

Commune de Plouër-sur-Rance

**Réalisation d'un programme d'aménagement d'une
dent-creuse urbaine**

Projet dit d'«Ecoquartier»

*Procédure menée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
pour le compte de la commune de Plouër-sur-Rance*

**Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise
en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de PLOUER-SUR-RANCE**

NOTICE EXPLICATIVE

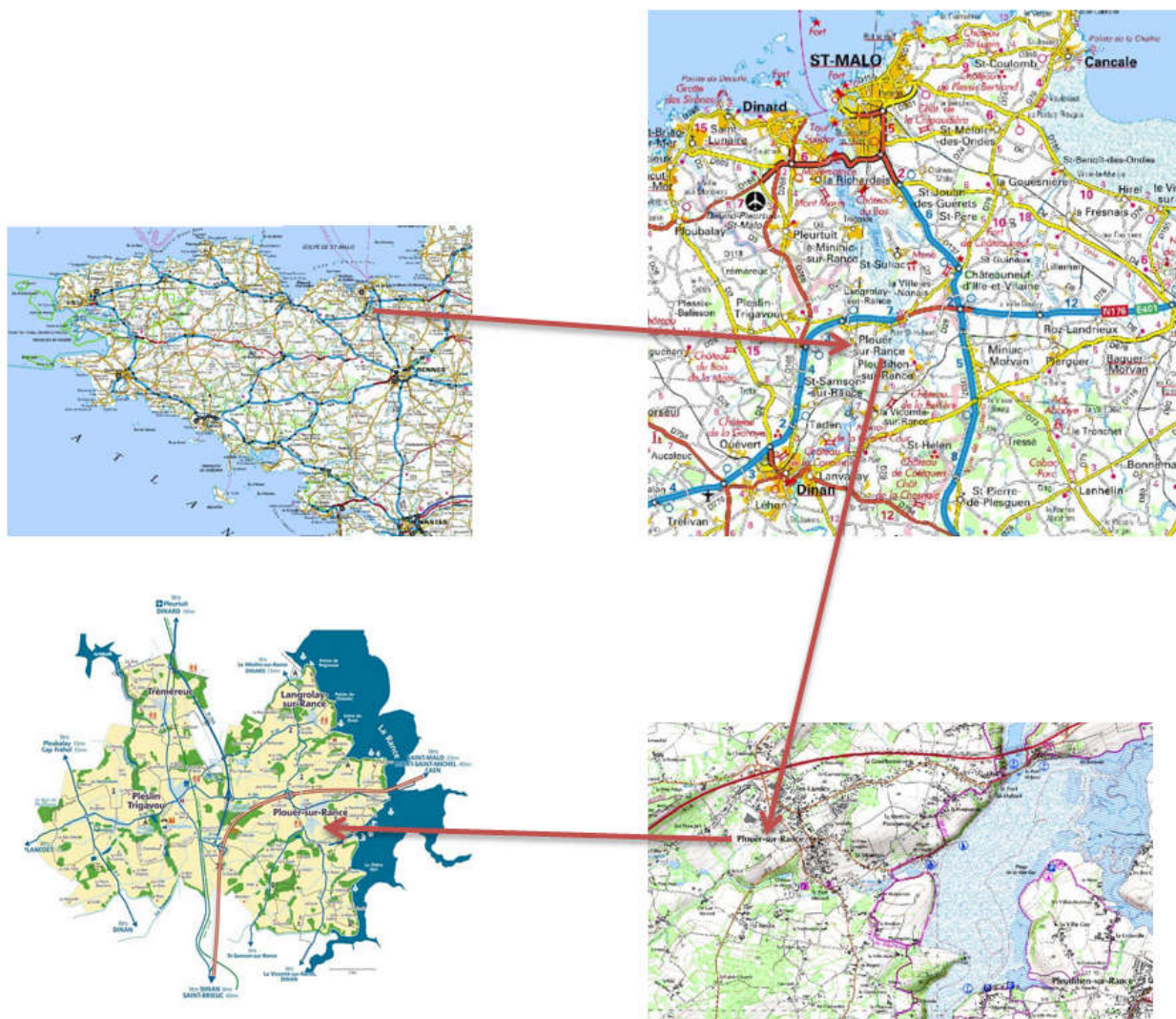
Table des matières

1. Contexte de l'opération.....	3
1.1. Situation de la commune.....	3
1.2. Localisation de l'opération.....	5
Son emplacement.....	5
Justification de cet emplacement.....	7
1.3. Croissance démographique et besoins en logements.....	7
1.4. Intervention de l'Établissement public foncier de Bretagne.....	8
2. Objet de l'opération.....	9
2.1. Descriptif et périmètre de l'opération.....	9
Objet	9
Périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne.....	9
Périmètre de la DUP.....	10
2.2. L'émergence du projet.....	10
2.3. Programme prévisionnel de l'opération.....	11
2.4. Compatibilité avec la Loi Littoral et les documents supra-communaux.....	12
➤ La loi Littoral.....	12
➤ Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dinan.....	12
➤ Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Plouër-sur-Rance.....	13
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	14
3.1 Incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :.....	15
Partie écrite du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :.....	15
Partie écrite du PADD après mise en compatibilité (extrait) :.....	15
Partie graphique du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :.....	16
Partie graphique du PADD après mise en compatibilité (extrait) :.....	17
3.2 Incidence sur le règlement du PLU :.....	18
4. Justification de l'Utilité Publique – Bilan coûts / avantages.....	18
4.1. Avantages.....	18
4.2. Inconvénients.....	19
4.3. Bilan coûts / avantages.....	20

1. Contexte de l'opération

1.1. Situation de la commune

La commune de Plouër-sur-Rance est située au cœur de l'estuaire de la Rance, au centre de gravité du triangle Dinan (10 km), Dinard (18 km) et Saint-Malo (20 km). Plouër-sur-Rance, avec ses 16 km de rivages le long de l'estuaire de la Rance, compte un port de plaisance, un centre nautique, un bourg modeste et de nombreux hameaux environnants ainsi qu'une zone artisanale et commerciale dynamique. La commune est concernée par la loi « Littoral », ainsi que par un périmètre Natura 2000.



Le territoire de la commune fait 19,9 km² et compte 3 484 habitants (INSEE, 2015). Plouër-sur-Rance fait partie depuis le 1er janvier 2017 de la communauté d'agglomération de Dinan Agglomération, qui regroupe 65 communes pour un total de 99 333 habitants.

Plouër-sur-Rance est la 5^{ème} commune la plus peuplée de l'EPCI derrière Dinan, Lanvallay, Quévert et Pleslin-Trigavou, et elle connaît une forte croissance démographique : entre 2009 et 2014, la commune a gagné 103 habitants, soit une progression de près de 3%, essentiellement due à un solde migratoire fortement positif. Toutefois, cette population est vieillissante : la part des 45-75 ans et plus a progressé (avec notamment un gain de 2,5 points pour les 60-74 ans), au détriment des tranches d'âge inférieures.

Le projet est dit d' «écoquartier » au regard des principes d'aménagement retenus et des principes du développement durable qu'il respecte. Il s'efforce de respecter la majorité des principes issus de la charte national des EcoQuartiers. Il n'en revête cependant pas le label national.

Il n'emporte aucun impact au titre de la réglementation Natura 2000, les parcelles concernées par le projet étant éloignées du périmètre de la zone Natura 2000. Une étude d'incidence a été réalisée au titre de la mise en compatibilité du PLU (***voir § 3 infra et voir étude environnementale au sein du dossier soumis à enquête publique***). Au regard des exigences des articles L 123-6 et R 123-8 du code de l'environnement, il convient de relever dès à présent que la présente notice explicative vaut présentation non technique au titre de l'article L 123-6 dudit code.

Le bourg de Plouër-sur-Rance ne se situe pas en bord de l'estuaire, mais plutôt sur le plateau, à une centaine de mètres au-dessus. Le cœur historique de la commune présente une architecture patrimoniale préservée, mais aussi une forme de vacance des commerces et de certains logements, qui s'éloignent des critères actuellement recherchés sur le marché du logement.

En effet la commune fait face au besoin de satisfaire les jeunes ménages désireux de s'installer ainsi que celui des personnes plus âgées qui souhaitent disposer de logements adaptés situés à proximité de commerces et services.

Cette vacance reste toutefois contenue et ne représente que 6% des logements en 2014. De nombreux lotissements sont venus étendre le périmètre urbanisé de la commune depuis les années 2000. A noter que la commune compte 18% de résidences secondaires.

Plouër-sur-Rance est située dans le périmètre du SCoT du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014. Le SCoT distingue quatre familles de communes dont le rôle et les fonctions sont spécifiques : à ce titre Plouër-sur-Rance est identifiée comme pôle relais estuarien. Afin de maîtriser son impact foncier, le SCoT fixe une densité minimale moyenne pour les pôles relais estuariens à 20 logements/hectare.

