

<b>MAIRIE DE LE THEIL DE BRETAGNE</b>	<b>COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 MARS 2022</b>
Membres présents :	Président de séance : Benoît CLÉMENT, Maire. Graziella VALLÉE, Christophe LECOMTE, Émilie LOUVEL, Émilie BOUÉ, Eric PELTIER, Marc SORIN, Laurence BOUSSIN, François GARNIER, Aude BAZIN, Pascaline MARION, Hubert BLANCHARD, Isabelle LE PIT, Anne GUILLEVIN.
Membres excusés :	Cyrille POINSIGNON (mandat à Emilie LOUVEL), Geneviève FERRÉ (mandat à Eric PELTIER), Yoann CADDO (mandat à Graziella VALLÉE).
Membres absents :	Fabien HOUGERT, Willy TOURTIER-GENDROT.
Nombre de votants :	17
Secrétaire de Séance :	Anne GUILLEVIN

## ORDRE DU JOUR

### **1) Délibération relative à la signature des promesses de vente consenties dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Huberbière par les consorts Debroise et Boisnard.**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.221-1 et L.300-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE, approuvé le 26 février 2007, révisé et modifié le 20 avril 2009 et mis à jour les 17 juin 2013 et 20 octobre 2015, modifié les 3 septembre 2018, 4 mars 2019 et 4 novembre 2019 ;

Vu la délibération du 3 septembre 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de Roche aux fées Communauté, approuvé le 28 juin 2016 ;

Vu la délibération du 11 janvier 2010 validant les projets d'urbanisme dans leurs principes sur les trois secteurs tels que proposés par le bureau d'études ARCHIPOLE ;

Vu la délibération du 7 septembre 2020 par laquelle le conseil municipal de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE a, d'une part, approuvé le projet de création d'un lotissement communal sur les parcelles cadastrées Section ZN n°50, ZN n°51 (pour partie), ZN n°54 et ZN n°77 (pour partie), situées au sein du secteur de la Huberdière sur le territoire de la Commune, d'autre part, approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaire à la réalisation du lotissement communal au sein du secteur de la Huberdière et, enfin, autorisé le Maire de la Commune à signer tout acte de cession amiable pouvant intervenir au cours de la procédure ;

Vu l'engagement des Consorts Debroise en date du 25 mars 2022 de vendre à la commune une partie de la parcelle cadastrée section ZN n°54 leur appartenant, pour une superficie de 10 660 m<sup>2</sup> ;

Vu l'engagement des consorts Boisnard de vendre une partie de la parcelle cadastrée section ZN n°50 leur appartenant, pour une superficie de 7 440 m<sup>2</sup> ;

Le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'au cours de la dernière décennie (2010/2020), le territoire de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE a évolué en raison du développement des voies de communication et du renforcement du réseau de mobilité participant au développement de son attractivité. Dans ces conditions, la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE conduit des initiatives tendant à répondre aux évolutions sociodémographiques de la population.

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, la Commune doit respecter les orientations du Programme Local de l'Habitat de Roche aux fées Communauté, qui vise à favoriser la mixité sociale, générationnelle et le vivre ensemble.

A cette fin, elle a sollicité du cabinet « ARCHIPOLE » la conduite d'une étude de faisabilité technique, paysagère et financière portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites sur trois secteurs : les Croisettes, la Huberdière et Beauvais.

.../...

.../...

Par une délibération du 11 janvier 2010, le conseil municipal de la Commune a validé les projets d'urbanisme dans leurs principes sur les trois secteurs identifiés, compte tenu des conclusions de l'étude. Pour limiter la consommation d'espaces périphériques, la Commune souhaite maîtriser son urbanisation future en identifiant et en mobilisant le foncier situé dans la continuité du tissu urbain existant.

Dans cette perspective, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été instituées sur les secteurs de la Huberdière et de Beauvais, traduisant la volonté de la Commune, à court terme, d'y réaliser les opérations d'aménagement destinées au développement de l'offre de logements.

