton du cœur d'ilot

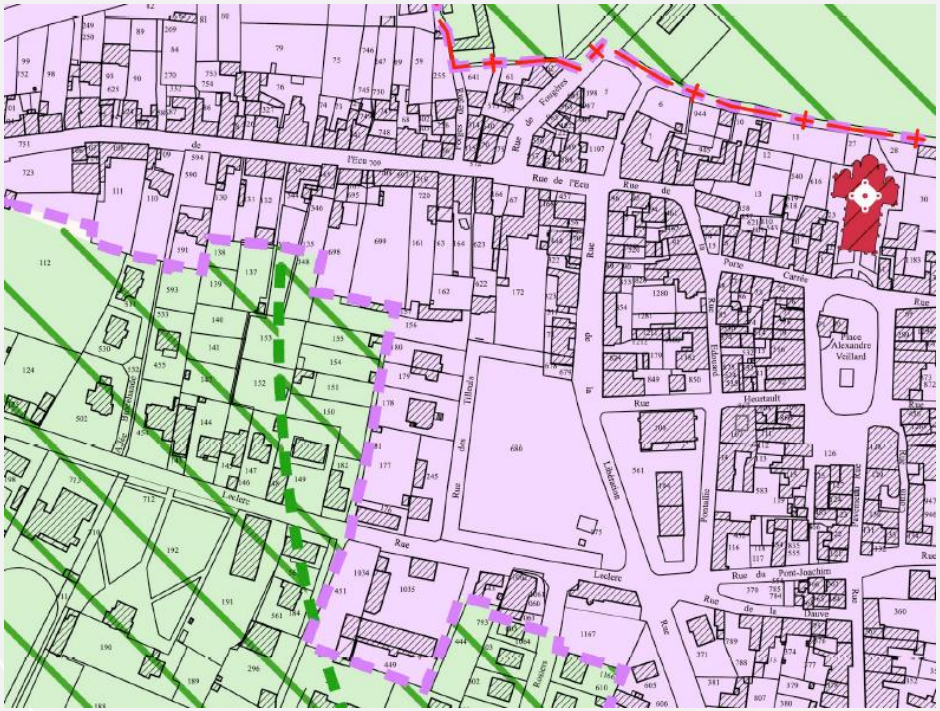


Photos prises pendant la première phase de l'étude en 2019

État des lieux

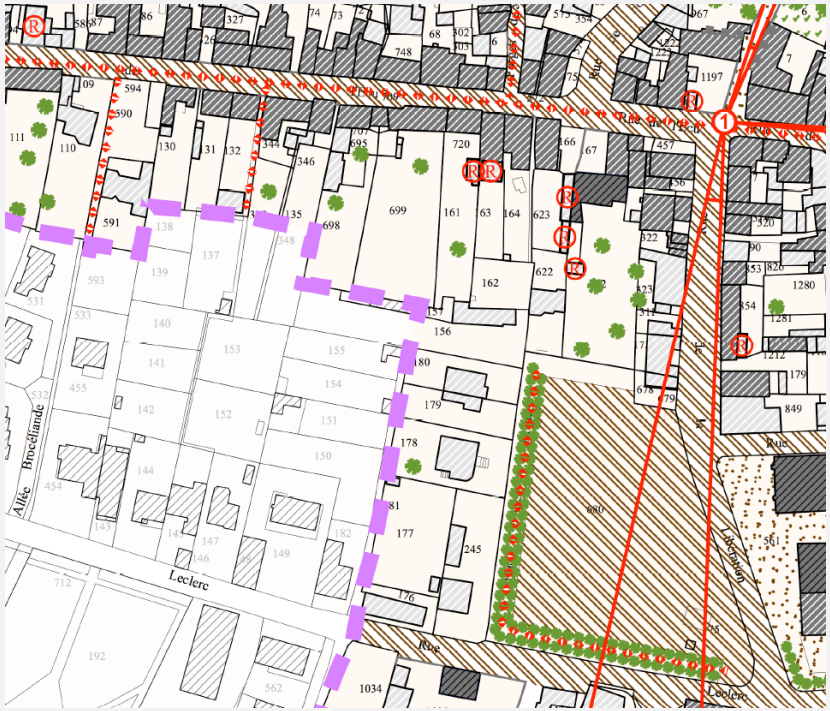
Patrimoine

La partie Est du secteur des jardins du Champ de Foire fait partie du site patrimonial remarquable (SPR) de la Commune. Le reste du secteur est inclus dans le périmètre protégé au titre des abords des monuments historiques.



