COMMUNE DE LOGUIVY-PLOUGRAS
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 11/06/2026
Reçu en préfecture le 11/06/2026
Publié le
ID : 022-212201313-20260605-2026_049-DE

Nombre de membres afférents

Afférents au conseil municipal	15
En exercice	15
Qui ont pris part à la délibération	15

Séance du 05 juin 2026

L'an deux mil vingt-six, le cinq juin, à dix-huit heures quarante-cinq, le Conseil Municipal de la Commune de LOGUIVY-PLOUGRAS, régulièrement convoqué par Arnaud LE FOLL, Maire, en date du 27 mai 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle communale du Dresnay, sous la présidence de Monsieur Arnaud LE FOLL, Maire.

Présents : Arnaud LE FOLL, Gwenaelle SEGALEN, David VOGE, Didier LE GUEN, Didier TASSET, Catherine DROUIN, Aziliz MONOT, Sophie LE DERFF, Lucile VASSOUT, Gireg MOUTON, Yvon LE CREFF, Saïg RUBEUS.
Absents excusés : Marine PUGIEU (pouvoir à Gwenaelle SEGALEN), Franck RIDEL (pouvoir à Catherine DROUIN), Pauline GEY (pouvoir à Yvon LE CREFF).
Absent :
Secrétaire de séance : Catherine DROUIN

Délibération n° 2026-049 : Poursuite du projet de lotissement à Bec'h Coat

La commune de Loguivy-Plougras a engagé un projet de lotissement sur le site de Bec'h Coat, visant à créer 9 lots constructibles afin de répondre aux besoins en logements et de dynamiser l'attractivité du territoire. Ce projet, situé au lieudit Bec'h Coat, s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable et de développement local.
Après une analyse approfondie des scenarii financiers et techniques, il apparaît que le projet présente des enjeux importants en matière de viabilité économique, de commercialisation et de gestion des risques. Trois options financières ont été étudiées, révélant des déséquilibres significatifs entre les coûts engagés et les prix de vente envisageables sur le marché local. Par ailleurs, le délai de cinq ans pour la commercialisation des lots impose une vigilance particulière, sous peine de perdre le droit à construire en raison des évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUiH).
Compte tenu de ces éléments, il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur la poursuite du projet, en tenant compte des risques identifiés et des modalités de financement retenues, notamment la participation financière de la commune et l'appui de la SPLA Lannion Trégor Aménagement pour la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2221-8 et suivants relatifs à la gestion du domaine privé des collectivités ;
VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-3 à L. 300-5 relatifs aux opérations d'aménagement ;
VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Loguivy-Plougras, approuvé le 13 décembre 2012 ;
VU la délibération du Conseil municipal du 14 mars 2024 approuvant les principes liés à la création du lotissement « Bec'h Coat » ;
VU la délibération du Conseil municipal du 30 octobre 2025 validant l'esquisse d'aménagement du lotissement ;
VU la délibération du Conseil municipal du 5 mars 2026 approuvant la convention de mandat avec la SPLA Lannion Trégor Aménagement pour la réalisation du projet ;
VU la délibération du Conseil municipal du 5 mars 2026 créant un budget annexe « Lotissement de Bec'h Coat » et actant son assujettissement à la TVA ;
CONSIDÉRANT que le projet de lotissement à Bec'h Coat répond à un objectif d'accueil de nouveaux ménages et de développement de l'offre en logements sur le territoire communal ;
CONSIDÉRANT que les études techniques et financières réalisées ont permis d'identifier les coûts globaux du projet, estimés à 288 116,59 € HT, dont 166 500 € HT de travaux, ainsi que les risques liés à la commercialisation des lots ;

Envoyé en préfecture le 11/06/2026
Reçu en préfecture le 11/06/2026
Publié le
ID : 022-212201313-20260605-2026_049-DE

CONSIDÉRANT que les scenarii financiers étudiés révèlent un déséquilibre entre les prix de vente envisageables (entre 10 et 20 €/m²) et les coûts réels du projet, nécessitant une participation financière significative de la commune ;
CONSIDÉRANT que le scénario retenu, prévoyant un prix de vente à 20 €/m², implique une prise en charge par la commune de 196 616,59 €, soit 68 % du coût total du projet, représentant un effort budgétaire important ;
CONSIDÉRANT que la commercialisation des lots doit être réalisée dans un délai de cinq ans, sous peine de perdre le droit à construire en raison des évolutions du PLUiH ;
CONSIDÉRANT que la SPLA Lannion Trégor Aménagement assure la maîtrise d'ouvrage et la commercialisation des lots, limitant ainsi les risques opérationnels pour la commune ;
CONSIDÉRANT que la localisation du projet, à proximité de la 2x2 voies et des pôles urbains de MORLAIX, LANNION, GUINGAMP et CARHAIX, constitue un atout pour son attractivité ;
CONSIDÉRANT que la création d'un budget annexe permet d'isoler les risques financiers liés à l'opération et d'en assurer une gestion transparente et conforme aux règles comptables et fiscales ;

Après délibération, le Conseil Municipal, à 3 pour (Yvon LE CREFF, Saïg RUBEUS et Pauline GEY (pouvoir à Yvon LE CREFF)), 1 abstention (Didier TASSET), 11 contre la poursuite du projet de lotissement :
CONSIDÉRANT que le projet de lotissement à Bec'h Coat, encore en phase préliminaire, peut être abandonné en limitant les pertes financières aux études déjà réalisées et engagées, soit environ 65 000 €, les marchés n'étant pas engagés, les travaux et la commercialisation n'ayant pas débuté ;
CONSIDÉRANT que les incertitudes pesant sur la vente des terrains avant l'échéance du PLUiH – limitant à cinq ans le délai pour déposer les permis de construire – font porter un risque financier supérieur aux 200 000 € de reste à charge financier initialement envisagé par la commune ;
CONSIDÉRANT que l'éloignement du bourg et la proximité de la 2x2 voies présentent le risque de création d'une zone résidentielle isolée ;
CONSIDÉRANT que ce projet ne s'inscrit pas dans la stratégie de revitalisation du centre-bourg portée par la nouvelle municipalité ;

- Refuse la poursuite du projet de lotissement de Bec'h Coat.

Acte rendu exécutoire
après dépôt à la préfecture
et publication ou notification
Le 11 JUIN 2026

La secrétaire de séance,
Catherine DROUIN
Conseillère Municipale

Le Maire,
Arnaud LE FOLL

MAIRIE DE LOGUIVY-PLOUGRAS
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
(Côtes d'Armor)