<u>Annexe a</u>

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de la ZAC Porte de l'Ic

I) Présentation du projet

La commune de Pordic a initié un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans la partie Nord-Ouest de sa zone agglomérée. Le projet à vocation d'habitat porte sur deux ilots dont une partie en renouvellement urbain.

Le projet est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement du territoire et ambitionne de répondre aux enjeux suivants :

- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale en présentant une offre de logements diversifiés (logements collectifs, intermédiaires, accession libre) permettant de répondre à une demande croissante. L'opération prévoit la création de 193 logements dont 30 % de logements sociaux permettant ainsi de répondre aux objectifs de production de logements et de pallier au déficit de logements sociaux identifiés sur la commune dans les documents supra-communaux (PLH et SCoT).
- Assurer une mixité de fonction sur le site (habitat, commerces, activités de service, etc.)
- Valoriser les espaces naturels existants dans le périmètre de l'opération
- Garantir l'insertion paysagère et architecturale du projet d'aménagement à l'échelle du territoire communal (couture urbaine, entrée de ville, déplacements, etc.)

II) Le coût de l'opération

Le coût de l'opération relevant de la demande de déclaration d'utilité publique est estimé à : 4 500 000 € (valeur septembre 2019) dont 1 000 000 € pour les acquisitions, 3 100 000 € pour les travaux, 250 000 € d'honoraires et 150 000 € de frais divers.

III) Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général du projet

Ce projet de la ZAC est une opération d'envergure qui s'inscrit dans les préoccupations actuelles d'aménagement et répond ainsi aux enjeux d'intérêt général pour les motifs suivants :

- Il répond aux objectifs du SCOT du Pays de Saint Brieuc qui impose des constructions denses pour limiter l'étalement urbain, une affirmation du rôle central du centre-bourg, un soutien aux commerces de proximité, une offre de logements garantissant la mixité sociale, le recours aux déplacements actifs, la limitation de l'imperméabilisation
- Il bénéficie d'un zonage réglementaire aux documents d'urbanisme permettant l'implantation de nouveaux logements et services à court terme (zonage en 1AU). Une orientation d'Aménagement et de Programmation donne également des orientations favorables à la réalisation d'un projet mixte dense à dominante d'habitat
- Il occupe un emplacement singulier à l'échelle du bourg. Avec certains logements de la ZAC à moins de 150 m du clocher, la proximité du centre-ville, des commerces et des services, dote ce secteur d'avantages sans équivalent sur le territoire de la commune pour accueillir un projet de 193 logements et soutenir l'attractivité et le dynamisme du centre-ville

- Il propose une offre de logements diversifiée pouvant correspondre à tout type de ménage dont les plus modestes et les primo-accédants et participe ainsi au comblement du déficit de logements sociaux conformément au PLH
- Il permet de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, par un développement en continuité du tissu bâti existant et partiellement sur un site de renouvellement urbain. Le périmètre du projet comprend en effet une friche urbaine non bâtie à l'emplacement d'une ancienne surface commerciale.
- Il limite les déplacements automobiles en favorisant les mobilités actives au moyen d'un partage de l'espace public plus favorable aux usagers les plus vulnérables et d'un schéma d'aménagement viaire décourageant le transit motorisé à l'exception des véhicules de service ou des transports en commun fortement encouragé
- Il garantit une bonne intégration paysagère de l'opération au moyen d'un aménagement d'ensemble cohérent permettant la conservation d'espaces vert en rive du domaine public départemental ou pour préserver des zones humides hors périmètre mais que l'aménagement a pour objectif de conforter

IV) Justification du choix du site pour le projet

Jouissant d'une situation attractive, à 15 minutes de Saint Brieuc, et au sein d'un cadre de vie préservé, la commune de Pordic connait une croissance démographique deux fois plus rapide que la moyenne de l'agglomération de Saint Brieuc.
Pour répondre à cette demande, la commune prévoit le développement de son parc de logements avec pour objectif la production de 55 nouveaux logements par an, conformément au PLH 2019-2024 arrêté.
C'est pour répondre à ce besoin que la commune s'est engagé dans la réalisation de la ZAC en s'appuyant sur une zone d'urbanisation future en connexion avec le centre-ville.

Les élus ont retenu le site de la ZAC (secteur n°1 sur le plan ci-dessous) car il s'agit de l'unique secteur identifié au PLU à pouvoir recevoir un projet de cette envergure permettant de répondre aux objectifs de production de logements, notamment sociaux de la commune.
Aucun autre site, de par sa surface ou sa localisation, ne peut se substituer à ce secteur.

