

APPROBATION DE LA CONVENTION DE VEILLE FONCIERE AVEC LA COMMUNE DE THEIX-NOYALO SUR LE SECTEUR DU CENTRE-VILLE

Délibération n° B-17-12

Le Bureau, réuni le 28 février 2017,

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment :

- son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics, en application de conventions passées avec eux,
- son article 11 qui dispose que le Conseil d'Administration approuve ces conventions et que ce pouvoir d'approbation peut être délégué au Bureau,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, approuvé par délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration en date du 24 novembre 2015,

Vu la délibération du Conseil d'Administration N° C-15-22 du 24 novembre 2015 donnant délégation au Bureau pour approuver :

- les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière passées sur la base d'une convention cadre ainsi que leurs avenants,
- les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant inférieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre, ainsi que leurs avenants
- en cas d'urgence avérée et motivée, s'agissant notamment de l'exercice du droit de préemption, les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant supérieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 portant nomination de la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n° C-15-17 en date du 24 novembre 2015 approuvant le deuxième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain

- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI)
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels
- A titre subsidiaire, la préservation d'espaces naturels remarquables menacés et l'action foncière concertée en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne N° C-15-23 en date du 24 novembre 2015 déléguant l'exercice des droits de préemption et de priorité à la Directrice Générale,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Vannes Agglomération 2016-2030 approuvé le 15 décembre 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de Vannes agglomération adopté le 17 décembre 2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Theix, approuvé le 27 septembre 2010, dont la dernière modification simplifiée a été approuvée le 17 octobre 2016 et comportant une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de renouvellement urbain de la rue des sports.

Vu la convention cadre signée entre la Communauté d'agglomération « Vannes agglomération » et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 4 avril 2016 ;

Vu le projet de convention de veille foncière annexé à la présente délibération, qui prévoit un engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne inférieur à un million d'euros,

Vu l'avis favorable sur ce projet de la Communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan – Vannes agglomération» en date du 26 janvier 2017,

Considérant que la commune de Theix-Noyaló a sur l'ensemble du zonage UA du PLU, élargi à un secteur prioritaire de projet (zonage 1AUa et UB), le souhait de densifier et de renforcer l'attractivité (notamment commerciale) du centre-ville,

Considérant que ces orientations nécessitent la réalisation d'une étude préalable de requalification du centre-ville de Theix-Noyaló afin de :

- repérer le foncier mobilisable en renouvellement urbain et élaborer une stratégie
- préciser la programmation et définir les conditions d'aménagement et d'élaboration des projets urbains qui verront le jour sur ces emprises

- vérifier des points durs décisifs pour la faisabilité d'un projet (en particulier liés à la déconstruction et la dépollution du site),

Considérant que ces études fourniront des éléments d'aide à la décision sur les aspects techniques, urbains, financiers, juridiques et de programmation du projet de la collectivité en vue de le sécuriser et de préparer sa mise en œuvre,

Considérant que, vu l'importance stratégique que représente ce secteur au regard des enjeux d'aménagements et de vitalité du tissu économique de la commune de Theix-Noyal, une maîtrise foncière peut s'avérer nécessaire,

Considérant que la commune de Theix-Noyal a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour l'assister dans la réalisation des études nécessaires à l'élaboration de son projet et assurer une veille foncière en vue d'acquiescer, exceptionnellement, les opportunités foncières qui pourraient se révéler sur ce secteur,

Considérant que les études que mènera la commune de Theix-Noyal sur ce secteur viseront à définir un projet (et son périmètre) visant au respect des principes du PPI de l'EPF Bretagne,

Considérant que la Communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan – Vannes agglomération» a donné un avis favorable à ce projet par courrier en date du 26 janvier 2017,

Considérant la nécessité de conclure avec la commune de Theix-Noyal une convention de veille foncière,

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Bretagne a proposé un projet de convention encadrant son intervention, jointe à la présente délibération, qui précise notamment les conditions dans lesquelles :

- l'EPF et la collectivité conduiront des missions d'études urbaines et/ou de diagnostics techniques.
- l'EPF pourra, exceptionnellement, intervenir en portage foncier.

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention de veille foncière à passer avec la commune de Theix-Noyal et annexé à la présente délibération,

Autorise la Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier de Bretagne à signer ladite convention ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

Autorise la Directrice Générale à procéder aux éventuelles acquisitions, échange et cession des biens inclus dans le périmètre défini à ladite convention, par tous moyens,

Nombres de votants : 13

Nombre de voix POUR : 13

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Le Président du Conseil d'Administration
De l'Établissement Public Foncier de Bretagne

Dominique RAMARD

Transmis au Préfet de Région le - 9 MARS 2017
Approuvé par le Préfet de Région le 17 MARS 2017

Le Préfet de Région

Christophe MIRMAND

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Établissement 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'Établissement Public Foncier de Bretagne.