

# DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

## COMMUNE DE PORSPODER

### SECTEUR MEZOU VOURC'H

#### Délibération n° C-23-11

##### Le Conseil d'Administration, réuni le 4 juillet 2023,

La commune de Porspoder, soumise à la loi Littoral et disposant d'une urbanisation lâche comportant des potentiels de densification, s'interroge depuis plusieurs années sur les conditions de la production d'une offre nouvelle de logements sur son territoire à destination, notamment, des primo-accédants et résidents permanents, évincés par un coût élevé d'accès au foncier.

Ladite commune abrite, au nord du territoire communal, un ensemble de parcelles permettant l'accueil d'un projet d'aménagement à vocation de logements, classées en zone 1AUhb2 au PLU communal approuvé le 17 décembre 2010 et actuellement en cours de révision générale. Ce secteur, qui se caractérise par différentes parcelles délimitées par des talus, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (zone Mezou Vourc'h sud).

Identifié dans les documents d'urbanisme comme stratégique pour accueillir de l'habitat, le secteur de Mezou Vourc'h constitue la seule emprise foncière mobilisable du bourg permettant un projet d'aménagement à proximité des commerces et services. Cette orientation d'aménagement et de programmation, plus étendue que le périmètre de projet, fixe une programmation minimum de 30 logements et 10% de logements locatifs sociaux (20% dans le PLU en révision).

Par ailleurs, le Plan Local de l'Habitat (PLH), approuvé le 26 juin 2018 pour la période 2018 à 2023, fixe dans son axe 1 l'objectif de «*Maintenir le dynamisme de la communauté tout en tenant compte des équilibres du territoire*». Ainsi, le PLH prévoit une production de logements, sur la période de référence, de 300 logements / an, soit 1 800 logements sur 6 ans, dont 210 logements sur les communes littorales comme Porspoder. Cet objectif se décline sur Porspoder en une production 54 logements sur 6 ans soit 9 logements par an.

La commune de Porspoder porte donc le projet de réaliser, dans l'enveloppe urbaine à proximité de la RD 27, un nouveau quartier avec des futures constructions organisées en hameaux contemporains, respectant ainsi les objectifs de densité urbaine tout en s'intégrant dans le paysage et le patrimoine environnant, en limitant l'empreinte écologique de ce projet.

En complément des acquisitions foncières déjà réalisées sur le secteur par la commune, par convention opérationnelle en date du 26 avril 2017, l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPF Bretagne) a été chargé par la commune de procéder aux acquisitions foncières en vue de mener cette opération. A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, la collectivité s'est engagée à respecter les critères suivants :

- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Le projet envisagé, d'une emprise totale d'environ 13 557 m<sup>2</sup>, prévoit la production a minima de 24 logements dont 5 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI). La commune a retenu un scénario d'aménagement en impasse qui prévoit l'intégration d'une voie centrale réservée aux pompiers.

Cette opération permettrait à la commune, par la production d'une offre complémentaire, de répondre aux besoins d'une population vieillissante s'orientant généralement vers des T2/T3 adaptés et limitant les contraintes d'entretien. Elle permettrait également d'accueillir de nouvelles familles en résidences principales, dans le cadre de projets d'acquisition et d'atteindre ainsi les objectifs de mixité sociale et urbaine fixés par les documents d'urbanisme applicables.

Le sujet du logement abordable est donc au cœur des problématiques. En effet, l'objectif du logement abordable est de produire un logement à coût encadré mais surtout de le dédier à des ménages actifs, primo-accédants, résidant sur la commune en évitant une possibilité de vente en résidences secondaires

L'acquisition du foncier restant sur le secteur, appartenant à plusieurs propriétaires, apparaît difficile à réaliser à l'amiable. Par conséquent, 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 Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n°2018-31 du 19 janvier 2018, 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 26 décembre 2019 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

**Vu** le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment son article 44 qui dispose que le Directeur Général peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières,

**Vu** le troisième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF Bretagne approuvé le 8 décembre 2020, qui détermine les grands enjeux portés par ce dernier, à savoir :