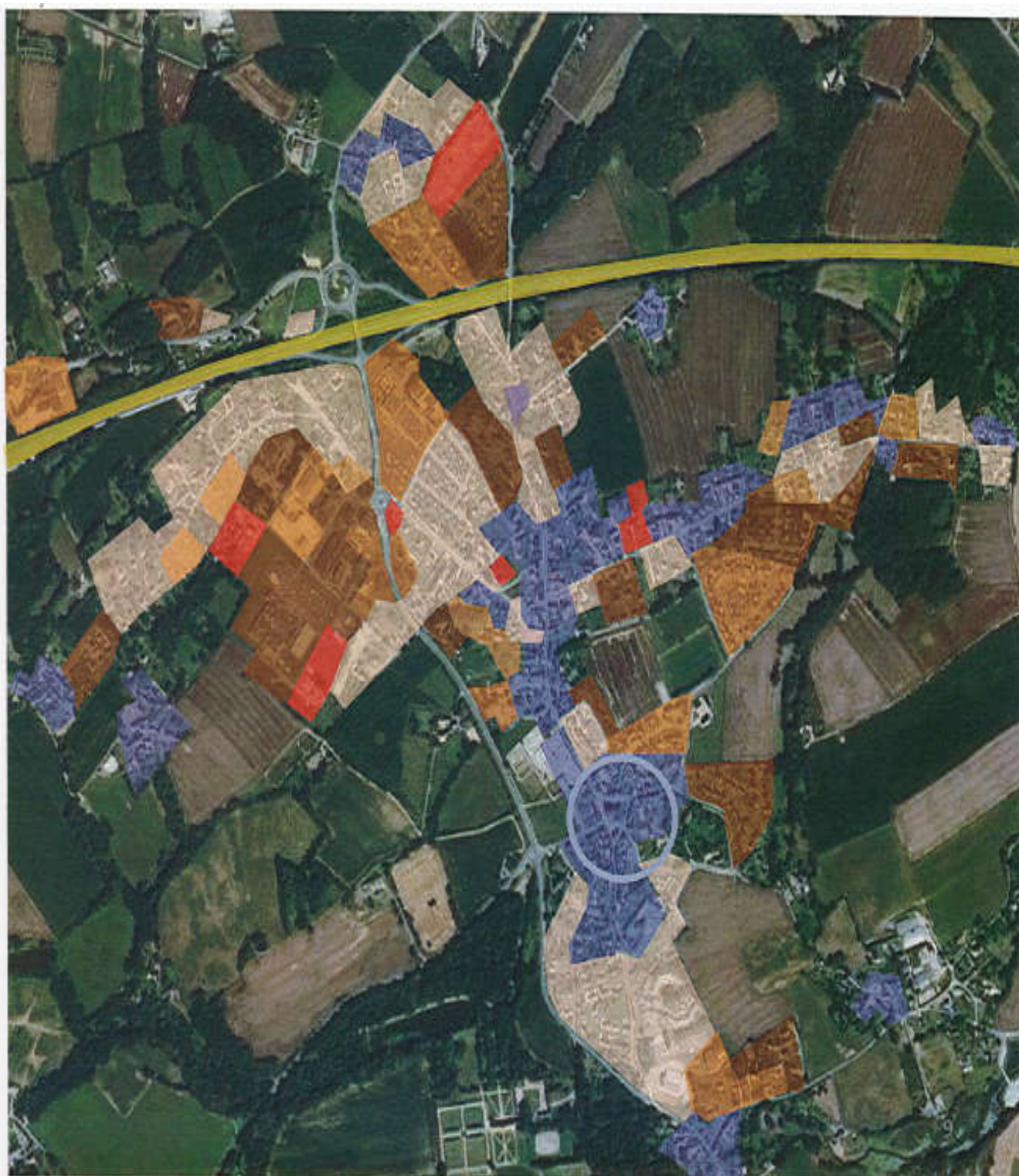
Pour permettre l'accueil de nouvelles populations sans peser trop fortement sur le foncier agricole, la commune favorise les opérations en renouvellement urbain, qu'elles soient d'initiative privée ou publique, de petite ou de grande ampleur : plusieurs exemples de constructions en « Bimby¹ » peuvent être observées dans le bourg, et des programmes de logements ont été réalisés dans les dents-creuses laissées par les précédentes phases d'urbanisation.

¹ "Build In My Back Yard" : démarche ayant pour objectif de limiter l'étalement urbain en densifiant les zones déjà urbanisées, notamment par le biais de division de terrain à l'initiative des propriétaires. Cette démarche correspond à une augmentation raisonnée des droits à construire par les règles d'urbanisme et la concertation avec les propriétaires intéressés.



Plouër-sur-Rance
53110

Evolution de l'urbanisation de 1950 à nos jours



Actuellement, la commune souhaite proposer de nouveaux logements permettant l'accueil de nouvelles populations, notamment de jeunes ménages avec des enfants. En effet, les effectifs de l'école sont à la baisse malgré la progression de la population et la forte demande en logements.

1.2. Localisation de l'opération

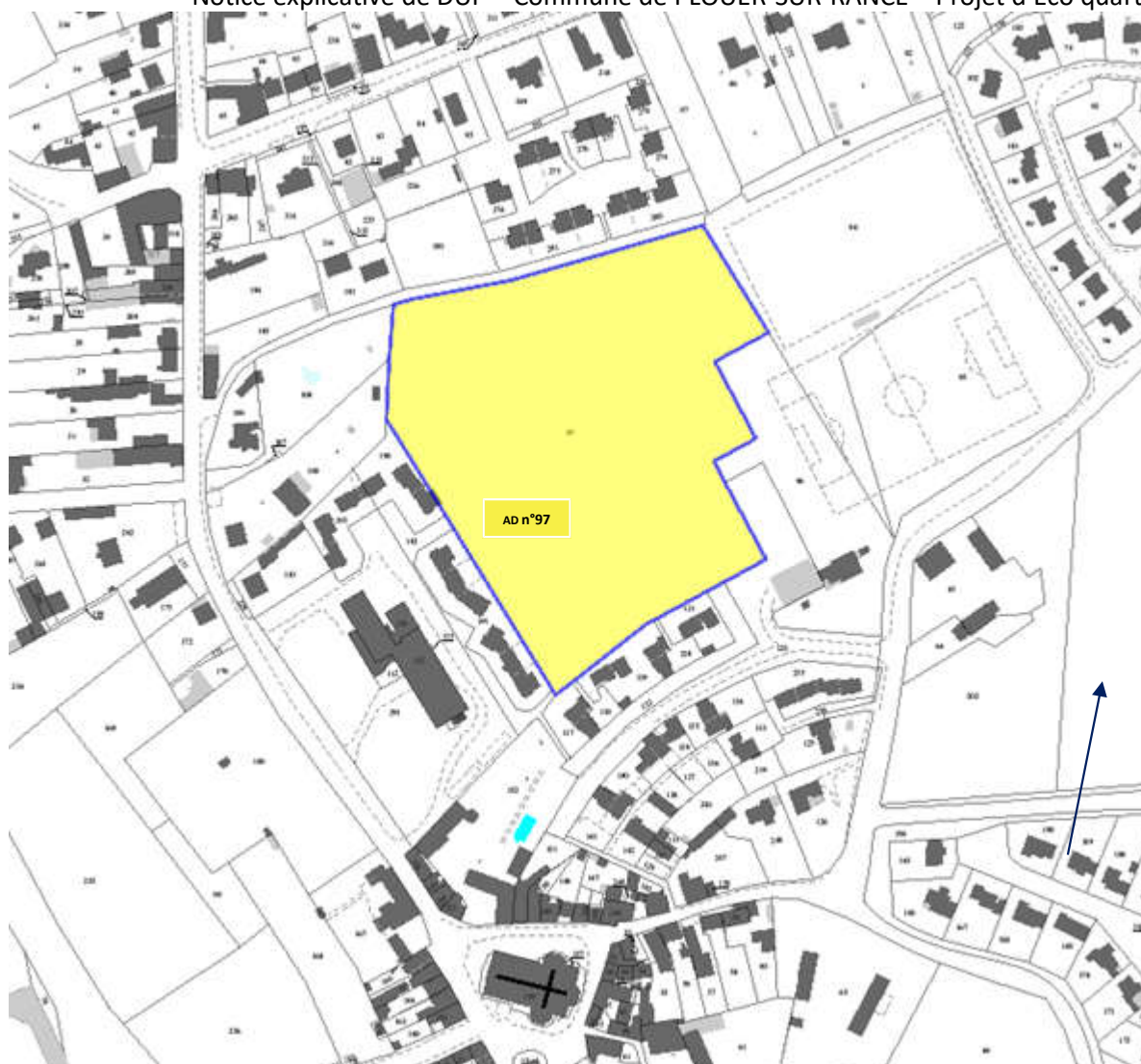
Son emplacement

Le site se trouve à quelques centaines de mètres de l'église et de la mairie. Il est encadré :

- A l'ouest par un lotissement de logements locatifs sociaux consacrés à l'accueil des personnes âgées autonomes, et derrière celui-ci, par l'EHPAD de la commune ;
- Au nord par le lotissement de la Croix Morel, réalisé dans les années 2000 selon des principes d'urbanisme durable (gestion des eaux pluviales à la parcelle, travail sur la densité des parcelles) ;
- A l'est par les terrains de football communaux ;
- Au sud par le lotissement des Courtils, réalisé à la fin des années 1990.

