

~~EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL~~

République Française

SEANCE DU 11 avril 2019

Membres afférents au conseil municipal	:	15
Membres en exercice	:	13
Membres qui ont pris part à la délibération	:	13
Date de la convocation	:	05 avril 2019
Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le	:	18 avril 2019
Date d'affichage	:	18 avril 2019
Délibération N° 19-04-04		

L'an deux mille dix-neuf, et le 11 avril à 20 heures 30

Le conseil municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu « salle du conseil municipal » à 23 rue de Haute-Bretagne, sous la présidence de Mme KERGUELEN Françoise, Maire.

Présents : F. KERGUELEN, L. PERSEHAIE, C. LE ROSSIGNOL, B. HERVAULT, P. PERSEHAIE, C. BANCHEREAU, P. RAFFEGEAU, S. GRANDAIS, G. ROBIN, R. MORENO, M. RAULLINE.

Excusée : C. WEBER (Procuration à G. ROBIN)

Absent : F. SAUVAGE

Secrétaire de séance : G. ROBIN

Objet de la délibération :

Zone de la mairie : Déclaration d'Utilité Publique : déclaration de projet

Mr Laurent PERSEHAIE, Adjoint à l'Urbanisme, rappelle qu'en application de l'article L 122-1 du code de l'expropriation, la déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement et relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement sont soumises à l'obligation d'effectuer une déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

INTERET GENERAL DE L'OPERATION

1-Présentation globale du projet

Madame la Maire expose au Conseil Municipal que le projet a pour objet de créer une opération à dominante d'habitat en cœur de bourg qui comblerait ainsi un espace 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 diversité de population en cœur du bourg tout en limitant l'étalement urbain.

Le projet prévoit ainsi la réalisation de 40 logements sur 1,9 hectare environ, dont 8 logements sociaux, répartis comme suit :

- Partie Ouest : 16 logements sur 8 000 m² (soit 20 log/ha).
- Partie Est : 24 logements sur 10 900 m² (soit 23 log/ha).

Soit une densité globale de 21 log/ha et des parcelles allant de 200 m² à 430 m². La commune envisage la production de 40 lots à bâtir libres de constructeur, dont 8 vendus à prix préférentiel à un bailleur social pour la réalisation de 8 logements PLUS-PLAI. La commune ne réalisera aucune construction en directe.

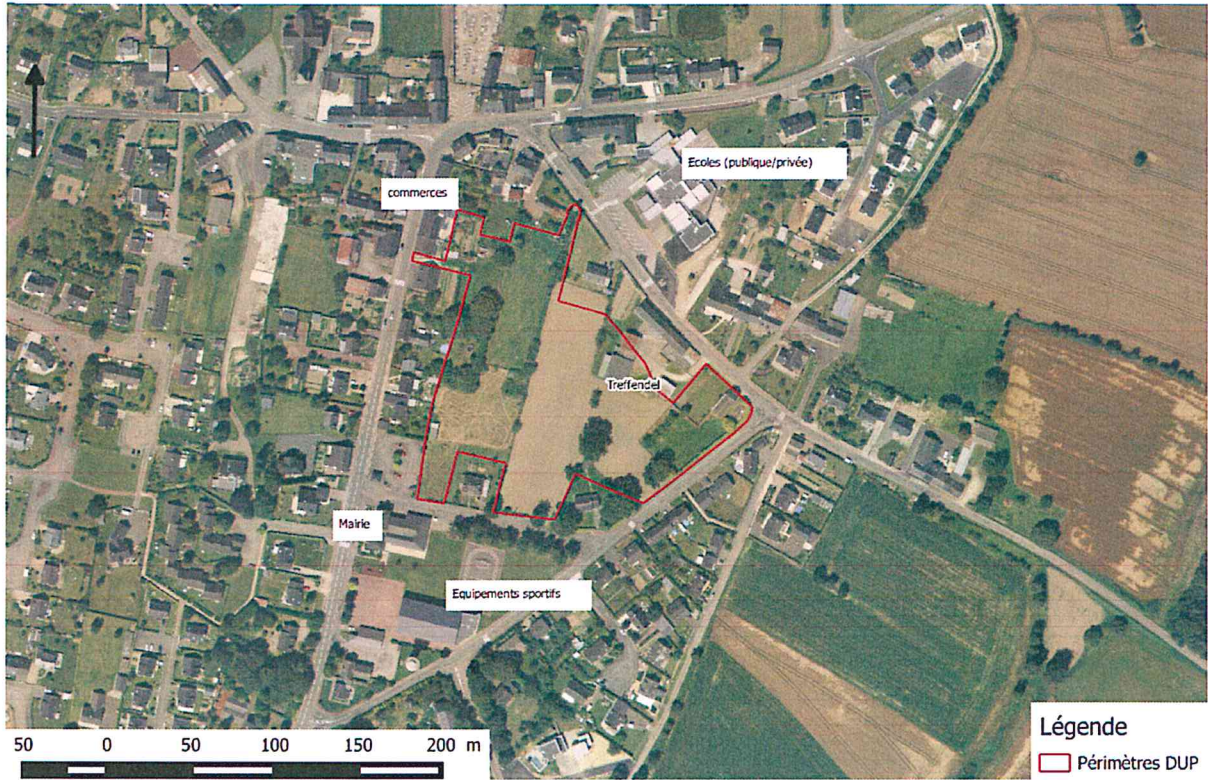
Le projet prévoit également la création d'un espace vert avec préservation d'arbres identifiés comme « *arbres à valoriser dans le cadre de l'aménagement* », d'une voie piétonne, de noues paysagères.