site patrimonial remarquable (SPR)

abords des monuments historiques



Immeuble bâti notable

Immeuble bâti d'accompagnement

Immeuble bâti non protégés

Arbre remarquable et séquence, composition ordonnance végétale d'ensemble

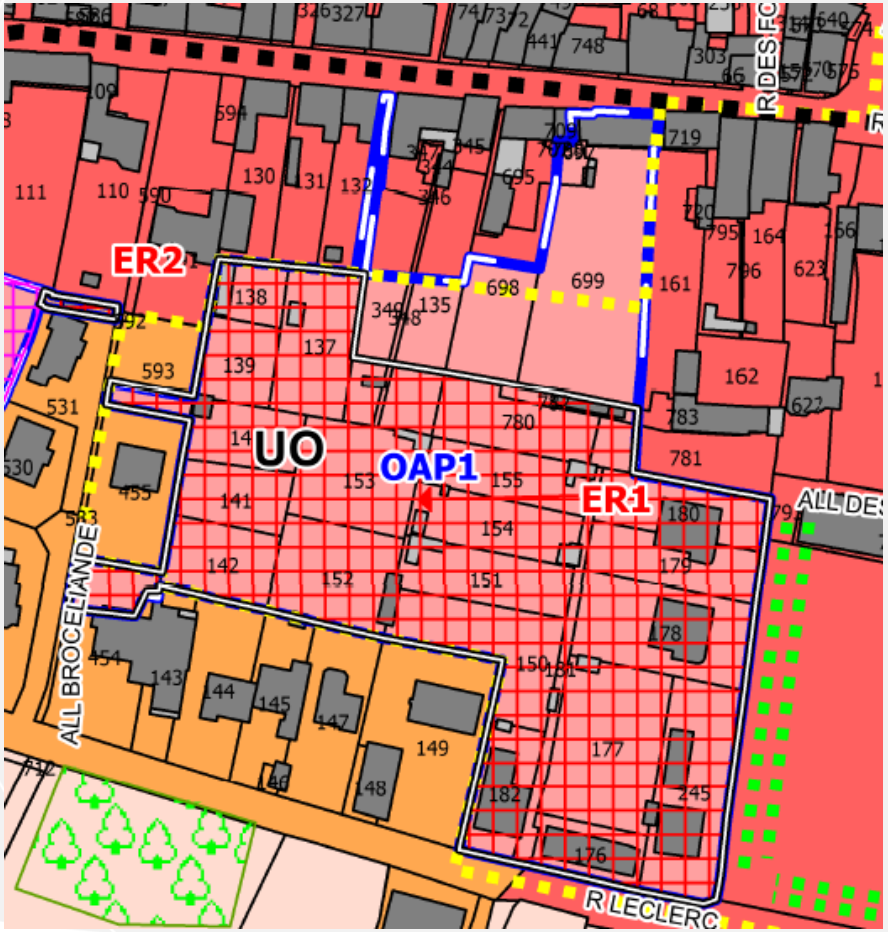
Dossier de concertation préalable

Au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme

St Aubin du Cormier

État des lieux

Plan local d'urbanisme (PLU) : zonage et règlement

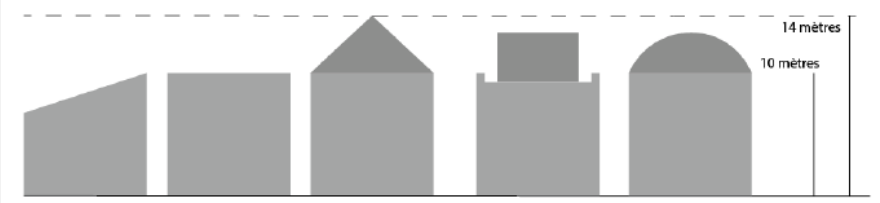


Le secteur des jardins du Champ de Foire est situé en zone UO.

Il est couvert par un emplacement réservé pour mixité sociale (20% de logements locatifs aidés).