Le secteur du projet est composé d'une parcelle en zonage 2Auer pour la parcelle AD n°97 qui comprend le volet « habitat » et 4Aus pour la partie de parcelle ZK n°203 qui comprend le bassin de gestion des eaux (la partie prélevée de la parcelle ZK n°203 correspond, suite aux études inhérentes au projet, à la référence ZK n°203 (p)).

Parcelle **ZK n°203** destinée à
accueillir le bassin de gestion des
eaux



Ces zonages en l'état ne sont pas compatibles avec le projet d'habitat ici développé (voir **§3 infra : mise en compatibilité du PLU**). En outre, les parcelles devront également supporter la création de réseaux et d'accès, notamment internes (voir document 5.1 : réseaux et 4. Plan général des travaux).

Le site comprend une vaste dent-creuse de plus de 2 hectares, constituée par la parcelle cadastrée section AD n°97, et pour partie, la parcelle ZK n°203, actuellement en nature de champs cultivés (céréales).



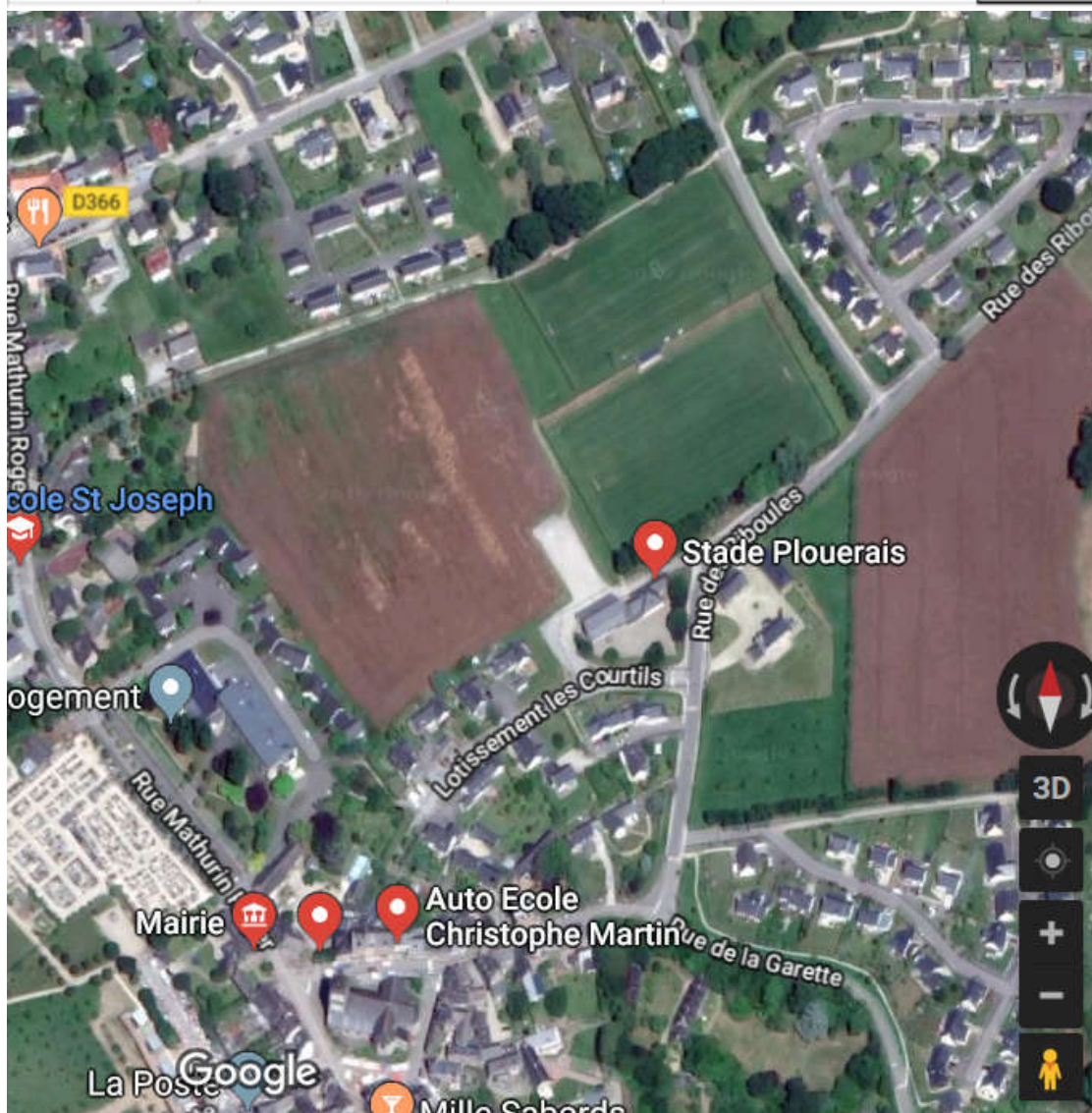
Pour permettre la réalisation de ce projet de logements, il est nécessaire, afin de respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP 2006) applicable, de même que l'arrêté préfectoral du 7 novembre 2007 portant autorisation de travaux en rivière et de rejet au milieu naturel pris au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement, de maîtriser de manière partielle la parcelle cadastrée ZK n°203 afin d'y créer un bassin de rétention des eaux pluviales issues du futur programme de logements.

Ainsi, le périmètre nécessaire à la bonne mise en œuvre de l'opération est le suivant :



Notice explicative de DUP – Commune de PLOUËR-SUR-RANCE – Projet d'Eco quartier

Commune	Adresse du bien	Parcelle cadastrale	Surface totale de la parcelle	Surface à acquérir
PLOUER SUR RANCE	0 LE BOURG	AD0097	24063	24 063
PLOUER SUR RANCE	0 LE CHAMP DE NEUVILLE	ZK0203p	23673	8 700
				32 763



(vue satellite des parcelles considérées)



(parcelle AD n°97)



(parcelle ZK n° 203)

Justification de cet emplacement

Le terrain support de la réalisation de l'écoquartier constitue une dent-creuse de grandes dimensions dans le tissu urbain du bourg, enclavée au nord et au sud par des quartiers d'habitation pavillonnaires denses, et, à l'ouest par un quartier pavillonnaire destiné aux personnes âgées avec en second rang d'urbanisation, l'EHPAD, un bâtiment en R+3 qui marque fortement le paysage ; et enfin à l'est par les terrains de football de la commune.

Cet emplacement permet de répondre au besoin en logements sur le territoire de la Commune tout en comblant une dent-creuse sise en centre-bourg et permet d'éviter ainsi l'étalement urbain en optimisant la consommation d'espace. Sa position centrale permet de relier les différents éléments constitutifs du centre-bourg par plusieurs liaisons douces.

Il répond ainsi aux objectifs inscrits dans les documents d'urbanisme et de planification supra-communales, qui prescrivent la nécessité de lutter contre l'étalement de la tache urbaine et permet de privilégier de manière importante les déplacements doux au sein du tissu urbain de la commune.

Ce terrain, particulier de par son emplacement en centre-bourg et son caractère de dent-creuse était

Notice explicative de DUP – Commune de PLOUËR-SUR-RANCE – Projet d'Eco quartier le parti envisagé par la commune à la naissance du projet. Etant, outre les éléments précités, intéressant car entouré de lotissements préexistants, d'équipement sportifs, et permettant d'envisager un projet compatible avec les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 7 novembre 2007 portant autorisation de travaux en rivière et de rejet au milieu naturel pris au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

Aucune autre parcelle sur la commune ne permettait d'atteindre l'ensemble de ces objectifs et, *in fine*, de réaliser un projet d'écoquartier dans des conditions équivalentes.

Concernant spécifiquement l'emplacement du bassin de rétention, il répond au schéma directeur de gestion des eaux pluviales qui prévoit d'ores et déjà un bassin collectif de rétention des eaux à cet endroit. Il permet de répondre aux besoins de récolte du projet mais également de combler un besoin préexistant d'extension du bassin de rétention identifié par le schéma d'assainissement des eaux pluviales. Il permettra ainsi de limiter encore l'imperméabilisation des sols, conformément aux objectifs des documents d'urbanisme supra-communaux.