2-Localisation

L'opération du secteur de la Mairie se situe en cœur de bourg. Le périmètre prévu par l'opération est d'environ 1,9 ha et constitue un élément de l'entrée du centre bourg en provenance de la RN24.

2.2

TREFFENDEL - Secteur de la Mairie
Plan de situation - Déclaration d'utilité publique



Opération projetée (source : dossier de demande de déclaration d'utilité publique)

3-Caractéristiques du site

La commune a identifié ce secteur comme étant un secteur à urbaniser entre la mairie et les équipements sportifs d'un côté et le groupe scolaire de l'autre. En effet, cet îlot représente un site stratégique, en outre il est le dernier site sur le territoire communal susceptible de recevoir une opération d'habitat en plein cœur de bourg et à proximité des équipements et commerces sans procéder à un étalement urbain et une artificialisation des terres agricoles périphériques. Le projet permettra de créer une liaison douce entre les différents équipements du bourg.

4-Les objectifs d'intérêt général

Le projet du secteur de la Mairie répond à plusieurs objectifs.

4-1-En matière de maîtrise foncière :

- La gestion et maîtrise du foncier de manière raisonnée favorisant une urbanisation harmonieuse et cohérente, et permettant d'éviter les développements disparates.
- Le respect du principe de densité inscrit dans les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, ainsi que dans la convention opérationnelle signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.
- La maîtrise des coûts de sortie des logements permettant à toutes les catégories de la population de se loger, favorisant ainsi la mixité sociale et générationnelle.
- Le coût de sortie « raisonnable » des logements libres, le foncier destiné au logement social étant vendu à un prix préférentiel.
- La réalisation d'aménagements de qualité dans un projet urbain global.
- La création d'un réseau viaire et notamment de liaisons douces permettant de relier les équipements scolaires, culturels, sportifs administratifs, aux commerces.

Le projet du secteur de la Mairie répond à ces objectifs de maîtrise foncière en lien avec son environnement en s'appuyant sur :

- La réalisation de logements en cœur de bourg, satisfaisant ainsi la volonté des différentes catégories de la population (notamment les jeunes ménages et personnes âgées) de disposer de logements adaptés à proximité des services, des commerces et des commodités. La typologie de l'habitat a donc été pensée afin de satisfaire la volonté de mixité sociale et générationnelle, ainsi que la production de logements à des coûts abordables.
- La taille des lots permettant d'offrir des prix de sortie accessibles au plus grand nombre.
- L'implantation du projet, situé en plein cœur de centre bourg, dans un secteur à urbaniser, entre la mairie, les équipements sportifs et le groupe scolaire. De même, le projet a été pensé afin de conserver les bâtiments annexes des propriétés riveraines dans la mesure du possible.
- La création d'une liaison piétonne Nord/Sud permettant d'accéder à la fois au groupement scolaire (au Nord), mais aussi aux équipements sportifs (au Sud).
- La réalisation de 8 logements locatifs sociaux permettant de respecter le taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux (types PLUS-PLAI).
- La réalisation d'un programme prévoyant une densité de 21 logements/hectare, permettant ainsi de respecter la convention opérationnelle signée le 19 juillet 2013 avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qui fixe une densité minimale de 20 logements à l'hectare.

