

DEMANDE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
POUR LA REALISATION D'UN PROJET URBAIN MIXTE A DOMINANTE HABITAT
AU THEIL DE BRETAGNE – SECTEUR DU BOULEVARD DE LA GARE

Délibération n°C-14-04

Le Conseil d'Administration, réuni le 25 février 2014,

Situé au sud-est du département de l'Ille et Vilaine, la commune du Theil de Bretagne fait partie de la communauté de communes au Pays de La Roche aux Fées. Avec ses 1584 habitants en 2013, elle **représentait près de 5,4% de la population intercommunale.**

La commune est située à une trentaine de kilomètres au sud-est de l'agglomération rennaise, à 36 kms au sud-ouest de Vitré et à 7 kms au Sud de Janzé.

La commune est desservie par un réseau viaire structurant (la 2x2 voies reliant Rennes à Angers) et par la ligne ferroviaire reliant Rennes à Châteaubriand.

Le SCOT du Pays de Vitré approuvé le 11 septembre 2007, dont fait partie la commune du Theil de Bretagne, préconise de :

- Poursuivre le rythme de développement engagé sur le Pays de Vitré durant la dernière décennie avec un objectif de production de 17 000 à 20 000 nouveaux logements d'ici à 2020,
- Développer la densification urbaine des agglomérations comme outil de maîtrise de la consommation d'espace sur le territoire,
- Renforcer la mixité sociale en visant à développer des programmes de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat sur le territoire du Pays,

Le PLH de la communauté de communes au Pays de La Roche aux Fées, adopté en mars 2010, 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.

Le PLU de la commune du Theil de Bretagne, approuvé le 26 février 2007, préconise, à travers le PADD :

- De privilégier le développement de l'habitat dans le bourg,
- De mener une production diversifiée de logements susceptibles de convenir à tous les **acquéreurs potentiels (accession à la propriété, locatif social, petit collectif...)**
- De répondre aux besoins de la population par la création d'équipements, de **commerces** de proximité et de services afin d'assurer un dynamisme communal,

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 du Theil de Bretagne souhaite se porter acquéreur d'une emprise d'environ 4600 m² localisée en plein cœur de bourg dans le but d'y développer une opération urbaine mixte à dominante habitat. Conformément aux principes définis dans les documents d'urbanisme supra-communaux et aux objectifs de la convention opérationnelle signée avec l'EPF, cette opération devra intégrer une part significative de logements locatifs sociaux et des formes urbaines denses (maisons groupées).

De nombreuses démarches ont été engagées ces dernières années par la commune et par l'EPF afin d'acquérir à l'amiable les propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet. Il s'agit notamment d'un terrain attenant à une habitation, de deux hangars ouverts et d'une bande de terrain le tout pour une superficie d'environ 4600 m². Cependant, aucun accord n'a pu être trouvé. Par conséquent, au regard 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 au Pays de La Roche aux Fées en date du 15 février 2012 sur le projet d'habitat dans le centre bourg du Theil de Bretagne,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Vitré approuvé le 11 septembre 2007,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes au Pays de La Roche aux Fées adopté en mars 2010,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Theil de Bretagne approuvé le 26 février 2007,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 6 juin 2012 entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune du Theil de Bretagne,

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

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 17 février 2014,

Considérant que les documents supra communaux concernant Le Theil de Bretagne (Schéma de Cohérence Territorial, 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 le PLU de la commune du Theil de Bretagne préconise de privilégier le développement de l'habitat dans le bourg et de répondre aux besoins de la population par la création d'équipements et de services,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune du Theil de Bretagne a le projet, sur des emprises foncières situées boulevard de la gare, de réaliser un projet à dominante habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- 20 % a minima de Logements Locatifs Sociaux (PLUS, PLAI) pour la partie du programme consacrée au logement ;
- une densité minimale de 30 logements par hectare (*sachant que 70 m² de surface plancher d'équipements et de services équivalent à un logement*) ;

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'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 6 juin 2012,

Considérant que pour mener à bien son projet communal il est indispensable que les parcelles cadastrées A n°1033, A n°1019, A n°372, A n°377p et A n°378p soient placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune du Theil de Bretagne 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 du boulevard de la gare (*parcelles A n°1033, A n°1019, A n°372, A n°377p et A n°378p*) sur la commune du Theil de Bretagne, 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'Établissement 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 : 0
Nombre d'abstentions : 0

