Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 022-212201719-20260702-ST02072026066A-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE PLAINTEL

NOMBRE DE MEMBRES				
En exercice	Présents	Absents	Ayant donné procuration	Votants
27	25	2	2	27

DATE DE LA CONVOCATION
25 juin 2026
DATE D'AFFICHAGE
25 juin 2026

L'An deux mille vingt-six, et le deux juillet à 19h, le Conseil Municipal de cette Commune, dûment convoqué le vingt-cinq juin deux mille vingt-six, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Vincent ALLENO, Maire.

Etaient Présent(e)s : *V. ALLENO, N. OGER, J.R. BANNIER, D. LE TURDU, Y. AUFFRET, Y. BOISHARDY, B. CORGNET, M. TOUBOULIC, J.P. FONTAINE, P. BANNIER, M. CARREE, M.H. BANNIER, C. BURLOT, J. HAMON, M. LEBAS, J. LE LAY, M. LE GUILLOUX, H. LE PAJOLEC, L. FONTAINE, D. ALLAIRE, H. RENOUARD, F. LUSTENBERGER, T. MEST, M. VISDELOUP, C. MORIN.*

Absent(e)s excusé(e)s : *H. BELOEIL, M. MAUTRAY.*

Pouvoirs : *H. BELOEIL à Y. AUFFRET, M. MAUTRAY à L. FONTAINE.*

Secrétaire de séance : *C. BURLOT.*

DELIBERATION N° 2026-066A

Annule et remplace la délibération n° 2026-066

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LE SECTEUR DE L'OREE DU PETIT BOIS 2

La commune a enregistré une croissance démographique importante ces dernières années (+ 22 % entre 2006 et 2023), qui s'est traduite par un développement rapide et l'aménagement de lotissements en extension urbaine.

La commune dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Brieuc, approuvé le 7 février 2025, qui a notamment pour objectifs de :
- confirmer la stratégie territoriale qui privilégie le renouvellement urbain et le développement de nouvelles formes urbaines,
- faire des centralités et de l'enveloppe urbaine les lieux privilégiés pour la production de logements,
- mobiliser les potentiels de renouvellement urbain,
- favoriser le déploiement sur le territoire des logements abordables dont les logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Brieuc Armor Agglomération, approuvé le 18 décembre 2025, fixe également plusieurs orientations pour la période 2026-2031 :
- aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale,
- accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques,
- définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN).

Le PLH prévoit, pour la commune de Plaintel, la production d'environ 25 logements par an. Dans ce contexte, le marché de l'habitat en accession est actif dans le neuf comme dans l'ancien. Le marché du locatif est relativement tendu.

En 2023, un Plan Guide a été réalisé à l'échelle de la commune. Il a défini plusieurs grandes actions prioritaires dont l'aménagement du secteur de « L'Orée du Petit Bois 2 », à proximité du centre-bourg. Cette opération d'aménagement du secteur de « L'Orée du Petit Bois 2 » vise à mettre en œuvre un projet cohérent poursuivant les objectifs suivants :
- créer des logements et notamment locatifs sociaux,
- favoriser la mixité sociale,
- limiter de la place de la voiture et favoriser la transversalité piétonne,
- poursuivre la trame verte et traiter la gestion des eaux pluviales.

L'opération d'aménagement vise donc à répondre aux enjeux liés à la création d'une offre en logements favorisant la mixité sociale. Ainsi, sur des emprises foncières situées sur le secteur de « l'Orée du Petit Bois 2 » la commune a pour objectif de réaliser un projet comprenant a minima 30 logements neufs dont 30 % de logements locatifs sociaux.

Suivant la convention opérationnelle d'action foncière signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) le 15 novembre 2024, le conseil municipal a sollicité son intervention au titre de la réalisation d'un projet d'aménagement respectant les caractéristiques suivantes :
- a minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- une densité minimale de 35 logements par hectare,
- dans la partie du programme consacré au logement, 30 % minimum de Logements Locatifs Sociaux (LLS) de type PLUS-PLAI.

Cette convention a pour objet la maîtrise foncière par l'EPF Bretagne des parcelles cadastrées section A numéros 2006 et 2910, d'une contenance globale de 8 447 m², qui ne sont pas encore placées sous maîtrise publique. Elle précise que l'EPF Bretagne peut procéder à l'acquisition des biens compris dans le périmètre du projet par tous moyens (amiable, préemption, expropriation).

