ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
COMMUNE DE PLOUËR-SUR-RANCE
SECTEUR DE L'ECO-QUARTIER

Délibération n° C-18-14

Le Conseil d'Administration, réuni le 12 juin 2018,

A 20km de Saint-Malo, 18km de Dinard et 10km de Dinan, la commune de Plouër-sur-Rance est située au cœur de l'estuaire de la Rance, au centre de gravité du triangle Dinan, Dinard et Saint-Malo. Plouër-sur-Rance, avec ses 16 km de rivages, compte un port de plaisance, un centre nautique, un bourg modeste, de nombreux hameaux environnants, et une zone artisanale et commerciale dynamique. La commune bénéfice d'une forte attractivité qu'elle entend développer prioritairement dans son centre et son enveloppe urbaine. Dans cette volonté de limiter les extensions, elle a conduit en régie un travail de prospection foncier et immobilier en renouvellement urbain mettant en évidence peu d'opportunités.

Dans le cadre de son développement, la commune de Plouër-sur-Rance a mis en œuvre une étude de faisabilité, menée par le cabinet Sétur, pour établir les possibilités d'aménagement d'un éco-quartier sur un terrain d'environ 2,5 hectares situé en cœur de bourg (à 150 mètres de la mairie et de l'église). En effet, ce terrain, présentant un potentiel d'urbanisation en centre-bourg, est aujourd'hui un terrain agricole dont l'exploitation est rendue difficile par l'urbanisation qui l'enserre. Entouré de plusieurs quartiers d'habitation au Nord, à l'Ouest et au Sud, ce terrain est bordé à l'Est par les terrains de sport. Il constitue ainsi une dent creuse en centre-bourg. La création d'un nouveau quartier, intégré à l'urbanisation environnante, permettrait notamment de recréer un lien plus direct entre la partie Nord de la commune et le cœur de bourg.

Les aménagements proposés par le cabinet Sétur, suite à une étude menée en très forte concertation avec les élus et les habitants, ont ainsi été pensés pour permettre le développement d'un nouveau quartier avec des points d'accroche forts avec l'existant et avec une urbanisation qui structure le lien social et privilégie les échanges intra et inter quartiers. De ce fait, ils intègrent une coulée verte permettant une lecture visuelle du centre-bourg ainsi qu'une liaison douce au centre-bourg et aux équipements publics, mais également aux autres quartiers. Cet éco-quartier permettrait ainsi d'œuvrer à la redynamisation du centre-bourg.

La Commune souhaite en effet pouvoir développer une opération d'aménagement à dominante d'habitat, respectant les préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014 tel que:

- Le SCoT demande une augmentation du volume du parc de logements aidés afin de répondre au besoin en logements de toutes les populations. L'objectif minimal inscrit dans le projet est un nombre de logements sociaux à produire de l'ordre de 1950 unités, à horizon du SCoT ;
- Le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux que les objectifs de développement du parc résidentiel soient adaptés aux besoins de la population recensés, afin d'assurer un parcours résidentiel complet ;
- Le SCoT demande le développement d'un réseau de voies douces urbaines permettant un accès aux pôles d'équipements et de services principaux de chaque territoire communal en inscrivant au Plan Local d'Urbanisme (PLU) des axes prioritaires à aménager ;
- Un minimum de 110 logements sociaux est programmé sur le périmètre de l'ancienne intercommunalités Rance-Frémur ;
- Un taux minimal de logements sociaux de 15 % sur les pôles relais estuariens dont fait partie la commune de Plouër-sur-Rance ;
- Une densité de 20 logements/ha sur les pôles relais estuariens dont fait partie la commune de Plouër-sur-Rance ;

Pour répondre à ces objectifs, 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 Plouër-sur-Rance souhaite se porter acquéreur d'une emprise de 24 063 m² en vue de développer un projet d'éco-quartier et une emprise de 8 700 m² pour la réalisation d'un bassin de rétention. Une part conséquente du projet sera consacrée au logement social. Ce projet est une déclinaison des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

De fait, l'acquisition du foncier appartenant à un unique propriétaire sera difficile à réaliser à l'amiable. 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 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 Bretagne), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF 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'EPF Bretagne,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF 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'EPF 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 le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Dinan approuvé le 20 février 2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouër-sur-Rance approuvé le 20 octobre 2003,

Vu l'avis favorable de la communauté de communes Rance Frémur en date du 2 septembre 2016 sur le projet d'éco-quartier sur le secteur de l'éco-quartier,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 21 novembre 2016 entre l'EPF Bretagne et la commune de Plouër-sur-Rance,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 1 juin 2018,

Considérant que le document supra communal concernant Plouër-sur-Rance (Schéma de Cohérence Territorial) préconise 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 Plouër-sur-Rance a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur de l'éco-quartier, de réaliser un projet d'habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- 20 % à minima de Logements Locatifs Sociaux (type PLUS, PLAI),
- une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement),

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, qu'au regard du 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'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 21 novembre 2016,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section AD n° 97 et ZK 203p soient également placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Plouër-sur-Rance et, des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire,

Considérant que le projet porté par la commune nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et qu'en conséquence ladite Déclaration d'Utilité Publique emportera mise en compatibilité du PLU,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur de l'éco-quartier à Plouër-sur-Rance (parcelles AD 97 et ZK 203p), tel qu'il est indiqué sur le plan joint à la présente délibération (annexe 1),

