

## **DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE DENSIFICATION DE CENTRE BOURG A DOMINANTE HABITAT – COMMUNE DE TREFFENDEL**

### **Délibération n°C-15-04**

**Le Conseil d'Administration, réuni le 24 février 2015,**

---

La commune de Treffendel se situe à 30km de Rennes. Elle compte une population totale de 1 270 habitants (Insee 2012). Elle fait partie de la communauté de Commune de Brocéliande qui est composée de huit communes pour une population totale de 15 100 habitants.

Treffendel est située au cœur du territoire communautaire et se caractérise par une population jeune, avec 220 écoliers de primaire/maternelle, soit 20 % de la population. Cette caractéristique peut s'expliquer par un développement démographique important dans les années 2000 : en une décennie, la population a augmenté de 63 % (1999, 767 habitants et 2009, 1250 habitants), ce qui a conduit, dans les 10 années suivantes, à développer les structures et les services pour s'adapter aux nouvelles demandes.

La commune de Treffendel appartient au SCOT du Pays de Brocéliande approuvé le 8 décembre 2009.

Dans le SCOT, la commune a été identifiée comme un pôle de proximité ce qui correspond aux communes dont le niveau d'équipement satisfait les besoins quotidiens de la population, ainsi qu'aux communes rurales voisines. De ce fait, la commune a vocation à accueillir des opérations d'une densité au moins égale à 15 logements/ha ainsi qu'un pourcentage de logements sociaux d'au moins 8% (objectifs précisés par le PLH en cours d'élaboration).

Les objectifs généraux du SCOT sont en accord avec les enjeux locaux de la commune de Treffendel, à savoir :

- privilégier les secteurs de développement en continuité des espaces urbanisés,
- encourager les formes d'habitat moins consommatrices d'espace et rechercher de la qualité dans l'aménagement,

La commune souhaite conserver son identité, son dynamisme et mettre en valeur son bourg en proposant un nouveau modèle d'urbanisation plus dense et plus urbain lui permettant de maintenir son attractivité.

La Commune a identifié un secteur situé entre la rue du Bignon, la rue des Lilas, la rue de Haute Bretagne et la rue de la Mairie comme étant un secteur à densifier, permettant la liaison entre la mairie et les équipements sportifs d'une part, et le groupe scolaire et le centre bourg d'autre part. Le périmètre prévu par l'opération est d'environ 1,8 ha et constitue un élément de l'entrée du centre bourg en provenance de la RN 24.

L'objectif est de créer une opération à dominante d'habitat en cœur de bourg, qui comblerait ainsi un espace vide entre le groupe scolaire et la mairie, à proximité des principaux services publics. Les enjeux sont de maintenir un dynamisme démographique et donc de développer une offre de logements adaptée à la population dans le bourg.

Elle souhaite donc maîtriser une emprise d'environ 1,9 hectare en vue de réaliser l'opération du quartier de la Mairie. 20 % du projet sera consacré au logement social. Ce projet est une déclinaison des documents d'urbanisme communaux (PLU) et supra-communaux (SCOT...).

De fait, certaines acquisitions foncières vont être difficiles à réaliser à l'amiable pour répondre en temps voulu à la programmation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). 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.

L'EPF a rencontré les propriétaires des unités foncières concernées. Les négociations amiables n'ont pas abouti, essentiellement en raison d'un désaccord sur le prix. Face à la situation foncière, il a été décidé de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

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 décret du 29 décembre 2014, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'Etablissement 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 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°2010/16 en date du 20 octobre 2010 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui détermine les grands enjeux portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- Limiter au maximum la consommation foncière
- 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 conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2010/14 en date du 14 septembre 2010 déléguant l'exercice des droits de préemption, de délaissement et de priorité au directeur général, l'autorisant à procéder aux acquisitions

foncières dans les périmètres définis par les conventions et modifiant le règlement intérieur en ce sens,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Brocéliande approuvé 8 décembre 2009,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Brocéliande en cours d'élaboration,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Treffendel approuvé le 6 novembre 2009,

Vu l'avis favorable de la communauté de Communes du Pays de Brocéliande, en date du 5 février 2013 sur le projet Rue de la Mairie,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF et la commune de TREFFENDEL le 19 juillet 2013,

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

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 16 février 2015,

Considérant que les documents supra communaux concernant TREFFENDEL (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 la commune de TREFFENDEL souhaite réaliser une opération de densification du centre-bourg, d'offrir de nouvelles typologies de logements et de mixer les usages avec les équipements et commerces de proximité,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de TREFFENDEL a le projet, sur des emprises foncières situées entre la rue du Bignon, la rue des Lilas, la rue de Haute Bretagne et la rue de la Mairie, de réaliser un projet d'habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- 20 % a minima de Logements Locatifs Sociaux
- une densité minimale de 20 logements par hectare ;

