

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

COMMUNE DE ROZ-LANDRIEUX SECTEUR « IMPASSE DE L'EGLISE »

Délibération n° C-21-37

Le Conseil d'Administration, réuni le 30 novembre 2021

La commune de Roz-Landrieux est une commune du nord du département d'Ille-et-Vilaine, faisant partie de la communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel. Elle compte 1349 habitants en 2018 d'après les données INSEE et se situe à environ 25 kilomètres de Dinan et Saint-Malo, 65 kilomètres de Rennes et seulement 6 kilomètres de Dol-de-Bretagne, la polarité de la communauté de communes.

Le territoire communal de Roz-Landrieux dispose d'une bonne accessibilité de par sa situation géographique à proximité du tracé de la RN 137 assurant la liaison entre Rennes et Saint-Malo et sur le tracé de la RN 176 assurant la liaison entre Dinan et Pontorson.

La commune est attractive du fait de sa situation et des services proposés (commerces, services, équipements notamment scolaire), cependant aucun projet d'habitat structurant sur la commune n'a été développé depuis de nombreuses années, malgré la demande en logements.

En effet, la commune ne dispose plus de réserve foncière afin d'y accueillir un tel projet, elle s'est donc intéressée à un ensemble parcellaire d'une contenance de 15716 m² situé en centre-bourg et cadastré section K n°85, K n°86, K n°96 et K n°400. Ce secteur a d'ailleurs déjà fait l'objet de l'intérêt de plusieurs opérateurs ; un permis d'aménager a été déposé en 2017, mais refusé pour non-conformité au Plan Local d'Urbanisme. Le permis d'aménager avait par ailleurs fait l'objet d'un avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

Par suite, et avec l'accompagnement de l'EPF Bretagne, la commune de Roz-Landrieux a décidé de réaliser une étude pré-opérationnelle d'aménagement sur ce secteur comprenant trois phases :

- Le diagnostic et l'évaluation des besoins,
- La programmation et l'élaboration de scénarii,
- L'approche pré-opérationnelle permettant de déterminer plus précisément les conditions de réalisation de l'opération

Cette étude a été menée en 2019 par le cabinet Gwenaël Massot Architecte, mandataire d'un groupement constitué par ailleurs d'ADEPE et ULTREYA. Il a été confirmé que la mutation des parcelles cadastrées K 85, K 86, K 96 et K 400 situées entre la rue des Marais et l'Impasse de l'Eglise permettrait d'envisager l'amélioration du fonctionnement général du bourg, conjugué au projet de la commune de développement d'une offre de logements, notamment sociaux.

Par suite, l'atelier ERSILIE a été désigné pour élaborer le permis d'aménager du projet porté par la commune de Roz-Landrieux, ce travail étant actuellement en cours.

La commune souhaite ainsi disposer de la maîtrise foncière de cet ensemble parcellaire afin de réaliser un programme mixte habitat/commerce et/ou services et répondre aux besoins en logements, tout en assurant une cohérence d'ensemble du projet en lui-même et avec le reste du bourg.

L'étude menée prévoit la réalisation d'une vingtaine de lots à bâtir ainsi qu'environ 6 logements sociaux type PLUS-PLAI, outre un lot commerce/service et des places de stationnement.

Par suite, une convention opérationnelle d'actions foncière a été signée le 12 novembre 2019 entre la commune de Roz-Landrieux et l'EPF Bretagne afin que ce dernier procède à l'acquisition et au portage foncier des parcelles cadastrées K 85, K 86, K 96 et K 400. A travers ce projet, la commune s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles portées par l'EPF Bretagne :

- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70m² de surface de plancher d'équipements, services, activités et commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI

Soit un engagement de densité supérieur à l'objectif de densité moyenne à l'échelle de la commune, du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, s'élevant à 18 logements par hectare.

Les parcelles K n°85 et K n°86 ont été acquises le 23 avril 2021 par l'EPF Bretagne, et la parcelle K n°96 a fait l'objet d'une acquisition le 16 juillet 2021. Malgré de nombreux échanges menés par la commune et l'EPF avec les propriétaires de la parcelle K n°400, aucun accord amiable n'a été trouvé.

Pour précision la parcelle cadastrée K n° 400 est actuellement occupée par le GAEC des Champs de Roz tel que mentionné dans l'étude agricole préalable réalisée par la SAFER Bretagne en 2018.

