



DOSSIER SIMPLIFIE D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP

RESERVES FONCIERES

Secteur de Trévidec

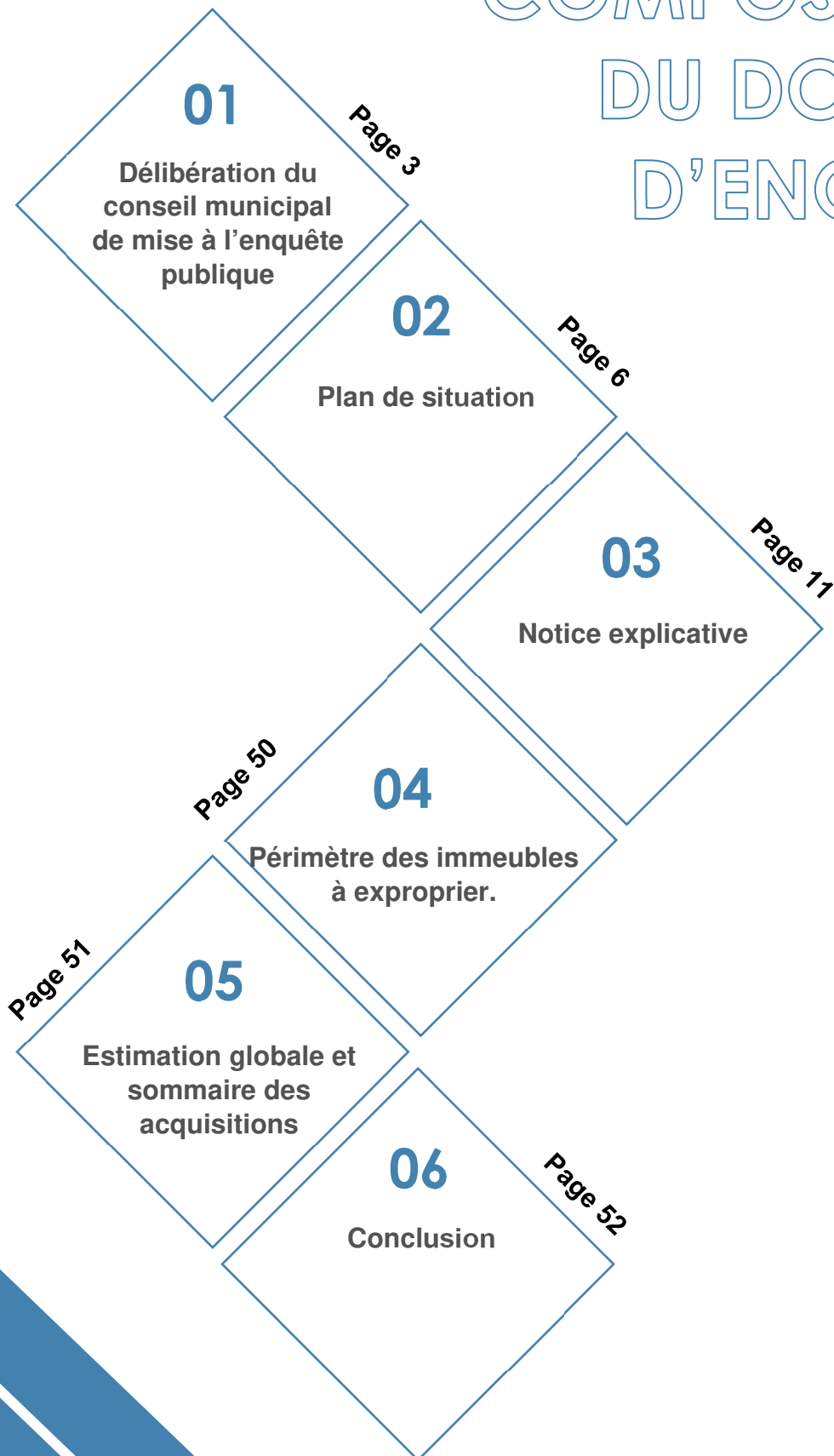
Mairie de SAINT THURIAL : **02.99.85.32.72**

Adresse courriel : dossierduptrevidec@stthorial.fr

**Commune de
Saint-Thurial (35)**



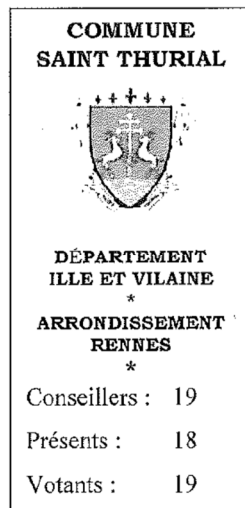
COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE



DELIBERATION

du conseil municipal de mise à l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 16/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 035-213503196-20200910-2020_053-DE



EXTRAIT DU

PROCÈS VERBAL DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt, le **10 septembre à 20 heures**, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur David MOIZAN, Maire.

Date de la convocation : 21 août 2020.

Présents : D. MOIZAN, AF. PINSON, V. LEROY, A. AUBIN, D. DAHYOT, AM. PERRAULT, G. LERAY, E. DAVID, G. BERTHELOT, M. COQUELLE, L. CITEAU, R. PIEL, S. LE TROADEC, L. HERVOCHE, M. FAURE, JC. PENIGUET, A. BUARD, P. LEFEUVRE.

Excusés: J. CLERMONT.

Pouvoirs : J. CLERMONT à AM. PERRAULT

Secrétaire de séance : P. LEFEUVRE

OBJET : PROJET DE RÉSERVES FONCIERES SECTEUR DE TREVIDEC

Madame AF PINSON, adjointe à l'urbanisme, expose que dans le prolongement de la réflexion engagée au travers du Plan local d'Urbanisme sur les secteurs d'urbanisation future de son territoire, la commune de SAINT THURIAL a engagé la constitution de réserves foncières sur le secteur de « Trévidéc » classé au PLU en zones 1AU et en 2AU, secteur localisé entre le hameau de Trévidéc et le sud du centre bourg d'une surface globale de 8 ha 55 environ.

L'urbanisation de cette zone permettra de répondre à terme aux besoins en logements tout en assurant une mixité sociale et fonctionnelle au sein du quartier et plus largement de la commune et en confortant le hameau de Trévidéc, hameau historique qui s'est développé le long de la RD 69.

Sans que la programmation ne soit connue à ce stade ni la nature de la procédure d'urbanisme qui sera retenue pour aménager ce nouveau quartier, l'opération d'aménagement devra répondre à divers objectifs :

- Produire des logements afin de répondre aux perspectives d'accroissement démographique observé sur le territoire, aux enjeux et aux besoins liés à la place de plus en plus prépondérante des familles monoparentales. Cette production passera notamment par une programmation à destination de l'accession sociale à la propriété.
- Répondre aux besoins en équipements publics induits par ces constructions nouvelles,
- Créer les conditions d'une accroche urbaine en direction du hameau de Trévidéc et organiser les modalités d'une mobilité active facilitée en direction du centre-bourg et de ses équipements,
- Permettre des mutations ou favoriser l'émergence de projets de construction ou d'aménagement sur les terrains en marge ou en périphérie du secteur dans un souci de densification,
- Assurer des continuités écologiques et de biodiversité en maintenant le cadre bocager du site et à une échelle plus grande, garantir une perméabilité de l'opération vis-à-vis des corridors de la trame verte et bleue.

Afin de rendre possible la réalisation de cette opération à terme, une maîtrise foncière complète des parcelles comprises dans le périmètre est indispensable pour garantir l'atteinte des objectifs de la commune, qui portent à la fois sur l'ouverture au public de l'espace naturel, la réalisation des équipements publics liés aux besoins des futurs habitants et la production de logements.

A ce jour, une surface d'environ 82% de l'emprise foncière est détenue par la commune de SAINT THURIAL. Le reste du périmètre, constitué de parcelles à usage agricole et de chemins d'exploitations qui maillent le périmètre de l'opération d'aménagement projetée, appartient à des propriétaires privés notamment riverains du périmètre de l'emprise foncière et sous forme d'indivision.

Envoyé en préfecture le 16/09/2020
Reçu en préfecture le 17/09/2020
Affiché le
ID : 035-213503196-20200910-2020_053-DE

La commune de SAINT-THURIAL entend privilégier les négociations amiables mais il est nécessaire de prévoir la possibilité de procéder aux acquisitions foncières par voie d'expropriation si les négociations amiables en cours ou à venir venaient à échouer notamment en raison du particularisme du foncier à acquérir.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code d'Expropriation pour cause d'Utilité Publique et notamment ses articles L1, L 121-1 et suivants et L 411-1 et suivants,

Considérant l'intérêt général de l'opération d'aménagement du secteur de Trévidec qui représente pour la commune un enjeu majeur de développement urbain à l'échelle de son territoire, un projet d'ensemble attractif autour du hameau de Trévidec permettant l'extension du centre-bourg.

Considérant que ce projet d'ampleur répond aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que la commune de SAINT-THURIAL ne dispose pas de la maîtrise foncière totale du périmètre de l'opération projetée ni de garantie quant à une acquisition amiable des parcelles non maîtrisées,

Considérant dans ces conditions, l'opportunité de solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de permettre, le cas échéant et en cas de besoin une procédure d'expropriation envisageable, conformément aux dispositions des articles L 110-1, R 112-5 et suivants et R 131-3 et suivants du Code de l'expropriation et des articles L 221-1, L 300-1 L 103-2 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'intérêt général de l'opération, il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à solliciter de Madame la Préfète l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'Utilité Publique.

Plus précisément, il s'agit de faire application de l'article R 112-5 du Code de l'expropriation, qui permet la constitution d'un dossier simplifié d'enquête publique, ne comprenant pas le plan général des travaux, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet ait pu être établi.

Considérant que le recours à l'expropriation d'utilité publique des terrains pour constituer des réserves foncières est nécessaire et ses inconvénients moindres au regard des avantages liés à la réalisation du projet d'intérêt général qu'elle poursuit,

Considérant que la constitution d'une réserve foncière par la collectivité, de nature à assurer, dans des conditions raisonnables, une maîtrise foncière des parcelles concernées pour la création d'un nouveau quartier présentant les caractéristiques définies ci-dessus est fondée au regard de l'intérêt général poursuivi.

Dans ce contexte, la commune de SAINT -THURIAL est appelée à solliciter auprès de Madame la Préfète l'ouverture de manière conjointe, de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique (DUP) et de l'enquête parcellaire, ceci sur la base de deux dossiers constitués conformément à la réglementation en vigueur.

Le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comporte notamment :

- Une notice explicative qui s'attache à :
 - présenter le contenu et les caractéristiques d'intérêt général du projet, ainsi que les motifs de choix de ce site en lien en cohérence avec les documents de planification (Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plan local d'urbanisme PLU)),
 - justifier de la nécessité de procéder aux acquisitions foncières au regard du contexte précédemment décrit,
- Le périmètre des immeubles à exproprier,
- Une estimation sommaire et globale des acquisitions

Le dossier d'enquête parcellaire comporte :

- Un plan parcellaire des propriétés à acquérir et comprises dans le périmètre de la DUP,
- Un état parcellaire correspondant.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L 5214-16,
Vu le Code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 110-1, R 112-5 et suivants et R 131-3 et suivants,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 221-1, L 300-1 L 103-2,
Vu la délibération n°2017-098 en date du 25 septembre 2017 par laquelle la communauté de communes de Brocéliande a approuvé la troisième modification du PLU visant le secteur Trévidec
Vu l'avis de France Domaine n° 2020-35319 V1101,
Vu les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire

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

- d'approuver la composition et le contenu des dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire,
- d'autoriser Monsieur le Maire à adresser à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine, représentant de l'Etat dans le département, les dossiers de demande d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire,
- d'autoriser Monsieur le Maire à requérir, auprès de Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique des acquisitions nécessaires à la constitution d'une réserve foncière sur le secteur de Trévidec puis un arrêté de cessibilité.
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités liées à la mise en œuvre de cette procédure et à signer les actes et tous autres documents à intervenir.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la mairie pendant un mois et sera exécutoire à compter de sa transmission au préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Affiché le :
16 septembre 2020

Certifié conforme et exécutoire,
Transmis en Préfecture le
16 septembre 2020

Le Maire,
D. MOIZAN



The image shows a circular official stamp of the Municipality of Brocéliande, with the text 'COMMUNE DE BROCELIANDE' and 'Mairie de Brocéliande'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Moizan'.

PLAN DE SITUATION

Secteur de TREVIDEC

Le Secteur de Trévidec est situé au Sud du bourg de la commune de Saint Thurial (35), longeant la route départementale n°69.

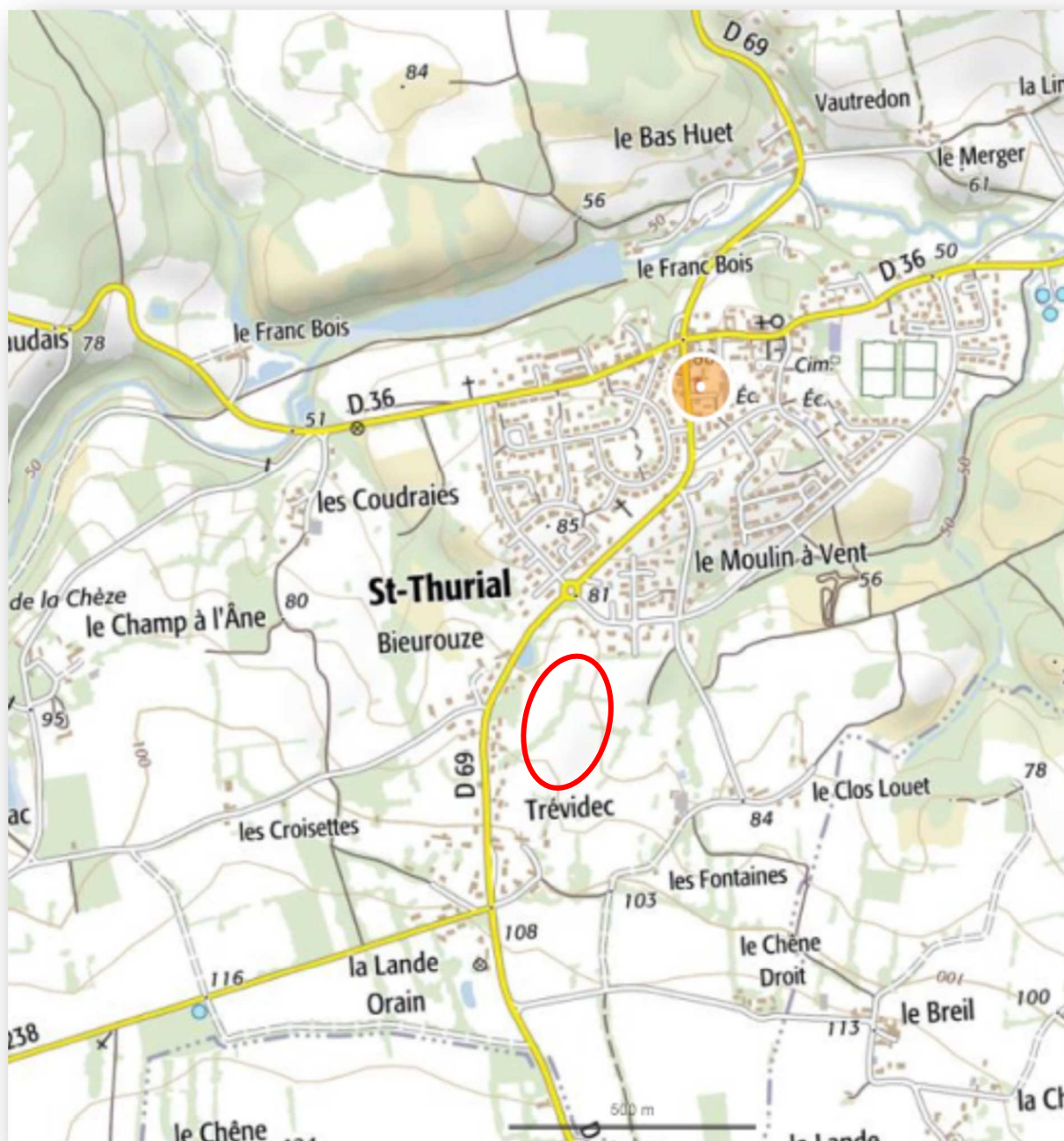


Figure 1 : Carte de localisation du secteur de Trévidec



Figure 2 : Vue aérienne du secteur de Trévidec

Un plan élargi du secteur de Trévidec est présenté ci-dessous, bordé par le hameau portant le même nom à l'Ouest, de haies bocagères à l'Est et d'une zone pavillonnaire au Nord.