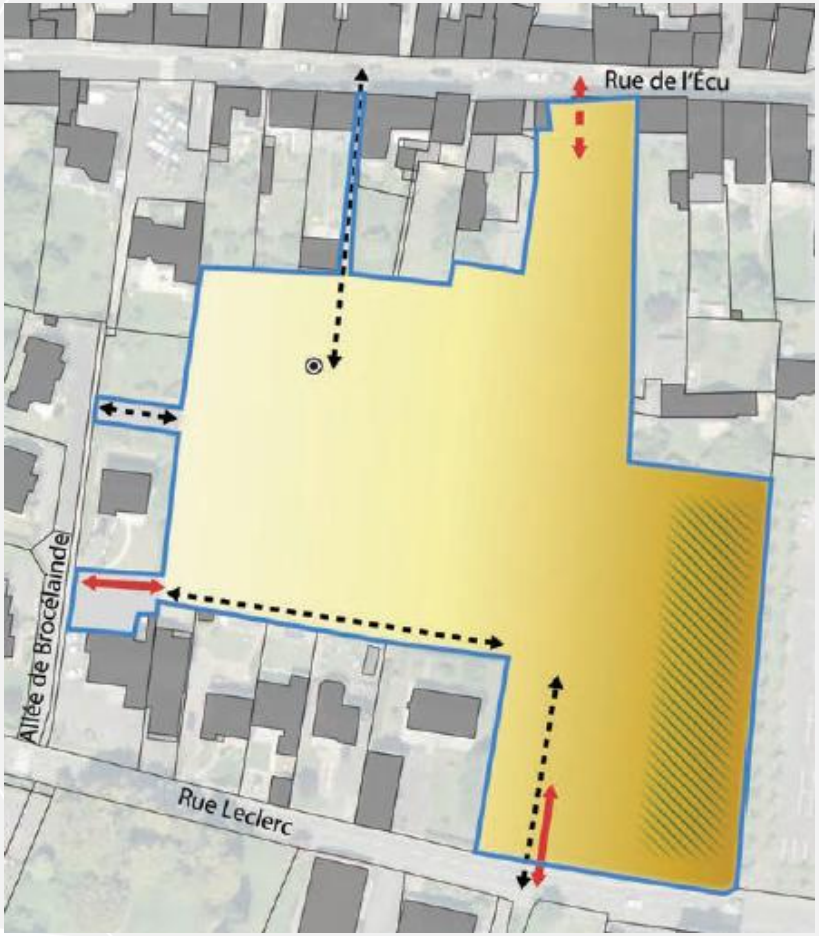
Emplacement réservé

Le règlement de la zone UO limite la hauteur des constructions nouvelles à 10 mètres à l'égout et 14 mètres au point le plus haut.



État des lieux

PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Le secteur des jardins du Champ de Foire est couvert par l'OAP n° 1.

Celle-ci n'étant plus compatible avec les orientations actuelles du projet, elle sera modifiée dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), menée par l'EPF pour le compte de la Commune. Cette procédure fera l'objet d'une enquête publique à l'automne 2027.



La modification de l'OAP portera notamment sur les typologies de logements et leur implantation, la voirie de desserte interne, le périmètre du projet, les objectifs de densité et le nombre de logements.

État des lieux

Faune et flore

La Commune a missionné un bureau d'études en 2024/2025 pour réaliser un état initial de l'environnement faune/flore et zones humides. Celui-ci n'a pas identifié d'enjeux écologiques notables sur le secteur.

Deux espèces d'oiseaux protégées (Chardonneret élégant et Pouillot véloce) ont été identifiées comme nichant dans le secteur. La présence du Hérisson d'Europe est possible mais pas confirmée. Deux espèces de chiroptères ont été identifiées en vol et des traces de présence ancienne ont été détectées dans une habitation mais il s'agit plutôt d'individus isolés que de colonies. Un Lézard des murailles a été observé mais il s'agit d'une espèce très mobile, dont les individus ne seront pas menacés.

L'opération ne provoquera pas de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte. Aucun habitat caractéristique de zone humide n'a été relevé et la diversité des habitats est faible avec une majorité d'espaces urbanisés et de jardins entretenus.

Néanmoins, pour compenser les éventuelles atteintes environnementales, des mesures seront mises en œuvre lors de l'aménagement du site, en prévoyant notamment l'implantation de gîtes à chiroptères sur les futurs bâtiments, la plantation d'arbres en nombre au moins équivalent à ceux qui seront abattus (dont des ligneux, favorables au Chardonneret élégant et au Pouillot véloce, et des arbustes épineux pour limiter la prédation par le Chat domestique), la mise en place de passages pour la petite faune dans les clôtures. Et une gestion différenciée des espaces verts sera mise en place sur les espaces publics.