Aussi, pour mener à bien ce projet communal, il est indispensable que la parcelle cadastrée section K n° 400 soit également placée sous maîtrise publique,

Au regard de l'importance de ce projet pour la commune de Roz-Landrieux et des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal est nécessaire, en parallèle de la poursuite des démarches amiables qui continuent tout au long de la procédure

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 (DUP) emportera mise en compatibilité du PLU,

Ceci étant exposé,

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, modifié deux fois, et portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF 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 cet établissement modifié par délibération n° C-18-02 du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2018, qui dispose que la Directrice Générale 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 la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 en date du 8 décembre 2020 approuvant le troisième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne à savoir notamment :

- 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 ;
- un minimum de 50% de surface de plancher logement ;
- Renforcer l'action en développement économique ;
- Restructurer les zones et les fonciers d'activités économiques pour la production de projets cohérents ;
- A titre expérimental, contribuer au développement des énergies renouvelables

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF porte une attention particulière :

- La redynamisation des centralités ;
- Le traitement des friches urbaines et industrielles ;
- Faire avec l'existant ;
- La trajectoire « zéro artificialisation nette »

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020,

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Ille et Vilaine pour la période 2020-2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roz-Landrieux approuvé par délibération du Conseil municipal le 16 novembre 2009 et modifié pour la dernière fois le 4 mars 2020, et actuellement en cours de révision

Vu l'orientation d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Communauté de Communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel en date du 11 septembre 2019 sur le projet « Impasse de l'Eglise » porté par la ville de Roz-Landrieux,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 12 novembre 2019 entre l'EPF Bretagne et la commune de Roz-Landrieux,

Vu la délibération de la commune de Roz-Landrieux en date du 2 juin 2021 demandant à l'EPF Bretagne de procéder aux démarches nécessaires au prononcé d'une DUP en vue d'expropriation sur le site «Impasse de l'Eglise»,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du service France Domaine en date du 1^{er} juin 2021,

Considérant que le SCoT du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, comprend notamment les objectifs suivants :

- Anticiper une production annuelle moyenne de 1 840 logements ;
- Assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace ;
- Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines ;
- Avoir un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins ;
- Maintenir et développer les emplois aux cœurs des centralités ;

Considérant que le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Ille et Vilaine pour la période 2020-2025 fixe les orientations suivantes :

- Une offre de logements diversifiée dans tous les territoires ;
- Une cohésion territoriale assise sur un réseau de polarités structurées ;
- Priorité à la dynamisation des centres-villes et centres-bourgs pour maîtriser l'empreinte environnementale d'un habitat durable ;
- Une mise en réseau pour partager les expériences et soutenir les politiques de l'habitat ;

Considérant que le PLU de Roz-Landrieux a pour objectif dans le bourg d'organiser des transitions entre les formes urbaines du bourg ancien et l'urbanisation contemporaine par des programmes d'habitat groupé répondant de plus au volet social par une offre en logement diversifiée,

Considérant que l'orientation d'aménagement du PLU tout en rappelant les objectifs de diversification des formes urbaines, de créations de nouveaux quartier et de mixité sociale de Roz-Landrieux, identifie notamment les parcelles concernées comme un secteur propice à l'accueil d'activités, d'habitat et d'équipement

Considérant que pour répondre à ces impératifs, et conformément aux engagements inscrits dans la convention opérationnelle d'actions foncières avec l'EPF Bretagne, la commune de Roz-Landrieux a pour projet de réaliser un projet à dominante habitat respectant les caractéristiques suivantes :

- A minima 50% de la surface de plancher du programma consacré au logement ;
- Une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70m² de surface de plancher d'équipements, services, activités et commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI

Considérant que le projet porté par la Collectivité a pour objet de permettre la création d'un nouvel ensemble immobilier à vocation mixte incluant :

- Des cellules commerciales en rez-de-chaussée ;
- Une offre de logement locatifs sociaux, ainsi que des lots à bâtir,

Et que ce projet est conforme aux objectifs des documents supra-communaux et communaux précités,

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 12 novembre 2019,

Considérant que pour mener à bien son projet communal il est indispensable que la parcelle cadastrée K n°400 soit placée sous maîtrise publique,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la Commune de Roz-Landrieux 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 DUP sur le secteur de « Impasse de l'Eglise » sur la commune de Roz-Landrieux (parcelle K n°400 restant à maîtriser) dont le périmètre de DUP est représenté en rouge ci-dessous :



Sollicite de Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine 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 au profit de l'EPF Bretagne,

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 : 33

Nombre de voix POUR : 33

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0

Transmis au Préfet de Région le **13 DEC. 2021** Le Président du Conseil d'Administration
Approuvé par le Préfet de Région le **15 DEC. 2021** De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

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

Brigitte LEGONNIN

Philippe HERCOUET

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.