Figure 3 : Angles de vues des photos

Légende :

- ▶ Angle de vue
 - ▶ Prise de vue
- 1

Ci-dessous, un reportage photographique du site de Trévidec et de ses abords :

Photo ①



Photo ②



Photo ③



Photo ④



Photo ⑤



Photo ⑥



Photo ⑦



Photo ⑧



NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE DETAILLE

TABLE DES MATIERES

Notice explicative sommaire	13
I. Présentation sommaire du contexte territorial dans lequel s’inscrit le projet de Trévidec..	13
II. Justification du recours à la procédure simplifiée	16
A. Cadre juridique	16
B. Justifications légales	17
III. Contenu du dossier d’enquête préalable	17
IV. Recours à la procédure d’expropriation.....	18
V. Organisation et déroulement de l’enquête publique	18
VI. Déclaration d’Utilité Publique	19
VII. Procédure parallèle	20
A. Enquête parcellaire.....	20
VIII. Contenu de la présente notice explicative	20
Chapitre 1 : Présentation générale du territoire communal et du site de Trevidec	21
I. Aspects géographiques, environnementaux et sociaux de la commune de SAINT THURIAL	21
A. Une croissance démographique constante	21
B. Emploi et population active.....	25
C. Equipements services mobilités	27
D. Environnement physique et naturel.....	28
E. Données sociologiques	33
II. Contexte juridique et foncier du site de Trévidec.....	35
A. Le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Brocéliande	35
B. Le Plan local d’habitat.....	36
C. Le plan local d’urbanisme de la commune	36
D. Le plan local d’urbanisme intercommunal	41
III. Les propriétaires fonciers du secteur Trévidec	42
Chapitre 2 : Présentation du projet et de ses enjeux	44
I. Eléments de contexte dans lesquels s’inscrit l’opération	44
A. Accroître l’offre de logements.....	44
B. Diversifier l’offre en logement aidé.....	45
C. Renforcer l’attractivité du centre bourg.....	45
D. Favoriser l’émergence de projets en périphérie	45

E. Maintenir des continuités écologiques	46
II. Justification des choix du site de Trévidec notamment du point de vue de son insertion dans l’environnement.....	46
Chapitre 3 : Demande de la déclaration d’utilité publique.....	48
I. Le recours justifié au dossier simplifié.....	48
II. Avantages et inconvénients de l’opération.....	48

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Carte de localisation du secteur de Trevidec	6
Figure 2 : Vue aérienne du secteur de Trevidec.....	7
Figure 3 : Angles de vues des photos	8
Figure 4 : Carte de la Communauté de communes du Pays de Brocéliande	13
Figure 5 : Carte de l’armature territoriale du Pays de Brocéliande (source SCoT Pays de Brocéliande)	14
Figure 6 : Carte de classification des pôles dans l’armature territoriale du Pays de Brocéliande (source SCoT Pays de Brocéliande)	14
Figure 7 : Plan de localisation de Saint-Thurial	21
Figure 8 : Carte de synthèse des dynamiques démographiques à l’échelle du Pays de Brocéliande (SCoT du Pays de Brocéliande)	22
Figure 9 : Courbe d’évolution de la population sur le Pays de Brocéliande.....	23
Figure 10 : Carte des superficies des zones d’activités par commune (source SCoT Pays de Brocéliande)	26
Figure 11 : Plan et évolution de la ZA du Châtelet à Saint-Thurial (source PADD – PLUi en élaboration)	26
Figure 12 : Extrait plan du réseau Illenoo.....	27
Figure 13 : Enjeux des aménagements urbains de Saint-Thurial (PLUi en élaboration)	28
Figure 14 : Plan topographique autour du bourg de Saint-Thurial (source IGN)	30
Figure 15 : Espaces naturels (Natura 2000 et ZNIEFF) dans l’environnement du secteur de Trevidec (IAO SENN – 2019)	31
Figure 16 : Carte de la trame verte et bleue (source PLUi en élaboration)	31
Figure 17 : Extrait du projet de PLUi sur le secteur de Trevidec	32
Figure 18 : Cartographie simplifiée des habitats au sein du site de projet (IAO SENN - 2019).....	33
Figure 19 : Extrait du PADD du PLU en vigueur	37
Figure 20 : Planche du PLU en vigueur – « Centre-bourg ».....	38
Figure 21 : Planche du PLU en vigueur – « Cossinade »	39
Figure 22 : Planche du PLU en vigueur centré sur le secteur de Trévidec	40
Figure 23 : Planche de l’OAP de Trevidec (PLU en vigueur)	41
Figure 24 : Plan du foncier – état des propriétés communales	42
Figure 25 : Plan parcellaire de la DUP (source BGM)	43
Figure 26 : Environnement urbain et agro-naturel immédiat du secteur de Trévidec (source SADIV 2019).....	47

NOTICE EXPLICATIVE SOMMAIRE

1. Présentation sommaire du contexte territorial dans lequel s'inscrit le projet de Trévidec.

Le présent dossier expose le cadre de la demande déclaration d'Utilité Publique, établie en référence à l'article R112-5 du Code l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique et dont l'objectif est de permettre la maîtrise foncière et la mise en œuvre d'un projet urbain en continuité du centre bourg et du hameau de Trévidec.

La future opération, non définie à ce jour, dénommée « Secteur de Trévidec » s'inscrit dans le cadre d'une politique de rattrapage en matière de constructions de logements, notamment en direction de l'accession sociale à la propriété, sur le territoire communal de Saint Thurial tout en tenant compte des multiples contraintes environnementales, règlementaires et de mobilités qui augmentent les difficultés en termes d'aménagement urbain.

La Communauté de Communes de Brocéliande dont Saint-Thurial fait partie comprend huit communes, elle-même intégrée au Pays de Brocéliande comprenant trente-quatre communes. Celui-ci bénéficie d'une situation géographique privilégiée, aux portes de la Métropole Rennaise et de son influence.

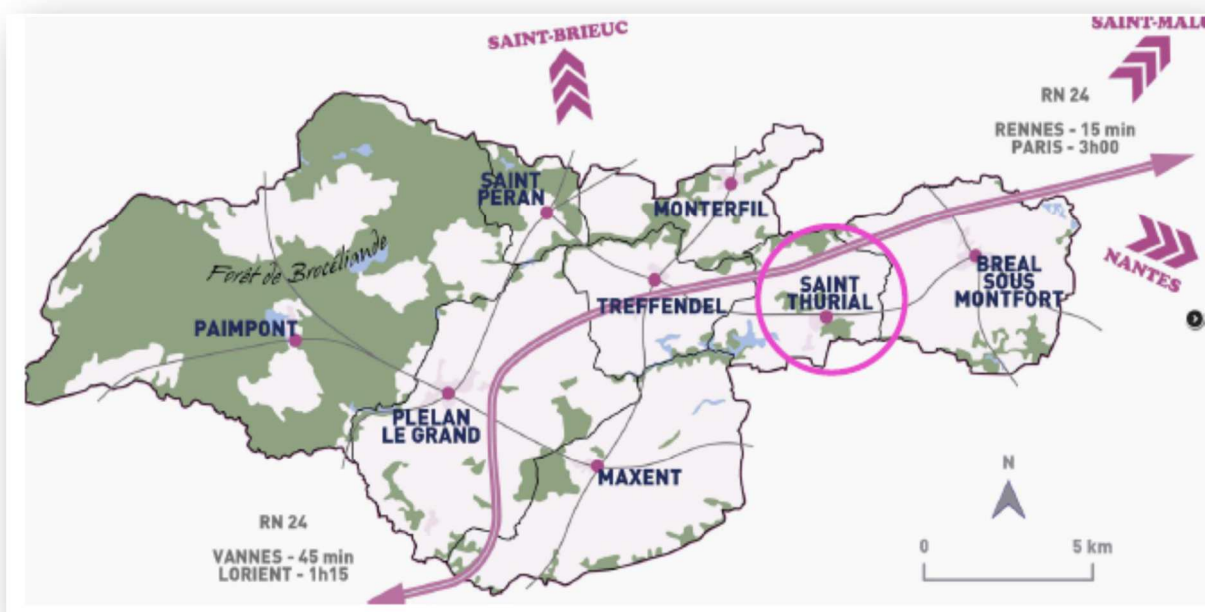


Figure 4 : Carte de la Communauté de communes du Pays de Brocéliande

Il s'appuie également sur une armature territoriale multipolaire dont les pôles les plus équipés sont connectés aux axes routiers structurants et aux transports collectifs.

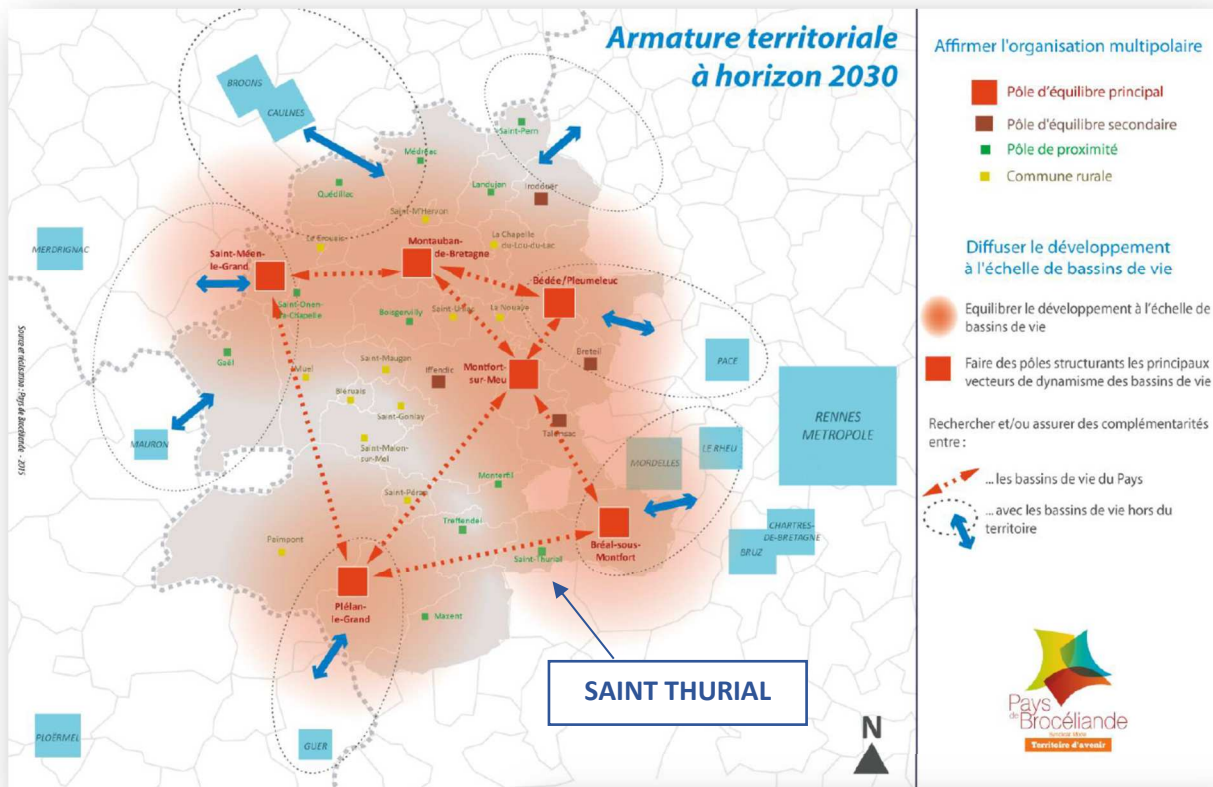


Figure 5 : Carte de l'armature territoriale du Pays de Brocéliande (source SCOT Pays de Brocéliande)

La commune de Saint Thurial a été définie comme « pôle de proximité » dans le cadre du schéma de cohérence territoriale du Pays de Brocéliande.

L'identification par type de pôle gradue le niveau d'implication de la collectivité pour la mise en œuvre du SCOT et le cadre posé en termes d'aménagement du territoire.

Les pôles de proximité permettent de mailler les espaces ruraux en offrant des services de proximité nécessaires au maintien d'une campagne vivante.

Dans le cadre du SCOT du Pays de Brocéliande approuvé le 12 décembre 2017, la Communauté de Communes de Brocéliande est engagée à produire une offre de 150

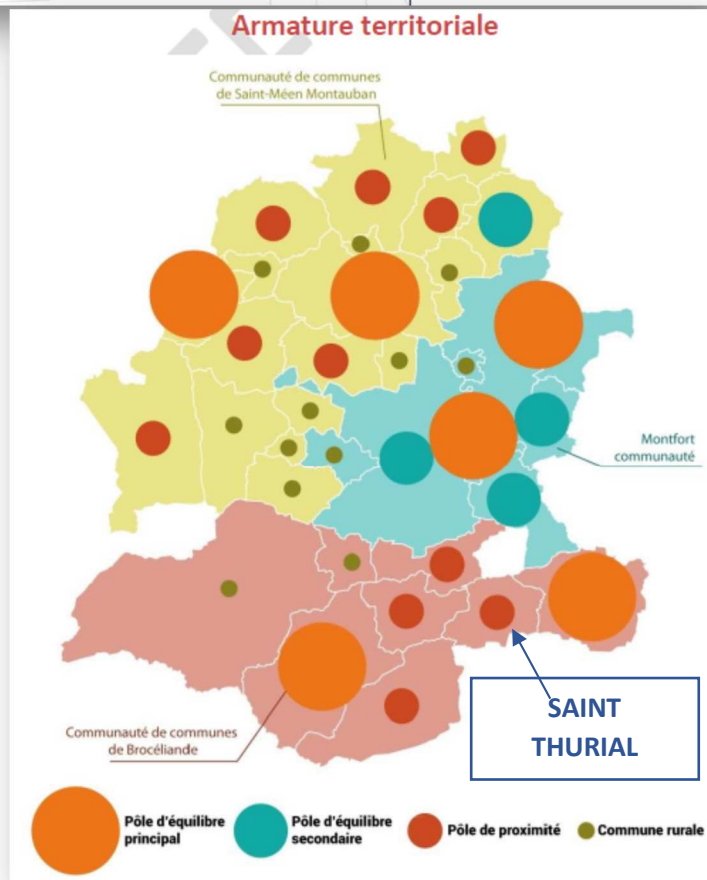


Figure 6 : Carte de classification des pôles dans l'armature territoriale du Pays de Brocéliande (source SCOT Pays de Brocéliande)

logements annuels. A l'échelle de la seule commune de Saint-Thurial c'est un objectif d'environ 17,5 logements annuels.

Raison pour laquelle, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Brocéliande, à laquelle la compétence en matière d'urbanisme a été transférée, a modifié par délibération en date du 25 septembre 2017 (modification n°3) le zonage au PLU du secteur de Trévidec pour en ouvrir une partie à l'urbanisation et apporter des ajustements aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce même secteur.

La commune de Saint Thurial a identifié le site dit « secteur de Trévidec » sur lequel ses intentions sont multiples :

- ▶ Produire des logements afin de répondre aux objectifs et aux perspectives d'accroissement démographique observé sur le territoire, aux enjeux et aux besoins liés à la place de plus en plus prépondérante des familles monoparentales.

Cette production passera notamment par une programmation à destination de l'accession sociale à la propriété.

A ce stade, ni la densité, ni la répartition des typologies, ni même l'emplacement des futurs immeubles nécessaires aux futurs habitats de la zone ne sont connus,

- ▶ Répondre aux besoins en équipements publics induits par ces constructions nouvelles aux futurs habitants,
- ▶ Créer les conditions d'une accroche urbaine en direction du hameau de Trevidec (accroche qui existe aujourd'hui via une urbanisation diffuse le long de la RD69) et organiser les modalités d'une mobilité active facilitée en direction du centre-bourg et de ses équipements,
- ▶ Permettre des mutations ou favoriser l'émergence de projets de construction ou d'aménagement sur les terrains en marge ou périphérie du secteur dans un souci de densification,
- ▶ Assurer des continuités écologiques et de biodiversité en maintenant un cadre bocager du site et à une échelle plus grande garantir une perméabilité de l'opération vis-à-vis de ces corridors de la trame verte et bleue.

II. Justification du recours à la procédure simplifiée

A. Cadre juridique

La présente enquête est régie par les dispositions du Code l'urbanisme et du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique et notamment aux articles énoncés ci-après :

Article **L221-1** du Code l'urbanisme prévoit que : « :L'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles [L. 321-1](#) et [L. 324-1](#), les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article [L. 300-4](#), les sociétés publiques définies à l'article [L. 327-1](#) et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article [L. 300-1](#).

Article **L300-1** du l'urbanisme prévoit que : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

Sur la procédure, l'article **L1** du Code l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique prévoit que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête (...) ».

Le législateur a prévu que l'acquisition des immeubles, si elle s'avère indispensable peut intervenir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, ceci en application de l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme précité.

Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions de l'article R 112-5 du Code l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Il doit comprendre obligatoirement :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

B. Justifications légales

Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'Utilité Publique de l'opération d'aménagement du secteur de Trévidec.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique est constitué conformément aux dispositions de l'article R 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

La mise en œuvre de la procédure du dossier simplifié est conditionnée par trois critères cumulatifs énumérés ci-après :

- ▶ Le projet doit être une **opération d'aménagement importante** impliquant une maîtrise préalable des terrains,
- ▶ Le projet doit être de nature tel que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants **ne peuvent pas être connus** à la date de l'ouverture de l'enquête,
- ▶ L'acquisition des terrains doit présenter **un caractère urgent**.

Dans le présent dossier, la commune présente une procédure de dossier simplifié car le projet répond aux trois critères prévus par l'article R 112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

- ▶ Le secteur géographique du secteur de Trévidec représente une superficie d'environ 8,55 ha, ce qui représente environ 0,47 % du territoire communal. Dans ce périmètre, seront mêlés des opérations de construction de logements, d'équipements publics et de voirie.
- ▶ La commune entend non seulement produire des logements afin de répondre aux orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et aux objectifs de production définis aux documents d'urbanisme (SCOT du Pays de Brocéliande – PLU) et à une carence de logements engendrée par le desserrement des ménages. A ce stade, ni la densité, ni les typologies ni même l'emplacement exact des futurs immeubles nécessaires aux futurs habitants de la zone ne sont connus.
- ▶ Il est urgent de permettre la maîtrise foncière du secteur de Trévidec afin d'éviter la forte pression foncière que le projet sera susceptible d'engendrer d'autant que la commune en maîtrise 6ha 99a 32ca soit près de 82% et que le foncier non maîtrisé ne porte que sur 1ha 55a 85ca et se situe principalement sur une des entrées du site de Trévidec et en bordure immédiate du bourg mais également au sud de l'opération.
En effet, l'urbanisation future de ce secteur peut entraîner des comportements spéculatifs qui pourraient avoir pour conséquence de remettre en cause la faisabilité économique du projet. S'agissant d'un secteur mixte (logements individuels, logements en accession aidée et équipements publics) l'équilibre économique est en effet contraint.