Le projet

Un premier projet élaboré en 2019

Le scenario d'aménagement proposé en 2019, retenu à l'issue d'une phase de diagnostic incluant de nombreux échanges avec les riverains, les habitants et les acteurs économiques de la Commune, a fait l'objet d'une procédure de concertation formalisée en 2022, avec notamment deux réunions publiques de présentation. Il prévoyait la création de 50 logements (9 en individuel, 16 en intermédiaire et 25 en collectif) et de 900 m2 de surface dédiée aux commerces et aux services (dont la moitié pour un équipement de santé).

En 2025, au vu de l'évolution du cadre réglementaire (notamment la révision du SCoT en cours qui impose à la Commune des seuils de densité plus élevés) et du bilan prévisionnel de l'opération, la Commune a souhaité que le scenario d'aménagement soit revu, non pas dans ses principes et ses ambitions, mais avec des objectifs renforcés de densification et une réduction des surfaces dédiées à la circulation automobile.



Le projet

Le projet retenu en 2026

Schéma présentant les orientations du projet d'aménagement et une hypothèse d'implantation des bâtiments



Dossier de concertation préalable

Au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme

Petites Cités de Caractère

St Aubin du Cormier

Le projet

Programmation : Le quartier accueillera principalement de l'habitat avec la possibilité d'implanter des activités en bordure de la rue Leclerc et du Champ de Foire. Le projet prévoit ainsi la création d'environ 90 logements et d'un équipement de santé. La surface de plancher totale créée sera comprise entre 5000 et 6000 m². Les logements locatifs sociaux représenteront 20 % minimum des logements, avec une offre orientée prioritairement en direction des séniors. Les volumes bâtis seront traités en petits immeubles collectifs ou intermédiaires de hauteur maximum R+2+C. Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasse ou balcon).

Stationnement : Le stationnement sera géré sur chaque ilot, adapté aux besoins des habitants et des professionnels du quartier, et aménagé avec des matériaux perméables type pavés joints enherbés, pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Accès : Les accès voitures se feront par l'allée des Tilleuls et par l'allée de Brocéliande. La démolition de la maison du 4 rue Leclerc sera possible afin d'élargir l'accès et de permettre une meilleure visibilité sur la rue Leclerc.

Espaces paysagers et liaisons douces : Un jardin public au Nord et un large espace vert en cœur d'ilot seront aménagés afin d'offrir aux habitants et aux riverains un cadre de vie qualitatif et des espaces leur permettant de se poser, de se croiser, de faire connaissance. Ils seront traversés par des cheminements pour permettre les continuités piétonnes et cycles de la rue de l'Ecu vers la rue Leclerc et de l'allée de Brocéliande vers le Champ de Foire. Les espaces privatifs devront être également paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de créer des ilots de fraicheur.

Traitement des limites du projet : Afin de permettre une cohabitation sereine entre les habitants, les riverains, les passants, les limites d'aménagement seront systématiquement plantées et les constructions implantées en retrait des habitations existantes. Les murets en pierres qui participent à la gestion du dénivelé seront conservés et mis en valeur.

Délibération relative aux objectifs et modalités de la concertation

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal du 14 septembre 2026

Délibération n° 2026-09-14-13

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 035-213502537-20260914-2026_09_14_13-DE

St Aubin du Cormier

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS CONSEIL MUNICIPAL 14 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le quatorze septembre, à vingt heures trente, le conseil municipal légalement convoqué par M. Jérôme BÉGASSE, Maire, s'est réuni salle des Halles, en séance publique.

22 présent(e)s : M. Jérôme BEGASSE, M. Frédéric SALAÜN, Mme Cécile BREGEON, M. Bruno RENOUARD, Mme Catherine LEBON, M. Vincent BONNISSEAU, Mme Pascale MACOURS, M. Florent BASLE, M. Yves LE ROUX, M. Jean-Philippe ROUDIER, M. William POMMIER, M. Oliver SCHREIBER, M. Vincent LE GOUARD, Mme Cécilia LEMOINE, Mme Claire BOULAY, Mme Lydie HERVIEU, Mme Séverine BUFFERAND, M. Arnaud FOUQUE, Mme Chloé GONORT ACHER, Mme Régine BRIELLE, M. Thomas JUHEL, Mme Anouchka MEHEUST, formant la majorité des membres en exercice.

