

Demande de Déclaration d'Utilité Publique pour Réserves Foncière, commune de Plourhan, secteur « Bourg Cultivé »

Délibération n° C-24-07

Le Conseil d'Administration, réuni le 2 juillet 2024,

La commune de Plourhan est une commune des Côtes d'Armor située à dix-huit kilomètres au nord de Saint-Brieuc. Elle bénéficie d'une position rétro-littorale, à cinq kilomètres de Saint-Quay-Portrieux et de Binic-Étables-sur-Mer, deux pôles touristiques importants du Pays de Saint-Brieuc.

La commune de Plourhan dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015. Le SCOT fixe comme objectif 3 principaux axes :

- Accompagner l'accueil de 30 000 habitants supplémentaires d'ici 2030 et garantir une vie de qualité aux 225 000 habitants du territoire,
- Créer les conditions d'un développement économique valorisant les ressources du territoire,
- Respecter les équilibres environnementaux du territoire.

L'objectif du SCOT est la production de 1 800 logements par an à l'échelle du Pays de Saint-Brieuc dont 200 logements par an à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes du Sud Goëlo dont Plourhan faisait partie. Le SCOT prévoit que toute nouvelle opération d'urbanisme à partir de 10 logements devra accueillir au moins 20 % de logements sociaux.

Le SCOT encourage également la diversification économique au sein des exploitations agricoles en matière de vente directe et d'accueil touristique notamment.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Saint-Brieuc a été approuvé le 11 juillet 2019 sur la période 2019-2024. Les besoins en logements, sur la durée du PLH, sont évalués à 850 logements par an, dont 10-15 logements/an pour la commune de Plourhan.

Les 3 orientations principales du PLH sont :

- Contribuer à l'équilibre territorial au sein de l'agglomération ;
- Satisfaire les besoins en logements et favoriser les parcours résidentiels ;
- Répondre aux besoins spécifiques.

Dans le cadre de ses réflexions, la commune de Plourhan a identifié un secteur non-urbanisé dans le périmètre aggloméré du centre-bourg comme secteur stratégique pour la réalisation de son projet « bourg cultivé ».

Ce secteur en centre-bourg, constitutif d'une dent creuse urbaine et composé actuellement de terres agricoles est appelé à accueillir un projet de « bourg cultivé » dont la moitié des terres seront urbanisées et l'autre moitié sera laissée à l'agriculture.

Cet îlot présente un caractère stratégique pour la Commune, car ces parcelles constituent une dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, et cet îlot est le seul permettant de répondre aux besoins identifiés dans les conditions d'urbanisme précitées. Cet îlot a été identifié comme stratégique de longue date. Ainsi la commune de Plourhan souhaite disposer de la maîtrise foncière de cet îlot afin d'encadrer son avenir.

En effet, la commune envisage sur les parcelles concernées la réalisation d'un projet de « bourg cultivé » comprenant environ 2,3 hectares de terres à destination de cultures maraichères et environ 2,1 hectares à urbaniser.

Ainsi, la situation et la dimension de cet ensemble foncier en font le seul étant à même de permettre un tel projet mixte de logements et d'agriculture biologique, projet innovant proposant une nouvelle manière d'habiter en renouvellement urbain. Le nombre de logements qui sera réalisé sur les parties à urbaniser au minimum de 20 logements par hectare dont 20 % de logements locatifs sociaux (type PLUS-PLAI).

Les acquisitions des fonciers appartenant à plusieurs propriétaires s'avèrent difficiles à réaliser à l'amiable. A ce stade, aucune offre n'a abouti à un accord. Étant donné que ce foncier constitue une dent creuse dans l'enveloppe urbaine, qu'un changement de zonage pour ce secteur est prévu, ainsi qu'une OAP, et que les fonciers de ce type, en rétro-littoral et avec cette localisation sont rares, il y a urgence d'obtenir une maîtrise foncière publique. L'acquisition de ce foncier est aussi urgente en ce que la commune ne peut définir plus précisément ni, *a fortiori*, réaliser immédiatement le projet d'aménagement envisagé car de longues études sont nécessaires avant le démarrage du projet. En outre, l'obtention de subventions nécessaires à sa réalisation est conditionnée aux acquisitions précitées.

Vu les articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement 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 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
 - **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)
- 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 Territorial (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 27 février 2015,

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 11 juillet 2019,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plourhan approuvé le 11 décembre 2009,

Vu la délibération en date du 29 février 2024 du conseil d'agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 28 décembre 2020 entre l'EPF Bretagne et la commune de Plourhan, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- **20 % 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 le besoin de logements locatifs sociaux sur la commune,

Vu l'estimation sommaire et globale des dépenses liées à l'acquisition de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 3 juin 2024,

Vu la délibération en date du 26 juin 2024 du Conseil municipal de Plourhan demandant à l'EPF Bretagne de solliciter auprès du Préfet des Côtes d'Armor une procédure de DUP « réserve foncière » dont l'EPF Bretagne sera le bénéficiaire,

Considérant que le document supra communal concernant Plourhan (Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc) préconise que toute nouvelle opération d'urbanisme à partir de 10 logements devra accueillir au moins 20 % de logements sociaux et encourage également la diversification économique au sein des exploitations agricoles en matière de vente directe et d'accueil touristique notamment,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Plourhan a décidé de mener un projet de « bourg cultivé » comprenant des terres laissées à l'agriculture et la réalisation d'au minimum 20 logements par hectare dont 20 % de logements sociaux sur les parcelles qui seront à urbaniser,