La constitution d'une DUP réserve foncière est une spécificité prévue à l'article L 221-1 du code de l'urbanisme. Elle exige néanmoins que le projet soit justifié par la réalisation, à terme, d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

III. Contenu du dossier d'enquête préalable

Comme il est rappelé à propos du contenu du dossier d'enquête publique préalable simplifié, l'article R 112-5 du Code l' Expropriation pour cause d'Utilité Publique prévoit que « *Lorsque la déclaration*

d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;*
- 2° Le plan de situation ;*
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »*

En outre, l'article R112-6 du Code l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique prévoit que « *La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement* ».

Ces justifications seront apportées dans le présent dossier.

Celui-ci comprend ainsi :

- ▶ Une notice explicative
- ▶ Un plan de situation
- ▶ Un plan du périmètre délimitant les immeubles à exproprier
- ▶ L'estimation Globale et Sommaire du coût des acquisitions à réaliser

IV. Recours à la procédure d'expropriation

Des négociations amiables sont engagées avec les propriétaires fonciers des biens déjà identifiés sans toutefois permettre d'envisager une maîtrise foncière pleine et entière à court terme. Ces dernières sont néanmoins poursuivies tout au long de la procédure pour permettre d'envisager la maîtrise amiable de ces parcelles stratégiques en termes d'accès au site de Trévidec.

V. Organisation et déroulement de l'enquête publique



VI. Déclaration d'Utilité Publique

Au terme de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur permet d'aviser le Préfet des résultats de l'enquête.

Ce dernier se positionne par arrêté sur l'Utilité publique de l'opération au plus tard dans l'année qui suit la clôture de l'enquête publique.

VII. Procédure parallèle

A. Enquête parcellaire

La déclaration d'Utilité publique de l'opération permet, par arrêté de déclarer cessible tout terrain dont l'acquisition est rendue nécessaire pour réaliser l'opération.

Cet arrêté fera suite à une enquête parcellaire organisée en application de R 131-3 du code l'expropriation et pouvant être menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP. Cette consultation permet aux ayant droits de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir.

A défaut d'accord amiable pour l'acquisition projetée, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé. La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

VIII. Contenu de la présente notice explicative

En application de l'article R112-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, la notice explicative doit indiquer :

- ▶ L'objet de l'opération
- ▶ Les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement.

La présente notice comprend successivement la présentation générale du territoire communal et du site de Trévidec (Chapitre1), la présentation du projet et de ses enjeux (Chapitre 2) et enfin la demande d'Utilité Publique (Chapitre 3).

CHAPITRE 1 : PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DU SITE DE TREVIDEC

I. Aspects géographiques, environnementaux et sociaux de la commune de SAINT THURIAL

A. Une croissance démographique constante

D'une superficie de 18 km², la commune de Saint-Thurial est située dans le Département d'Ille-et-Vilaine. Elle est membre de la Communauté de Communes de Brocéliande qui réunit à ce jour huit communes.

Située à 23 km au Sud-Ouest de Rennes, la commune bénéficie de l'attractivité de la Route Nationale 24 reliant Rennes à Lorient. Celle-ci traverse le territoire de Saint-Thurial au Nord. La commune est également desservie par la route départementale 36, qui traverse le territoire d'Est en Ouest et la route départementale 69 (du Nord au Sud).

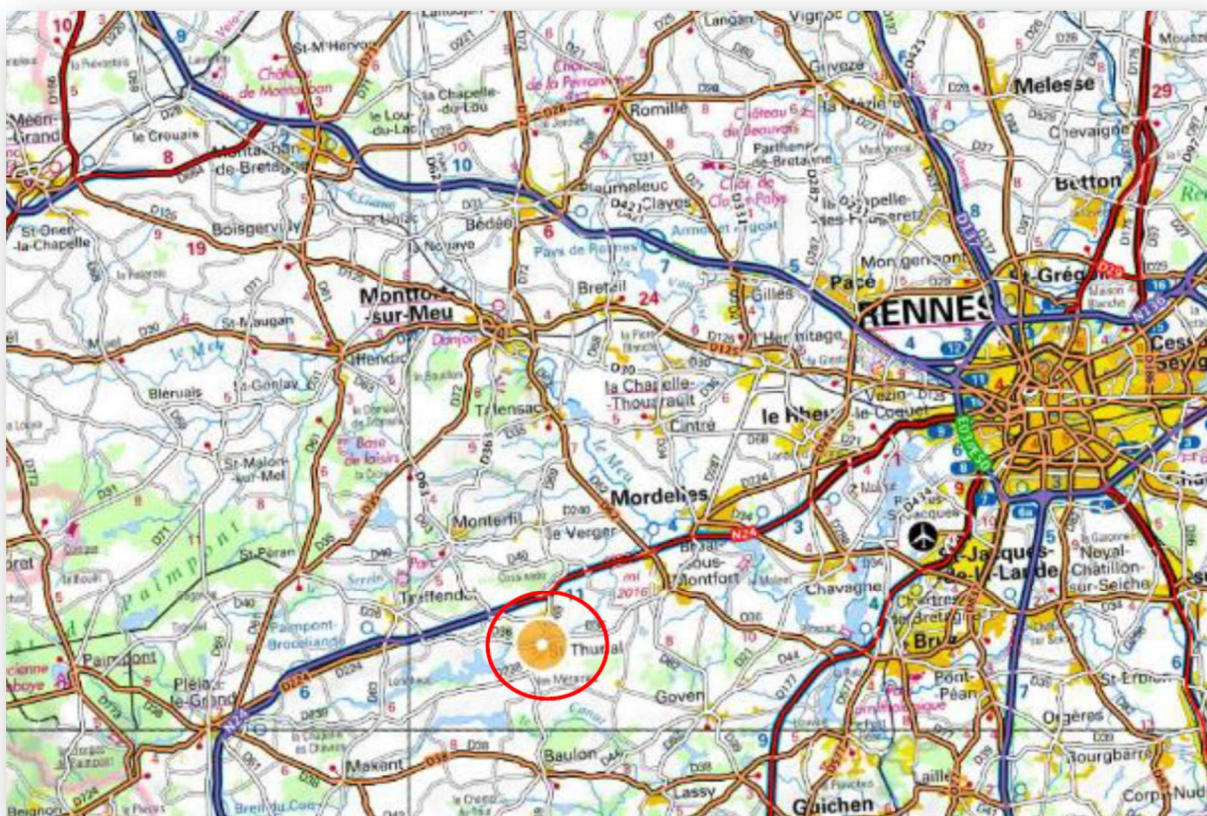


Figure 7 : Plan de localisation de Saint-Thurial

La commune de Saint-Thurial borde les communes suivantes :

- ▶ Treffendel à l'Ouest,
- ▶ Monterfil et Le Verger au Nord,
- ▶ Bréal sous Montfort à l'Est,
- ▶ Baulon au Sud.

Elle recense 2 108 habitants au 1^{er} janvier 2018, soit plus de 181 % de hausse en 50 ans.

Population en historique depuis 1968								
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	749	772	1020	1273	1485	1779	1980	2069
Densité moyenne (hab/km ²)	41.6	42.9	56.6	70.7	82.5	98.8	109.9	114.9

Données INSEE

Cet accroissement démographique significatif est constaté à plus grande échelle sur l'ensemble du Pays de Brocéliande alimenté en grande partie par un solde migratoire positif. La taille moyenne des ménages demeure élevée mais il est constaté comme tous les autres territoires un desserrement accéléré des ménages.

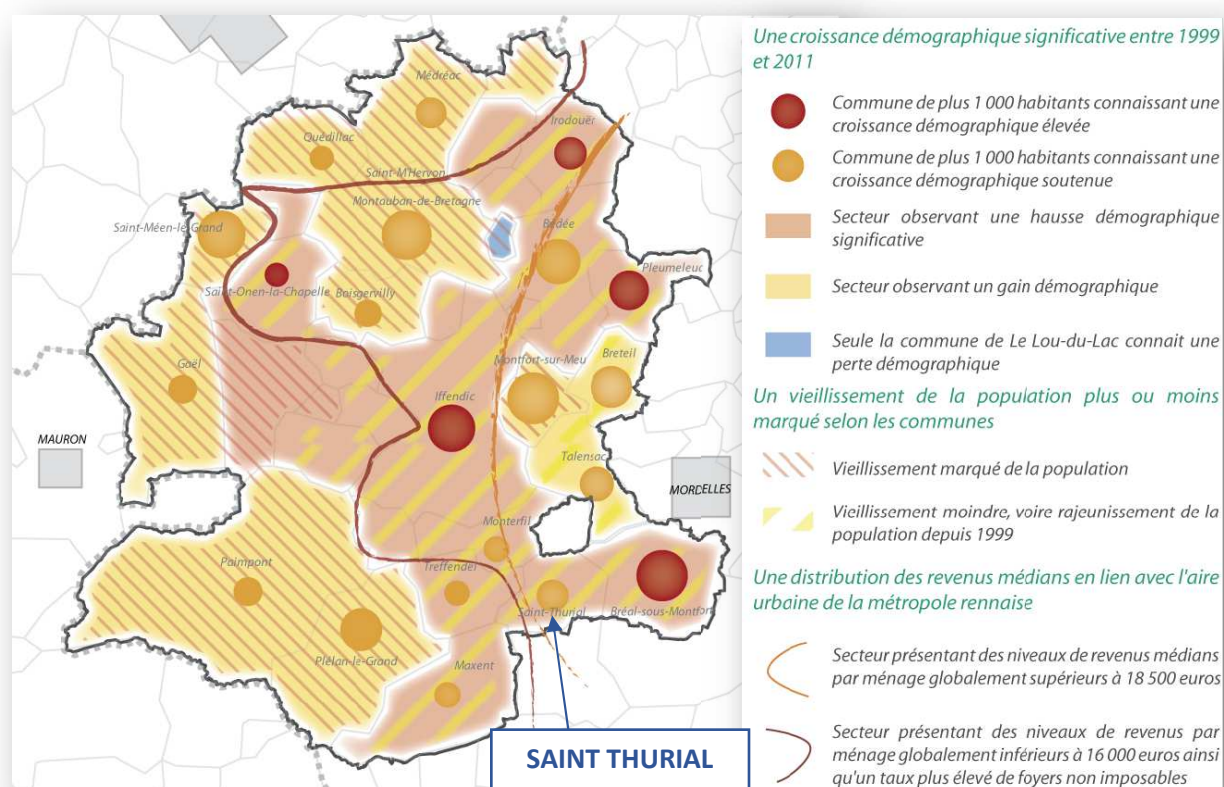


Figure 8 : Carte de synthèse des dynamiques démographiques à l'échelle du Pays de Brocéliande (SCoT du Pays de Brocéliande)

Entre 1999 et 2011, le territoire du Pays de Brocéliande a gagné près de 15000 habitants soit une croissance de près de 30%. Il enregistre un très fort taux de croissance annuel de 2.2 % alors que le département est à 1.2%

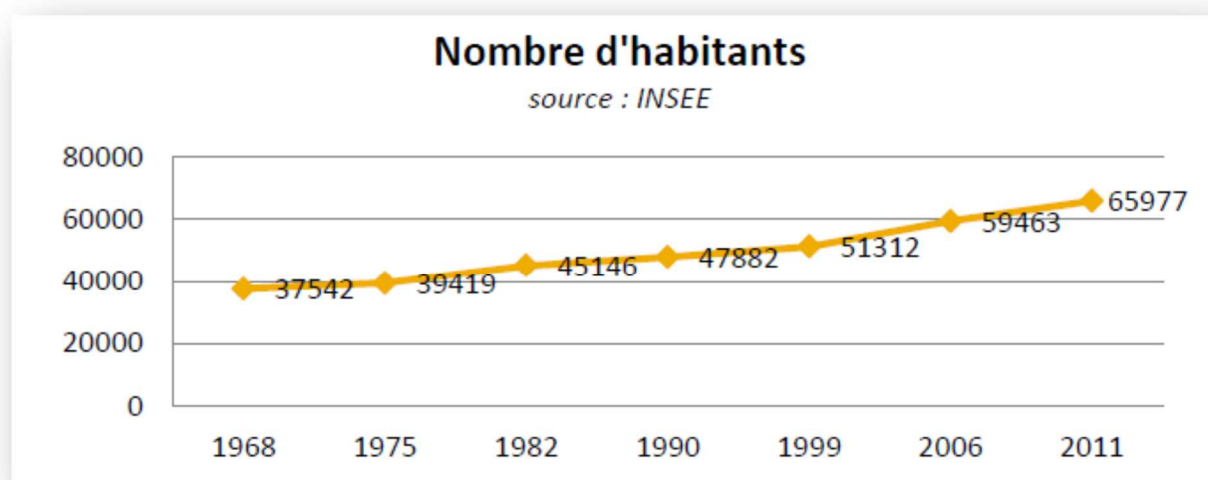


Figure 9 : Courbe d'évolution de la population sur le Pays de Brocéliande

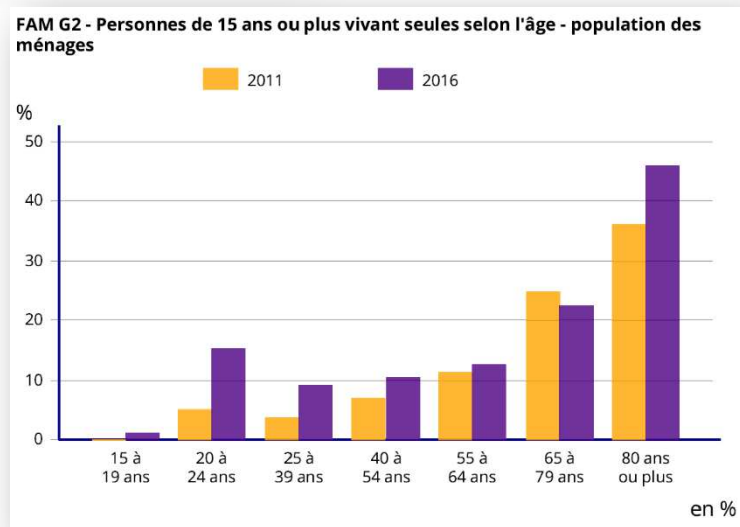
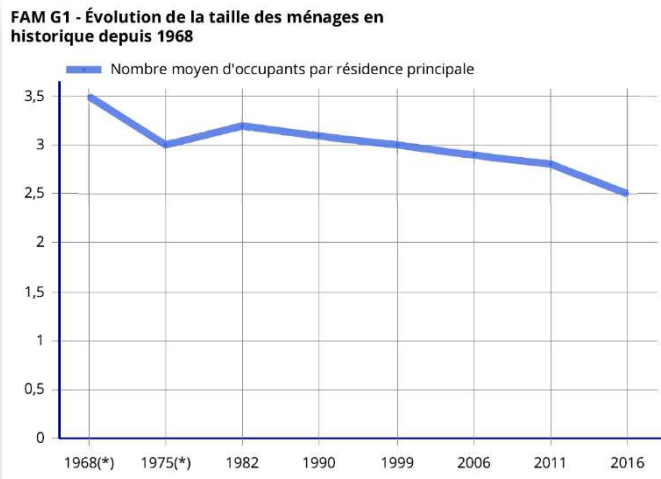
Le solde migratoire contribue aux deux tiers de la croissance démographique sur le territoire caractérisé par une attractivité résidentielle importante du fait de sa proximité avec le pôle rennais. La forte polarisation des emplois et l'augmentation du foncier de la métropole rennaise sont des facteurs de l'explosion démographique.

La composition des ménages évolue et accueille plus de ménages d'une personne, de familles monoparentales et de couples sans enfant. A l'inverse, les familles avec enfants ont diminué sur la dernière décennie. Ces mutations au sein des ménages engendrent de nouveaux besoins en termes de logements, notamment de plus petite taille.

Les données INSEE recueillies sur la commune l'illustrent.

Compositions des familles				
	2016	%	2011	%
Ensemble	621	100	573	100
Couples avec enfant(s)	304	49	337	58.8
Familles monoparentales	82	13.2	21	3.7
Hommes seuls avec enfant(s)	26	4.1	13	2.2
Femmes seules avec enfant(s)	56	9.1	8	1.5
Couples sans enfant	234	37.8	215	37.5

Données INSEE (commune de Saint-Thurial)



Données INSEE (commune de Saint-Thurial)

La Crise sanitaire de ces derniers mois risque d'accélérer un phénomène de repli des citoyens vers le monde rural d'autant que cette pandémie a permis à certains de prendre leurs marques en termes de télétravail. Une tendance qui se fait déjà sentir sur le prix de l'immobilier avec une hausse et une rareté des biens à la vente dans les première et deuxième couronnes rennaises. Cette crise devra nourrir également le parti d'aménagement de toute future opération

B. Emploi et population active

Lors du dernier recensement de 2016, la population active est principalement représentée par les catégories socioprofessionnelles ouvriers et employés pour 57.6%. La catégorie Professions intermédiaires qui représentait 35% de la population active en 2011 est descendue en dessous de la barre des 25%.

Cette tendance est corrélée par le nombre d'emplois qui croît dans la zone ainsi que par le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone sur cette même période.