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 19 Juillet 2013,

Considérant que la commune a mené des études de programmation approfondie conduite par le Cabinet URBÉA et que l'EPF a noué les premiers contacts avec les propriétaires,

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 mener à bien son projet communal il est indispensable que les parcelles comprises dans le périmètre ci-annexé soient placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de TREFFENDEL 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 Mairie à TREFFENDEL 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,

**Dit** qu'à l'issue de cette enquête, Madame la Directrice Générale de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter de Monsieur le Préfet le prononcé d'une Déclaration d'Utilité Publique, l'ouverture d'une enquête parcellaire, le prononcé 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** Madame la Directrice Générale de l'Établissement 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 : 32*

*Nombre de voix POUR : 32*

*Nombre de voix CONTRE : 0*

*Nombre d'abstentions : 0*

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

  
Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le

**11 JUIN 2015**

Approuvé par le Préfet de Région le

**12 JUIN 2015**

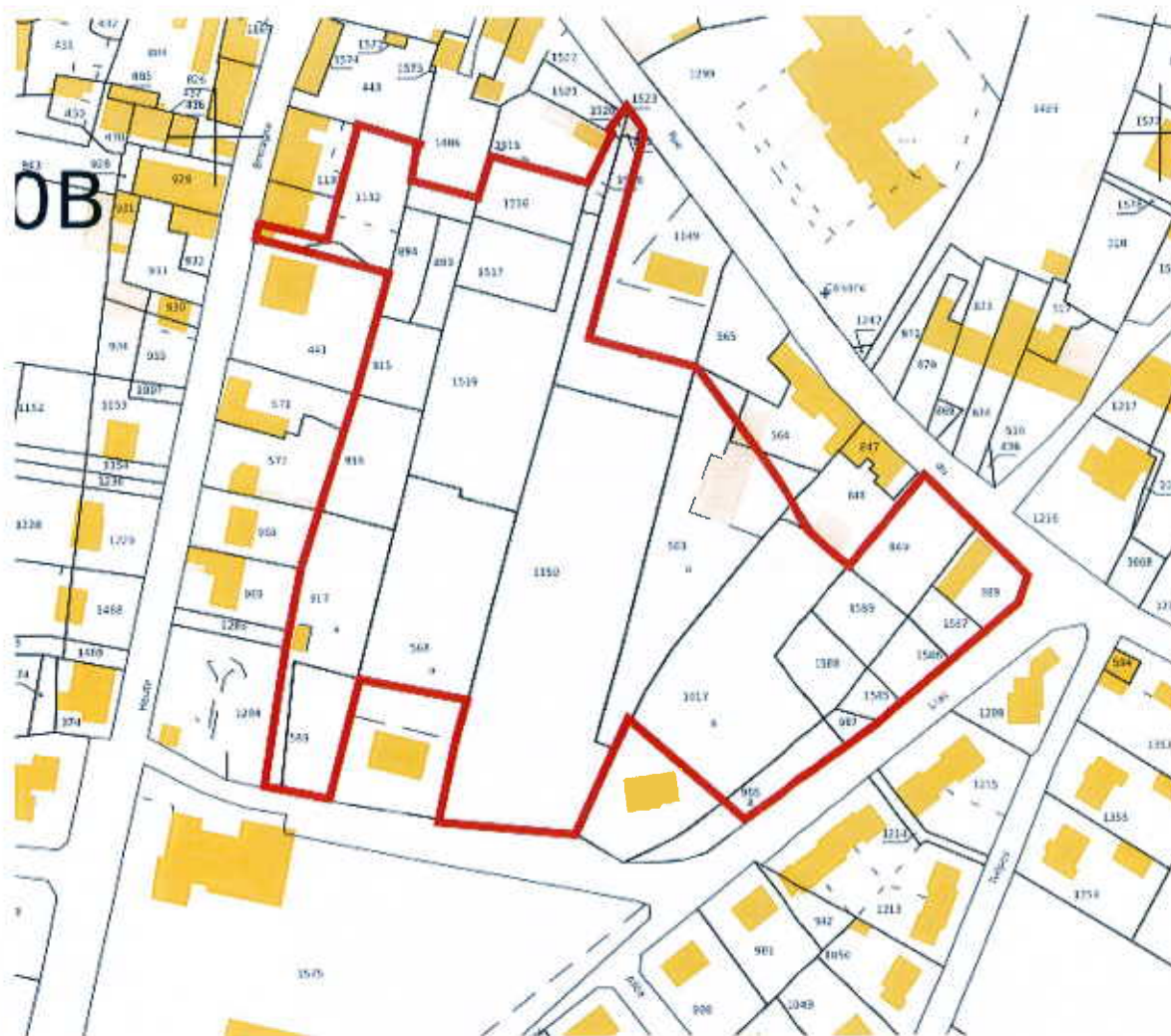
Le Préfet de Région

  
Patrick STRZODA

**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**

Plan DUP TREFFENDEL :



— Périètre de l'opération (D.U.P.)