

15 NOV. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

ACCEPTATION DU BENEFICE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA
REALISATION D'UNE OPERATION MIXTE HABITAT/COMMERCES SUR LE SECTEUR
DE LA ZAC DES FORGES A INZINZAC-LOCHRIST

Délibération n° 2013-31

Le Conseil d'Administration, réuni le 22 octobre 2013,

La Commune d'INZINZAC-LOCHRIST a engagé, depuis plusieurs années, une politique de requalification de la friche industrielle des anciennes forges située en bordure du Blavet. Ces premiers aménagements ont porté sur la partie nord et ont permis la réalisation des projets suivants :

- la réhabilitation de l'ancienne « charpenterie » en maison des associations et salle communale ;
- la restructuration du magasin SHOPI ;
- la construction d'un programme immobilier « Les Terrasses du Blavet » comportant une soixantaine de logements collectifs en accession et en locatif aidé.

La Commune souhaite désormais poursuivre cette restructuration plus en aval sur le secteur des Forges de Lochrist sur une dizaine d'hectares. Ce projet s'inscrit dans une stratégie de développement en renouvellement urbain, en continuité du centre-ville, afin de limiter au maximum l'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles.

Dans cette perspective, le Conseil Municipal de la commune a, par délibération en date du 23 juin 2008, ouvert la concertation sur ce projet et, par délibération du 18 décembre 2008, approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Forges.

Afin de permettre la réalisation du projet de la ZAC des Forges, le Conseil Municipal a, par délibération en date du 16 mai 2012, prescrit et fixé les modalités de la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme en vue de permettre la réalisation de la ZAC des Forges

Le projet de la ZAC des Forges a pour objectif de :

- Revaloriser la friche industrielle des anciens laminoirs et de résorber les autres friches
- Répondre aux besoins de logements diversifiés pour une population en pleine croissance,
- Restructurer et renforcer le centre-ville,

Le projet de la ZAC des Forges permettra la réalisation d'un quartier mixte associant logements, activités économiques compatibles avec l'habitat, équipements collectifs et espaces verts publics.

Environ 40 000 m² de surface de plancher seront affectés à l'habitat, soit 530 logements dont 30% en locatif social sur une période de réalisation d'environ 12 ans. 10 000 m² de surface de plancher concerneront les activités tertiaires, commerces et services.

Ce projet est en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2012-2017 de la communauté d'agglomération de Lorient qui se fixe comme objectif notamment :

- de développer et d'encourager les formes urbaines économiques en consommation de foncier
- de développer et d'équilibrer l'offre locative sociale en PLUS et en PLAI ordinaire
- de développer la production de logements abordables par tous les moyens
- de favoriser la sortie d'opérations
- d'assurer la maîtrise foncière en s'appuyant notamment sur les services de Lorient Agglomération et de l'Établissement Public Foncier de Bretagne

Pour la commune d'INZINZAC-LOCHRIST, le PLH prévoit une production de 45 logements par an dont 30% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession à coût abordable et une densité de 35 logements à l'hectare.

Le projet est également cohérent avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient qui s'est fixé les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux suivants :

- diversifier l'offre de logement,
- répartir équitablement sur l'ensemble du territoire l'offre locative publique,
- mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise des coûts du foncier.

Pour rendre possible la réalisation de cette opération d'aménagement, une maîtrise foncière complète du périmètre de la ZAC des Forges est indispensable.

La grande majorité des parcelles sont détenues par la commune d'INZINZAC-LOCHRIST.

Cependant, 3 hectares environ restent à acquérir pour lesquels la commune d'INZINZAC-LOCHRIST, maître d'ouvrage de l'opération, a signé le 8 novembre 2012, une convention opérationnelle tripartite d'actions foncières avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne et Lorient Agglomération par laquelle :

- l'Établissement Public Foncier de Bretagne s'engage à acquérir par tous moyens les 3 ha précités et à en assurer le portage durant 5 ans maximum ;
- Lorient Agglomération s'engage à racheter, s'il y a lieu, les biens acquis par l'E.P.F au terme de cette durée de portage de 5 ans.

Pour une partie de ces emprises restant à acquérir, les négociations amiables ne pourront aboutir. Le prononcé d'une déclaration d'utilité publique en vue d'une possible expropriation s'avère alors nécessaire.