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2016		
	Nombre	%
Ensemble	327	100
Agriculteurs exploitants	20	6.3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	35	10.8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	4	1.1
Professions intermédiaires	79	24.3
Employés	95	29
Ouvriers	93	28.6

Données INSEE (commune de Saint-Thurial)

Emplois et activité		
	2016	2011
Nombre d'emplois dans la zone	274	267
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1057	984

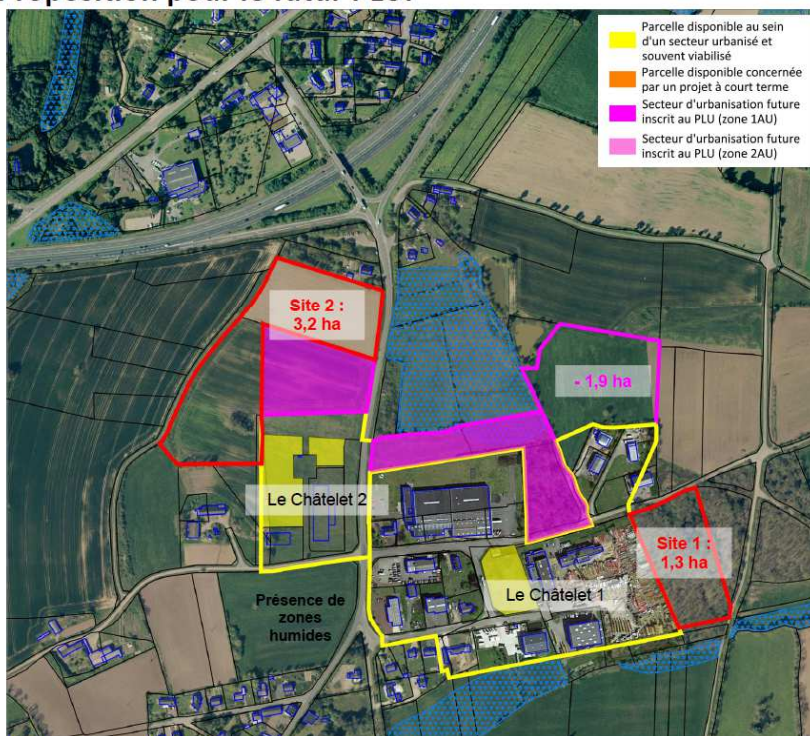
Données INSEE (commune de Saint-Thurial)

En effet, le territoire dispose d'un tissu local dynamique et attractif dans un contexte concurrentiel important avec l'agglomération rennaise. De par sa proximité avec le Pays de Rennes et ses infrastructures, le pays de Brocéliande demeure un territoire attractif pour les actifs et les entreprises (disponibilité et prix du foncier, accessibilité et qualité de l'offre, etc...). Des contrastes sont observés au sein du Pays de Brocéliande avec une croissance plus importante du nombre de créations d'entreprises à l'Est du Territoire.

Dans le cadre de la préparation du Plan local d'urbanisme intercommunal, la Zone d'Activités du Chatelet présente sur la commune va être développée pour atteindre 8,6 ha à terme. Cette ZA accueille aujourd'hui 15 entreprises pour environ une cinquantaine d'emplois.

Volet économique du PADD

Proposition pour le futur PLUi



Saint Thurial

- maintien de deux zones AU du PLU sur le Châtelet 1. La zone AU à l'est est supprimée (-1,9 ha).
- création d'une extension (site 1) au sud-est de la zone de Châtelet 1 sur un espace boisé (cf page suivante), en réponse à une demande d'extension de l'entreprise voisine.
- création d'une extension (site 2) au nord et à l'ouest de la zone de Châtelet 2. La partie ouest se trouve sur un vallon descendant vers la RN 24 (cf page suivante), nécessitant un accompagnement paysagé.

Bilan :

- parcelles viabilisées : 1,1 ha
- zones AU : 3,0 ha
- extensions ajoutées : 4,5 ha

Figure 11 : Plan et évolution de la ZA du Châtelet à Saint-Thurial (source PADD – PLUi en élaboration)

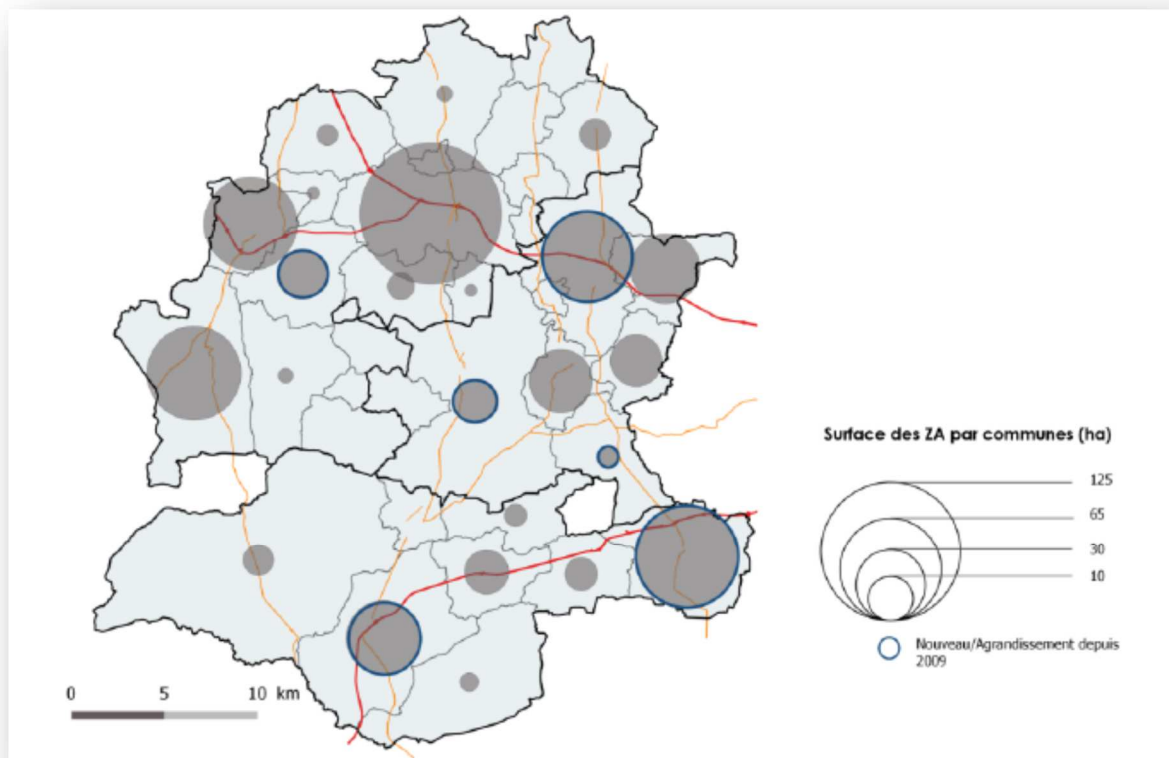


Figure 10 : Carte des superficies des zones d'activités par commune (source SCot Pays de Brocéliande)

C. Equipements services mobilités

La commune de Saint-Thurial profite d'une desserte routière largement satisfaisante par la présence de la route nationale RN 24 Rennes/Lorient qui facilite les liaisons avec la Bretagne Centrale mais aussi l'accès à la métropole régionale.

Elle bénéficie également d'une desserte en car du réseau ILLENOO (ligne 1b)

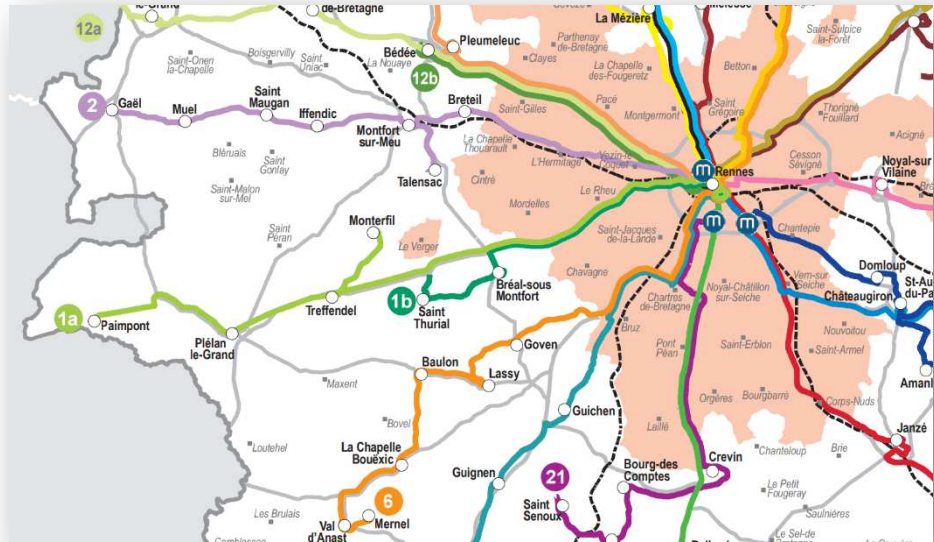


Figure 12 : Extrait plan du réseau Illeloo

En termes d'équipements, la commune dispose de 2 écoles maternelles et élémentaires, d'une médiathèque, d'équipements sportifs et d'une salle communale des fêtes. Ces équipements sont situés dans le centre-bourg.

En 2020, il sera aussi livré le collège de Bréal-sous-Montfort, commune voisine de Saint-Thurial.

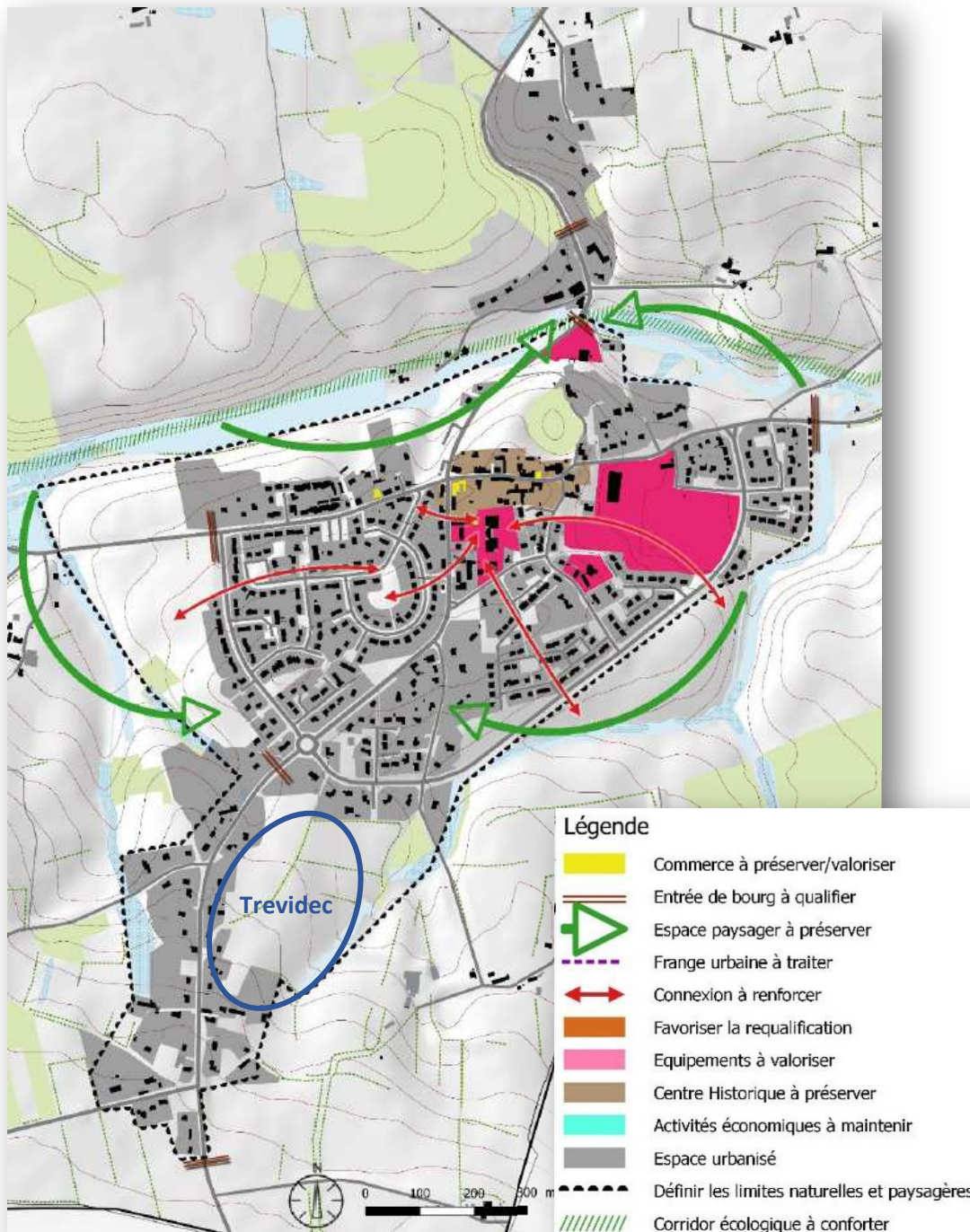


Figure 13 : Enjeux des aménagements urbains de Saint-Thurial (PLUi en élaboration)

Les commerces sont situés principalement dans le centre-bourg (partie plus ancienne).

D. Environnement physique et naturel

L'environnement physique

La commune de Saint-Thurial aborde un relief riche et diversifié, des landes aux bois, de vallées profondes aux collines et de rochers de schiste violet. Elle est située aux portes de la forêt de

Brocéliande. Son territoire est par ailleurs en partie couvert par plusieurs ZNIEFF 1 plus ou moins rapprochées du périmètre du secteur de Trévidec. Ces ZNIEFF1 sont :

- ▶ ZNIEFF1 : Barrage de la Chèze (530005987) situé à environ 1 km du périmètre d'étude.
- ▶ ZNIEFF1 : Plateau de la Gare au Frambois (530008168) situé à environ 750 m du périmètre d'étude.
- ▶ ZNIEFF1 : Vallée du Rohuel (530020126) située à environ 2,3 km du périmètre d'étude.

Par contre, aucun site Natura 2000 ne couvre le territoire communal.

Le territoire de Saint-Thurial est caractérisé par l'omniprésence de la pierre de schiste avec cependant, la présence de grès armoricain au sud. Une vallée, celle de La Chèze, coupe le plateau en deux d'Ouest en Est. Le relief est très différent selon les endroits, d'un coup la pente sera douce et parfois le relief sera brut, formant ainsi les contreforts du four à chaux.

Une deuxième vallée est présente sur la commune, celle-ci est moins visible et plus préservée. C'est la vallée du Rohuel qui sert de frontière entre les communes de Saint-Thurial, Monterfil et du Verger. Cette vallée, très encaissée et profonde se situe derrière le village de Cossinade, le plus gros village de la commune après le bourg. Tantôt des pentes douces puis des affleurements rocheux abrupts, il y a

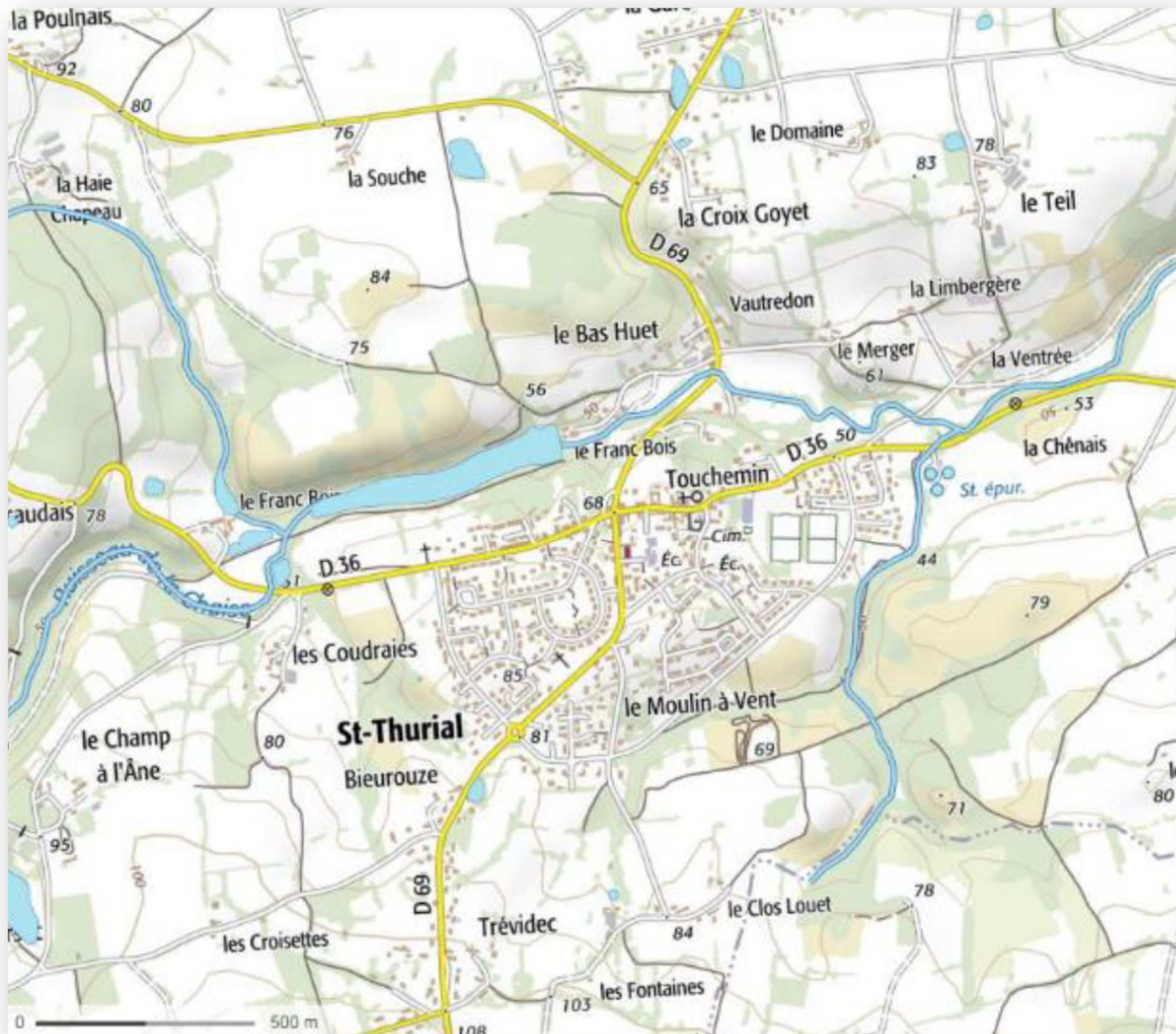


Figure 14 : Plan topographique autour du bourg de Saint-Thurial (source IGN)

une diversité de milieux dans cette vallée. Landes, bois, prairies, roches sont autant de milieux qu'il est possible d'apercevoir.