Considérant que ce projet nécessite la poursuite des études urbaines opérationnelles, 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 engagée, en vue de permettre rapidement la production de nouveaux logements sur la commune et la réalisation du projet de « bourg cultivé »,

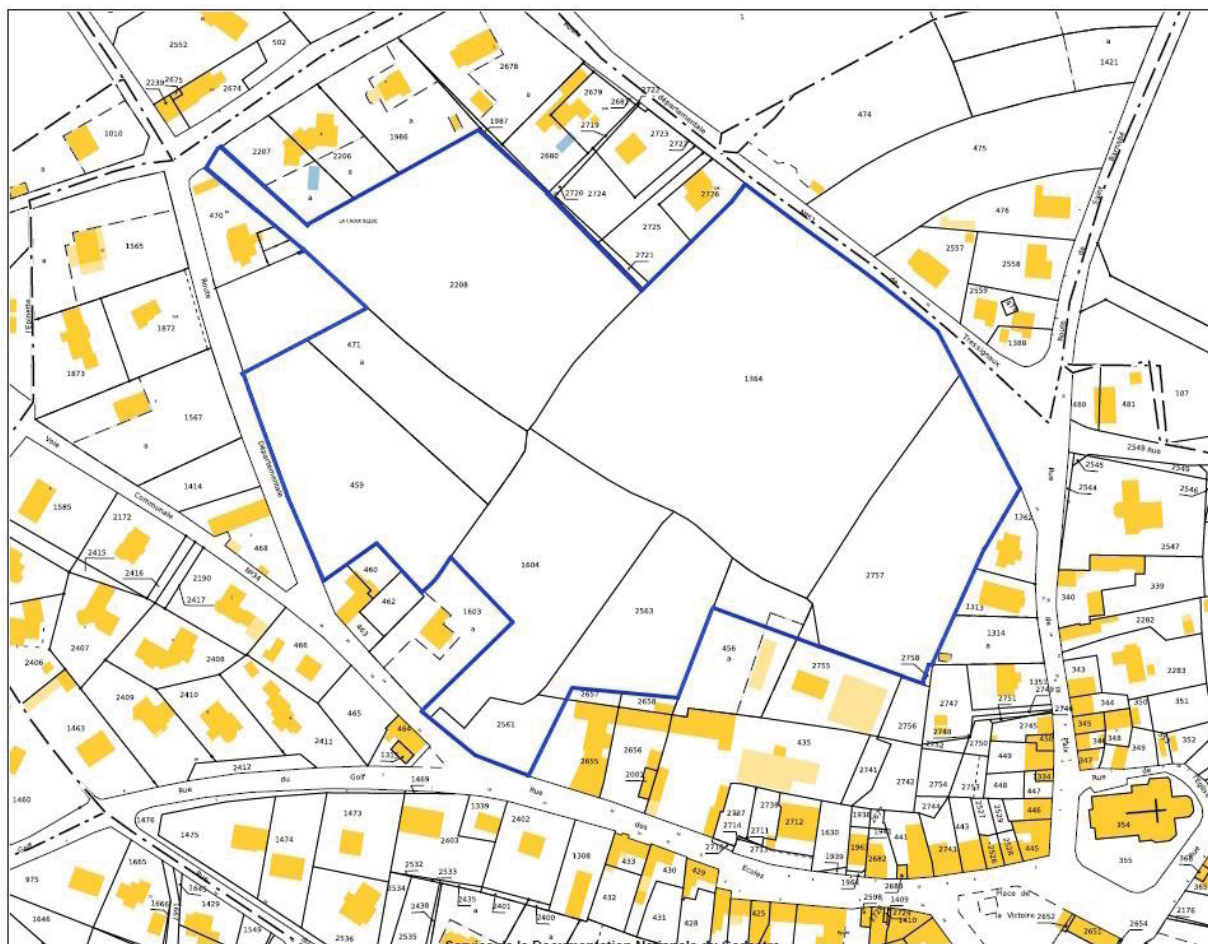
Considérant que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 28 décembre 2020,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées A 456p, 459, 471p, 1364, 1604, 2208, 2561, 2563, 2755p, 2757, pour une surface totale d'environ 44 319 m², soient placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Plourhan et, des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pouvant mener à l'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire,

Après en avoir délibéré,

Approuve la procédure de Déclaration d'Utilité Publique susmentionnée sur le secteur du futur « bourg cultivé » à Plourhan (cadastrées A 456p, 459, 471p, 1364, 1604, 2208, 2561, 2563, 2755p, 2757, pour une surface totale d'environ 44 319 m²), tel qu'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'Établissement 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'Établissement 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

M. Philippe HERCOUET

Approuvé par le Préfet de Région

Pour le Préfet de région, et par délégation,
L'adjoint au secrétaire général
pour les affaires régionales

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 11/07/2024
par Ludovic MAGNIER

Philippe
HERCOUET

Signature numérique
de Philippe
HERCOUET
Date : 2024.07.09
09:28:40 +02'00'

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public foncier de Bretagne.

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'établissement public foncier de Bretagne (14 avenue Henri Fréville à Rennes).