

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

COMMUNE DE LANCIEUX SECTEUR « RUE NATIONALE »

Délibération n° C-19-05 Annule et Remplace la délibération n°C-18-28

Le Conseil d'Administration, réuni le 5 mars 2019

Lancieux est une commune du Pays de Saint Malo et appartient à la communauté de communes de la Côte d'Emeraude. La commune s'étend sur 6,69km² et compte 1512 habitants (recensement 2012).

La communauté de communes de la Côte d'Emeraude est un territoire littoral qui s'étend sur deux départements, les Côtes d'Armor et l'Ille et Vilaine. Lancieux est une des communes littorales de l'intercommunalité qui se révèle particulièrement attractives pour le marché des résidences secondaires et possèdent ainsi une population assez âgée.

La pression foncière est forte sur le territoire et l'offre de logements locatifs sociaux relativement faible.

Le territoire communautaire est traversé par la RD168 qui relie Saint-Malo à Erquy. La configuration de cette voie en « 2x2 voies » à partir de Pleurtuit assure une accessibilité directe de la commune de Lancieux à l'agglomération de Saint-Malo et la Desserte TGV de la gare de Saint Malo. Elle bénéficie également de l'attractivité de la Commune de Dinard et de son aéroport.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT du Pays de Saint Malo approuvé le 8 décembre 2017, dont fait partie la commune de Lancieux préconise :

- d'assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace en contenant les surface potentielle liées à l'extension urbaine ;
- la construction annuelle de 1840 logements sur l'ensemble du Pays d'ici 2030 ;
- de produire une offre suffisante de nouvelles résidences principales ;
- d'avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins ;
- de résorber la vacance immobilière pour renforcer les centralités ;
- de privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain. Notamment, le DOO fait état du fait que le secteur littoral, dont fait partie la commune de Lancieux, s'inscrit dans un environnement sensible et avec des paysages remarquables, appelant à maintenir des densités de construction élevées pour les préserver.

Le PLH de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, adopté le 19 mars 2014, préconise de :

- Favoriser des densités moins consommatrices d'espaces ;
- Assurer une gestion foncière pérenne ;
- développer un parc de logements et d'hébergements adaptés aux besoins de populations dites 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.

Dans ce cadre, la commune de Lancieux a identifié un ensemble de parcelles sous-utilisées, situées Rue Nationale en face de la Place de l'Eglise. Ayant accueilli une activité de garage, ce tènement foncier a été acheté en 2006 par un promoteur en vue d'y réaliser un ensemble immobilier collectif. Deux permis ont été déposés mais n'ont pas été mis en œuvre, le projet faisant face à des problèmes de commercialisation.

Depuis ces terrains sont à l'abandon, une procédure de saisie immobilière avec vente par adjudication a été lancée par un organisme bancaire, mais aucune offre d'acquisition n'a été déposée.

Etant donné la situation de ce bien en centre-bourg, position stratégique, mais actuellement à l'état de friche constitutive d'une vaste dent creuse dont la non-utilisation gêne le développement de la centralité de Lancieux d'une part et en altère l'esthétisme d'autre part, et que, par ailleurs, il permettrait d'accueillir un projet immobilier permettant de répondre à des besoins en logements spécifiques et de limiter les opérations, il s'avère par conséquent nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une DUP.

Le 27 novembre 2018, une première délibération avait déjà été prise à cet effet par le Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne. Cependant, il convient de délibérer de nouveau afin d'ajuster le périmètre pour le mettre en cohérence avec les dernières études.

Ceci étant exposé,

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 Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Communauté de communes de la Côte d'Emeraude (2014-2020) approuvé le 9 mars 2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lancieux approuvé le 31 janvier 2007 et modifié pour la dernière fois le 9 juillet 2015,

Vu l'avis favorable de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude en date du 23 juin 2015 sur le projet mixte habitat/services-activité sur le secteur « Rue Nationale »,

Vu la délibération du 27 Août 2015 du conseil Municipal de la commune de Lancieux approuvant l'institution d'un périmètre de sursis à statuer portant sur les parcelles cadastrées section AD n°190, 191, 201, 202 et 659,, sises rue Nationale

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 22 septembre 2015 entre l'EPF Bretagne et la commune de Lancieux,

Vu la délibération de la commune de Lancieux en date du 25 janvier 2018 demandant à l'EPF Bretagne de procéder aux démarches nécessaires au prononcé d'une DUP en vue d'expropriation sur le site « Rue Nationale », et portant sur les parcelles AD 189, 190, 191, 201, 202 et 659,

Vu la délibération n°C-18-28 du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne en date du 27 novembre 2018 approuvant le recours à la DUP,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 20 février 2019,

Considérant que les documents supra-communaux dans lesquels est inscrite la commune de Lancieux (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 pour répondre à ces impératifs, la commune de Lancieux a le projet, sur des emprises foncières situées « rue Nationale », de réaliser un projet d'habitat mixte-activité/service respectant les caractéristiques suivantes :