Concernant plus particulièrement les prescriptions du PLU de la commune, une mise en compatibilité sera nécessaire au regard du classement actuel des parcelles. En effet, la parcelle AD n°97 fait actuellement l'objet d'un zonage 2AUer, ce qui la destine à accueillir des équipements d'intérêt public et des logements locatifs sociaux d'intérêt communaux ou supra communaux, mais pas une programmation d'ensemble de logements. En outre la parcelle ZK n°203 ne revête pas un zonage compatible avec de l'équipement mais fait l'objet d'un zonage 4AUs qui renvoie à une zone « destinée à l'urbanisation future, à long terme », ne pouvant « être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU » (*cf. § 3 infra*).

1.3. Croissance démographique et besoins en logements

Dinan Agglomération au sein du Pays de Dinan

L'évolution démographique et le besoin en logements du territoire sont identifiés par les documents supra-communaux.

Le SCoT

Approuvé le 20 février 2014, le SCoT du Pays de Dinan prévoit au sein de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), une poursuite de la croissance démographique du territoire dans son ensemble, avec l'accueil de 17 700 nouveaux habitants à l'horizon 2032. Cette évolution implique un besoin en logements estimé à 8 400 résidences principales supplémentaires. A noter que le volume de logements nécessaire dépend de l'évolution des modes de vie et notamment de la décohabitation qui participe au desserrement des ménages. Ainsi, le maintien de la population résidente, en tenant compte du phénomène de décohabitation, révèle un besoin de 4 600 résidences principales. Le projet de développement du territoire calibre un besoin total de 13 000 résidences principales.

La répartition territoriale de ces estimations est différenciée selon les pôles. Concernant les pôles relais estuariens dont Plouër-sur-rance fait partie, il est préconisé le maintien de la tendance actuelle, qui est à la progression de la population (progression moyenne annuelle de 1,2% entre 2006 et 2015).

Le PLH

La commune de Plouër-sur-Rance n'est pas couverte par un Plan Local de l'Habitat (PLH). Elle faisait jusqu'au 31 décembre 2016 partie de la communauté de communes Rance-Frémur, qui ne disposait pas de ce document. La commune de Plouër-sur-Rance a été intégrée à la communauté d'agglomération Dinan Agglomération le 1^{er} janvier 2017. L'EPCI est en cours de mise en place d'un nouveau PLH couvrant les nouvelles communes de l'agglomération, dont Plouër-sur-Rance.

La commune de Plouër-sur-Rance

	2009	%	2014	%
Ensemble	3 344	100,0	3 447	100,0
0-14 ans	727	21,7	666	19,3
15-29 ans	424	12,7	482	14,0
30-44 ans	674	20,2	605	17,5
45-59 ans	676	20,2	723	21,0
60-74 ans	543	16,3	649	18,8
75 ans et +	300	9,0	321	9,3

Evolution de la population de Plouër-sur-Rance. INSEE, 2016

Il ressort du recensement de la population établi en 2016 par l'INSEE que la population est en augmentation mais qu'elle est également vieillissante. La commune, outre l'adaptation des logements, souhaite attirer de jeunes ménages. Sur la période 2009-2014 la population âgée de 0 à 14 ans a baissé d'environ 8 % alors que dans le même temps la population âgée de 60-74 ans a augmenté d'environ 19 %.

1.4. Intervention de l'Etablissement public foncier de Bretagne

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) est un établissement public foncier d'Etat créé par décret du 8 juin 2009 et régi par les articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales (communes, communauté d'agglomération, communautés de communes...) à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Ses 4 axes principaux d'intervention sont le logement, notamment social, le développement économique, la préservation des espaces naturels et agricoles, la reconversion des friches.

L'EPF Bretagne assiste les collectivités à plusieurs niveaux : études pré-opérationnelles, acquisitions foncières par tous moyens, portage foncier, travaux de proto-aménagement (déconstruction, dépollution, etc.).

L'article 4 du décret du 8 juin 2009 indique que « *Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2, et après avoir passé convention avec les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale sur le territoire desquels il doit intervenir, l'établissement public foncier peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévues par ledit code ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L. 143-2 du code rural* ». Cette disposition est reprise dans l'article L 321-4 du Code de l'Urbanisme.

L'action de l'EPF Bretagne est coordonnée par la signature d'une convention-cadre avec l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). L'EPF Bretagne a ainsi signé une convention-cadre avec Dinan Agglomération le 29 janvier 2018.

Les acquisitions se font sur la base d'une convention opérationnelle indiquant les modalités d'acquisition, de portage et de rétrocession des biens. Une telle convention a été signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Plouër-sur-Rance le 21 novembre 2016. Elle confie à l'EPF la mission d'acquérir par tous moyens (négociation amiable, préemption, expropriation) les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération d'habitat prévue sous forme d'éco-quartier. A noter que cette convention opérationnelle a été signée antérieurement à la convention-cadre entre l'EPF Bretagne et Dinan Agglomération.

Un avenant à la convention opérationnelle, visant à ajuster le périmètre d'intervention de l'EPF de Bretagne ainsi que l'enveloppe financière dévolue à l'opération a été signé le 10 avril 2019.

2. Objet de l'opération

2.1. Descriptif et périmètre de l'opération

Objet

La commune de Plouër sur Rance est soumise à une forte demande en logements en raison de sa localisation à 15 minutes de Dinan, une demi-heure de Saint-Malo et 45 minutes de Rennes et de son cadre privilégié au bord de l'estuaire de la Rance. La commune a ainsi connu ces deux dernières décennies un développement de la construction de logements, essentiellement sous la forme de lotissement.

Il est toutefois à noter que malgré l'attractivité de la commune pour de jeunes ménages, ceux-ci peinent aujourd'hui à s'y loger en raison du manque de logements adaptés à leurs besoins. De ce fait, malgré une progression de la population, l'école de Plouër-sur-Rance connaît ces dernières années une baisse de ses effectifs.

Dans le but de proposer une nouvelle offre de logements répondant aux besoins de tous (lots libres, logements en accession à la propriété, logements locatifs sociaux...), la commune de Plouër-sur-Rance souhaite urbaniser la vaste dent-creuse de plus de 2 hectares objet de la procédure, qui est inscrite dans le tissu urbain et à proximité immédiate de la centralité commerçante et administrative du bourg et réaliser un bassin de gestion des eaux associé.

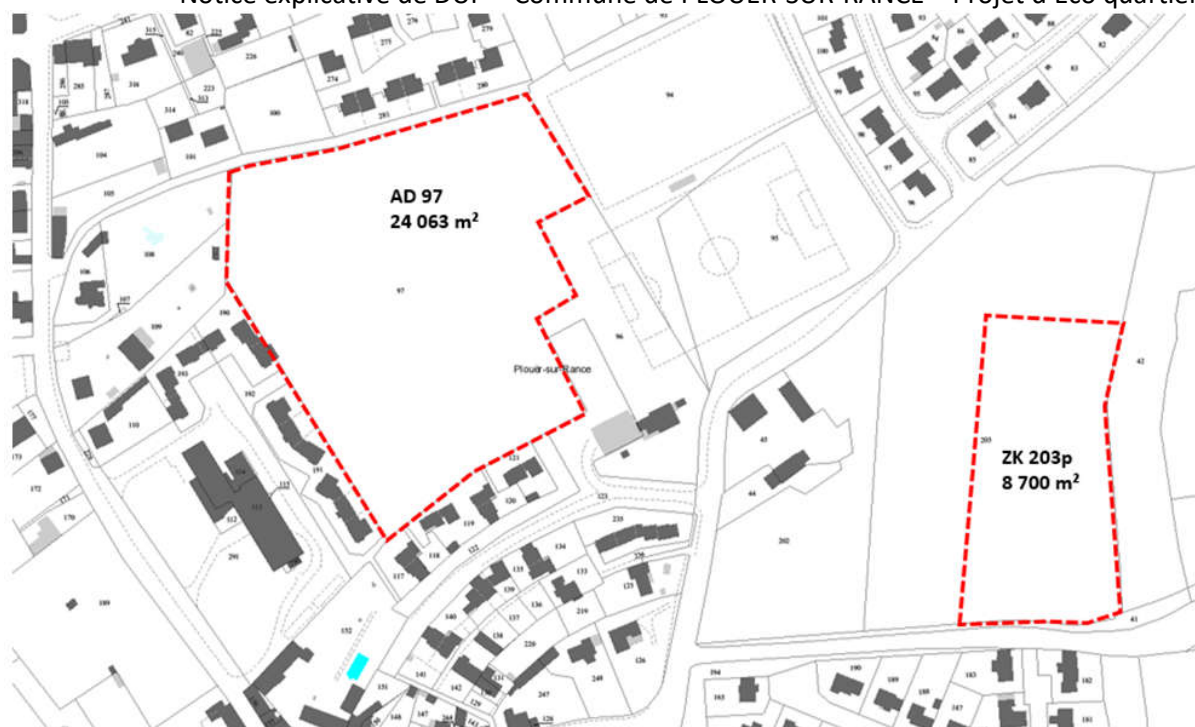
En outre, l'urbanisation de ce foncier permettrait de renforcer les liens des quartiers nord de Plouër-sur-Rance avec le cœur de bourg par la création d'un cheminement doux qui favorisera les mobilités décarbonnées et l'accès aux services de centralités.