La commune est traversée également par le ruisseau de la Chèze dont la vallée vient marquer la limite Nord du bourg.

L'environnement naturel

Le territoire de la commune de Saint-Thurial est aussi marqué par une présence forte de l'environnement aquatique de par la présence des vallées susmentionnées et de la présence de la

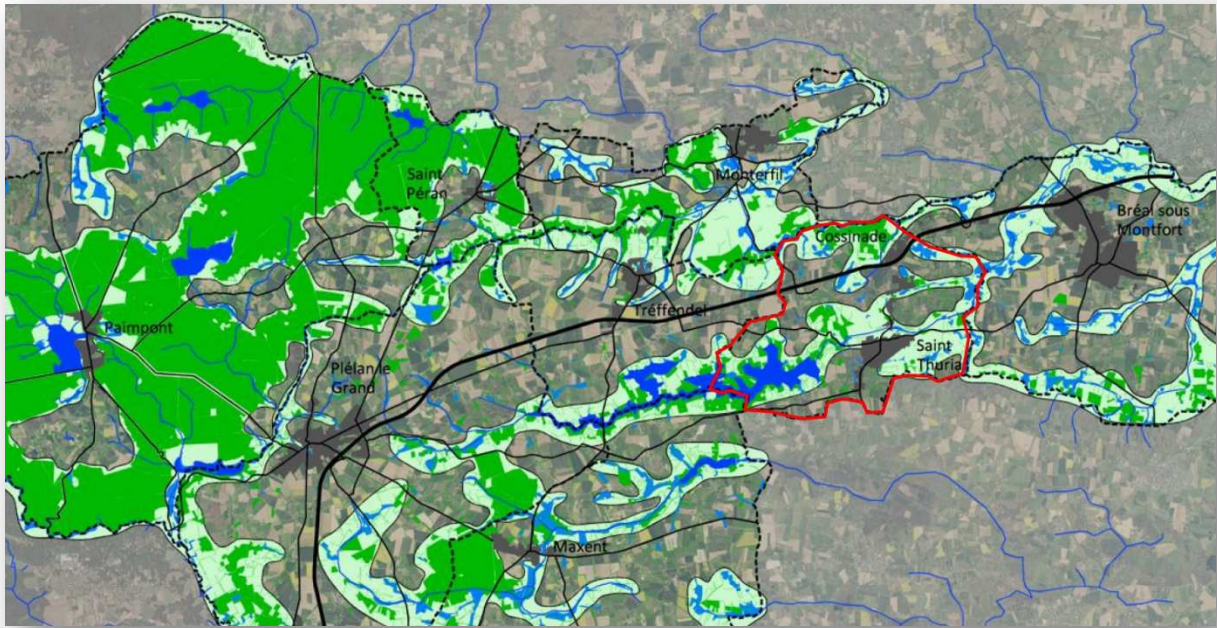


Figure 16 : Carte de la trame verte et bleue (source PLUi en élaboration)

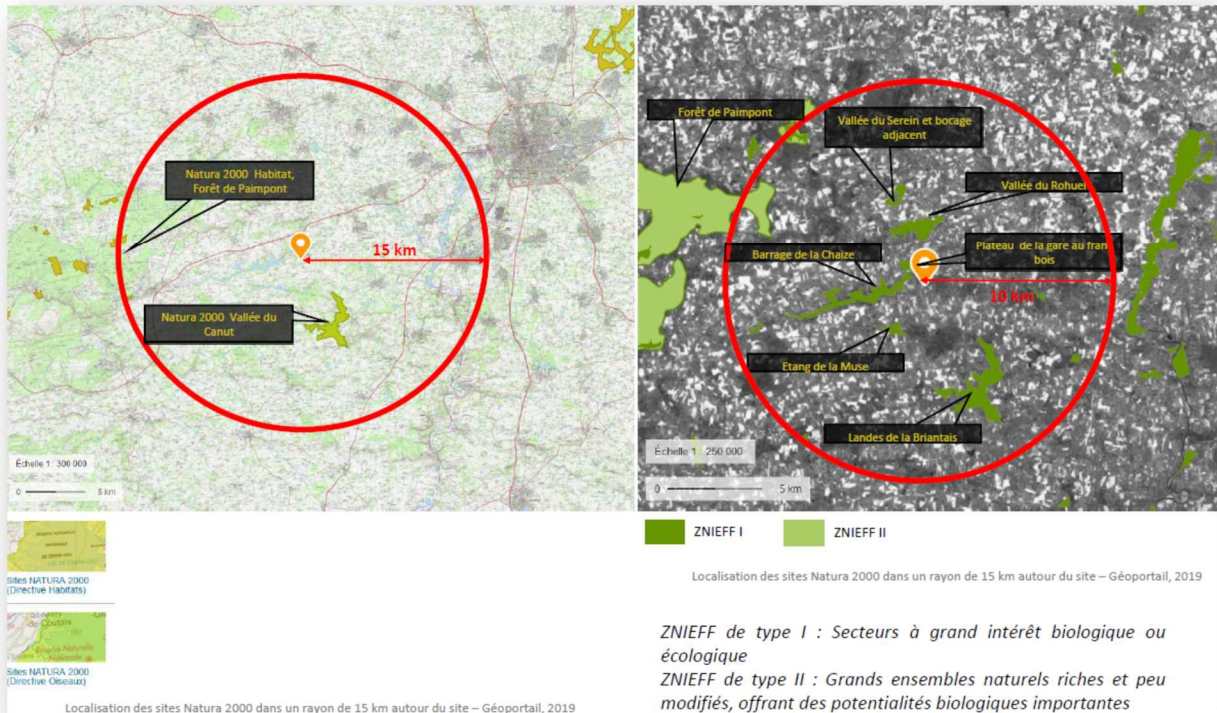


Figure 15 : Espaces naturels (Natura 2000 et ZNIEFF) dans l'environnement du secteur de Trévedec (IAO SENN – 2019)

retenue d'eau (barrage de la Chèze). Ces milieux naturels à préserver sont recensés dans la trame verte et bleue.

Ces corridors de la trame verte et bleue viennent ainsi créer des « obstacles » naturels d'Ouest en Est sur le territoire de la commune.

De par sa topographie et son environnement naturel, la commune de Saint-Thurial présente une grande diversité ainsi qu'une grande richesse naturelle et paysagère ce qui a un impact sur l'aménagement et le développement de son territoire.

En effet, une extension urbaine ne peut se faire dorénavant qu'au Sud ou au Sud-Ouest du bourg en accroche à ce dernier en raison des fortes contraintes géologiques et environnementales.

A l'échelle du site, la commune se doit de prendre en compte également les diverses contraintes réglementaires propres au secteur de Trévidec :

- ▶ Les haies protégées au titre de la loi paysage ;
- ▶ Les zones humides.

Ces éléments, identifiés préalablement en tout ou partie dans leur périmètre au plan local d'urbanisme, sont en cours de validation au travers de la préparation du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

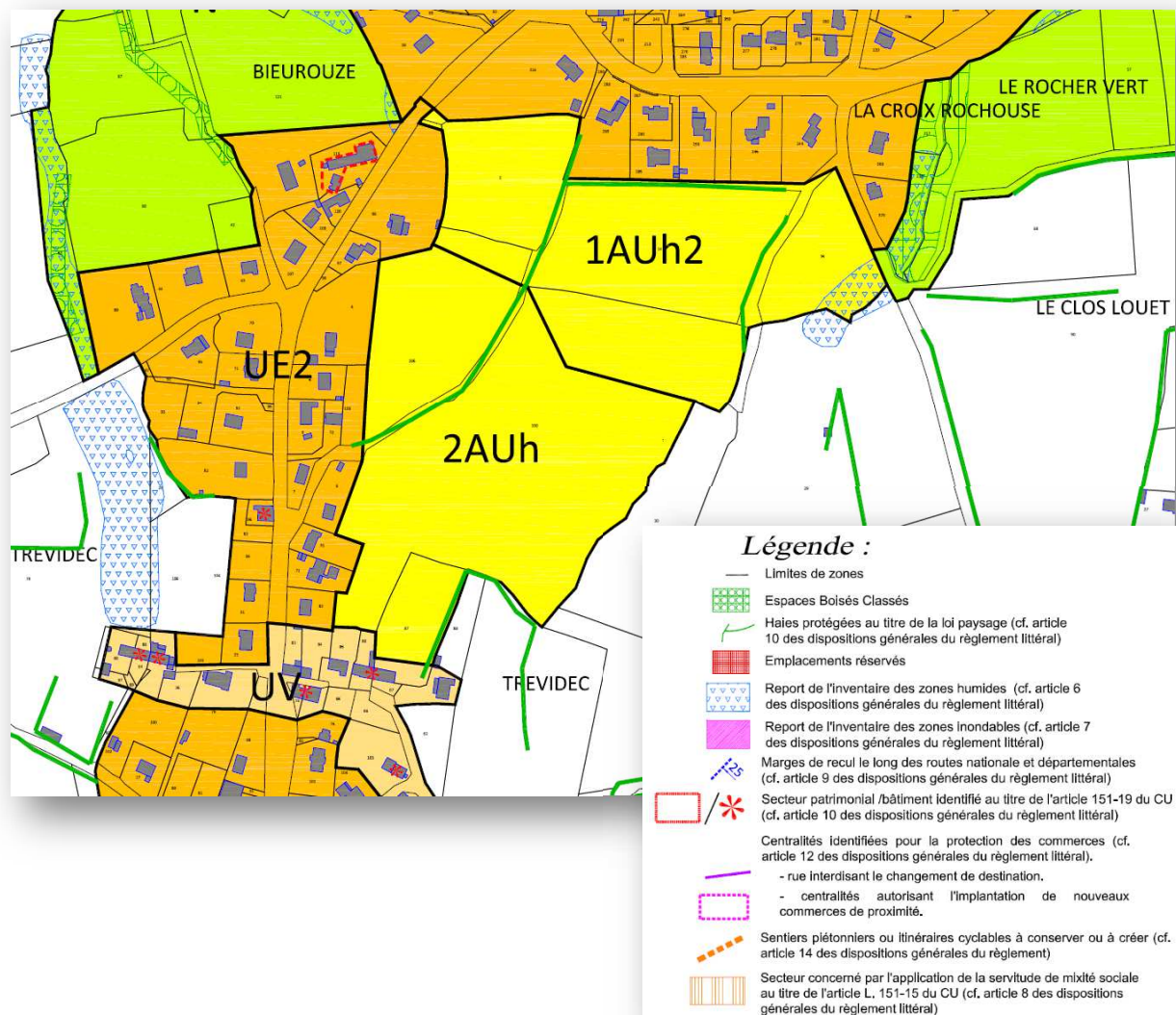
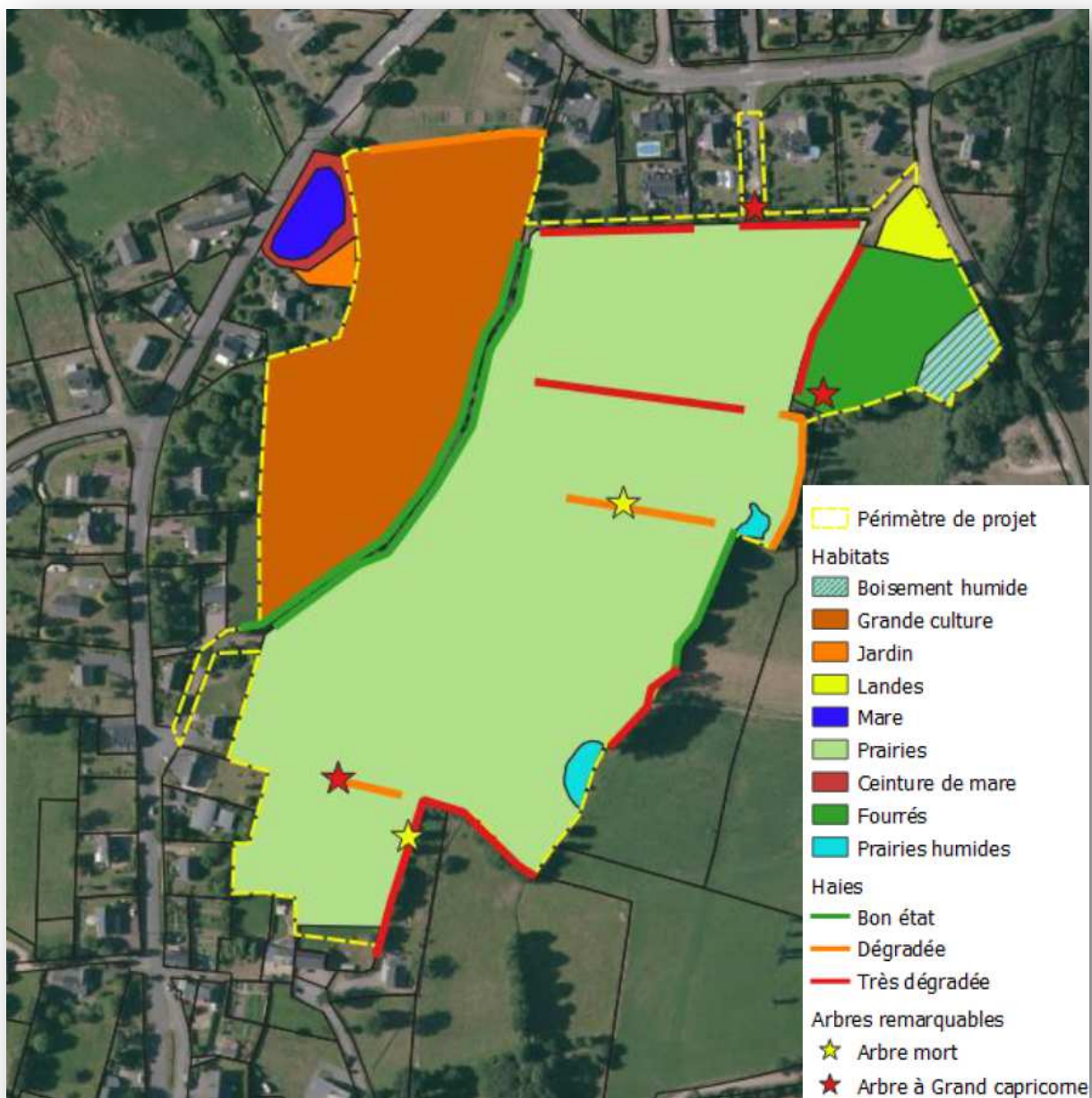


Figure 17 : Extrait du projet de PLUi sur le secteur de Trévidec

La commune de Saint-Thurial a aussi réalisé un diagnostic de l'état initial du site de Trévidec exposant sa diversité. Elle doit alors appréhender ces diverses contraintes dans le cadre de l'aménagement urbain qu'elle entend mener sur son territoire.



E. Données sociologiques

Accompagnant la croissance démographique, le parc de logements entre les années 1968 et 2016 est passé de 253 à 884.

Evolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968								
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	253	326	413	493	578	686	768	884
Résidences principales	213	250	314	413	501	620	716	820
Résidences secondaires et	28	52	70	58	45	43	29	24

logements occasionnels								
Logements vacants	12	24	29	22	32	23	22	41

Données INSEE (commune de Saint-Thurial)

La part des résidences principales constitue la quasi-totalité des habitations de la communes (92.7 % en 2016) qui sont occupées en grande majorité par des propriétaires (84 % en 2016).

Catégories et types de logements				
	2016	%	2011	%
Ensemble	884	100	768	100
Résidences principales	820	92.7	716	93.3
Résidences secondaires et logements occasionnels	24	2.7	29	3.8
Logements vacants	41	4.6	22	2.9
Maisons	770	87.1	718	93.5
Appartements	106	12	50	6.5

Données INSEE (commune de Saint-Thurial)

Sur le territoire communal on constate depuis plus d'une décennie une diminution de la taille des ménages due au phénomène de « desserrement » ou de « décohabitation » des ménages ». Cette évolution s'explique par de nouveaux comportements sociaux : la progression des séparations, l'augmentation du nombre de personnes célibataires, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la décohabitation des jeunes, etc... Ce phénomène rend nécessaire une production de logements supplémentaires pour permettre à population égale de loger toutes les familles.

Ménages selon leur composition						
	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2016	%	2011	%	2016	2011
Ensemble	819	100	720	100	2071	1967
Ménages d'une personne	198	24.2	135	18.7	198	135
Hommes seuls	111	13.6	72	9.9	111	72
Femmes seules	87	10.6	63	8.8	87	63
Autres ménages sans famille	0	0	13	1.8	0	38
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	621	75.8	573	79.5	1873	1795
Un couple sans enfant	234	28.6	215	29.8	484	434
Un couple avec enfant(s)	304	37.2	337	46.8	1190	1314
Une famille monoparentale	82	10	21	2.9	199	46

Données INSEE (commune de Saint-Thurial)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain exprime dans ses principes, la nécessité de veiller à la diversité des parcours de vie en répondant de manière diversifiée aux nouvelles attentes ainsi créées.