L'acquisition de ces parcelles n'a pas pu être réalisée à l'amiable. Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) simplifiée pour Réserve Foncière.

.../...

Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 022-212201719-20260702-ST02072026066A-DE

L'urgence de la procédure est caractérisée par la nécessité, au regard de l'évolution des prix du foncier sur la commune de Plaintel et de la rareté du foncier, d'acquisition dans des délais maîtrisés. En outre, le taux de logements locatifs sociaux pour la commune de Plaintel doit faire l'objet d'un rattrapage au titre de la loi SRU. La réalisation de cette opération permettrait de répondre aux exigences de ladite loi.

Vu le Code Général des collectivités territoriales, article L 2121-29 et suivants,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu le SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 07 février 2025,

Vu le PLH de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération, approuvé le 18 décembre 2025,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté d'agglomération Saint-Brieuc Armor Agglomération approuvé le 26 juin 2025,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n° 2018-31 du 19 janvier 2018, et notamment son article 4 qui précise que « ·*Pour la réalisation des missions définies à l'article 2, l'établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime* »,

Vu l'arrêté ministériel du 4 décembre 2024 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 du 8 décembre 2020 approuvant le 3ème Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 15 novembre 2024, entre l'EPF Bretagne et Plaintel, sus visé,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en date du 30 juin 2026, l'autorisant, sous réserve de l'approbation de la présente délibération du Conseil municipal, à solliciter l'instruction et mener à bien une procédure de Déclaration d'Utilité Publique ainsi qu'une procédure d'expropriation donnant lieu au prononcé d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, d'un arrêté de cessibilité, d'une ordonnance d'expropriation au bénéfice de l'EPF Bretagne ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes sur le secteur de l'allée Rouge Côte à Melesse.

Considérant que les documents communaux et supra communaux concernant la commune de Plaintel préconisent pour l'habitat des principes de mixité sociale et de formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centres bourgs,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Plaintel a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur de « l'Orée du Petit Bois 2 », de réaliser un projet comprenant à minima 30 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI,

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, qu'au regard du temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à l'aboutissement des procédures, à la réalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction, la maîtrise du foncier doit être poursuivie, en vue de permettre rapidement la production de nouveaux logements sur la commune,

Considérant que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières signée le 15 novembre 2024,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section A n° 2006 et 2910, d'une contenance globale de 8 447 m², soient placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'en parallèle des négociations amiables d'acquisition qui se poursuivent et au regard de l'importance de ce projet pour la commune de Plaintel, l'obtention d'une DUP, permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal, est nécessaire,

Le Conseil Municipal,
Entendu l'exposé de Vincent ALLENO,
Après en avoir délibéré, par 23 voix pour et 4 abstentions (François LUSTENBERGER, Thierry MEST, Murielle VISDELOUP, Christelle MORIN),

EMET un avis favorable sur l'engagement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique simplifiée pour Réserve Foncière sur le secteur « l'Orée du Petit Bois 2 » à Plaintel (parcelles section A n° 2006 et 2910, d'une contenance globale de 8 447 m²), tel qu'il est indiqué sur le plan ci-annexé ;

…/…

Envoyé en préfecture le 09/07/2026
Reçu en préfecture le 09/07/2026
Publié le
ID : 022-212201719-20260702-ST02072026066A-DE

DECIDE de solliciter l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour engager la procédure ;

AUTORISE l'Établissement Public Foncier de Bretagne à solliciter de M. le Préfet des Côtes d'Armor :
- l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,
- l'ouverture d'une enquête parcellaire, qu'elle soit concomitante, conjointe ou non à l'enquête préalable de DUP,
- un arrêté de Déclaration d'utilité Publique et de cessibilité,
- la saisine du Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ou plusieurs ordonnances de transfert de propriété au profit de l'EPF, et de l'éventuelle fixation des indemnités correspondantes ;

DESIGNE l'EPF Bretagne comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique qui sera chargé de mener la procédure de DUP, d'expropriation et de fixation des indemnités.

AFFI CHE LE DIT JOUR, AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS

La Secrétaire de séance,
Chantal BURLOT,

Le Maire,
Vincent ALLENO,

MAIRIE DE PLAINTEL
CÔTES-D'ARMOR