5 excusé(e)s : Mme Jacqueline LE QUERE ayant donné pouvoir à Mme Catherine LEBON, M. Franck JOURDAN ayant donné pouvoir à M. Jean Philippe ROUDIER, M. Jean LEFRANC ayant donné pouvoir à M. William POMMIER, Mme Cécile MARCHAND ayant donné pouvoir à M. Frédéric SALAÜN, Mme Chloé BEAULIEU ayant donné pouvoir à M. Jérôme BEGASSE.

Secrétaires de séance : M. Thomas JUHEL, Mme Lydie HERVIEU
Date de convocation : le 08 09 2026 Nombre de conseillers en exercice : 27

2026_09_14_13 Nomenclature : 2.2.3

Adoption des objectifs et modalités de la concertation sur le nouveau projet d'aménagement des jardins du Champ de Foire
Rapporteur : M. le Maire

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 mars 2018 par laquelle la commune de Saint Aubin du Cormier a approuvé la signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF,

Vu la signature de ladite convention entre l'EPF et la commune le 11 avril 2018,

Considérant que la commune de Saint-Aubin-du-Cormier envisage la réalisation d'un projet de renouvellement urbain dans le périmètre délimité par le plan annexé à la présente délibération ;

Il est exposé ce qui suit :

La Commune souhaite depuis plusieurs années orienter son développement urbain vers son centre-bourg, afin de conforter le dynamisme et l'attractivité de celui-ci, tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'ilot compris entre la rue Leclerc, la rue de l'Ecu, l'allée des Tilleuls et l'allée de Brocéliande, dit secteur des Jardins du Champ de Foire, bénéficie à ce titre d'un positionnement stratégique, à proximité immédiate du centre ancien ainsi que des commerces, équipements et services du centre-bourg. Une étude de programmation urbaine, en 2019, a confirmé la possibilité d'y mener une opération d'aménagement en renouvellement urbain, permettant de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins du territoire ainsi qu'une offre complémentaire de commerces et de services.

Le projet des jardins du champ de Foire s'inscrit ainsi dans les objectifs et orientations définis par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes et par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Liffré Cormier

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 035-213502537-20260914-2026_09_14_13-DE

Communauté, notamment : assurer une production de logements suffisante et diversifiée, favoriser la mixité sociale et limiter la consommation foncière. Il vise également à renforcer l'attractivité du centre-bourg en consolidant l'offre de commerces et de services, en favorisant les déplacements doux et en améliorant la cohérence et la lisibilité architecturale de ce secteur.

Le scenario d'aménagement proposé en 2019, retenu à l'issue d'une phase de diagnostic incluant de nombreux échanges avec les riverains, les habitants et les acteurs économiques de la Commune, a fait l'objet d'une procédure de concertation formalisée en 2022, avec notamment l'organisation de deux réunions publiques de présentation. Il prévoyait la création de 50 logements (9 en individuel, 16 en intermédiaire et 25 en collectif) et de 900 m² de surface dédiée aux commerces et aux services (dont la moitié pour un équipement de santé).

Dans la perspective de la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet, la Commune, accompagnée par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne, a missionné en 2025 un bureau d'étude pour compléter l'étude urbaine de 2019, en précisant notamment l'ambition environnementale, paysagère et architecturale du projet. Au vu de l'évolution du bilan prévisionnel de l'opération, la Commune a également souhaité que le scenario d'aménagement soit revus, non pas dans sa destination et ses grands principes d'aménagement mais dans les éléments liés à l'ambition précédemment décrite, avec notamment des objectifs renforcés de densification et une réduction des surfaces dédiées à la circulation automobile.

Dans ce cadre, il convient, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, d'engager une nouvelle démarche de concertation associant les riverains, les habitants de la Commune et toutes les personnes concernées à l'élaboration du nouveau projet d'aménagement des Jardins du Champ de Foire, préalablement à sa mise en œuvre, dans la mesure où ce dernier est susceptible d'évolution.

La concertation a pour objectifs :

- De présenter à la population, et notamment aux riverains, les orientations retenues dans le cadre de l'évolution du projet d'aménagement (périmètre, densité de la programmation, formes urbaines...) ;
- De permettre à toute personne intéressée de faire part de ses observations, de ses propositions ou de ses interrogations.