II. Contexte juridique et foncier du site de Trévidec

A. Le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Brocéliande

Par la délibération n°2014-23 du 18 février 2014, le Conseil syndical du Syndicat mixte du Pays de Brocéliande a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale qui avait été approuvé en 2009. **Le projet révisé a été approuvé en Conseil syndical du 19 décembre 2017.**

Il met en exergue les grandes orientations de développement de son territoire à l'horizon 2030. C'est également un document d'urbanisme qui donne les orientations règlementaires concernant le droit du sol qui doivent être déclinées par les collectivités locales dans leurs propres documents d'urbanisme.

Le document d'orientation et d'objectifs constitue la troisième partie du SCOT après le rapport de présentation et le PADD. Seul document opposable du SCOT, il traduit, à travers l'établissement de règles, la stratégie de développement et de mise en œuvre du PADD. Ces règles sont déclinées sous forme de prescriptions ou de recommandations.

En matière d'extension urbaine, les orientations règlementaires sont :

► **Continuer à accueillir une population nouvelle :**

- Soutenir et accompagner la croissance démographique. Les collectivités doivent s'inscrire dans un accroissement de l'offre de logements. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Brocéliande, c'est un objectif de 150 logements par an (17,5 logements par an pour Saint-Thurial) dont 45 pour maintenir la population actuelle et traiter la vacance (120 ha sont nécessaires).
- Maîtriser cette croissance qui se décline en trois objectifs : hiérarchiser les projets d'urbanisation, assurer une politique foncière et soutenir une politique de l'habitat.

Ces objectifs passent d'une part, par l'adaptation du rythme d'ouverture à l'urbanisation, par la promotion de pratiques d'urbanisation optimisant au maximum la ressource foncière au maximum. D'autre part, les potentiels de comblement de l'enveloppe urbaine devront être privilégiés. Enfin, le SCOT encourage l'utilisation des outils de mixité sociale au sein des documents d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation).

Les collectivités sont encouragées à la mise en place de politique foncière et à l'utilisation d'outils de maîtrise du foncier dont le but est de maîtriser l'augmentation des coûts.

► **Ancrer l'attractivité résidentielle :**

- Renouveler l'offre en logements et veiller à l'adapter aux parcours de vie et aux besoins des publics spécifiques.
 - Il importe de diversifier le parc de logements neufs en augmentant la part des logements individuels groupés et collectifs. A travers cet objectif, le SCOT entend anticiper les besoins liés à l'évolution du profil de la population (décohabitation, vieillissement de la population, familles monoparentales, etc...)
 - Accentuer l'offre en logements abordables qui correspond au logement locatif social, à l'accession sociale à la propriété et au logement privé conventionné. Pour la commune de Saint Thurial, la mixité sociale devra être recherchée

- Développer une offre alternative de logements adaptés dans les bourgs, à proximité des commerces et services de proximité.

L'aménagement devra s'appuyer sur une armature naturelle et paysagère valorisée. Ainsi, un travail d'identification des trames verte et bleue sera affiné. De même, il sera promu de nouvelles pratiques urbaines privilégiant une optimisation de l'espace et de la consommation foncière. La commune de Saint Thurial identifiée comme pôle de proximité devra tendre vers une densité de 15 logements/ha.

Le périmètre du secteur de Trévidec est situé en continuité immédiate de l'urbanisation existante. En effet, différentes morphologies urbaines sont recensées en périphérie du site. On retrouve :

- ▶ Une trame urbaine traditionnelle de hameau au sud du site (hameau de Trévidec)
- ▶ Un tissu pavillonnaire ponctuel et sur des grandes parcelles qui s'est développé au coup par coup le long de la RD69 à l'Est du site
- ▶ Un tissu pavillonnaire de lotissement au Nord

Ainsi l'environnement géographique dans lequel s'inscrit le secteur de Trévidec se conforme aux orientations du SCOT.

B. Le Plan local d'habitat

La Communauté de Communes du Pays de Brocéliande ne dispose pas de Plan local Habitat (PLH) à l'échelle du territoire.

C. Le plan local d'urbanisme de la commune

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint Thurial a été approuvé le 29 septembre 2008, puis a fait l'objet de :

- ▶ Trois modifications en date du 13 septembre 2010, du 4 juin 2012 et du 25 septembre 2017,
- ▶ D'une modification simplifiée en date du 13 septembre 2010,
- ▶ Deux mises à jour en date du 9 décembre 2008 et du 23 octobre 2014,
- ▶ D'une mise en compatibilité en date du 26 février 2018.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intervenue en février 2018 faisait suite à l'approbation du SCOT de décembre 2017.

Un certain nombre de secteurs sur le territoire communal est classé en zone d'urbanisation future à destination de l'habitat :

- ▶ Secteur de « *Cossinade* » classé en 1AUe : ce secteur à vocation d'habitat de 0,8 ha est en cours de commercialisation par un opérateur privé,
- ▶ Secteur de « *la route de Bréal sur Montfort* » classé en 1AUe : ce secteur à vocation d'habitat de 0,5 ha est en cours de commercialisation par un opérateur privé également,
- ▶ Secteur du « *centre-bourg* » classé en 1AUe : ce secteur à vocation d'habitat de 0,6 ha se situe sur une emprise très singulière au niveau de la topographie. Néanmoins, un permis d'aménager a été délivré sur ce secteur qui est en cours de commercialisation,

- ▶ Secteur des « *Champs* » classé en 1AUe : secteur à vocation d'habitat de 3,1 ha dont le foncier est sous maîtrise communale. Les études pré-opérationnelles seront engagées au cours de l'année 2020 en vue d'y réaliser une opération d'habitat.
- ▶ Secteur de « *Trévidec* » classé en 1AUe : secteur à vocation d'habitat de 3.9 ha dont une partie du foncier est sous maîtrise communale.
- ▶ Secteurs de « *Cossinade* », « *Trévidec* » et « *Trevidec Ouest* », classés en 2AU et respectivement de 0,7 ha, de 4,3 ha et 2 ha.

A noter toutefois que dans le PLUi en projet, le secteur « *Trevidec Ouest* » sera déclassé en zone N.

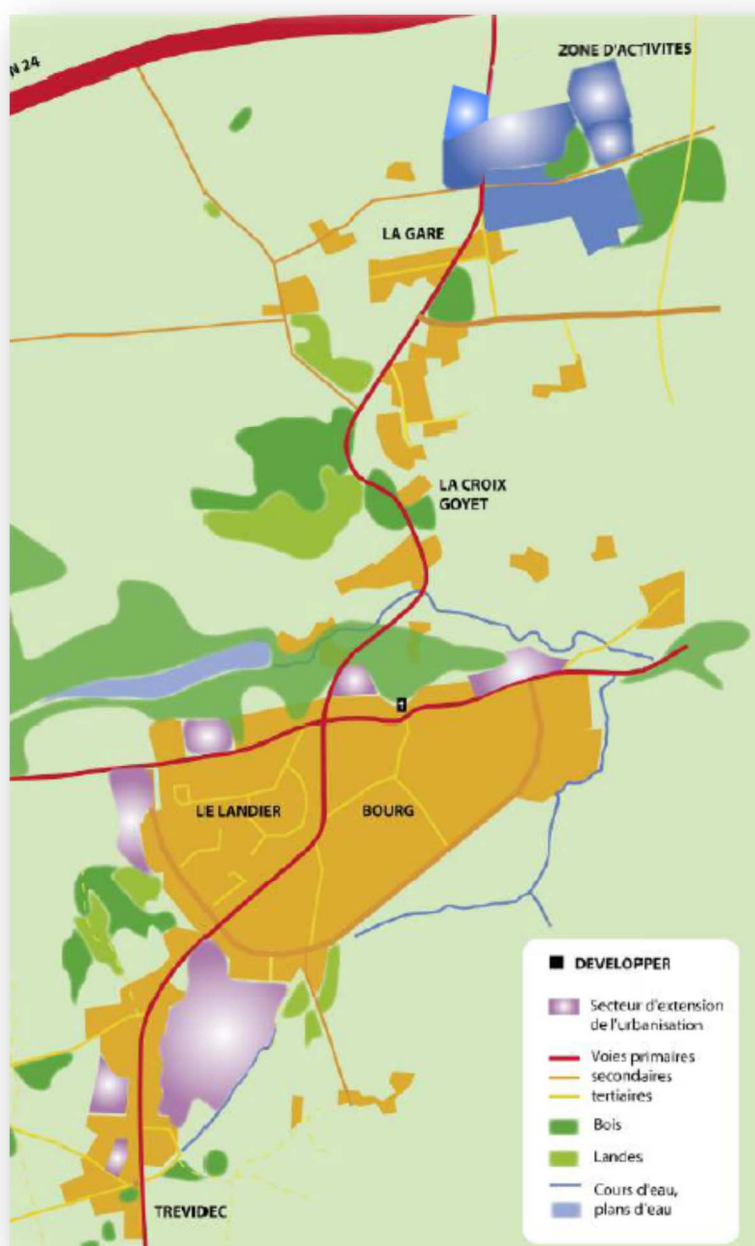


Figure 19 : Extrait du PADD du PLU en vigueur

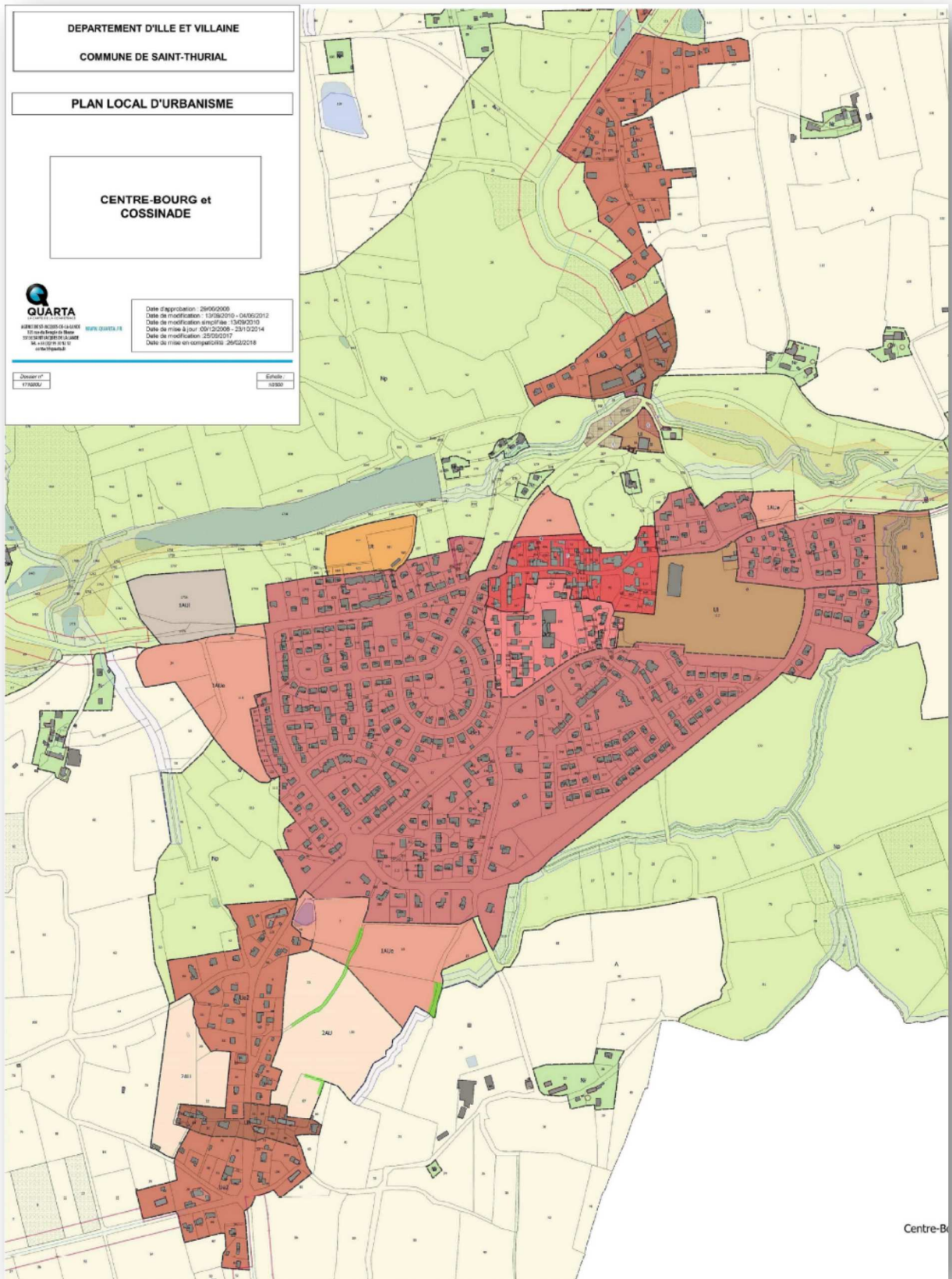


Figure 20 : Planche du PLU en vigueur – « Centre-bourg »

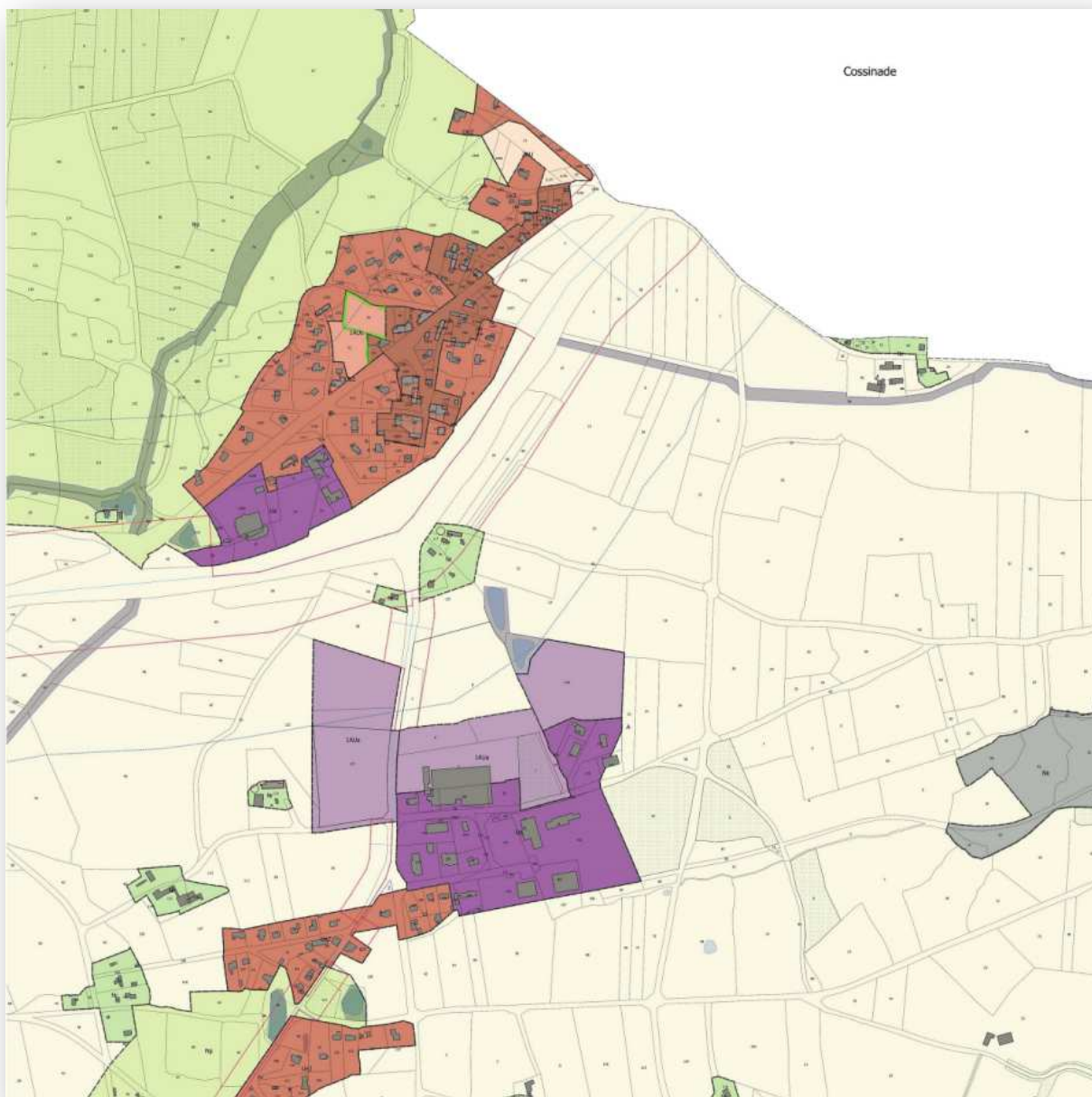


Figure 21 : Planche du PLU en vigueur – « Cossinade »

Le projet portant sur le secteur de Trévidec comprend donc deux zonages distincts classés en 1AU et 2AU pour une surface globale de 8,55 ha.