Sollicite de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor 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, Madame la Directrice Générale 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 au profit de l'EPF Bretagne,

Dit que la DUP sera prononcée au profit de l'EPF Bretagne,

Dit que l'EPF sera chargé de mener à bien la procédure d'expropriation,

Autorise Madame la Directrice Générale 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 : 29
Nombre de voix POUR : 29
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

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

Dominique Ramard

Transmis au Préfet de Région le 19 JUIN 2018
Approuvé par le Préfet de Région le 20 JUIN 2018

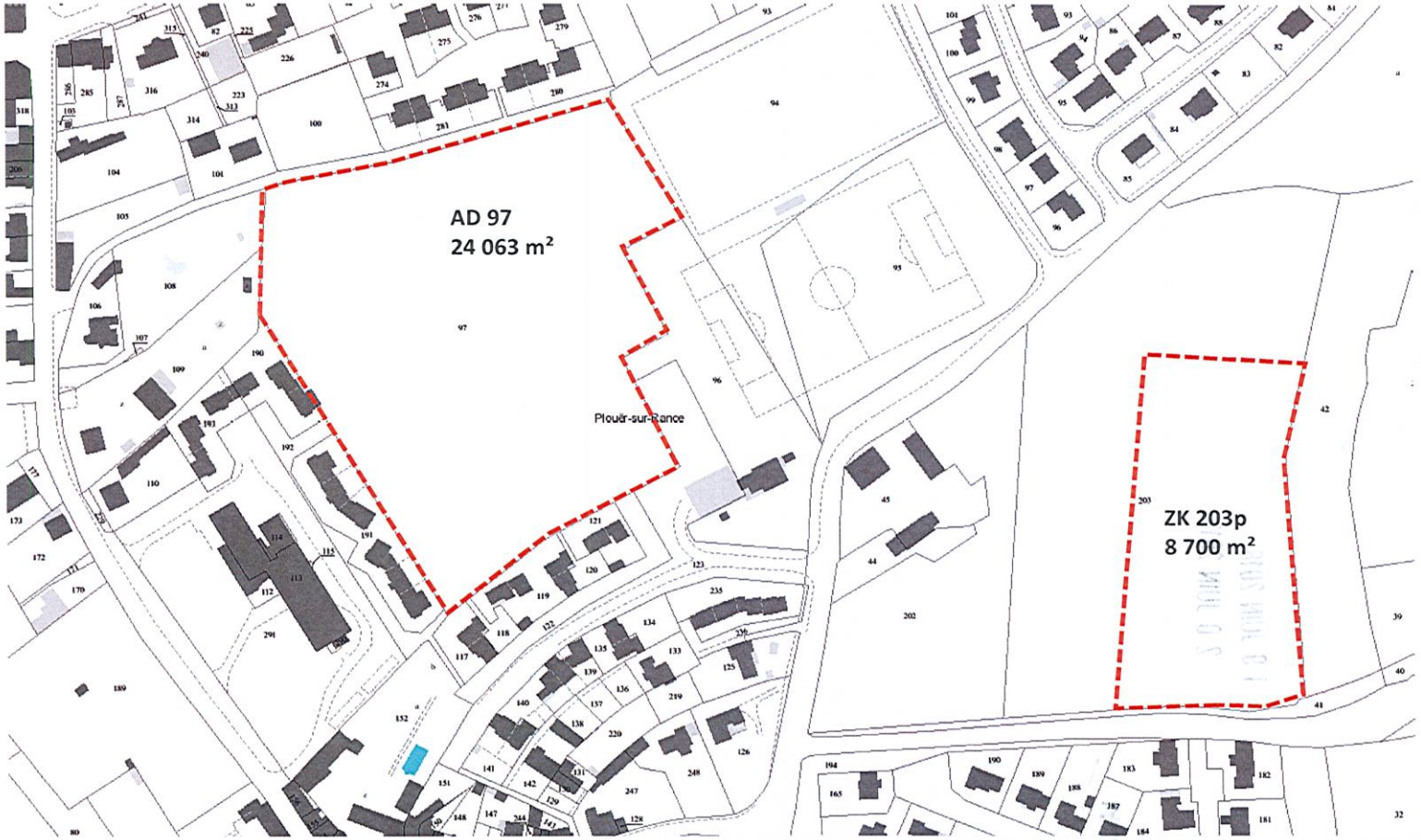
Le Préfet de Région

Christophe MIRMAND

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.

Annexe 1: Plan de périmètre et Etat parcellaire



Commune	Adresse du bien	Parcelle cadastrale	Surface totale de la parcelle	Surface à acquérir	Civilité du propriétaire	Nom	Adresse	CP	Ville
PLOUER SUR RANCE	0 LE BOURG	AD0097	24063	24 063	M	JAMBON JEAN YVES MARIE ARISTIDE	LES ROCHERETS	35540	MINIAC-MORVAN
PLOUER SUR RANCE	0 LE CHAMP DE NEUVILLE	ZK0203p	23673	8 700	M	JAMBON JEAN YVES MARIE ARISTIDE	LES ROCHERETS	35540	MINIAC-MORVAN
				32 763					