Le Secteur de la Huberdière est composé de terres agricoles classées en zone 1AUE du Plan Local d'Urbanisme.

Il dispose d'un positionnement stratégique en raison de sa situation à proximité des principaux axes de mobilité de la Commune. Il est situé le long de l'axe principal d'accès au bourg et dispose d'un accès facile à la route départementale 173 à 2 x 2 voies.

En outre, le Secteur de la Huberdière est situé en continuité immédiate de l'urbanisation existante et à proximité de la Mairie et de l'école publique communale.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées à assurer la cohérence à long terme de son urbanisation, issue de la modification du PLU approuvée le 4 novembre 2019. Si certains projets d'aménagement du secteur de la Huberdière ont été présentés à la Commune durant la dernière décennie, seul un projet de lotissement de 9 lots concernant la parcelle cadastrée Section ZN n°289, située au sud du secteur, fait à ce jour l'objet d'un permis d'aménager. Les autres projets privés n'ont pu aboutir ou ne répondaient pas aux orientations de l'OAP.

Par conséquent, la Commune a décidé de réaliser un projet de lotissement communal dans le Secteur de la Huberdière, sur une partie des parcelles cadastrées Section ZN n°50, ZN n°51, ZN n°54 et ZN n°77. La totalité des emprises comprises dans le périmètre du projet est en nature de terre agricole et appartient à des propriétaires privés.

Le programme devra proposer une offre diversifiée de logements répondant à l'objectif de mixité sociale : mixité des typologies et tailles de parcelles.

En outre, le nombre de logements envisagé sur le Secteur de la Huberdière sera conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, aux exigences du SCOT du Pays de Vitré et au PLH de Roche aux fées Communauté.

La réalisation du projet sera accompagnée de la création et de la viabilisation des réseaux divers, étudiés et quantifiés de manière à ce que l'opération d'aménagement puisse s'y raccorder. L'aménagement du secteur sera assuré en cohérence avec l'aménagement paysager de la zone.

Il s'inscrira pleinement dans le respect des orientations définies dans l'OAP et répondra à l'objectif d'urbanisation cohérente du secteur.

La réalisation du projet de lotissement communal nécessite l'acquisition préalable par la Commune des emprises incluses dans le périmètre du projet. Dans cette perspective, la Commune privilégie les acquisitions amiables.

En parallèle, compte tenu de l'utilité publique du projet, la nécessité d'obtenir la maîtrise foncière de la totalité des parcelles a conduit la commune à engager une procédure de déclaration d'utilité publique.

Par une délibération en date du 7 septembre 2020, le conseil municipal de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE :

- a approuvé le projet de création d'un lotissement communal sur les parcelles cadastrées Section ZN n°50, ZN n°51 (pour partie), ZN n°54 et ZN n°77 (pour partie), situées au sein du secteur de la Huberdière sur le territoire de la Commune ;

- a approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaire à la réalisation du lotissement communal au sein du secteur de la Huberdière ;

- a autorisé le Maire de la Commune à signer tout acte de cession amiable pouvant intervenir au cours de la procédure.

La Commune poursuit la préparation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'opération d'aménagement du Secteur de la Huberdière.

En parallèle, la Commune s'est rapprochée des propriétaires en vue de l'acquisition amiable des emprises incluses dans le périmètre de l'opération d'aménagement susmentionnée.

.../...

.../...

La Commune s'est rapprochée de Monsieur Marcel DEBROISE, Monsieur Roger DEBROISE et Monsieur Julien DEBROISE, propriétaires indivis de la parcelle cadastrée Section ZN n°54 (incluse dans le périmètre du projet d'aménagement) afin de convenir ensemble des modalités amiables d'acquisition d'une partie de cette parcelle, d'une superficie de 10 660 m<sup>2</sup>.