Le projet porté par la commune est celui d'un écoquartier en ce sens où il intègre au maximum des objectifs de développement durable dans l'aménagement de celui-ci tout en en réduisant son empreinte écologique. Ce projet prend ainsi en compte de manière forte les enjeux environnementaux notamment au travers du respect d'un maximum de dispositions issus de la charte desdits EcoQuartiers. Il ne dispose pas du label national « EcoQuartier » pouvant être délivré par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des relations avec les Collectivités Territoriales.

Périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne

Sur le périmètre opérationnel défini ci-après, l'EPF Bretagne est conventionnellement autorisé par la Commune à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative à toute étude, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser les travaux de proto aménagement (déconstruction/dépollution).



Commune	Adresse du bien	Parcelle cadastrale	Surface totale de la parcelle	Surface à acquérir
PLOUER SUR RANCE	0 LE BOURG	AD0097	24063	24 063
PLOUER SUR RANCE	0 LE CHAMP DE NEUVILLE	ZK0203p	23673	8 700
				32 763

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle cadastrée ZK n°203, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral.

Périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP est le même que celui inscrit à la convention opérationnelle d'action foncière après avenant du 10 avril 2019.

2.2. L'émergence du projet

En tant que commune attractive en recherche d'une solution de logement tant pour l'ensemble des ménages habitant que pour ceux souhaitant habiter sur son territoire, ainsi particulièrement en tant que commune sensibilisée au développement durable et à la nécessité de réduire l'extension de sa tache urbaine, Plouër-sur-Rance disposait dans sa centralité de ce terrain nu, cadastré section AD n°97, propice au développement d'un nouveau quartier.

Ce terrain était initialement identifié dans le PLU approuvé le 24 octobre 2003 comme devant accueillir des équipements publics ou d'intérêt public ou des logements locatifs sociaux d'intérêts communaux et intercommunaux (zonage 2Auer) . La vocation de ce terrain de plus de 2 hectares a été amené à évoluer : les priorités de la commune ont été revues au regard de la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, et notamment des jeunes ménages, afin de préserver son dynamisme démographique mais aussi proposer des logements en centre-bourg adaptés à la population vieillissante. Pour ce faire la commune s'est orientée vers la mise en place d'une programmation mixte lots libres, logements en accession à la propriété, logements locatifs sociaux.

Dans un souci d'optimisation de ce foncier, la commune a sollicité l'EPF de Bretagne et a entamé avec son concours (ainsi que celui de différents partenaires) une étude de faisabilité et de programmation. Dès le départ, il a été souhaité que le programme à venir sur ce foncier réponde

Notice explicative de DUP – Commune de PLOUËR-SUR-RANCE – Projet d'Eco quartier aux préconisations du label éco-quartier.

Le bureau d'étude Sétur a été retenu par la commune.

L'étude menée a pris en considération l'ensemble de ces paramètres et les a intégrés au programme.

2.3. Programme prévisionnel de l'opération

Le scénario prévoit la réalisation d'un programme de 71 logements répartis entre des parcelles sous forme de lots libres (du type maisons mitoyennes ou maisons en bandes dans un souci d'économie du foncier et de favorisation de l'intensité urbaine), de lots intermédiaires, ainsi que de logements collectifs.

Les 50 logements dévolus au parc privé sont répartis comme suit :

- 10 terrains libres sous forme de lots à bâtir
- 40 logements en promotion immobilière :
 - 18 logements sous forme de lots individuels groupés
 - 12 logements intermédiaires
 - 10 logements collectifs.

Les 21 logements dévolus au parc social sont répartis comme suit :

- 5 logements individuels groupés
- 6 logements intermédiaires
- 10 logements collectifs.

L'opération intègre également un cheminement doux en son centre (axe nord-nord-est / sud-sud-ouest) qui aura une vocation de lien entre les différents quartiers de la ville et leur raccordement vers le centre-bourg. Il s'agira également d'un espace de rencontres et d'échanges, animés par des jardins et serres partagés, par des aires de jeux pour enfants et par une salle à vocation publique.

Ce scénario est le résultat d'une étude pré-opérationnelle lancée en 2017 menée par le cabinet SETUR ayant associée les citoyens via des ateliers participatifs à l'élaboration du projet. Il est ressorti de cette étude une volonté de mise en place d'un projet permettant d'obtenir des jardins partagés bien exposés, des stationnements variés, des orientations de bâti selon des axes variés, de créer un accès voiture par le sud, de conserver un espace public au centre du projet...

Plus précisément :

4. SCENARIO DE SYNTHESE

Eléments directeurs du scénario de synthèse

- conserver **un espace public majeur** ouvert sur la vue du cœur de bourg
- d'accéder au quartier, en véhicule, par **le sud et par l'ouest**, au travers de l'Ehpad
- de préférer un positionnement du bâti selon des **axes variés**,
- de **varier** les propositions de stationnements,
- de favoriser le positionnement des jardins partagés dans un secteur plutôt **bien exposé**,
- de **varier les ambiances**



Commune de Plouër-sur-Rance – Zone 2 AUer – Synthèse étude scénario
PU 11038 - FL 05/07/2016



10/31

Principes paysagers

- **Asseoir la perspective** vers le centre bourg,
- **Accompagner** les aires de stationnement,
- **Créer des portes d'entrées** vertes au quartier,
- **Créer quelques points de repères** en positionnant quelques arbres remarquables,
- Intégrer des murets de pierre pour **structurer l'espace public** et gérer les interfaces avec les petits jardins privés,
- **Créer une identité paysagère** propre au quartier grâce aux plantations et aux matériaux utilisés.



(extrait étude SETUR)

Par suite, c'est ainsi que le scénario global suivant à été retenu :



Plan Masse – Projet d'Eco-quartier



Plan bassin de rétention (parcelle ZK n°203)

2.4. Compatibilité avec la Loi Littoral et les documents supra-communaux

➤ La loi Littoral

La commune de Plouër-sur-Rance est soumise à la loi Littoral en raison de sa situation en bordure de l'estuaire de la Rance. Le projet envisagé sur les terrains en centre bourg, au regard de son éloignement du littoral, n'est pas soumis aux contraintes de la loi littoral en termes d'espace proche du rivage, ou de la bande littorale des cent mètres. Ces dispositions sont donc sans objet à son égard.

En revanche, la loi Littoral dispose de manière générale que les constructions doivent s'implanter au sein ou en continuité des zones urbanisées (article L 121-8 du code de l'urbanisme). Or le projet d'habitat s'inscrit dans une dent creuse en centre-bourg, et la parcelle ZK n°203 est elle aussi au

Notice explicative de DUP – Commune de PLOUËR-SUR-RANCE – Projet d'Eco quartier sein du tissu urbain. Le projet correspond donc aux objectifs de la loi Littoral dans la mesure où il vise à urbaniser un terrain déjà inscrit dans le tissu urbain et limite ainsi d'autant l'extension de la zone urbanisée vers les extérieurs du bourg.

➤ **Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Dinan**

Plouër-sur-Rance est identifiée comme pôle relai estuarien dans le SCoT du Pays de Dinan approuvé le 20 février 2014. A ce titre, le document inscrit pour cette commune l'objectif de maintenir une progression démographique aux niveaux constatés entre 2006 et 2015, soit +1,2% / an. A ce rythme, la population de Plouër-sur-Rance qui compte actuellement 3 484 habitants devrait dépasser les 4 200 habitants en 2032 (perspective du SCoT).

Le document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT fixe un objectif global de densification du tissu urbain via le comblement des dents creuses. Le projet s'inscrivant dans le tissu urbain étant constitutif d'une dent creuse, il répond parfaitement audit objectif défini par le SCoT.

De plus, ledit document fixe également des objectifs de densification des centralités, de maîtrise de l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et de l'augmentation du volume du parc de logements aidés.

Plus précisément, il fixe pour la Commune de Plouër-sur-Rance un objectif de 15% de logements sociaux avec une densité de 20 logements/hectare. Or le projet prévoit 30% de logements sociaux et une densité supérieure à celle recommandée par le SCoT. Dès lors, le projet est compatible avec le SCoT à ce titre également.

Enfin, au titre de la gestion des eaux, le SCoT préconise de limiter l'imperméabilisation des sols. A ce titre encore, le projet apparaît compatible avec le SCoT.

➤ **Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Plouër-sur-Rance**

1. Le règlement

L'actuel Plan Local d'Urbanisme de Plouër-sur-Rance, et son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), a été approuvé le 24 octobre 2003.