Elle se déroulera selon les modalités suivantes :

- Information relative à la concertation dans le journal municipal Le Grand Staobin à paraître en septembre 2026 ;
- A partir du 2 novembre : information relative à la concertation sur le site internet de la Mairie en rubrique « Actualités » ;
- Du 9 au 28 novembre 2026 : mise à disposition en mairie d'un dossier de présentation du projet et d'un registre visant à recueillir les remarques du public ;
- Le jeudi 12 novembre à 18h30 en salle des Halles : réunion publique de présentation de l'étude sur le projet.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- **approuve les objectifs et les modalités de concertation susmentionnés ;**
- **autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à leur mise en œuvre.**

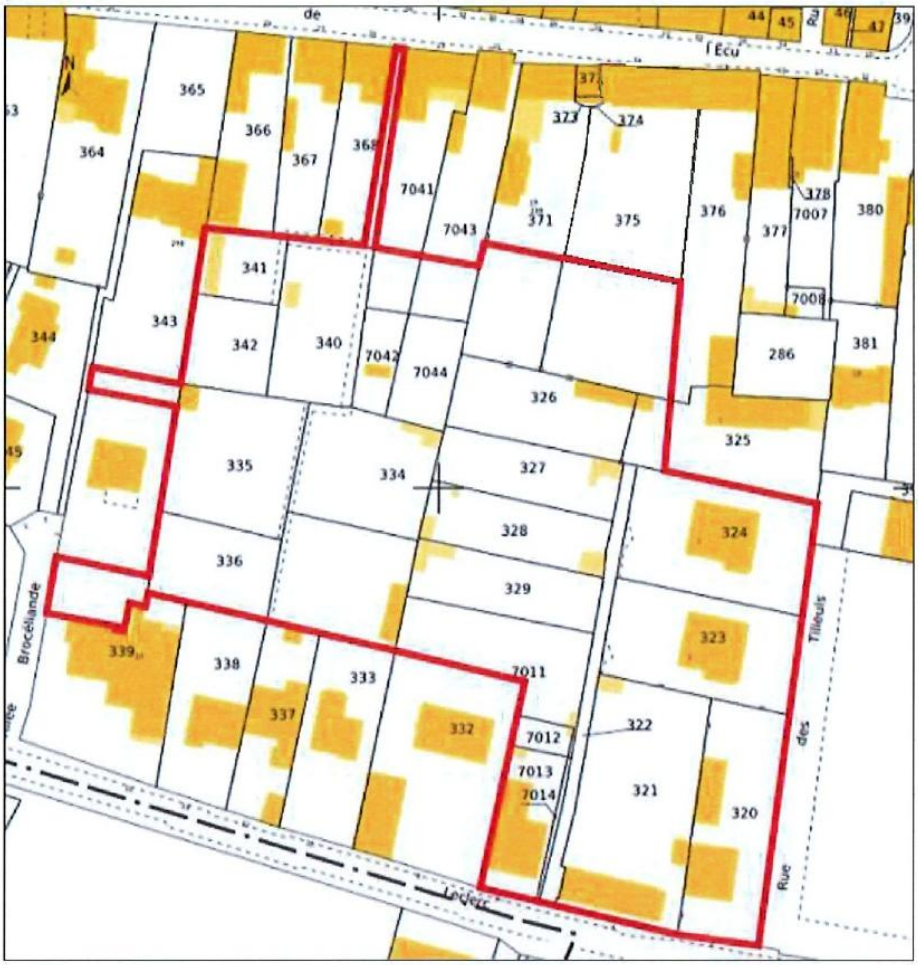
Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.
Pour extrait conforme.
Le Maire : Jérôme BÉGASSE.



Mairie
B.P. 13 - 35140 Saint-Aubin-du-Cormier
Tél : 02 99 39 10 42 - Fax : 02 99 39 23 25 - Courriel : mairie@ville-staubinducormier.fr
www.saint-aubin-du-cormier.bzh

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 035-213502537-20260914-2026_09_14_13-DE

Plan du périmètre du projet soumis à concertation



Mairie
B.P. 13 - 35140 Saint-Aubin-du-Cormier
Tél : 02 99 39 10 42 - Fax : 02 99 39 23 25 - Courriel : mairie@ville-staubinducormier.fr
www.saint-aubin-du-cormier.bzh