Dans le même temps, la Commune s'est rapprochée de Madame Sylviane BOISNARD et de Monsieur Jean-Luc BOISNARD, afin de définir les modalités d'acquisition amiable d'une partie de la parcelle cadastrée Section ZN n°50, d'une superficie de 7 440 m<sup>2</sup>.

Les terrains étant donné à bail rural, la Commune a également contacté l'exploitante, Madame Pierrette DEBROISE, afin de définir les conditions de la résiliation amiable du bail rural lui étant consenti et portant sur ces mêmes parties des parcelles cadastrées Section ZN n°50 et n°54 concomitamment à l'acquisition amiable desdits biens par la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE.

La Commune a convenu que l'indivision DEBROISE conservera sur la parcelle cadastrée Section ZN n°54, qui sera incluse dans le périmètre de l'opération d'aménagement, une surface d'environ 1 350 m<sup>2</sup>, correspondant à 3 lots à bâtir d'une surface de 450 m<sup>2</sup>, lesquels seront choisis par l'indivision DEBROISE. Les lots seront viabilisés par la Commune, étant précisé que le coût des travaux de viabilisation sera remboursé par l'indivision DEBROISE pour un montant maximum de 4800 €TTC par lot.

La Commune a également convenu avec les consorts BOISNARD que ces derniers conserveront sur la parcelle cadastrée Section ZN n°50, qui sera comprise dans le périmètre de l'opération d'aménagement, une surface d'environ 900 m<sup>2</sup>, correspondant à 2 lots à bâtir d'une surface de 450 m<sup>2</sup>. Les lots seront viabilisés par la Commune, étant précisé que le coût des travaux de viabilisation sera remboursé par l'indivision BOISNARD pour un montant maximum de 4800 €TTC par lot.

Les consorts DEBROISE et BOISNARD vont formaliser leurs accords par des promesses de vente.

Au regard de ces éléments, il est proposé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer les promesses de vente à la commune par les consorts DEBROISE et BOISNARD des terrains ci-dessus désignés, au prix de 4,30 € par m<sup>2</sup>.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, **autorise** Monsieur le Maire à signer les promesses de vente à la commune, par les consorts DEBROISE et BOISNARD, des parcelles cadastrées Section ZN n° 54, d'une surface de 10 660 m<sup>2</sup>, et ZN n° 50, d'une surface de 7 440 m<sup>2</sup>, au prix de 4,30 € par m<sup>2</sup>.

**2) Délibération relative au versement d'une indemnité d'éviction amiable auprès de Madame Pierrette DEBROISE, exploitante agricole exerçant son activité sur les parcelles cadastrées ZN n° 50 et n° 54, partiellement en cours d'acquisition par la commune dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Huberdière auprès des consorts DEBROISE et BOISNARD.**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.221-1 et L.300-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE, approuvé le 26 février 2007, révisé et modifié le 20 avril 2009 et mis à jour les 17 juin 2013 et 20 octobre 2015, modifié les 3 septembre 2018, 4 mars 2019 et 4 novembre 2019 ;

Vu la délibération du 3 septembre 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence territoriale du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de Roche aux fées Communauté, approuvé le 28 juin 2016 ;

Vu la délibération du 11 janvier 2010 validant les projets d'urbanisme dans leurs principes sur les trois secteurs tels que proposés par le bureau d'études ARCHIPOLE ;

Vu la délibération du 7 septembre 2020 par laquelle le conseil municipal de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE a, d'une part, approuvé le projet de création d'un lotissement communal sur les parcelles cadastrées Section ZN n°50, ZN n°51 (pour partie), ZN n°54 et ZN n°77 (pour partie), situées au sein du secteur de la Huberdière sur le territoire de la Commune, d'autre part, approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaire à la réalisation du lotissement communal au sein du secteur de la Huberdière et, enfin, autorisé le Maire de la Commune à signer tout acte de cession amiable pouvant intervenir au cours de la procédure ;

Vu l'engagement des Consorts Debroise en date du 25 mars 2022 de vendre à la commune une partie de la parcelle cadastrée section ZN n°54 leur appartenant, pour une superficie de 10 660 m<sup>2</sup> ;

.../...