Tableau des prescriptions du PLU en matière de densité urbaine et de mixité sociale

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat'	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : ZAC de la Porte d'Ic (bourg de Pordic)	7,30 ha	25 logements/ ha	6.34 ha	158 logements (le projet de ZAC prévoit 193 logements)	30 % minimum du projet, soit 58 logements minimum
Secteur 3 : Rue des Sentes (Pordic)	0,91 ha	20 logements/ ha	0,57 ha à l'ouest, 0,34 ha à l'est	11 lgts à l'ouest, 7 lgts à l'est	3 lgts à l'ouest, 2 lgts à l'est
Secteur 4 : Rue du Général Leclerc (Pordic)	0,61 ha	25 logements/ ha	0,61 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 5 : Rue Roger Collin (Pordic)	0,40 ha	30 logements/ ha	0,34 ha	10 logements	30 % minimum du projet, soit 3 logements minimum
Secteur 6 : Rue Roger Collin / Rue Saint Yves (Pordic)	0,62 ha	25 logements/ ha	0,55 ha	14 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 7 : Rue des Ecoles (Pordic)	0,60 ha	30 logements/ ha	0,51 ha	15 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 9 : Impasse Pierre Loti / rue Louis Guilloux (Pordic)	0,31 ha	20 logements/ ha	0,29 ha	6 logements	30 % minimum du projet, soit 2 logements minimum
Secteur 10 : Rue de la Ville Auvray (Pordic)	1,11 ha	20 logements/ ha	1,11 ha	22 logements	30 % minimum du projet, soit 7 logements minimum
Secteur 11 : Centre Bourg de Tréméloir	1,05 ha	25 logements/ ha	0,46 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 12 : Rue de l'Epine (Tréméloir)	0,66 ha	20 logements/ ha	0,66 ha	13 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Secteur 13 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	1,98 ha	20 logements/ ha	1,98 ha	40 logements	30 % minimum du projet, soit 12 logements minimum
Secteur 14 : Rue des Rochettes (Tréméloir)	0,79 ha	20 logements/ ha	0,79 ha	16 logements	30 % minimum du projet, soit 5 logements minimum
Secteur 17 : Rue Jean-Jacques Rousseau (Le Sépulcre)	0,60 ha	20 logements/ ha	0,60 ha	12 logements	30 % minimum du projet, soit 4 logements minimum
Moyenne / total	**16,94 ha**	**23,17 logements/ ha**	**15,06 ha**	**349 logements**	**108 logements minimum**

Les secteurs 2,8, 15 et 16 sont concernés par des opérations en cours de réalisation, il sont donc analysés à part.

Secteur	Surface zone AU	Densité urbaine minimale (logements)	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat'	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 2 : Rue des Champs Guérets (Pordic)	1,59 ha	*Permis d'aménager déposé (30 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 8 : Lotissement du Clos Pasteur (Pordic)	6,16 ha	*Permis d'aménager déposé (150 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 15 : Rue de la Vallée (Tréméloir)	0,60 ha	*Permis d'aménager déposé (11 logements programmés), pas d'éléments de programmation urbaine*			
Secteur 16 : Rue de la Croix Pinaud (Tréméloir)	0,32 ha	*Permis d'aménager déposé (4 logements programmés), parcelles en cours de viabilisation, pas d'OAP*			

En parallèle, le choix de ce secteur s'est porté sur le fait qu'une partie du site soit anciennement urbanisée et fera l'objet d'un renouvellement urbain dans le cadre de la ZAC. Ce projet permet de valoriser cette friche urbaine située à proximité immédiate du centre-ville, tout en répondant aux objectifs des documents supra-communaux en termes de production de logements.

Le périmètre de la ZAC est donc idéal pour répondre aux multiples enjeux du développement territorial de la commune et il est l'unique terrain apte à accueillir une telle production de logements aidés à proximité du centre-ville et de ses services et commerces, indispensable dans le cadre d'une production de logements sociaux.

V) La nécessité du recours à la DUP

Depuis le lancement de la procédure de ZAC en 2015, la Commune est accompagnée par Saint Brieuc Armor Agglomération sur le site Nord et l'Etablissement Foncier de Bretagne sur le site Sud qui, via des conventions de portage, ont acheté des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération dans une démarche amiable. Bien que la maîtrise foncière soit avancée, la réalisation du projet nécessite l'acquisition de terrains supplémentaires. Pour atteindre cet objectif, les acquisitions amiables sont privilégiées. Toutefois, et malgré de nombreux échanges, les discussions avec les derniers propriétaires privés n'ont pas permis de conclure ces ventes ce qui a conduit la Ville de Pordic a sollicité du Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

La commune de Pordic est dans l'obligation de compenser son manque de logements sociaux cependant elle ne dispose d'aucun site en extension ou en renouvellement urbain, autre que la ZAC porte de l'Ic, pour produire une offre équivalente. La collectivité se trouve contrainte de recourir à l'expropriation pour s'assurer de la maîtrise des terrains en bordure de site, permettant ainsi de créer des accès aux parcelles acquises. Cela permettra de répondre aux besoins de logements sociaux identifiés sur le territoire communal. Ce contexte justifie l'utilité publique d'autant que les études de faisabilité et d'impact menées préalablement à cette demande montrent l'intérêt d'aménager ces deux secteurs et l'absence d'impact notable sur l'environnement.

C'est ainsi que la commune de Pordic sollicite le Préfet des Côtes d'Armor pour déclarer l'utilité publique de cette opération.

Pordic le 23 SEP 2021

MAIRIE DE PO
(Côtes d'Armor)