- les opérations d'aménagement (à vocation constructive) se feront exclusivement en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant dans ce cadre toute intervention en extension urbaine. A ce titre, l'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- 3 axes d'intervention ont été définis, par ordre de priorité :
  - **la production de logements**, notamment sociaux et abordables, impliquant le respect d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI ou de logements abordables, en lien avec les besoins de chaque territoire, avec une attention particulière à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti
  - **le développement économique**, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration de zones d'activités et de recyclage de foncier d'activités en friche
  - **la transition écologique et la protection contre les risques**, notamment :
    - en milieu urbain, par l'amélioration du cadre de vie (nature en ville) et le développement de la biodiversité (trame verte et bleue)
    - la mise en œuvre des mesures foncières relatives aux plans de protection contre les risques ;
    - en espaces naturels et agricoles, par une intervention à titre subsidiaire, de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection
    - par des opérations exceptionnelles de désartificialisation.
- enfin pour lutter contre l'artificialisation des sols, une densité brute minimale de 20 logements (ou équivalents logements) à l'hectare est demandée pour toute opération constructive.

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Porspoder approuvé le 17 décembre 2010,

**Vu** la convention opérationnelle d'action foncière signée le 26 avril 2017 entre l'EPF Bretagne et la commune de Porspoder, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

**Vu** la délibération de la commune de Porspoder en date du 12 juin 2023, décidant l'ouverture d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre la mise en œuvre du nouveau quartier de Mezou Vourc'h,

**Vu** l'Estimation Sommaire et Globale du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 14 juin 2023,

**Considérant** que les documents communaux et supra communaux concernant Porspoder préconisent une bonne insertion paysagère et une qualité architecturale et, pour l'habitat, des principes de mixité sociale,

**Considérant** que pour répondre à ces impératifs, la commune de Porspoder a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur de Mezou Vourc'h, de réaliser un projet comprenant environ 6 logements locatifs sociaux, 5 logements en accession sociale, 7 maisons avec jardinnet visant à faciliter l'accèsion à la propriété (VEFA), ainsi que des terrains vendus avec un permis de construire élaboré par la commune,

**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 26 avril 2017,

**Considérant** que la commune de Porspoder et l'EPF Bretagne sont d'ores et déjà propriétaires des parcelles cadastrées ainsi qu'il suit :

COMMUNE DE PORSPODER		
Référence	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
290221 A0116	0 LE VOURCH	1028
290221 A0117	0 LE VOURCH	722
290221 A0118	0 LE VOURCH	545
290221 A0119	0 LE VOURCH	325
290221 A0380	0 KEROUSTAD	1576
290221 A0381	0 KEROUSTAD	1177
290221 A3514	RUE DU CRUGUEL	575
290221 A2374	0 KEROUSTAD	163

**Considérant** que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées suivantes soient également placées sous maîtrise publique :