Le zonage couvrant le terrain d'assiette de l'opération est un zonage ouvert à l'urbanisation, à urbaniser à court ou moyen terme. Cependant il n'apparaît pas compatible avec le programme envisagé. En effet, au sein du PLU chaque zone AU est affectée d'un indice particulier (AUr, AUer, AUyr..).

En l'espèce le terrain supportant le volet « habitat » du projet est classé 2Auer. Or les dispositions du règlement du PLU (notamment les articles AUer.1 et AUer.2) n'autorisent au sein de cette zone que l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt public ou de logements locatifs sociaux d'intérêts communaux et intercommunaux. Le projet objet de la présente notice comprend à la fois des logements locatifs sociaux, de l'accession aidée et quelques lot libres. En l'état, un tel programme complet n'est donc pas autorisé dans la zone considérée.

Par ailleurs, la parcelle ZK n°203 est classée en zonage 4AUs. Ce dernier ne permet l'urbanisation que suite à la révision ou la modification du PLU.

Les seules occupations du sol permises par le PLU dans cette zone sont :

Notice explicative de DUP – Commune de PLOUËR-SUR-RANCE – Projet d'Eco quartier
Article AUs 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions
particulières

Sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure du secteur, sont admis :

- les travaux destinés à permettre l'implantation d'ouvrages de faible importance, réalisés par une collectivité publique, un concessionnaire ou par un service public, dans un but d'intérêt général (transformateurs, WC, cabines téléphoniques, abris de voyageurs, etc...),
- le cas échéant, la construction de bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'ils soient conçus de façon à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de ceux destinés à recevoir des élevages.

En l'état le projet de création de bassin de gestion des eaux n'est donc pas autorisé dans la zone.

C'est dans ce contexte d'une part que la présente DUP doit emporter mise en compatibilité du PLU.

2. Le PADD

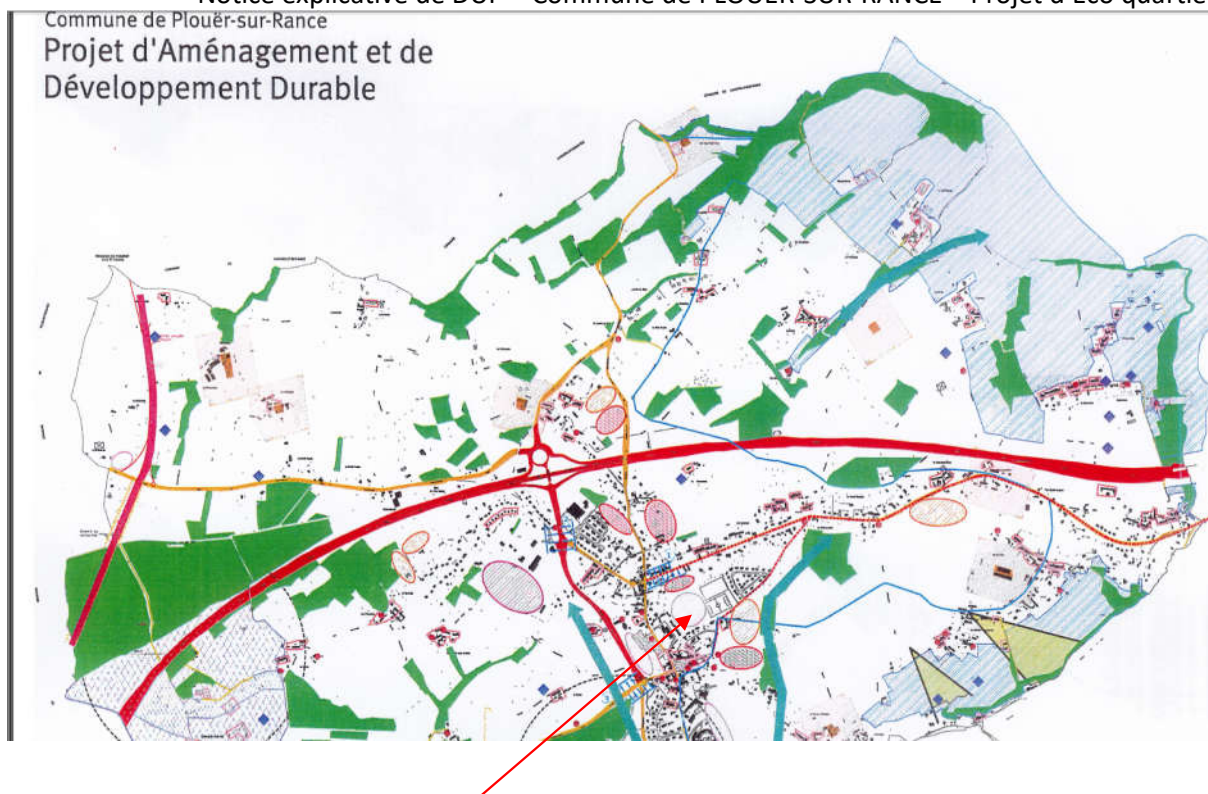
D'autre part, le PADD du PLU répond aux objectifs suivants :

- Maîtriser le développement démographique et urbain ;
- Viser à un équilibre social de la commune ;
- Soutenir le maintien et l'accueil d'activités ;
- Préserver la qualité des milieux et des paysages qui font l'identité de la commune.

Il s'inscrit, à la date de sa conception, dans un but de conservation des potentialités de développement à long terme afin de ménager le caractère durable du développement. Le projet d'aménagement sur le secteur est cohérent avec cet objectif.

Néanmoins le PADD prévoit une orientation relative aux besoins en équipements d'intérêt collectif, en réponse à l'objectif de maîtrise du développement démographique et urbain. Cette orientation précise notamment la possibilité de « *ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants* » afin d'anticiper les évolutions liées à la croissance démographique de la commune.

Or, le document graphique annexé au PADD identifie ainsi trois secteurs, dont le terrain d'assiette du projet (parcelle AD n°97) fait partie tel que :



Secteur comprenant le terrain d'assiette du projet (extrait PADD – PLU joint à la présente notice)

Au regard de ces éléments, le projet qui comprend de l'habitat, n'est donc pas, en l'état, compatible avec le secteur identifié par le PADD du PLU.

Dès lors, la DUP devra opérer, d'autre part, une mise en compatibilité du PLU de Plouër-sur-Rance à ce titre.

Il convient de relever que le projet sera compatible avec le Plan local d'urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration au regard des documents préparatoires soumis à enquête publique.

De même, nonobstant le fait que le diagnostic territorial établi dans le cadre du PLUi-H ne porte pas d'analyse à l'échelle communale, au niveau du secteur identifié comme celui des communes de bords de Rance il apparaît ainsi que le projet d'écoquartier porté par la commune remplit les objectifs en matière de proposition de logements maîtrisés, de prise en compte du caractère patrimoniale et naturel du secteur.

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Afin de permettre la réalisation de ce programme d'habitat de centre bourg, la Commune de Plouër-sur-Rance accompagnée par l'EPF sollicite une DUP sur ce secteur au bénéfice de l'EPF.

Ceci étant, tel qu'indiqué § *supra*, ce projet nécessite de modifier certains éléments du PLU au regard des dispositions actuelles de son zonage et du secteur identifié par le document graphique du PADD avec lequel le projet n'est pas compatible.

Dès lors, il conviendra de mettre en œuvre la procédure prévue aux articles L 153-54 et suivants du Code de l'urbanisme. De plus, le projet ayant pour conséquence de modifier l'affectation du secteur défini au sein du PADD, il entre dans le champ de l'article L 153-31 du même code et fera donc l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre.

Si une évaluation environnementale est nécessaire au titre de la mise en compatibilité du PLU, force

Notice explicative de DUP – Commune de PLOUËR-SUR-RANCE – Projet d’Eco quartier
est de relever qu’une étude d’impact environnementale n’est pas nécessaire au titre du projet tel que
l’a confirmé la Mission Régionale d’Autorité Environnementale par une décision en date du 13 février
2019 jointe au présent dossier.

3.1 Incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Le PADD de Plouër sur Rance comporte une partie graphique qui présente sur le lieu de projet d'écoquartier une indication mentionnant un « secteur d'équipements publics ». Le projet d'écoquartier ne répond pas à cette définition. Il est donc nécessaire de supprimer cette indication à la partie graphique du PADD et de la remplacer par une indication correspondante à la légende « Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme ».

Concernant la réalisation de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, son emplacement fait aujourd'hui mention d'un secteur « d'extensions urbaines à programmer à plus long terme ». Cet ouvrage ne correspond pas à cette définition, il est donc nécessaire de remplacer cette indication par celle correspondante à la légende « Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme ».

Dans sa partie écrite, le chapitre 1 « Maîtriser le développement démographique et urbain » mentionne dans sa seconde partie « Programmer les extensions urbaines pour renforcer la centralité et la vitalité du bourg » un paragraphe « Considérer les possibilités d'extension des écoles » qui précise la nécessité de « de ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants (scolaires et sportifs) ». Le projet d'écoquartier se situant en proximité des équipements sportifs de la commune, et ne constituant pas en lui-même un équipement sportif, il est nécessaire de supprimer cette mention dans la partie écrite du PADD.