- 30 % a minima de Logements Locatifs Sociaux type PLUS, PLAI ;
- une densité minimale de 35 à 40 logements par hectare avec une densité minimale de 20 logements à l'hectare;

Considérant que le projet porté par la Collectivité a pour objet de permettre la création d'une opération visant à la construction de logements collectifs avec une part des logements en locatifs sociaux,

Considérant que ce projet va également permettre d'assurer le traitement et la requalification d'une friche située plein centre de la commune de Lancieux, en assurant notamment le traitement d'une pollution identifiée sur ces emprises,

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'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 22 septembre 2015,

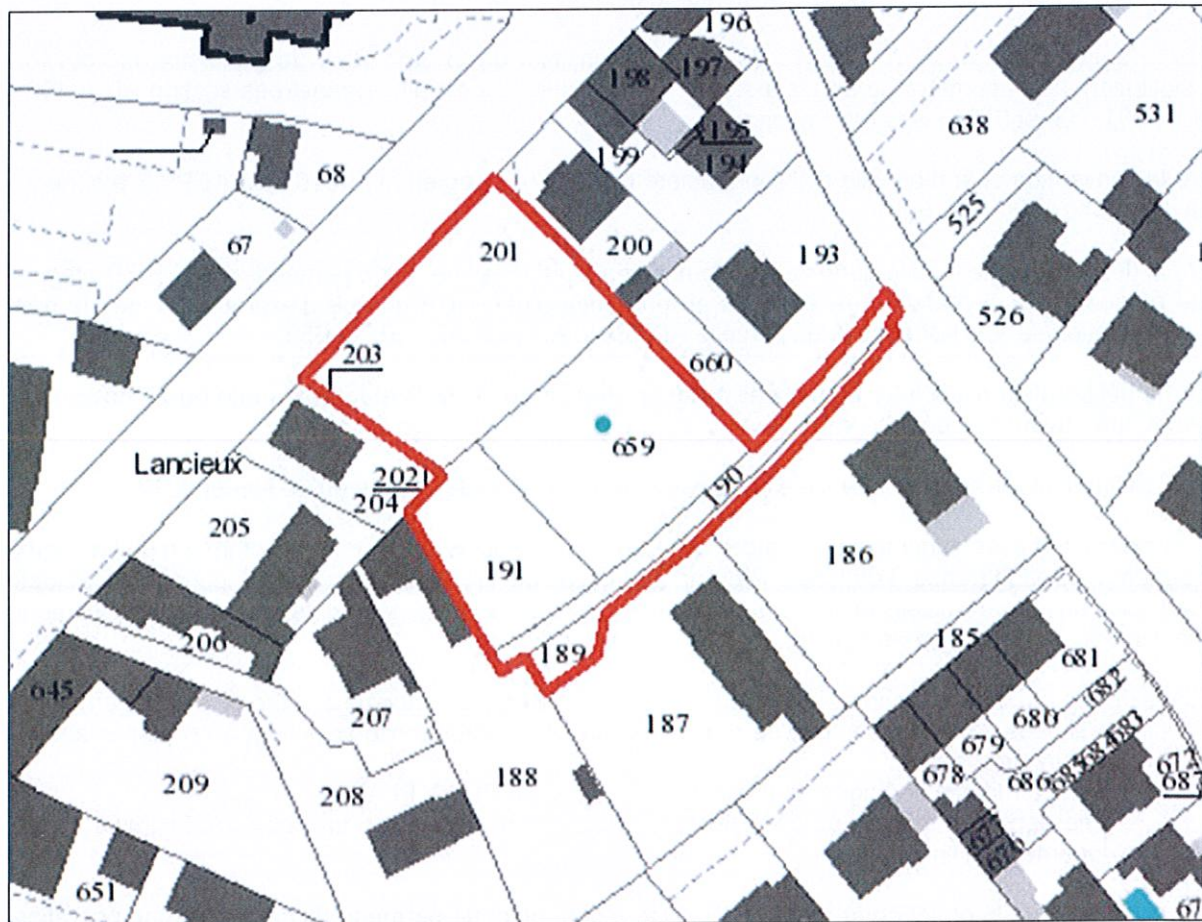
Considérant que pour mener à bien son projet communal il est indispensable que les parcelles cadastrées section AD n° 189, 190, 191, 201, 202 et 659 soient placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Lancieux 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 :

Retire la délibération n°C-18-28 en date du 27 novembre 2018,

Approuve la procédure de DUP sur le secteur de « Rue Nationale » sur la commune de Lancieux (parcelles AD 189, 190, 191, 201, 202 et 659) tel qu'il est indiqué sur le plan joint à la présente délibération,



Sollicite de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP 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 DUP, 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

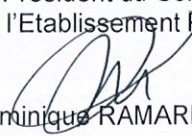
Nombres de votants : 23

Nombre de voix POUR : 23

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 à la Préfète de Région le **13 MARS 2019**
Approuvé par la Préfète de Région le **20 MARS 2019**

La Préfète de Région


Michèle KIRRY

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.