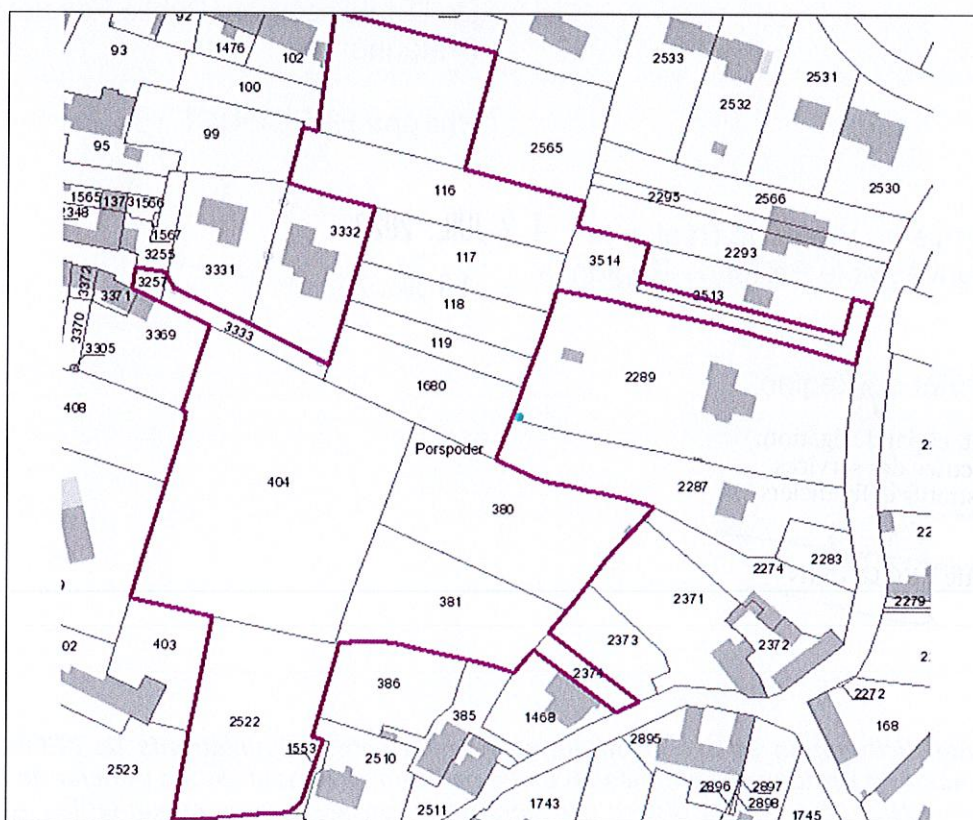
COMMUNE DE PORSPODER		
Référence	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
290221 A0404	0 STREAT GRAEOC	3528
290221 A1680	0 LE VOURCH	817
290221 A3513 p	4 A RUE DU CRUGUEL	Environ 100
290221 A2522	0 RTE DE KEROUSTAD	1491
290221 A2565 p	0 LE VOURCH	1200
290221 A3257	0 LE VOURCH	51
290221 A3333	0 LE VOURCH	209

**Considérant** qu'en parallèle des négociations qui se poursuivent et au regard de l'importance de ce projet pour la Commune de Porspoder, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, permettant à terme 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 et parcellaire sur le secteur Mezou Vourc'h à Porspoder, tel qu'il est indiqué ci-dessous :

Référence	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
290221 A0116	LE VOURCH 35200 PORSPODER	1028
290221 A0117	LE VOURCH 29840 PORSPODER	722
290221 A0118	LE VOURCH 35200 PORSPODER	545
290221 A0119	LE VOURCH 35200 PORSPODER	325
290221 A0380	KEROUSTAD 35200 PORSPODER	1576
290221 A0381	KEROUSTAD 35200 PORSPODER	1177
290221 A0404	STREAT GRAEOC 29290 PORSPODER	3528
290221 A1680	LE VOURCH 29840 PORSPODER	817
290221 A2374	KEROUSTAD 35200 PORSPODER	163
290221 A2522	RTE DE KEROUSTAD 29290 PORSPODER	1491
290221 A2565 p	LE VOURCH 29200 PORSPODER	Environ 1200
290221 A3257	LE VOURCH 29840 PORSPODER	51
290221 A3333	LE VOURCH 29820 PORSPODER	209
290221 A3513 p	0004 A RUE DU CRUGUEL 29840 PORSPODER	Environ 150
290221 A3514	RUE DU CRUGUEL 35200 PORSPODER	575



**Sollicite** de Monsieur le Préfet du Finistère 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne, de même que l'ordonnance de transfert de propriété afférente,

**Dit** que l'Etablissement Public Foncier de 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 : 25  
Nombre de voix POUR : 25  
Nombre de voix CONTRE : 0  
Nombre d'abstentions : 0

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

Philippe HERCOUET

Transmis au Préfet de Région le  
Approuvé par le Préfet de Région le

12 JUL. 2023

13 JUL. 2023

Le Préfet de Région

Le préfet, et par délégation,  
la directrice des services  
administratifs et financiers

Brigitte LEGONNIN

*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. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.*

*Le siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est situé à l'adresse : 14 avenue Henri Fréville 35200 RENNES*