.../...

Vu l'engagement des consorts Boisnard de vendre une partie de la parcelle cadastrée section ZN n°50 leur appartenant, pour une superficie de 7 440 m<sup>2</sup> ;

Le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'au cours de la dernière décennie (2010/2020), le territoire de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE a évolué en raison du développement des voies de communication et du renforcement du réseau de mobilité participant au développement de son attractivité. Dans ces conditions, la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE conduit des initiatives tendant à répondre aux évolutions sociodémographiques de la population.

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat, la Commune doit respecter les orientations du Programme Local de l'Habitat de Roche aux fées Communauté, qui vise à favoriser la mixité sociale, générationnelle et le vivre ensemble.

A cette fin, elle a sollicité du cabinet « ARCHIPOLE » la conduite d'une étude de faisabilité technique, paysagère et financière portant sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté multi-sites sur trois secteurs : les Croisettes, la Huberdière et Beauvais.

Par une délibération du 11 janvier 2010, le conseil municipal de la Commune a validé les projets d'urbanisme dans leurs principes sur les trois secteurs identifiés, compte tenu des conclusions de l'étude.

Pour limiter la consommation d'espaces périphériques, la Commune souhaite maîtriser son urbanisation future en identifiant et en mobilisant le foncier situé dans la continuité du tissu urbain existant.

Dans cette perspective, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été instituées sur les secteurs de la Huberdière et de Beauvais, traduisant la volonté de la Commune, à court terme, d'y réaliser les opérations d'aménagement destinées au développement de l'offre de logements.

Le Secteur de la Huberdière est composé de terres agricoles classées en zone 1AUE du Plan Local d'Urbanisme.

Il dispose d'un positionnement stratégique en raison de sa situation à proximité des principaux axes de mobilité de la Commune. Il est situé le long de l'axe principal d'accès au bourg et dispose d'un accès facile à la route départementale 173 à 2 x 2 voies.

En outre, le Secteur de la Huberdière est situé en continuité immédiate de l'urbanisation existante et à proximité de la Mairie et de l'école publique communale.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées à assurer la cohérence à long terme de son urbanisation, issue de la modification du PLU approuvée le 4 novembre 2019.

Si certains projets d'aménagement du secteur de la Huberdière ont été présentés à la Commune durant la dernière décennie, seul un projet de lotissement de 9 lots concernant la parcelle cadastrée Section ZN n°289, située au sud du secteur, fait à ce jour l'objet d'un permis d'aménager. Les autres projets privés n'ont pu aboutir ou ne répondaient pas aux orientations de l'OAP.

Par conséquent, la Commune a décidé de réaliser un projet de lotissement communal dans le Secteur de la Huberdière, sur une partie des parcelles cadastrées Section ZN n°50, ZN n°51, ZN n°54 et ZN n°77. La totalité des emprises comprises dans le périmètre du projet est en nature de terre agricole et appartient à des propriétaires privés.

Le programme devra proposer une offre diversifiée de logements répondant à l'objectif de mixité sociale : mixité des typologies et tailles de parcelles.

En outre, le nombre de logements envisagé sur le Secteur de la Huberdière sera conforme aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, aux exigences du SCOT du Pays de Vitré et au PLH de Roche aux fées Communauté.

La réalisation du projet sera accompagnée de la création et de la viabilisation des réseaux divers, étudiés et quantifiés de manière à ce que l'opération d'aménagement puisse s'y raccorder. L'aménagement du secteur sera assuré en cohérence avec l'aménagement paysager de la zone.

Il s'inscrira pleinement dans le respect des orientations définies dans l'OAP et répondra à l'objectif d'urbanisation cohérente du secteur.