Partie écrite du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :

1. Considérer les possibilités d'extension des écoles

Malgré les incertitudes qui entourent l'évolution des effectifs scolaires, il convient de ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants (scolaires et sportifs) pour anticiper les nécessaires adaptations des équipements à la croissance démographique escomptée sur Plouër-sur-Rance. Des terrains pourront être réservés à l'arrière de l'école publique pour en prévoir une possible extension, qui serait toutefois limitée en regard de la sensibilité visuelle du site (panorama sur la vallée de la Rance).

Partie écrite du PADD après mise en compatibilité (extrait) :

Malgré les incertitudes qui entourent l'évolution des effectifs scolaires, il convient de ménager des disponibilités foncières autour des équipements scolaires existants pour anticiper les nécessaires adaptations des équipements à la croissance démographique escomptée sur Plouër-sur-Rance. Des terrains pourront être réservés à l'arrière de l'école publique pour en prévoir une possible extension, qui serait toutefois limitée en regard de la sensibilité visuelle du site (panorama sur la vallée de la Rance).

Partie graphique du PADD avant mise en compatibilité (extrait) :



Maîtriser le développement économique et urbain

- Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme
- Extensions urbaines à programmer à plus long terme
- Extension de la zone d'activités
- Secteurs d'équipements publics (extensions ou créations)
- Voie de liaison urbaine à retraiter
- Voies nouvelles en cours de création ou projetées
- Secteur d'entrée de ville à traiter
- Rue de la Rance et sur carrefour avec la rue Roger RD42 – Entrée de la zone d'activités "Les Landes"
- Entrée Sud-Ouest du centre de Plouër

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

- Périètre de 500 m autour des monuments historiques classés
- Boissements à protéger
- Sites archéologiques
- Sentiers piétonniers à créer
- Application de la loi Littoral
- Coupures d'urbanisation à préserver
- Espaces littoraux remarquables
- Limite des espaces proche du rivage
- Eléments de paysage protégés au titre du 7 de l'article L123-1
- Cône de vue à préserver
- Chemins creux à préserver

Bâtiments soumis à permis de démolir

- Ensembles architecturaux intéressants à préserver
- "Petit patrimoine" à préserver

Préserver la ressource en eau

Périètre de protection (rapproché et éloigné) de captage d'eau potable

- Périètre rapproché
- Périètre éloigné

Préserver l'activité agricole

- Périètre de recul de 100m imposant aux constructions à usage d'habitat et d'activités en zone d'urbanisation

Partie graphique du PADD après mise en compatibilité (extrait) :



Maîtriser le développement économique et urbain

- Extensions urbaines à programmer à court ou moyen terme
- Extensions urbaines à programmer à plus long terme
- Extension de la zone d'activités
- Secteurs d'équipements publics (extensions ou créations)
- Voie de liaison urbaine à retraiter
- Voies nouvelles en cours de création ou projetées
- Secteur d'entrée de ville à traiter
- Rue de la Rance et sur carrefour avec la rue Roger
- RD42 – Entrée de la zone d'activités "Les Landes"
- Entrée Sud-Ouest du centre de Plouër

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

- Périmètre de 500 m autour des monuments historiques classés
- Boisements à protéger
- Sites archéologiques
- Sentiers piétonniers à créer
- Application de la loi Littoral
- Coupures d'urbanisation à préserver
- Espaces littoraux remarquables
- Limite des espaces proche du rivage
- Éléments de paysage protégés au titre du 7 de l'article L123-1
- Cône de vue à préserver
- Chemins creux à préserver

Bâtiments soumis à permis de démolir

- Ensembles architecturaux intéressants à préserver
- "Petit patrimoine" à préserver

Préserver la ressource en eau

- Périmètre de protection (rapproché et éloigné) de captage d'eau potable
- Périmètre rapproché
- Périmètre éloigné

Préserver l'activité agricole

- Périmètre de recul de 100m imposant aux constructions à usage d'habitat et d'activités en zone d'urbanisation

3.2 Incidence sur le règlement du PLU :

Le règlement graphique du PLU de Plouër sur Rance classe en zone 2AUer le terrain concerné par le projet d'écoquartier. Ce zonage renvoi dans le règlement à une zone « destiné à la création ou à l'extension d'équipements publics ou d'intérêt public. ». Le projet d'écoquartier ne répond pas à la définition d'équipements. Il est donc nécessaire de modifier la zone du terrain en question.

Le bassin de gestion des eaux pluviales est prévu sur une zone 4AUs. Ce zonage renvoi dans le règlement à une zone « destiné à l'urbanisation future, à long terme. Il ne peut être ouvert à l'urbanisation que par modification ou révision du PLU. ». Le projet d'écoquartier ne répond pas à la définition d'équipements. Il est donc nécessaire de modifier la zone du terrain en question.

Une nouvelle zone AUEq est créée au règlement du PLU de Plouër sur Rance. Cette zone permet dans le règlement la réalisation du projet d'écoquartier et emporte la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le règlement actuel ainsi que le règlement après mise en compatibilité et la nouvelle OAP sont disponibles en annexe au sein du dossier de demande.

4. Justification de l'Utilité Publique – Bilan coûts / avantages

L'opération faisant l'objet de la présente notice va permettre de répondre à un certain nombre d'enjeux soulevés par les dynamiques démographiques, résidentielles et sociales de la commune de Plouër-sur-Rance.

La commune, ainsi qu'il a déjà été dit, se situe sur un secteur dynamique le long de la Rance et plusieurs programmes de logements privés existent sur son territoire. Cependant ces derniers sont insuffisants pour répondre à l'évolution démographique et sociale et à la demande de logements afférente. Le taux de vacance sur le parc social particulièrement est faible (environ 1,2 %). On constate très peu de disponibilité foncière pour du logement accessible et l'école a souffert la perte de deux de ses classes.

En l'espèce, le projet permettra de répondre à ce besoin, tout en respectant les objectifs de développement durable des documents supra communaux et respectant le critère de densité et de réalisation de logements sociaux de l'EPF.

En outre, ce projet permettra de combler une importante dent creuse de centre-bourg, permettant de respecter les objectifs de renouvellement urbain, de redynamisation du centre-bourg et de lutte contre l'étalement urbain prévus par ces mêmes plans tout en réalisant un bassin de rétention aux dimensions adaptées pour le projet à l'endroit prescrit par l'arrêté préfectoral relatif à la gestion des eaux pluviales sur la commune.

Depuis 2016, des pourparlers ont été menés avec les propriétaires concernés par le périmètre de l'opération (les deux parcelles concernées par le projet appartiennent aux mêmes propriétaires) pour évoquer avec eux le devenir de leurs biens et engager des discussions sur une cession amiable de ces derniers. Malgré les démarches engagées par la commune et par l'EPF afin d'acquiescer à l'amiable les propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet, aucun accord sur une acquisition des biens n'a pu être trouvé à ce jour. Dans ce contexte, la DUP permettra la maîtrise du foncier indispensable pour réaliser l'opération urbaine que la commune souhaite engager depuis plusieurs années maintenant.

4.1. Avantages

En premier lieu, après des tentatives d'acquisitions amiables menées depuis l'année 2016 et des négociations bloquées à ce jour, et bien que la voie de l'acquisition amiable reste privilégiée par la Commune le cas échéant, la DUP permettra la maîtrise certaine du foncier nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat pour répondre à la demande en logements existante sur la commune.

En deuxième lieu, un tel projet à l'intérieur du tissu urbain existant vient, par la densification urbaine qu'il propose (comblement d'une large dent creuse), s'inscrire dans un objectif de renouvellement urbain afin de préserver la consommation d'espaces périurbains conformément aux dispositions du SCoT et du PLU.

En troisième lieu, ce projet, de par sa nature, est en adéquation avec les objectifs de développements durable, et, de par la création d'un bassin de rétention permettant de combler les lacunes de l'existant, de répondre au besoin actuel, et également futur dans la mesure où, ainsi qu'il a été dit, ce bassin répond aux projets du schéma d'assainissement des eaux pluviales (voir arrêté préfectoral).

En quatrième lieu, il permettra le développement bienvenu d'une offre de logements locatifs accessibles et de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs et enjeux de mixité sociale énoncés dans le SCoT et le PLU. En effet, la maîtrise des coûts de sortie des logements permet à toutes les catégories de la population de se loger.

Enfin, le projet conduit à la réalisation d'aménagements de qualité dans un projet urbain global et une amélioration de la sécurité par la mise en place de mode de transports doux à proximité des équipements sportifs attenants et par la création d'une liaison douce entre les quartiers Nord et le centre.