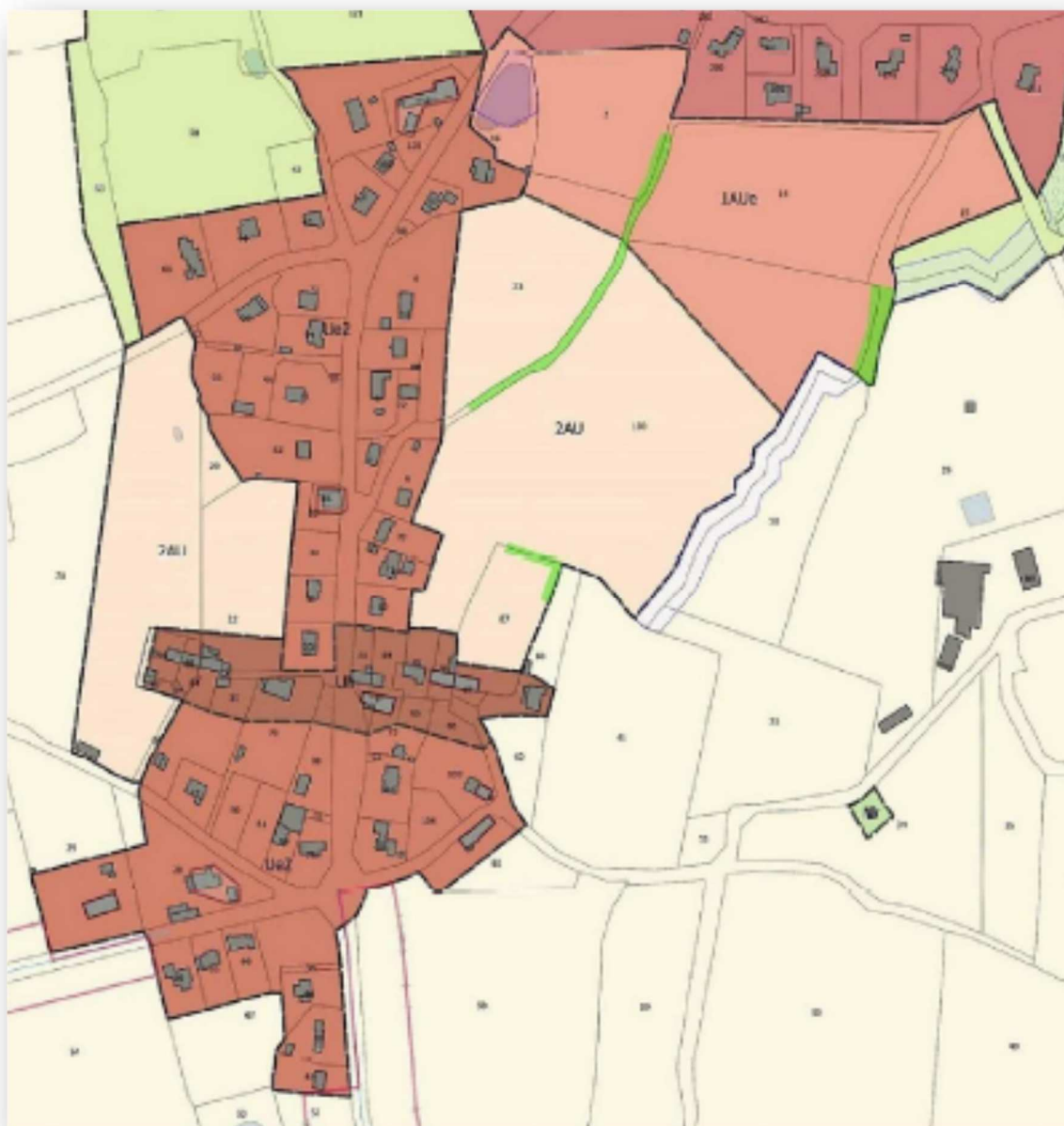


Figure 22 : Planche du PLU en vigueur centré sur le secteur de Trévidec

Une évolution de ce document d'urbanisme ou du futur PLUI sera nécessaire pour rendre compatible le droit des sols avec le projet, une fois celui-ci plus précisément défini.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Saint Thurial énonce, en matière de logement, l'accueil de 400 nouveaux habitants d'ici les dix prochaines années en permettant la création de près de 200 logements sur son territoire. L'offre doit être diversifiée afin de répondre aux attentes des futurs habitants tout en veillant à l'architecture locale. L'urbanisation s'appuiera sur des limites existantes (haies bocagères ou bien le relief).

Cette urbanisation doit se faire en continuité de l'existant et en épaisseur. Trois axes majeurs sont définis :

- ▶ Affirmer l'intégration du hameau de Trévidec au bourg,
- ▶ Comblé les dents creuses du bourg ancien,
- ▶ Etoffer l'urbanisation du lieudit de Cossinade.

A ce titre, le secteur de Trévidec a fait l'objet de définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en 2018.

Le site est caractérisé par une pente homogène marquée offrant des perspectives sur le bourg. Il présente une déclivité d'orientation Sud-Ouest/ Nord-Est d'environ 6%.

Le périmètre de l'OAP est traversé par un réseau de haies bocagères plutôt discontinu et de qualité hétérogène. Le site comprend un espace boisé au Nord-Est de type lande. L'urbanisation de cette zone permettra de répondre aux besoins en logements de la commune tout en confortant le hameau de Trévidec, hameau historique qui s'est développé le long de la RD 69, en épaississant cette urbanisation vers l'Est.

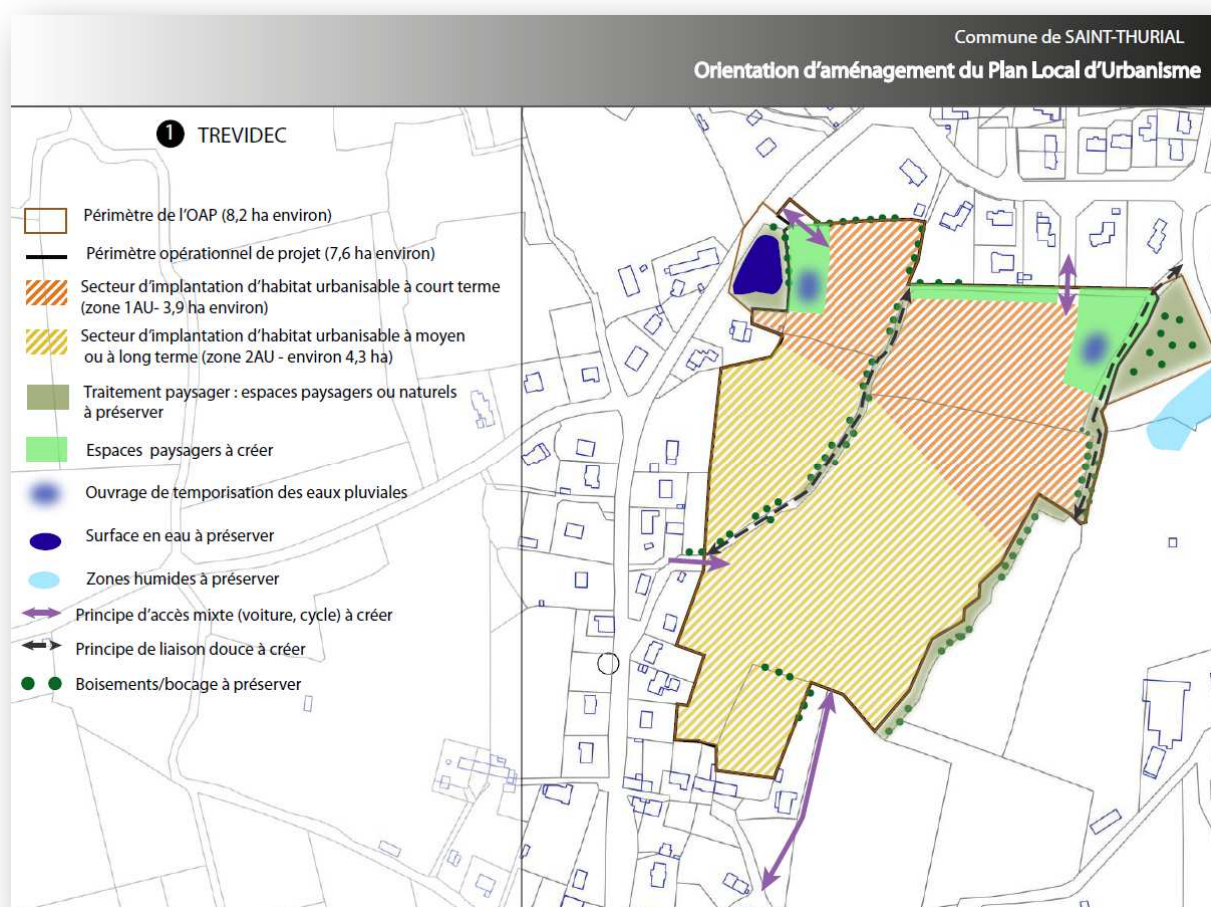


Figure 23 : Planche de l'OAP de Trévidec (PLU en vigueur)

D. Le plan local d'urbanisme intercommunal

La Communauté de Communes du Pays de Brocéliande a entamé une procédure d'élaboration de son PLUi par délibération du 12 juin 2017. Depuis, la Communauté de Communes du Pays de Brocéliande a travaillé sur le PADD, dont une synthèse a été présentée en mairie de Saint-Thurial sur le début d'année 2019.

Depuis, par délibération communautaire du 10 février 2020, elle a arrêté son PLUI soumis actuellement à l'avis des personnes publiques associées.

Le calendrier d'approbation prévisionnel du PLUi est le deuxième trimestre 2021 après le lancement de l'enquête publique programmée en fin d'année 2020. Les principes d'aménagement (OAP) du secteur de Trévidec demeurent les mêmes ainsi que le double zonage (1AU/AU).

III. Les propriétaires fonciers du secteur Trévidec



Figure 24 : Plan du foncier – état des propriétés communales

Le secteur recense 4 parcelles d'ores et déjà sous maîtrise communale pour une contenance totale de 69 932 m².

Propriété de la commune de Saint-Thurial dans le périmètre de l'OAP

Propriété restant à acquérir dans le périmètre de l'OAP

Les trois autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés et sont cadastrées :

- ▶ ZS n°2 (contenance totale : 7 520 m²) ;
- ▶ ZS n°87 (contenance totale : 3 893 m²) ;
- ▶ AC n°224 (contenance totale : 5 540 m²).

Pour ces deux dernières, seule une partie des parcelles est comprise dans le périmètre de l'OAP :

- ▶ ZS n°87 (contenance comprise dans le périmètre : 3 425 m²) ;
- ▶ AC n°224 (contenance comprise dans le périmètre : 162 m²).

Dans le périmètre, sont également présents deux chemins d'exploitation numérotés N°260-261 desservant les propriétés agricoles et appartenant « indivisément » aux propriétaires riverains au droit de chaque parcelle et jusqu'à leur axe.

- ▶ Chemin d'exploitation n°260 (contenance comprise dans le périmètre : 1740 m²) ;
- ▶ Chemin d'exploitation n°261 (contenance comprise dans le périmètre : 2738 m²).

C'est la raison pour laquelle les discussions amiables sont engagées de manière prioritaire mais ne seront pas suffisantes pour permettre la maîtrise totale foncière totale du secteur. En effet, les prétentions émises ne permettent pas d'envisager une maîtrise totale par la seule voie amiable.

Dès lors, il apparaît indispensable de faire déclarer d'Utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

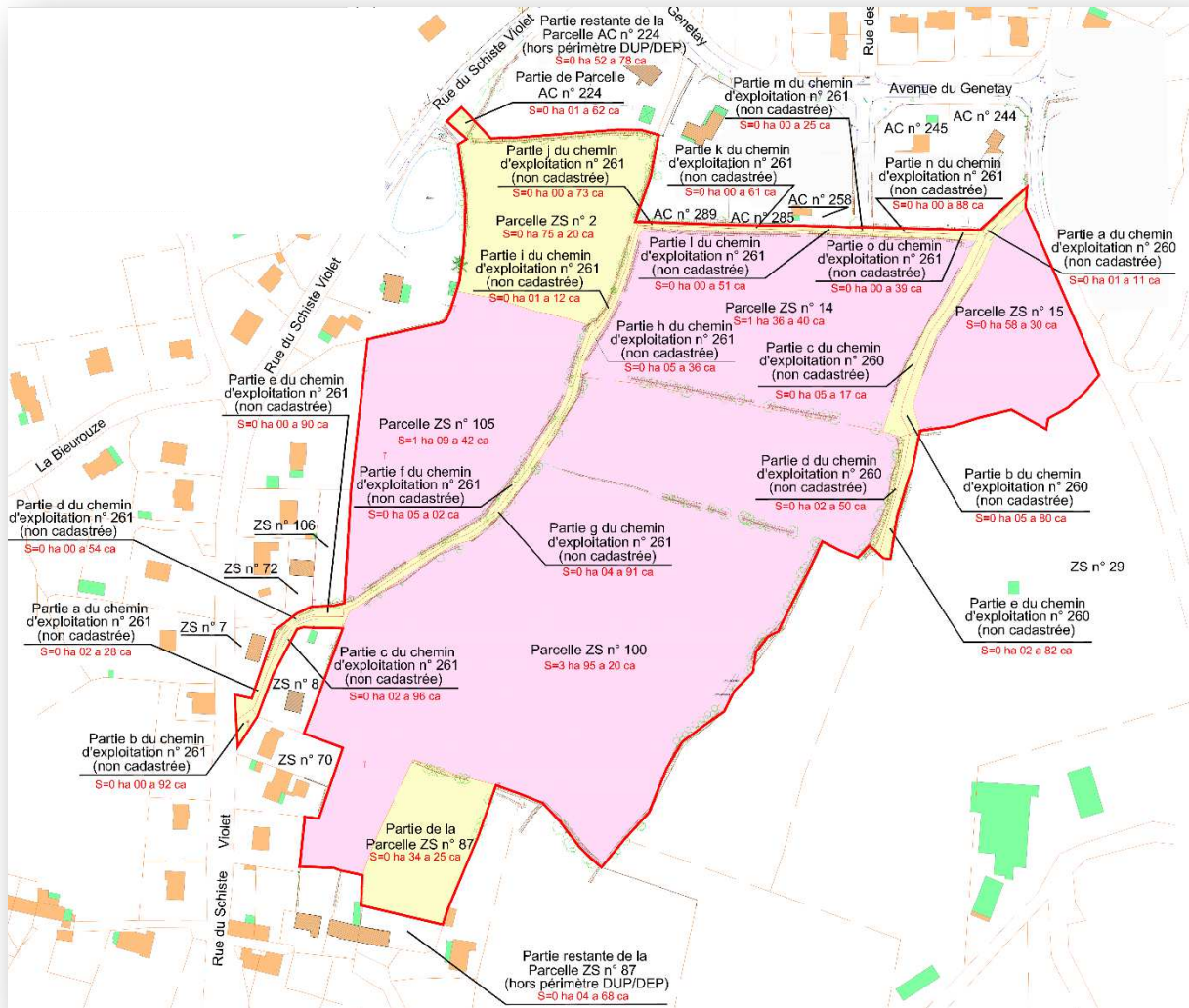


Figure 25 : Plan parcellaire de la DUP (source BGM)

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DU PROJET ET DE SES ENJEUX

I. Éléments de contexte dans lesquels s'inscrit l'opération

A. Accroître l'offre de logements

L'analyse du parc de logements de la commune a fait ressortir plusieurs caractéristiques :

- ▶ Le **manque de diversification** de ce parc pour répondre à l'ensemble des demandes. Celui-ci étant essentiellement composé de grands logements et de résidences principales occupées par leurs propriétaires ;
- ▶ Un nombre de **logement social insuffisant** (parc 4.7 %)
- ▶ Une certaine **attractivité du marché** et du parc immobilier sur la commune, même si on observe une évolution à la hausse constante du taux de vacance (cette dernière s'expliquant par l'ancienneté du bâti).

Saint-Thurial est une commune attractive pour réaliser un projet résidentiel, tant pour la primo-accession que la location. La commune bénéficie, en effet, de la proximité géographique des polarités d'emplois dynamiques des communes de Monfort-sur-Meu, de Bréal-sous-Montfort, du bassin rennais mais également sur son propre territoire. Les prix plus élevés des villes voisines pour un premier achat immobilier favorisent des reports d'investissement mais également la qualité du cadre de vie sur le territoire du Pays de Brocéliande.

L'acquisition du foncier sur le périmètre projeté de Trévidec permettra à la commune d'œuvrer pour satisfaire de réels besoins en termes de logements sur son territoire qu'ils soient engendrés par un phénomène de desserrement des ménages ou rendus nécessaires par les objectifs du SCOT.

En effet, sur la commune de Saint-Thurial, force est de constater une baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Cette évolution s'explique par ces nouveaux comportements sociaux tels que précités.

Enfin, la commune souhaite développer sur son territoire une mixité de fonctions urbaines au sein même du tissu urbain avec une offre d'équipements publics induits par ces constructions nouvelles. Elle souhaite également favoriser et accompagner la mobilité résidentielle de ses habitants, c'est-à-dire offrir à chaque étape la vie un logement adapté à leurs besoins et à leur situation sociale.

Le secteur de Trévidec va permettre à la commune de répondre à la fois aux objectifs qui lui sont fixés et aux besoins constatés localement.

Il convient à nouveau de souligner qu'à ce stade, ni la densité, ni la répartition ni les typologies ni même l'emplacement exact des futurs immeubles nécessaires aux futurs habitants de la zone ne sont pas connus.

Le projet portera sur la construction de logements de différentes typologies : maisons individuelles essentiellement, mais aussi il sera recherché la construction de logements « intermédiaires » (typologie de construction visant à disposer un appartement au-dessus d'une maison en rez-de-jardin, chacun des 2 logements disposant d'une entrée indépendante) par le biais d'une programmation d'accession aidée.

B. Diversifier l'offre en logement aidé

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) a renforcé les règles en termes de mixité sociale et d'urbanisme. Son article 55 impose aux communes importantes de disposer d'un certain pourcentage de logements sociaux.

La commune de Saint Thurial ne rentre pas dans le champ d'application de cette réglementation. Ni même le SCOT ne prévoit d'objectif particulier hormis la recherche d'une « *mixité sociale* ». Or, il est fait le constat qu'une part importante des ménages au sein notamment du parc locatif privé est éligible au parc social. En effet, dans la Communauté de Communes de Brocéliande ce sont 80.8 % des ménages.

Eut égard à ce constat, la Commune de Saint-Thurial souhaite s'inscrire dans le développement d'une production en direction de l'accession aidée via des dispositifs comme le prêt social location-accession (PSLA).