4-2- En matière environnementale et paysagère

- Préserver le paysage, le bocage et certains arbres
- Préserver les terres agricoles en ne participant pas à l'étalement urbain

Le projet du secteur de la Mairie répond à ces objectifs par :

- La réalisation du programme d'habitat sur ce site stratégique qui permet à la commune de préserver les espaces agricoles sur son territoire en privilégiant l'urbanisation d'un secteur situé dans l'enveloppe urbanisée du bourg et non recensé au Registre Parcellaire Graphique.
- La création d'un espace vert avec préservation de certains arbres identifiés comme « arbres à valoriser dans le cadre de l'aménagement », d'une voie piétonne, de noues paysagères. Le projet tient compte des 3 arbres identifiés comme « Espace boisé classé à conserver ou à créer » sur le site de la Mairie.

Dès lors le projet du secteur de la Mairie répond donc à ces objectifs en raison :

- De la réponse apportée aux besoins exprimés par les différentes catégories de la population, et recensés par la collectivité ;
- Du respect des prescriptions du SCOT et du PLU, et des objectifs définis par le PLH ;
- D'une approche de la maîtrise foncière favorisant la mixité sociale et générationnelle, et une utilisation cohérente des sols ;
- Du respect des objectifs de développement durable, notamment par l'évitement de l'étalement urbain ;
- Du respect des objectifs de mixité sociale : 20% de logements locatifs sociaux;
- Du parti d'urbanisme composant des espaces publics arborés et des espaces de rencontre destinés à favoriser les liens sociaux.

Aussi il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer expressément sur le caractère d'intérêt général de l'opération projetée par la présente délibération portant déclaration de projet.

Vu le Code Général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2121-29 et suivants,

Vu le Code de l'expropriation pour Cause d'utilité Publique,

Vu le Code de l'environnement, notamment l'article L 126-1,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brocéliande approuvé le 08 décembre 2009 et l'arrêt de projet du SCOT en cours de révision approuvé le 20 décembre 2016,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Treffendel approuvé le 06 novembre 2009, modifié pour la dernière fois en 2014,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Treffendel qui vise notamment à favoriser le recentrage de la densification du bourg en veillant à la mixité sociale et à l'accentuation d'un effet « centre » par un habitat concentré,

Vu l'Orientations d'Aménagement « *Ilot de la Mairie* » du PLU,

Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 2 novembre 2015,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment son article 4,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 19 juillet 2013 entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de TREFFENDEL, modifiée par un avenant n°1 en date du 6 juillet 2015,

Vu la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2014 approuvant le lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique par l'EPF Bretagne,

Vu la délibération du conseil municipal du 18 juin 2015 précisant le périmètre de cette demande de DUP,

Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes du Pays de Brocéliande en date du 5 février 2013 sur l'opération projetée,

Vu l'avis de l'autorité environnementale n°2018-005773 en date du 7 mai 2018,

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en date du 11 février 2019 suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 8 janvier 2019 au 8 février 2019

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 4 février 2019,

Considérant que le document supra-communal concernant la commune de TREFFENDEL (Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande) 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 TREFFENDEL a le projet, sur les emprises foncières de la zone de la mairie, situées entre les rues de Haute Bretagne, du Bignon et des Lilas, de réaliser un projet d'habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- 20 % à minima de Logements Locatifs Sociaux (type PLUS, PLAI),
- Une densité minimale brute de 20 logements par hectare.

Considérant que pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à ce projet, 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, modifiée par avenant du 6 juillet 2015,

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 pourrait être nécessaire, que dans ces circonstances, la commune a délibéré les 10 septembre 2014 et 18 juin 2015 pour approuver le lancement par l'EPF d'une procédure de déclaration d'utilité publique,

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,

Considérant que la négociation à l'amiable est privilégiée pour la maîtrise foncière, jusqu'à la fin de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et des éventuelles expropriations,

Le conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DECLARE d'intérêt général l'opération projetée sur le secteur de la Mairie tel qu'indiqué dans le plan inséré à la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,
A Treffendel,
Le 17 avril 2019

F. KERGUELEN,
Maire,

