ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Insérée dans le RAA le 13/10/2020

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
COMMUNE DE PLOEUC-L'HERMITAGE
SECTEUR DE « L'ANCIENNE ECOLE »

Délibération n° C-20-10

Le Conseil d'Administration, réuni le 29 septembre 2020,

La commune de Plœuc-L'Hermitage est une commune rurale et forestière de 82 km², située à une vingtaine de kilomètres au sud de Saint-Brieuc. La commune fait la jonction entre trois établissements publics intercommunaux : Saint-Brieuc Armor Agglomération (SBAA) dont elle fait partie, Loudéac communauté Bretagne Centre et Lamballe Terre et Mer.

La commune est desservie par la ligne 7 du réseau de transports en commun de Saint Brieuc Agglomération (TUB) et par deux lignes de TIBUS. Elle bénéficie en outre d'une desserte routière TER et KEOLIS Armor. La commune se situe à proximité de la D700 qui relie Saint Brieuc à Loudéac.

La commune de Plœuc-L'Hermitage est née de la fusion au 1er janvier 2016, des communes de Plœuc-sur-Lié et de l'Hermitage-Lorge, dont les bourgs sont situés à 6 kilomètres l'un de l'autre. La commune nouvelle compte 4062 habitants (recensement INSEE de 2017) répartis inégalement entre les deux communes déléguées. En effet, en 2013, la commune déléguée de L'Hermitage-Lorge comptait 756 habitants contre 3302 habitants pour Plœuc-sur-Lié.

Le SCoT prévoit 225 000 habitants à l'horizon 2030 à l'échelle de l'agglomération, soit 30 000 de plus par rapport à 2008. Cette croissance démographique implique la production de 1800 logements/an. La commune déléguée de Plœuc-sur-Lié est identifiée comme pôle rural à conforter par le SCoT, notamment par l'accueil de population et la construction de logements.

Le PLH fait part d'une faible évolution du nombre de logements entre 2012 et 2016 de l'ordre de 2 à 4%. Même si l'évolution démographique tend à une stabilisation, la commune comptabilisait 15 demandes de logements en cours en 2017. Il ressort de ce PLH qu'entre 60 et 65% des ménages de la commune nouvelle sont éligibles au parc HLM.

Une étude réalisée par le CCAS en 2017, montre une tendance forte de la population à s'installer durablement sur la commune. Il ressort également de cette étude, que les appartements ne représentent que 4% de l'offre de logements alors que le Plan Local de

L'Habitat et une étude menée par Terre et & Baie Habitat en 2018 témoignent du desserrement des ménages et conduisent donc à produire une offre de logements adaptés. Ainsi, la commune souhaite proposer une offre de logements adaptée à la demande, notamment à la taille des ménages.

Il est à noter que même si la population de la commune déléguée de Plœuc-sur-Lié tend à une stabilisation, voire à un vieillissement - tendance également constatée à l'échelle du département des Côtes d'Armor - il est prévu un accroissement de la population.

Par ailleurs, une étude menée par les services de la commune déléguée de Plœuc-sur-Lié, indique un flux migratoire important en matière d'emploi. En effet, il y a autant de personnes travaillant à l'extérieur de la commune qu'à l'intérieur de celle-ci. Cette circonstance s'explique par la situation de Plœuc-sur-Lié à la croisée de trois EPCI.

La commune déléguée de Plœuc-sur-Lié présente une structure urbaine centrale dense avec peu d'espaces inexploités. Le renforcement de la centralité est au cœur des préoccupations de la commune qui souhaite limiter l'urbanisation des terres agricoles.

A cet égard l'acquisition de « l'ancienne école » (d'une emprise de 2 053 m²) s'avère nécessaire pour réaliser à la fois l'objectif de confortation du bourg et de création de logements. En effet, l'acquisition de cette emprise constitue une opportunité pour la commune de réaliser un projet de 10 logements locatifs sociaux, en centralité, proches de toutes commodités et desservis en réseaux. La circonstance que les travaux entrepris par le propriétaire actuel n'aient pu aboutir justifie d'autant plus l'intérêt que la commune porte vis-à-vis de cette parcelle.

Ce projet est une déclinaison des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux en ce qu'il concourt à la revitalisation du centre-bourg et permettrait de renforcer l'attractivité de la commune.

