

Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL DE COMMUNAUTE REUNION DU 05 FEVRIER 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, LE CINQ FEVRIER à vingt heures trente, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à LA MAISON INTERCOMMUNALE DE DOURDAIN, sur convocation de Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Président, adressée le 30 janvier 2018.

Présents : Mmes BOURCIER V., BRIDEL C., COUR L., DANIEL F., KERLOC'H A., LEPANNETIER-RUFFAULT V., LERAY-GRILL C., MARCHAND-DEDELOT I., OULED-SGHAÏER A-L., MM. CHESNAIS-GIRARD L., BEAUGENDRE F., BEGASSE J., BEGUE G., CHESNEL D., DESJARDINS S., DESRUES T., FRAUD E., GENOUËL J., LAHAYE P., LE ROUSSEAU G., LE ROUX Y., LEVENEZ E., MAILLARD M., MICHOT B., ORY G., PICARD H., PIQUET S., SALAÛN F., VEILLAUX D.

Absents : Mmes LAMOUR E., MIRAMONT F., MM. BARBETTE O., BLANQUEFORT Ph., DEBAINS J-M., DESBORDES P-J., MARCHAND S., SALAÛN R.

Pouvoirs : M. BLANQUEFORT Ph. à M. PICARD H., M. DESBORDES P-J. à M. BEGUE G., Mme LAMOUR E. à M. SALAÛN F., M. MARCHAND S. à M. BARBETTE O., M. SALAÛN R. à Mme BRIDEL C.

Secrétaire de séance : Mme OULED-SGHAÏER A-L.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**ZAC de Sévailles – Acquisition de la propriété des conjoints Roulliaux
 – Demande de portage par l'établissement public foncier de Bretagne
 – Modification du périmètre de la ZAC**

Rapporteur : Gilbert LE ROUSSEAU, Vice-président

- VU le code général de la propriété des personnes publiques ;
- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'urbanisme, et plus précisément l'article R. 311-12 ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017, portant statuts de Liffré-Cormier Communauté, et notamment la compétence obligatoire « 1. Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur » ;
- VU la délibération n°2017-098 du 7 juin 2017 relative à la définition des ZAE d'intérêt communautaire ;

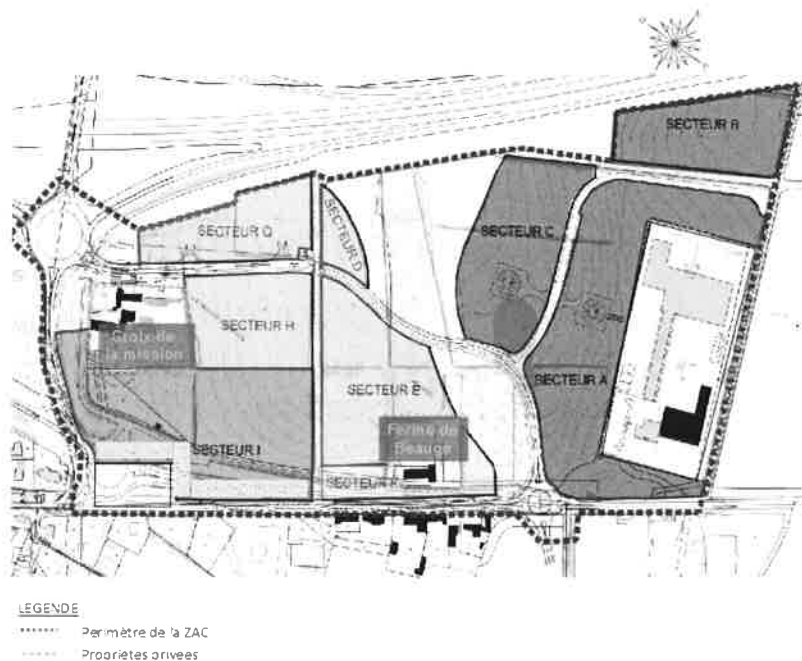
- VU la délibération n°2016-001 du 08/01/2016 approuvant le dossier de création de la ZAC ;
- VU la délibération 2016-004 du 20/01/2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;
- VU l'avis favorable du bureau en date du 22 janvier ;
- VU l'avis favorable de la commission n°1 en date du 24 janvier 2018 ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

La ZAC de SEVAILLES a été conçue comme un projet urbain dans lequel les activités sont intégrées à la ville (mixité fonctionnelle). Cette ZAC a notamment pour objets de développer l'offre d'accueil économique, qualifier l'entrée de ville Nord Est de Liffré et d'optimiser le foncier.

Le programme de la Z.A.C. prévoit donc deux volets distincts :

- Un quartier d'activités (secteurs A, B, C, D, E, F, G, H) à réaliser en première phase à destination des entreprises et intégrant un parc paysager.
- Un quartier d'habitat (secteur I) à réaliser dans une deuxième phase de l'opération.
- Le périmètre actuel est délimité au Nord par l'Autoroute, au Sud par la RD 812, à l'Est par des parcelles agricoles, et à l'Ouest par la RD 92.



Le notaire de Liffré a contacté Liffré-Cormier pour lui proposer l'acquisition d'une propriété sise au rond-point de la Croix de la Mission : Parcelle bâtie cadastrée section BA n°188 d'une contenance de 1422m², supportant une habitation de 50 m² à rénover, une grange prolongée d'un appentis en bois.



Cette propriété est située en bordure immédiate de la place urbaine qui sera à créer lorsque sera réalisé le volet « Habitat » de cette ZAC. Cette opération de renouvellement urbain sera portée à la fois par la ville et l'intercommunalité.

Cette propriété n'a pas été initialement incluse dans le périmètre pour ne pas empiéter sur la partie déjà urbanisée de la ville et ne pas créer de tension ni de crainte auprès des riverains.

