



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil vingt et un, le 02 juin à 20h30.

Date de convocation : 25/05/2021

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique sous la Présidence de Monsieur MAINSARD François, Maire de Roz-Landrieux.

Etaient présents : M MAINSARD François, M. DELALANDE Éric, Mme LARCHER Delphine, M. GLEMOT René, Mme RIDARD Marina, adjoints, Mme CAILLET Marie-José, Mme TOUZE LOPIN Sylviane, M. MOQUEREAU Olivier, Mme GAUTIER Delphine, M LEDORMEUR Éric, M. ROBIN Régis, M. LAFAIX Jonathan, Mme RUELLAND Justine, M. ROUPIE Benoit, Mme. MORISSEAU Yasmine, conseillers municipaux.

Absent excusé : /

Absent : /

Secrétaire de séance : Mme RIDARD Marina, adjointe

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres présents : 15

Nombre de suffrages exprimés : 15

Vote : 0 contre ; 15 pour ; 0 abstention

N° 21-06-32 : URBANISME - DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LE PROJET « IMPASSE DE L'EGLISE » SUR LA COMMUNE DE ROZ-LANDRIEUX (35)

Monsieur le Maire rappelle le contexte du projet situé « Impasse de l'Eglise ». Au cœur du bourg de ROZ-LANDRIEUX, se trouvent quatre parcelles non bâties à usage agricole cadastrées K85 / K86 / K96 et K400, entre la rue des Marais et l'Impasse de l'Eglise. Suite à une étude réalisée par le cabinet Gwenaël Massot Architecte + ADEPE + ULTREYA en mai 2019, il a été identifié que la mutation de ces parcelles permettrait d'envisager l'amélioration du fonctionnement général du bourg, eu égard au projet de développement de la commune.

En 2017, ce foncier a fait l'objet d'une tentative de projet par des aménageurs privés qui n'a pas aboutie. Aujourd'hui la commune souhaite disposer de la maîtrise foncière de cet ensemble parcellaire afin de répondre au besoin en logements et assurer une cohérence d'ensemble du projet en lui-même et avec le reste du bourg.

Le projet de la commune de ROZ-LANDRIEUX porte sur la réalisation d'un programme mixte comprenant une offre de logements diversifiée ainsi que des cellules commerciales

Il répond aux orientations définies dans le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 6 mars 2020, à savoir :

- Fixation d'un objectif de production annuelle de 1 840 logements sur le Pays de Saint-Malo dont une production annuelle de 230 logements pour la Communauté de communes du Pays de Dol – Baie de Saint-Michel ;

- Fixation d'un objectif de densité pour la commune de ROZ-LANDRIEUX de 18 logements par hectare ;
- Développement d'un parc immobilier diversifié qui répond à tous les besoins ;
- Privilégier les formes urbaines limitant l'étalement urbain ; les surfaces d'extension à vocation urbaine devant se situer en continuité des centres bourg, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et ne conduisant pas à un étalement linéaire de l'urbanisation

Il s'insère également dans la dynamique du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) d'Ille-et-Vilaine pour la période 2020-2025 par la volonté de proposer une offre de logements diversifiée et permettant une dynamisation du centre-bourg.

Dans ce cadre, la commune a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne. Il s'agit d'un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la commune par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties. Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

A ce titre, une convention opérationnelle d'actions foncières a été signée le 12 novembre 2019 avec l'EPF Bretagne. Dans cadre, l'EPF Bretagne a pris contact avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'opération pour évoquer avec eux le devenir de leurs biens et engager des discussions sur une cession amiable de ce dernier.

Par suite un accord amiable a été trouvé avec les propriétaires des parcelles K85/K86 dont l'acte d'acquisition a été régularisé chez le Notaire en avril 2021 et la parcelle K96 dont l'acte d'acquisition est en cours de régularisation chez le Notaire.

Ceci étant, une parcelle reste à acquérir (K 400), aucun accord amiable n'ayant été trouvé.

Compte tenu de l'existence la parcelle cadastrée K400 restant à acquérir, la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet d'aménagement implique de recourir à une procédure d'expropriation, en parallèle de la poursuite des démarches amiables qui continuent tout au long de la procédure.

Vu le Code Général des collectivités territoriales, article L 2121-29 et suivants,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

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 le 16 novembre 2009 et modifié le 27 juin 2011 et le 04 mars 2020,

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

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 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 la convention opérationnelle d'action foncière signée le 12 novembre 2019 entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Roz-Landrieux portant sur le projet « Impasse de l'Eglise »,

Vu le montant d'acquisition des parcelles K85/K86 réalisée, vu le montant d'acquisition de la parcelle K96 en cours de régularisation chez le Notaire, et vu l'avis France Domaine en date 15 octobre 2020 pour les parcelles restant à acquérir, le montant d'action foncière est estimé à 170 000€

Considérant que les documents supra communaux couvrant le territoire de la commune de ROZ-LANDRIEUX (Schéma de Cohérence Territorial, Programme Départemental de l'Habitat) préconisent, pour l'habitat, des principes de mixité sociale et de dynamisation des centres-bourgs,

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 logements diversifiée,

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 programme sera consacrée au logement ;
- 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) ;
- Dans la partie consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI,

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, et 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'Etablissement Public Foncier de 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 ce projet communal il est indispensable que sur la parcelle cadastrée K400 soit placée sous maîtrise publique,

Considérant qu'au regard de l'importance de ce projet pour la Commune de Roz-Landrieux, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation, et ce en vue de la réalisation du projet communal, est nécessaire,

Entendu cet exposé, Monsieur le Maire invite l'assemblée délibérante à se prononcer sur ce point.

Le Conseil Municipal, après avoir procédé au vote, à l'unanimité des suffrages exprimés (nombre de suffrages exprimés : 15 ; vote : 0 contre – 0 abstention – 15 pour) :

1°) Demande à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de DUP "projet" sur le site « Impasse de l'Eglise » dont le périmètre est représenté ci-dessous rouge (à savoir les parcelles section K n°85, 86, 96 et 400),



2°) Demande à l'Établissement Public Foncier de Bretagne de solliciter de M. le Préfet d'Ille et Vilaine l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe, et, à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine de M. le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF Bretagne,

3°) Autorise Monsieur le Maire 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.

Fait et délibéré les jour, mois
et an que dessus.

Délibération exécutoire à la date de publication.

Au registre sont les signatures.
Pour copie conforme,
Le Maire, M MAINSARD François

Le Maire,
François MAINSARD