La réalisation du projet de lotissement communal nécessite l'acquisition préalable par la Commune des emprises incluses dans le périmètre du projet. Dans cette perspective, la Commune privilégie les acquisitions amiables.

En parallèle, compte tenu de l'utilité publique du projet, la nécessité d'obtenir la maîtrise foncière de la totalité des parcelles a conduit la commune à engager une procédure de déclaration d'utilité publique.

Par une délibération en date du 7 septembre 2020, le conseil municipal de la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE :

.../...

.../...

- a approuvé le projet de création d'un lotissement communal sur les parcelles cadastrées Section ZN n°50, ZN n°51 (pour partie), ZN n°54 et ZN n°77 (pour partie), situées au sein du secteur de la Huberdière sur le territoire de la Commune ;

- a approuvé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir l'ensemble des parcelles nécessaire à la réalisation du lotissement communal au sein du secteur de la Huberdière ;

- a autorisé le Maire de la Commune à signer tout acte de cession amiable pouvant intervenir au cours de la procédure.

La Commune poursuit la préparation du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de l'opération d'aménagement du Secteur de la Huberdière.

En parallèle, la Commune s'est rapprochée des propriétaires en vue de l'acquisition amiable des emprises incluses dans le périmètre de l'opération d'aménagement susmentionnée.

La Commune s'est rapprochée de Monsieur Marcel DEBROISE, Monsieur Roger DEBROISE et Monsieur Julien DEBROISE, propriétaires indivis de la parcelle cadastrée Section ZN n°54 (incluse dans le périmètre du projet d'aménagement) afin de convenir ensemble des modalités amiables d'acquisition d'une partie de cette parcelle, d'une superficie de 10 660 m<sup>2</sup>.

Dans le même temps, la Commune s'est rapprochée de Madame Sylviane BOISNARD et de Monsieur Jean-Luc BOISNARD, afin de définir les modalités d'acquisition amiable d'une partie de la parcelle cadastrée Section ZN n°50, d'une superficie de 7 440 m<sup>2</sup>.

Les terrains étant donné à bail rural, la Commune a également contacté l'exploitante, Madame Pierrette DEBROISE, afin de définir les conditions de la résiliation amiable du bail rural lui étant consenti et portant sur ces mêmes parties des parcelles cadastrées Section ZN n°50 et n°54 concomitamment à l'acquisition amiable desdits biens par la Commune de LE THEIL DE BRETAGNE.

Les conjoints DEBROISE et BOISNARD vont formaliser leurs accords par des promesses de vente.

L'acquisition d'une partie des parcelles cadastrées Section ZN n° 50 et 54 rendant impossible leur exploitation par Madame Pierrette DEBROISE, la Commune a convenu avec celle-ci qu'elle lui versera, au titre de l'indemnité d'éviction, une somme globale de 15 500 €, comprenant d'une part une indemnité d'éviction lui revenant par application du protocole départemental d'indemnisation des exploitants agricoles en cas d'expropriation et d'autre part une indemnité au titre de la reconstitution d'aménagement spécifique à la parcelle (clôtures et drainage).

Au regard de ces éléments, il est proposé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire, à verser à Madame Pierrette DEBROISE, exploitante des terrains ci-dessus désignés, une somme de 15 500 € au titre de l'indemnité d'éviction, à l'occasion et sous condition d'acquisition des parties des parcelles ZN n°50 et n°54 visées ci-dessus par la commune.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, **autorise** Monsieur le Maire à signer, une fois les parties des parcelles ZN n°50 et 54 acquises par la commune, un acte de résiliation amiable du bail rural prévoyant le versement à Madame Pierrette DEBROISE, exploitante, d'une indemnité de 15 500 €.

### **INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES**

- Comité de jumelage Miescisko Pologne : mise en place d'une urne à la mairie pour recevoir les dons pour venir en aide aux Ukrainiens exilés, installés en Pologne.

-----