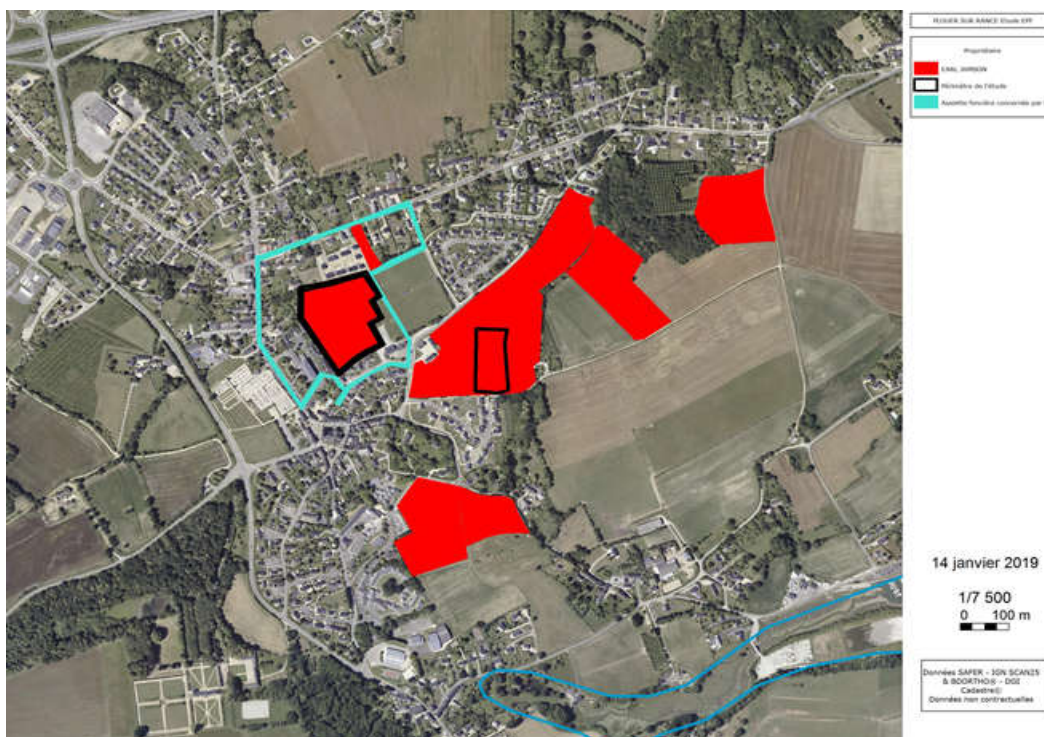
Au surplus, force est de constater que le zonage actuel ouvre d'ores et déjà cette parcelle à l'urbanisation à court ou moyen terme, cette dernière étant à ce jour enclavée entre des parcelles urbanisées. L'urbanisation envisagée par le projet prend en compte la dimension de développement durable notamment par la préservation des espaces naturels et privilégie des espaces verts de qualité.

4.2. Inconvénients

Des inconvénients sont également à relever par la mise en œuvre d'un tel projet.

Ainsi, il existera tout d'abord nécessairement une atteinte à la propriété privée par l'expropriation de la parcelle AD 97 et de l'emprise sur la parcelle ZK 203 (emprise ZK 203p). C'est l'EARL JAMBON, dont le siège d'exploitation se situe à MINIAC-MORVAN, qui est exploitante de ces deux parcelles, toutes deux propriétés de Monsieur Jambon.

L'exploitation est de 164 ha 79a de Surface Agricole Utile (déclaration PAC) telle que :



(extrait étude SAFER)

L'exploitation développe un polyculture-élevage dont l'activité principale est la production laitière

Les aménagements relatif à la déclaration d'utilité publique portent sur les parcelles cadastrées section AD N° 97 d'une contenance de 24 063 m² et section ZK N° 203 pour partie soit 8 700 m² supportant des cultures céréalières.

Il emportera une atteinte à son exploitation par les propriétaires puisque le terrain d'assiette du projet à une vocation agricole à ce jour. A ce titre, et afin d'indemniser au mieux les propriétaires, une étude d'impact réalisée par la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural évalue la surface impactée à 2hectares et 39ares. La surface agricole utile totale de l'exploitation est de 164 ha 79a ; au regard de ces données, le projet ne déséquilibrera donc pas l'exploitation à ce titre.

En outre, ce projet, a également un coût financier global estimé de 2.144.533 euros dans les documents annexés à la présente notice.

Enfin, les riverains devront supporter les inconvénients liés aux travaux pendant la durée du chantier.

Mesures prises afin de compenser les effets de l'expropriation

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, les propriétaires peuvent recevoir une compensation foncière ou, préalablement à la prise de possession par l'EPF Bretagne, une indemnité correspondant au préjudice direct, matériel et certain résultant de l'expropriation, déterminée à l'amiable, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à défaut par le juge de l'expropriation.

En l'espèce, la commune a fait face à la difficulté de trouver une solution de compensation foncière.

L'estimation de l'indemnité principale par la Direction de l'Immobilier de l'Etat est de 220 000 euros pour la parcelle cadastrée AD 97 et à 43 500 euros pour l'emprise issue de la parcelle cadastrée ZK 203p.

A défaut d'accord amiable, les indemnités sont en effet fixées par le juge de l'expropriation, qui est un magistrat de l'ordre judiciaire dont le rôle est de garantir le droit de propriété privée. Il convient de relever en l'espèce que les propriétaires ne sont pas opposés au projet sur leur parcelle, ni au développement de la Commune.

Ainsi, en cas de désaccord sur le montant des indemnités d'expropriation, les propriétaires sont assurés de voir leurs estimations examinées par un juge impartial, indépendant de l'autorité expropriante.

Sauf exception, peut s'ajouter à l'indemnité principale, une indemnité de emploi, représentant environ 10% du montant de l'indemnité principale, qui est destinée à couvrir les frais d'acquisition auxquels les propriétaires seront exposés dans le cadre de l'acquisition d'un bien équivalent. Dans le cas présent, France Domaine a fixé le montant de l'indemnité de emploi à 27 350 €.

Enfin, sous certaines conditions, les propriétaires peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur les plus-values si les fonds sont réutilisés dans les douze mois de leur versement dans les conditions prévues par l'article 150 U II 4° du Code Général des Impôts.

4.3. Bilan coûts / avantages

Afin de satisfaire les besoins des jeunes ménages désireux de s'installer sur la commune ainsi que des personnes plus âgées ayant la volonté de disposer de logements adaptés à proximité des services et des commodités, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable, la commune de Plouër-sur-Rance se trouve face à la nécessité de développer un projet d'habitat. La croissance démographique du territoire induit le besoin et le souhait de la population de disposer de logements répondant à ses besoins (logements accessibles, espaces verts...). La typologie de l'habitat a donc été pensée afin de satisfaire la volonté de mixité sociale de même que la mise en valeur de l'environnement au regard des objectifs de développement durable identifiés.

Ce projet, viendra créer une liaison douce entre les quartiers Nord de la ville et le bourg, reconnectant ainsi la centralité de sa périphérie de proximité. Il aura pour effet immédiat de venir combler la large dent creuse que le terrain d'assiette du bâti représente aujourd'hui et d'optimiser la consommation d'espace tout en répondant au besoin en logement.

La commune souhaite gérer et maîtriser le foncier de manière raisonnée afin de favoriser une urbanisation harmonieuse, durable et cohérente, d'éviter les développements disparates et ainsi économiser les espaces. Elle entend par cette opération respecter la convention opérationnelle signée le 21 novembre 2016 avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne fixant une densité minimale de 30 logements à l'hectare. La densification fait partie des objectifs définis par le SCoT de Dinan Agglomération précédemment évoqués.

Le projet d'éco-quartier s'inscrit dans les objectifs de redynamisation des centre-bourgs des documents supra-communaux en préservant les espaces naturels et agricoles en périphérie du centre-bourg. De par sa situation en centre-bourg, un tel projet permet de limiter l'extension urbaine et tous les coûts y afférents (voirie, réseaux...), conforter les activités et équipements existants et permettre aux habitants des activités et modes de déplacements alternatifs.

Enfin, malgré les démarches engagées ces dernières années par la commune et par l'EPF afin d'acquérir à l'amiable les propriétés nécessaires à la réalisation du projet communal sur ces 2 parcelles, aucun accord amiable sur une acquisition des biens n'a pu être trouvé à ce jour, alors même que les propriétaires n'apparaissent pas opposés au projet. Les acquisitions nécessaires seront donc difficiles à réaliser dans le temps nécessaire pour répondre au besoin et aux délais de procédures applicables.

Face à cette situation foncière, il a été décidé de mettre en place une procédure de demande de Déclaration d'Utilité Publique, nécessaire à la mise en œuvre éventuelle d'une procédure d'expropriation.

Il est donc demandé à Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor de déclarer l'utilité publique de l'opération et de désigner l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) comme en étant le bénéficiaire de cette Déclaration d'Utilité Publique.