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF 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 12 novembre 2009 portant nomination du Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,

Vu le règlement intérieur de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et notamment son article 44 qui dispose que le Directeur Général 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'Établissement Public Foncier de Bretagne n°2010/16 en date du 20 octobre 2010 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui détermine les grands enjeux portés par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- Réduire la consommation d'espace,
- Participer à la maîtrise des coûts du foncier,
- Favoriser la production d'une offre de logements abordable et durable
- Aider à l'élaboration des politiques foncières,
- Améliorer la connaissance.
- Encourager la réduction des consommations énergétiques,

En vu des objectifs suivants :

- Inciter à la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle
- Favoriser le développement économique
- Préserver les espaces agricoles et les espaces naturels remarquables
- Lutter contre la consommation d'énergie et promouvoir les principes de développement durable et de préservation de l'environnement
- Résorber les friches urbaines.

Vu la délibération du Syndicat Mixte du Pays de Lorient en date du 18 décembre 2006 approuvant le SCOT du pays de Lorient,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST en date du 23 juin 2008 ouvrant la concertation sur le projet de la Zone d'Aménagement Concerté des Forges,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST en date du 18 décembre 2008 approuvant le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté des Forges,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Lorient Agglomération en date du 16 décembre 2011 approuvant le PLH 2012-2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST en date du 16 mai 2012 prescrivant la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur des anciennes forges d'Hennebont et fixant les modalités de la concertation concernant cette révision et d'une concertation complémentaire concernant la ZAC,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST en date du 18 décembre 2012 tirant le bilan de la concertation concernant la ZAC des Forges et la révision simplifiée du PLU,

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST en date du 18 décembre 2012 modifiant le dossier initial de création de la ZAC, approuvant un nouveau périmètre et approuvant le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics,

Vu l'enquête publique relative à la révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST qui s'est tenue du 11 avril 2013 au 11 mai 2013,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée les 12 octobre, 8 et 19 novembre 2012 entre l'EPF Bretagne, la commune d'INZINZAC-LOCHRIST et LORIENT AGGLOMERATION,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune d'INZINZAC-LOCHRIST en date du 4 juillet 2013 sollicitant de M. le Préfet du Morbihan l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe sur le périmètre de la ZAC des Forges à INZINZAC-LOCHRIST et disant qu'à l'issue de ces enquêtes, Monsieur le Directeur Général de l'EPF Bretagne, pourra solliciter de M. le Préfet le prononcé d'une déclaration d'utilité publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine de M. le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation et en vue de la fixation des indemnités,

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

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'estimation sommaire et globale du service France Domaine en date du 25 juillet 2013,

Considérant que la localisation du périmètre de la ZAC des Forges, situé en aval du centre-ville et en contrebas du quartier de la Montagne, en continuité de l'opération d'aménagement déjà réalisée « les rives du Blavet », en fait un secteur stratégique identifié au SCOT du Pays de Lorient pour l'accueil d'habitat et d'activité économique ;

Considérant que les objectifs de la ZAC des Forges sont les suivants :

- Revaloriser la friche industrielle des anciens laminoirs et résorber les autres friches,
- Répondre aux besoins de logements diversifiés pour une population en pleine croissance,
- Restructurer et renforcer le centre-ville,

Considérant que la ZAC des Forges porte sur un projet de réalisation d'un quartier mixte associant logements, activités économiques compatibles avec l'habitat, équipements collectifs et espaces verts publics comportant environ 40 000 m² de surface de plancher affectés à l'habitat, soit 530 logements dont 30% en locatif social sur une période de réalisation de 12 ans, et 10 000 m² de surface de plancher affectés aux activités tertiaires, commerces et services,

Considérant qu'un périmètre d'environ 10 hectares a été arrêté pour la réalisation de cette opération d'aménagement,

Considérant qu'une maîtrise foncière complète du périmètre de la ZAC des Forges est indispensable pour assurer la cohérence d'ensemble du projet,

Considérant que les négociations amiables ne suffiront pas à obtenir la maîtrise totale de l'assiette foncière et qu'il convient par conséquent de déclarer d'utilité publique ce projet en vue d'un possible recours à l'expropriation,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve la procédure de demande de déclaration d'utilité publique sur le périmètre de la ZAC des Forges à Inzinzac-Lochrist, tel qu'indiqué sur le plan ci-joint,

Sollicite de M. Le Préfet du Morbihan l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe.