Cependant, Liffré-Cormier gardait l'idée que l'acquisition de cette propriété pourrait être nécessaire pour achever l'aménagement de cette place. La maîtrise foncière de cette propriété permettrait une mise en œuvre plus aisée de l'aménagement de la place urbaine prévue dans le volet habitat de la ZAC.

L'occasion d'acquérir cette propriété se présente aujourd'hui. Considérant que le volet Habitat ne va pas être réalisé dans l'immédiat, Liffré-Cormier Communauté a interrogé l'Etablissement public foncier de Bretagne.

Cette acquisition pourrait être portée par l'EPFB dans la mesure où il s'agit d'un projet de renouvellement urbain et que le Volet habitat de la ZAC répond aux objectifs de densité, de sobriété foncière, de mixité sociale et fonctionnelle.

Démarche administrative pour un portage financier par l'EPFB

Un portage par l'EPFB nécessite que le conseil communautaire délibère pour autoriser la signature d'une convention opérationnelle tel que prévu dans la convention cadre d'action foncière signée avec cet établissement en octobre 2016.

Prix d'achat :

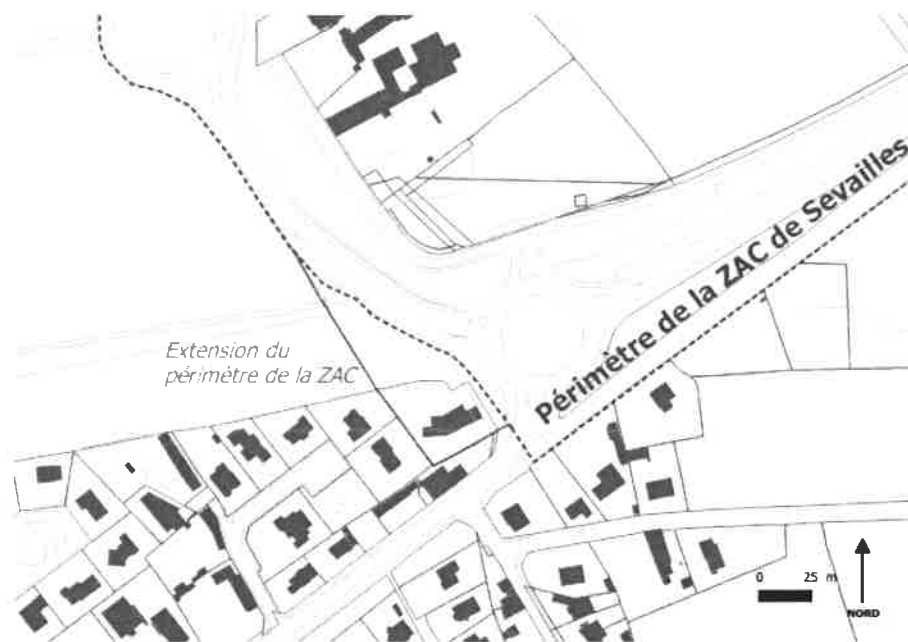
Le service des Domaines a estimé cette propriété, en octobre 2016 (réf : Lido2016-152v1393), au prix de 142 000 € avec une marge de négociation de 10%. Il conviendra d'ajouter les frais de notaire et le coût de démolition

Bien que la valeur vénale soit inférieure à 180 000 €, un nouvel avis devra être sollicité par l'EPFB. En effet, cette opération s'inscrit dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble que constitue la ZAC, si le conseil décidait l'extension du Périmètre de la ZAC et l'acquisition de cette propriété.

Enfin, si le conseil décide cette acquisition, cette charge foncière sera intégrée dans le bilan financier de cette ZAC.

Modification du périmètre de la ZAC de Sévailles

Pour pouvoir faire l'acquisition de ce bien, Liffré-Cormier doit engager **une modification du périmètre de la ZAC.**



La superficie de l'extension envisagée est la suivante : propriété des consorts ROULLIAUX : 1420 m² + une surface d'environ 1580 m² prise sur le domaine public ; soit une superficie totale d'environ 3 000 m². Pour mémoire l'emprise totale de la ZAC est de 27.5 hectares, l'extension aurait pour effet d'augmenter la superficie de la ZAC de 1.09 %.

La modification du périmètre envisagée ne remettra pas en cause ni la nature, ni les options essentielles de l'opération d'aménagement, notamment quant à ses orientations et à l'équilibre de la ZAC. Ainsi, il ne sera pas nécessaire d'appliquer les dispositions de l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme qui imposent que la modification de la ZAC soit prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. Une simple délibération du conseil communautaire suffit, conformément à la jurisprudence applicable à ce sujet et à la réponse Ministérielle du 23 juin 2015 (Rep. Min. JOAN, 23 juin 2015, p. 4766).

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la modification du périmètre de la ZAC de Sévailles ;
- **VALIDE** l'acquisition de la propriété des consorts ROULLIAUX ; cadastrée section BA n°188 d'une contenance de 1422m² ;
- **DEMANDE** à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne de porter cette l'acquisition ;
- **AUTORISE** le Président à signer la convention opérationnelle tel que prévu dans la convention cadre d'action foncière signée avec cet établissement en octobre 2016 ;
- **AUTORISE** Monsieur Le président ou son représentant à signer tout document nécessaire à la modification du périmètre de la ZAC et à l'acquisition de la parcelle BA n°188.

DEL 2018/012

Envoyé en préfecture le 12/02/2018
Reçu en préfecture le 12/02/2018
Affiché le
ID : 035-243500774-20180205-DEL2018_012-DE

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LOÏG CHESNAIS-GIRARD

