

**DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET D'HABITAT
A ROZ SUR COUESNON – SECTEUR DE LA RUE NEUVE**

Délibération n°2013-9

Le Conseil d'Administration, réuni le 2 avril 2013,

Situé au nord de l'Ille et Vilaine, au cœur de la baie du Mont-Saint-Michel, la commune de Roz Sur Couesnon fait partie de l'arrondissement de Saint-Malo et du canton de Pleine-Fougères. Avec ses 1024 habitants en 2008, elle représentait près de 13% de la population cantonale.

La commune est à mi-chemin entre Avranches et Saint-Malo (30 à 40 kms), à 15 kms à l'est de Dol-de-Bretagne et à 60 kms au Nord de Rennes.

La commune est bien desservie et se situe à 3 kms du double échangeur qui permet d'accéder à la route nationale n°176 passant au sud de son territoire.

Le SCOT du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007, dont fait partie la commune de Roz sur Couesnon préconise :

- le développement d'un urbanisme durable visant à limiter l'étalement urbain en dehors des agglomérations et des bourgs ;
- la construction de 22 000 logements sur l'ensemble du Pays d'ici 2030 ;
- une diversité de l'habitat et des formes urbaines ;
- le renforcement et la diversification de l'offre de logements aidés ;
- de favoriser l'accession populaire à la propriété.

Le PLH de la Communauté de communes de la Baie du Mont Saint Michel, adopté le 16 novembre 2011, préconise de :

- conforter l'attractivité nouvelle du territoire en mettant en œuvre une politique de maîtrise du foncier ;
- favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes de logements ;
- requalifier le parc privé et public ;
- inscrire le développement de l'habitat dans une démarche durable ;
- répondre aux besoins liés au vieillissement de la population ;
- développer une offre de logements adaptés aux besoins des populations spécifiques.

Pour répondre à ces objectifs et afin d'enrayer le mode de développement disparate et isolé qui caractérise aujourd'hui la commune, la municipalité souhaite se tourner vers une maîtrise de l'occupation du sol et mener une politique d'économie d'espace tout en permettant l'accueil de nouvelles populations désireuses de s'installer sur le territoire.

Pour cela, la commune de Roz sur Couesnon a mis en place une politique d'acquisition foncière en vue de recentrer son urbanisation sur le bourg. Elle souhaite se porter acquéreur d'une emprise de 28.261 m² en vue de développer un projet d'habitat. Il est à noter que 17.917 m² sont d'ores et déjà placés sous maîtrise publique (propriété de la commune et de l'Établissement Public Foncier de Bretagne). Une part conséquente du projet sera consacrée au logement social. Ce projet est une déclinaison des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

Il est de fait que certaines acquisitions foncières seront difficiles à réaliser à l'amiable pour répondre en temps voulu à la programmation du SCOT (horizon 2015) et du PLH (2011-2017). 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.

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

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'EPF de Bretagne :

- 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 l'avis favorable de la communauté de communes de la Baie du Mont Saint Michel en date du 7 juin 2011 sur le projet d'habitat dans le bourg de Roz sur Couesnon,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roz sur Couesnon approuvé le 21 juillet 2005,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Baie du Mont Saint Michel (2011-2017) adopté le 16 novembre 2011,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint Malo approuvé le 7 décembre 2007,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 19 octobre 2011 entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Roz sur Couesnon,

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

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 11 mars 2013,

Considérant que les documents supra communaux concernant Roz sur Couesnon (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat) préconisent pour l'habitat des principes de mixité sociale et de formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centres bourgs,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Roz sur Couesnon a le projet, sur des emprises foncières situées rue Neuve, de réaliser un projet d'habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- 20 % a minima de Logements Locatifs Sociaux (PLUS, PLA)
- une densité minimale de 20 logements par hectare ;

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, qu'étant donné le 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'Établissement Public Foncier de Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 19 octobre 2011,

Considérant que les parcelles ZO 21 et 22, B 179, 181, 1501, 1503 et 1949 sont déjà propriété de la Commune de Roz sur Couesnon,

Considérant que la parcelle B 1502 a d'ores et déjà été acquise par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vertu de la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 octobre 2011 qui le lie à la commune de Roz sur Couesnon,

Considérant que pour mener à bien son projet communal il est indispensable que les parcelles cadastrées B 180 et 1504 soient également placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Roz sur Couesnon 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 de la rue Neuve à Roz sur Couesnon (parcelles ZO 21-22 et B 179-180-181-1501-1502-1503-1504-1949), tel qu'il est indiqué sur le plan joint à la présente délibération,

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, Monsieur le Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter de Monsieur le Préfet le prononcé d'une 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,

Autorise Monsieur le Directeur Général 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 présents ou représentés : 29

Nombre de voix POUR : 29

Nombre de voix CONTRE :

Nombre d'abstentions :

Le Président du Conseil d'Administration


Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le **08 AVR. 2013**

Approuvé par le Préfet de Région le **17 AVR. 2013**

Le Préfet de Région


Michel CADOT

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.

PREFECTURE BRETAGNE
REÇU LE

- 8 AVR. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35028 RENNES CEDEX 3

ROZ SUR COUESNON
Projet de la rue Neuve
Périmètre de déclaration d'Utilité Publique

Vu pour être annexé à
la délibération du CA / bureau
à la décision n° 2013-8
En date
du - 2 AVR. 2013