Accepte que l'EPF soit désigné comme bénéficiaire ou cobénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique,

Autorise le Directeur Général 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 présents ou représentés : 37

Nombre de voix POUR : 37

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0

Ne prend pas part au vote : 1

Le Président du Conseil d'Administration



Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le **15 NOV. 2013**

Approuvé par le Préfet de Région le **18 NOV. 2013**

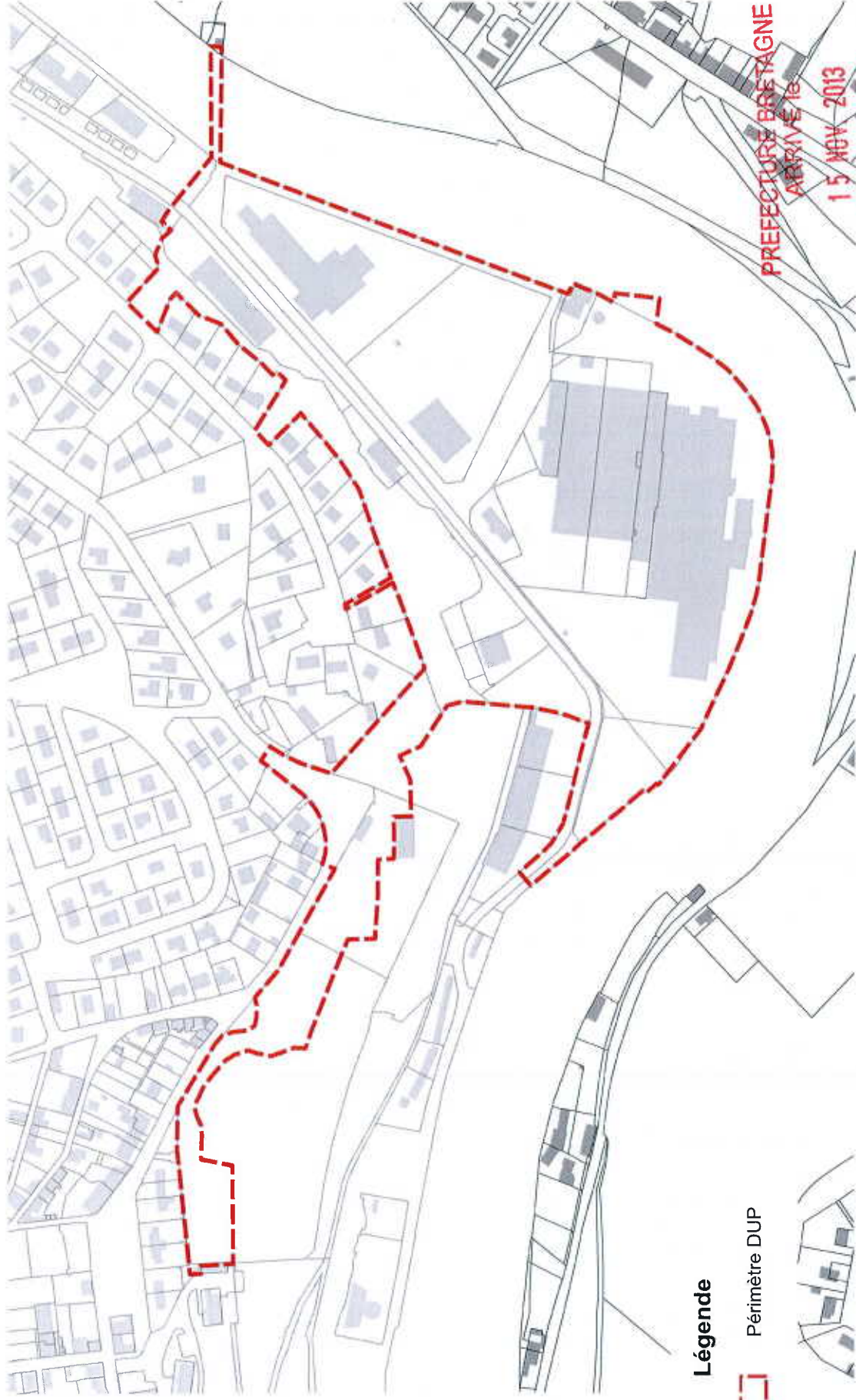
Le Préfet de Région



Patrick STRZODA

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.



Légende



Périmètre DUP



PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉE 18
15 NOV 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