Le Président du Conseil d'Administration


Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le **04 MARS 2014**
Approuvé par le Préfet de Région le **05 MARS 2014**

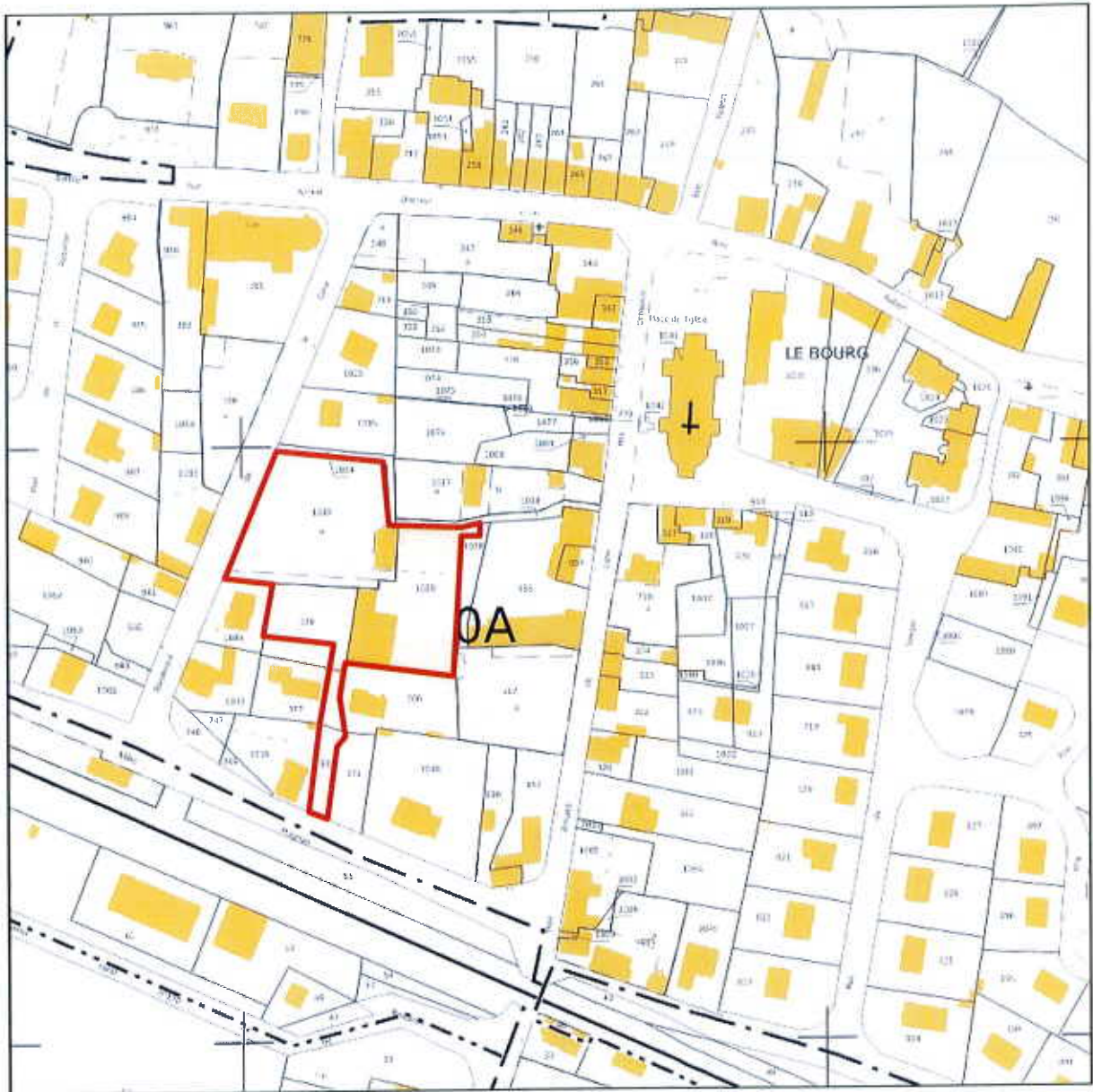

Le Préfet de Région
Patrick STRZODA

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.

**Le Theil de Bretagne
Projet du boulevard de la Gare**

Périmètre de déclaration d'Utilité Publique



**PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le**

04 MARS 2014

**Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09**