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

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 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 Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploeuc-L'Hermitage approuvé le 29 juin 2009,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 6 juin 2019 entre l'EPF Bretagne et la commune de Ploeuc-L'Hermitage qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- 100 % à minima de Logements Locatifs Sociaux (type PLUS, PLAI),
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement),

Vu la délibération du 28 septembre 2020 du conseil municipal de la commune de Ploeuc-L'Hermitage sollicitant de l'EPF Bretagne le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP),

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 28/09/2020,

Considérant que le document supra communal concernant Ploeuc-L'Hermitage (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 Ploeuc-L'Hermitage a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur de « l'ancienne école », de réaliser un projet de dix logements locatifs sociaux types PLUS-PLAI,

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,

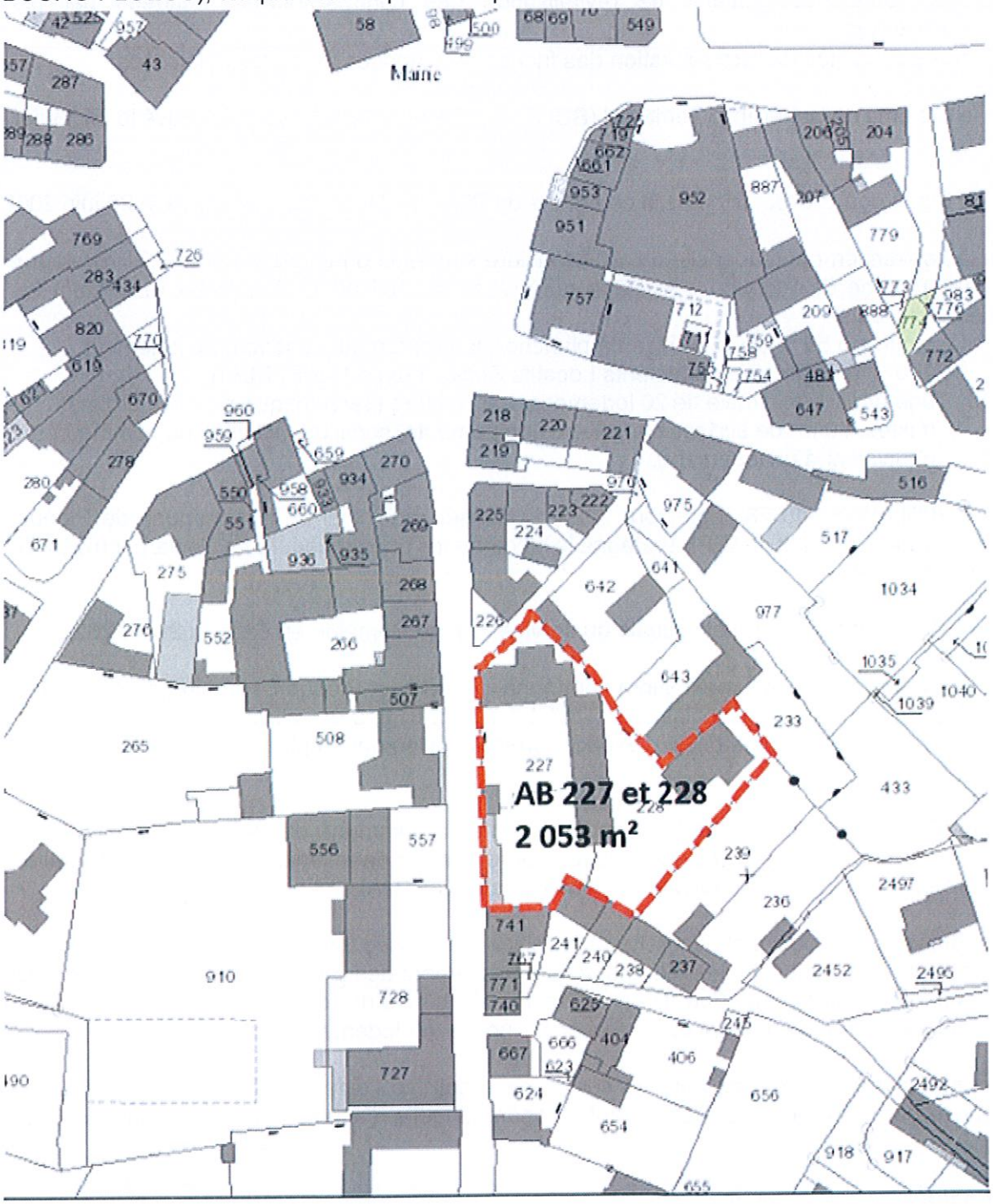
Considérant que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 6 juin 2019,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section AB n° 227 et 228 soient placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Ploeuc-L'Hermitage 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 « l'ancienne école » à Ploeuc-L'Hermitage (parcelles AB n° 227 et 228 sises 7 rue des Frères Radenac – Le BOURG PLOEUC), tel qu'il est indiqué sur le plan ci-dessous :



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'un arrêté de 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 Déclaration d'Utilité Publique et la cessibilité seront prononcées au profit de l'EPF Bretagne,

Dit que l'EPF Bretagne 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 : 28
Nombre de voix POUR : 28
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 07 OCT. 2020
Approuvé par la Préfète de Région le 12 OCT. 2020

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.