En effet c'est en conscience que l'offre locative sociale doit souvent s'accompagner d'une offre en service et équipements de proximité, que la Commune souhaite plutôt orienter une offre sociale en direction de l'accession à la propriété. D'autre part, cette offre, qui n'a encore jamais été réalisée sur la commune, pourra intéresser les résidents actuellement hébergés dans le locatif social.

C. Renforcer l'attractivité du centre bourg

La commune de Saint-Thurial respecte plusieurs critères de qualité architecturale ou paysagère. Dans ce contexte, les élus communaux ont la volonté affirmée de valoriser le centre ancien et le bâti d'une manière générale.

L'intervention prévue sur le secteur de Trévidec par la création d'un maillage doux en termes de déplacements devrait ainsi contribuer au renforcement de l'attractivité du bourg, à une meilleure accroche du hameau de Trévidec avec le centre-bourg et ainsi rendre l'offre de logements plus attractive.

D. Favoriser l'émergence de projets en périphérie

Le projet de réalisation d'une opération d'aménagement sur le secteur de Trévidec est aussi une opportunité de faire émerger la concrétisation de projets privés en périphérie de celle-ci. En effet, l'urbanisation du hameau de Trévidec s'est organisée assez classiquement en diffus le long de la RD69, sur des parcelles assez grandes et sur lesquelles des potentialités de densification existent.

Le fait d'amener à proximité ou de renforcer certains réseaux nécessaires à la viabilisation de l'opération de Trévidec renforcera ces opportunités.

La commune de Saint-Thurial a engagé une réflexion sur le potentiel de densification du tissu urbain dans le cadre de la mise en place du PLUI se conformant ainsi pleinement aux principes et dispositions de la loi Amélioration du logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Au total, ce sont 25 sites (« *dents creuses* » ou de densification ponctuelle) qui ont été identifiés au global sur le territoire de la commune pouvant générer 25 logements, dont 4 dans le secteur de Trevidec.

Cependant, le potentiel foncier identifié en renouvellement urbain est insuffisant pour assurer la production du volume de logements rendus nécessaires au regard des objectifs du SCOT (2,1 logements / an en densification au regard des 17,5 logements par an inscrit en objectif pour Saint-Thurial).

C'est la raison pour laquelle la commune s'est orientée vers l'extension de son tissu urbain tout en veillant à ses orientations, et en veillant à ce que le futur projet d'opération sur Trévidec puisse permettre de faire émerger au-delà des 4 sites en dents creuses identifiés dans le secteur de Trévidec.

C'est le parti envisagé au sens de l'article R 112-6 du Code l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Ainsi que cela est exposé, l'emprise du secteur de Trévidec a été retenu car la densification du tissu urbain est insuffisante pour répondre aux besoins en matière de logements.

E. Maintenir des continuités écologiques

Le secteur de Trevidec, tout comme le hameau de Trevidec est situé sur un versant qui fait front au centre-bourg. Un talweg marque ainsi le nord du secteur de Trevidec.

D'autre part, à l'Ouest se trouve la retenue d'eau de la Chèze (barrage) et à l'Est un boisement. A plus grande échelle, le territoire de Saint-Thurial est traversé par des corridors écologique d'Ouest en Est.

L'objectif sera de maintenir cette perméabilité d'un corridor écologique au travers le maintien des haies existantes, mais aussi de le renforcer notamment au niveau du talweg présent sur le site.

II. Justification des choix du site de Trévidec notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement

En guise de rappel, mais ce sont des éléments fondamentaux, la commune de Saint-Thurial présente une grande diversité ainsi qu'une grande richesse naturelle et paysagère ce qui a un impact certain sur l'aménagement et le développement de son territoire.

L'extension de son urbanisation ne peut se faire qu'au Sud de son centre bourg en raison de la topographie de son territoire, des différents corridors écologiques (trame verte et bleue), mais aussi de la présence de la RN 24 qui fait office d'obstacle et qui marque également le paysage communal.

Elle se doit de prendre en compte aussi les diverses contraintes réglementaires déjà évoquées en amont que sont :

- ▶ Les haies protégées au titre de la loi sur le paysage ;
- ▶ Les zones humides ;
- ▶ Le périmètre autour du siège d'exploitation agricole au lieudit « Le Clos Louet »

Le choix du site dénommé Trévidec situé au sud du territoire communal résulte d'une réflexion menée par la commune qui a vivement souhaité inscrire ce projet dans la continuité du tissu urbain existant, évitant ainsi le mitage et la consommation d'espaces agricoles et naturels.

En effet, force de constater que le projet d'une superficie de 8,55 ha bordé au Nord par le lotissement de la rue du Genetay, à l'Est par des haies bocagères, à l'Ouest et au Sud par le hameau de Trévidec forme une dent creuse présentant une belle opportunité foncière.

A proximité immédiate de l'emprise de la DUP -hors périmètre- on retrouve 19 habitations.

La carte dressée ci-dessous présente l'environnement immédiat du site selon la nature principale de l'occupation constatée et sans lien avec les différents zonages au PLU.

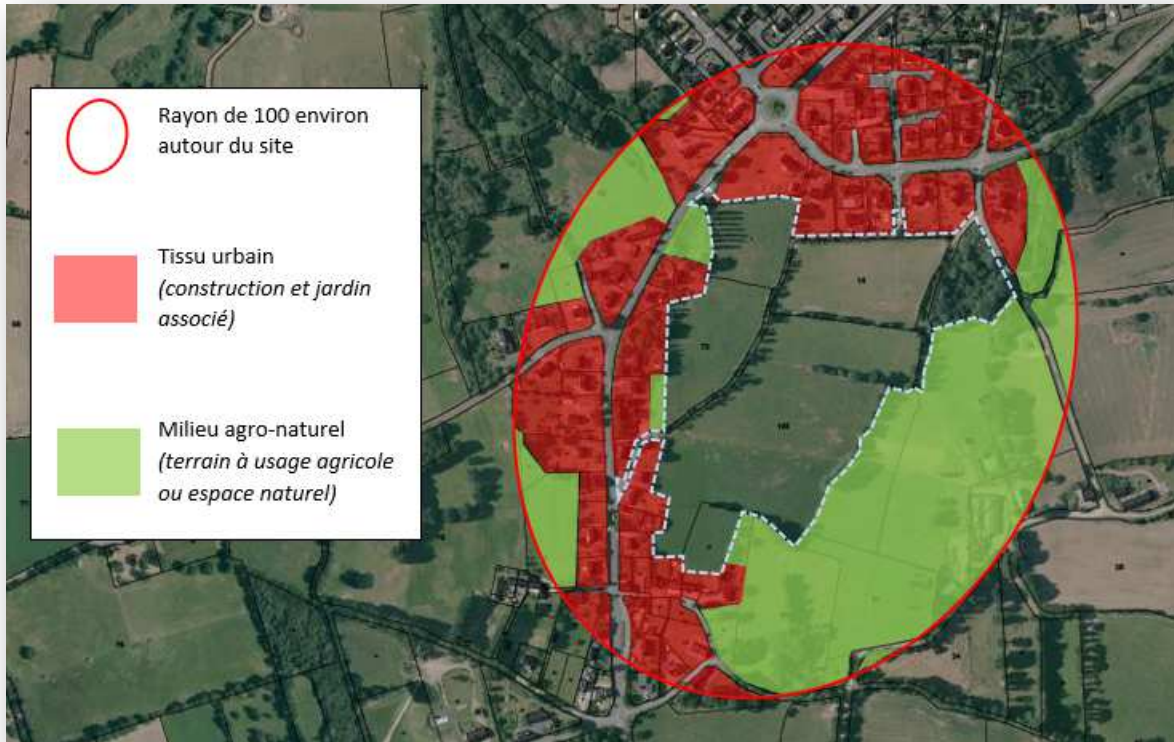


Figure 26 : Environnement urbain et agro-naturel immédiat du secteur de Trévidec (source SADIV 2019)

CHAPITRE 3 : DEMANDE DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

I. Le recours justifié au dossier simplifié

Le dossier d'enquête préalable a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté reconnaissant l'Utilité Publique de l'opération d'aménagement du secteur de Trévidec. Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions des articles R 112-5 et R112-6 du Code l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique

Comme il a été rappelé précédemment la mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié est conditionnée par trois critères cumulatifs qu'il convient d'énumérer à nouveau :

- ▶ Le projet doit être une **opération d'aménagement importante** impliquant une maîtrise préalable des terrains,
- ▶ Le projet doit être de nature tel que le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants **ne peuvent pas être connus** à la date de l'ouverture de l'enquête,
- ▶ L'acquisition des terrains doit présenter un **caractère urgent**

La commune présente une procédure de dossier simplifié dans la mesure où le projet présent du secteur de Trévidec répond aux trois critères prévus par l'article R 112-6 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

- ▶ Le secteur géographique du secteur représente une superficie de 8,55 ha ce qui représente 0,47% du territoire communal et le périmètre même des opérations complexes de constructions de logements d'équipements publics et de voirie
- ▶ La commune entend produire des logements afin de répondre aux objectifs du SCOT du Pays de Brocéliande mais également répondre à une carence en termes de logements engendrée par le desserrement des ménages
- ▶ Il est primordial de permettre urgemment la maîtrise foncière du secteur de Trévidec afin d'éviter la forte pression foncière. En effet, l'urbanisation future de ce secteur peut entraîner des comportements spéculatifs qui pourraient avoir pour conséquence de remettre en cause la faisabilité économique du projet.

La collectivité maîtrise un peu plus de 6,99 ha sur le secteur de Trévidec classé pour partie en zone 1AUe au PLU.

II. Avantages et inconvénients de l'opération

L'opération du secteur de Trévidec présente des avantages et des inconvénients qui sont exposés ci-après :

Les avantages présentés par la nécessité de constituer une réserve foncière sont :

- ▶ Répondre aux objectifs de production (SCoT) et de diversification de logements (Plan Départemental de l'habitat)
- ▶ Répondre aux besoins de la population en termes d'équipements publics
- ▶ Assurer un développement cohérent et équilibré de ce secteur en lien avec le Hameau de Trévidec et en connexion avec le centre-bourg
- ▶ Ouvrir des continuités urbaines et des connexions de et vers la route départementale n° 69

- ▶ Comblement d'une dent creuse et faire émerger en périphérie des initiatives privées de densification
- ▶ Eviter la consommation excessive d'espaces naturels et agricoles

Les inconvénients induits par la nécessité de constituer une réserve foncière sont :

- ▶ Imperméabilisation des sols, constituant l'assiette des immeubles et voiries
- ▶ Atteinte aux droits de propriété par le recours à l'expropriation
- ▶ Augmentation du trafic routier sur les voies existantes
- ▶ Nuisances pendant la phase chantier.

Ces points sont à présent connus et feront dans la mesure du possible de mesures de réduction/d'évitement ou de compensation (financière dans le cadre de l'atteinte à la propriété privée)

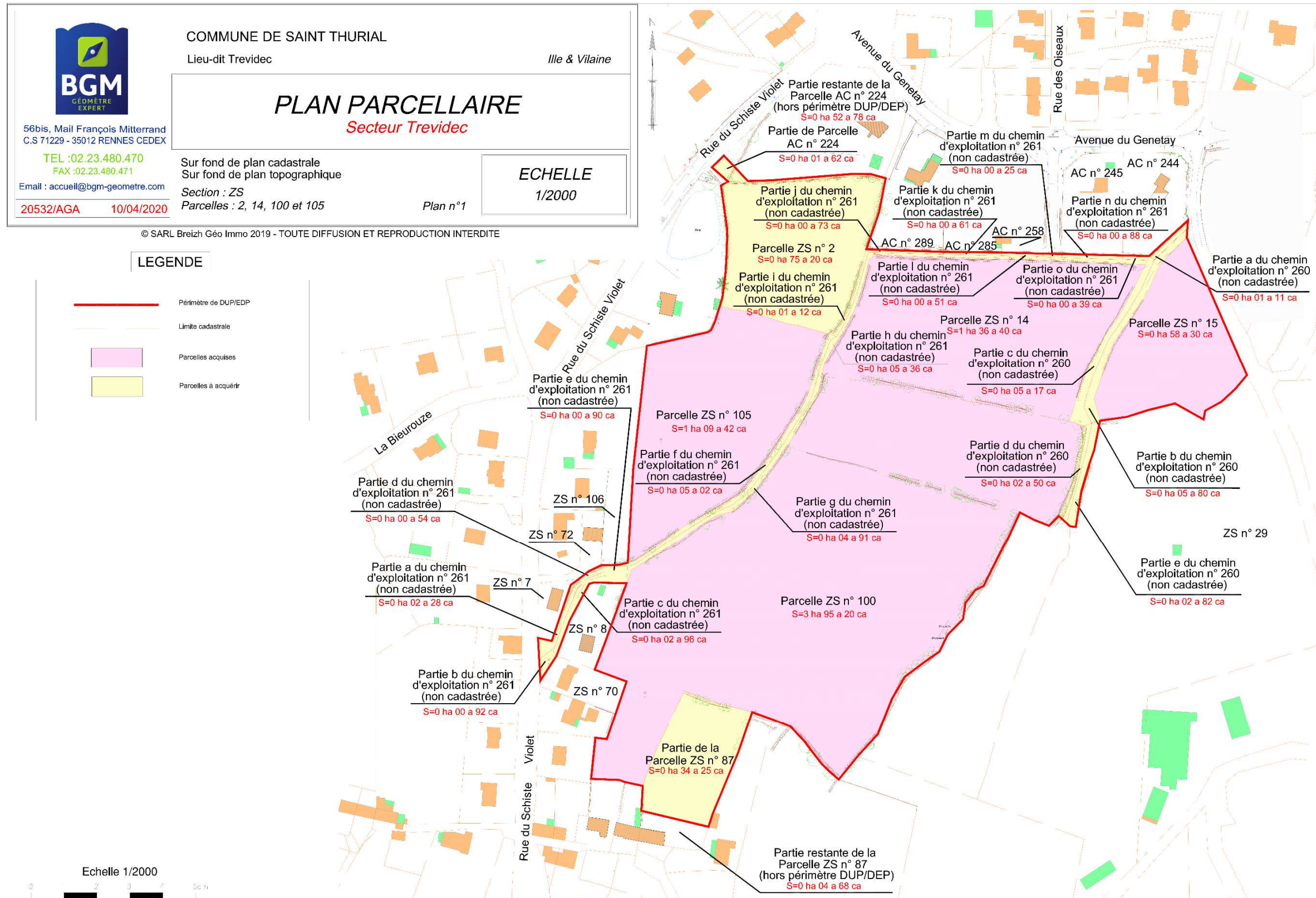
Ces inconvénients n'apparaissent pas excessifs au regard des très nombreux avantages mais aussi des besoins et enjeux que le projet de Trévidec représente.

Il convient de souligner que l'impact du projet sur l'exploitation agricole située au lieudit « le Clos Louet » a été étudié.

Enfin, ce projet permettra la garantie d'une urbanisation cohérente qui pourra se dérouler à l'abri de projets, d'acquisitions ou de mouvements spéculatifs qui pourraient la rendre plus onéreuse pour la collectivité publique et aller à l'encontre d'une saine gestion des deniers publics.

Ni le coût du foncier du projet ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée, à l'activité agricole et à l'environnement ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente à l'échelle de la commune. L'opération présente de ce point de vue un caractère d'Utilité publique.

Délimitant les immeubles à exproprier



ESTIMATION SOMMAIRE

Coût des acquisitions à réaliser

L'estimation ne concerne que le coût des acquisitions à réaliser conformément aux dispositions de l'article R112-5 du Code de l'Expropriation.

Celle-ci est basée sur l'avis de la Direction des Finances Publiques émis le 31 Juillet 2020 sur la base d'une valeur bien libre de toute occupation et complété de l'indemnité de remploi.

Le coût global des acquisitions à réaliser sur le secteur dit «Trévidec » est estimé à **78 226.80 €** environ ventilé de la manière suivante selon le zonage au PLU:

Désignation cadastrale	Superficie/emprise en m ²	Zonage au PLU	Sous-total en €	Indemnité de remploi	TOTAL en €
ZS 87 pour partie	3 425	2AU	11 987.50	2048.13	14 035.63
AC 224 pour partie	162	1AU	696.60	139.32	835.92
ZS 2	7 520	1AU	32 336.00	4233.6	36 569.60
Chemins d'exploitation n°260-261	2 738 et 1 740	1AU-2AU-U	15 673.00	3112.65	18 785.65
					70 226.80

Auxquels s'ajoutent les frais de notaire estimés à la somme totale de **8 000 €**

CONCLUSION

Le secteur de Trévidec représente un enjeu urbain majeur pour le développement de la commune de SAINT-THURIAL et la communauté de communes du Pays de Brocéliande.

En effet, le périmètre est situé à un emplacement stratégique dans la continuité de l'urbanisation existante et par rapport aux axes de circulation. Il existe une forte volonté de la part de la commune de développement en lien également avec les zones économiques sur le territoire. Cette volonté est traduite dans les outils de planification tels le PLU mais aussi par la constitution de réserves foncières importantes sur ce secteur.

Il y a ainsi urgence à engager la procédure qui permettra la maîtrise foncière notamment aux axes d'entrées du secteur, indispensable à l'engagement d'un projet d'aménagement et ce, également dans les conditions financières du marché local. L'équilibre financier de la future opération d'aménagement étant recherché.

C'est pourquoi, le conseil municipal de la commune de SAINT THURIAL a, par délibération du 10 Septembre 2020 demandé à Madame la Préfète d'Ille-et-Vilaine, conformément aux dispositions des articles L121-1 et suivants et R 112-5 et suivants du Code l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique portant sur le secteur de Trévidec.