AFFAIRE N° 13
CM 05.06.26 expropriation maison landes de la brousse

Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 022-212202824-20260605-202606091648-DE

DEPARTEMENT DES COTES D'ARMOR
ARRONDISSEMENT DE DINAN
REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté-Egalité-Fraternité
COMMUNE DE SAINT-CAST LE GUILDO

Le Conseil Municipal de la commune de SAINT-CAST LE GUILDO légalement convoqué, s'est assemblé en Mairie s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances - sous la présidence de Mme MICHEL, Maire
Le 5 Juin 2026 à 18h

Présents : Mme MICHEL, M. PLESIER, M. DELAMOTTE, Mme LABBE, M. VELLY, Mme DELAHAUT, M. LAMBLIN, M. LEMOINE, Mme JEGU, Mme TROTEL, M. PORTE, M. LE BOULANGER, Mme PITEL, M. DURAND, M. HODGKISS
Absents représentés : Mme THOREUX, Mme LAURIOT DIT PREVOST Mme CHAPLAIN, M. AMICE, Mme JAFFRELOT GUERIF, M. HAMON, Mme CORDONNIER, Mme LETESSIER respectivement représentés par M. DELAMOTTE, M. LAMBLIN, Mme PITEL, M. VELLY, Mme LABBE, M. LEMOINE, M. HODGKISS, Mme JEGU
Secrétaire de Séance : M. LEMOINE

Le nombre de Conseillers Municipaux en exercice est de 23
Présents : 15
Votants : 23 (dont 8 pouvoirs)

Convocation adressée le 29 mai 2026

AFFAIRE N°13 - PRINCIPE DE L'EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE SIS RUE LES LANDES DE LA BROUSSE SUR LES PARCELLES CADASTREES 159 A 251 ET 342 SELON LA PROCEDURE SPECIALE REGIE PAR LES ARTICLES L. 511-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Rapporteur : M. PLESIER – Adjoint à l'urbanisme

Monsieur Francis Pierre et son épouse Madame Germaine Gaillard, propriétaires de l'immeuble sis rue les Landes de la Brousse sur les parcelles cadastrées préfixe 159 section A n°251 et 342, sont tous deux décédés. Selon une attestation du 20 décembre 2017 de Maître Lusteau, notaire à Matignon, ils laissent pour recueillir leur succession Monsieur Francis Pierre, Madame Margaret Pierre, Monsieur Thierry Pierre, Madame Carine Troudart et Madame Nadège Troudart.

Il est rappelé à l'Assemblée que la Commune a été sollicitée en 2018 pour constater sur cet immeuble les désordres suivants, tels que décrits par le rapport d'expertise contradictoire du 18 janvier de la même année :

- le pignon est du bâti est largement fracturé et la moitié du linteau de la porte d'accès extérieure a disparu mettant ainsi en suspension la maçonnerie supérieure ;
- sur le pignon est, le jointement des pierres de la souche de cheminée et de son entablement est dégradé rendant la maçonnerie instable ;
- sur la façade sud, partie est, la maçonnerie présente un manque important en angle supérieur droit de la porte-fenêtre avec présence d'une désolidarisation de la maçonnerie périphérique et création d'un « ventre » avec déformation vers l'extérieur d'une quinzaine de centimètres de faux aplomb ;
- sur la façade sud, partie ouest, la maçonnerie présente des fissurations multiples, des dégradations ponctuelles de l'enduit et une désolidarisation des pierres de maçonnerie ;
- sur la façade nord, partie est, présence d'une fracturation de la maçonnerie en ange nord-est et d'une flexion générale de la panne faîtière de l'habitation ;
- la couverture côté nord-ouest est effondrée à 50%.

Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 022-212202824-20260605-202606091648-DE

En conséquence, la commune de Saint-Cast-le-Guildo a, par un arrêté de péril imminent portant interdiction d'accès et d'occupation du 23 janvier 2018 :

- déclaré les parcelles cadastrées section A n°251 et 342 en état de péril imminent ;
- mis en demeure les époux PIERRE ou leurs ayants-droits de réaliser un ensemble de mesures destinées à faire cesser l'état de péril imminent ;
- interdit l'accès ainsi que toute occupation des bâtiments situées sur les parcelles précitées.

Les mesures prescrites par cet arrêté ont été exécutées d'office par la commune de Saint-Cast-le-Guildo.

Au demeurant, l'immeuble présente toujours les désordres suivants :

- le pignon est fracturé, le linteau et la porte d'accès vers l'extérieur n'existe plus, ils ont été remplacés par un mur en parpaing qui sécurise l'accès ;
- dégradation du jointement des pierres sur le pignon est ;
- déformation de la maçonnerie de la façade sud vers l'extérieur et manque de maçonnerie dans l'angle supérieur droit de la porte fenêtre ;
- affaiblissement probable de la structure de la partie ouest de l'immeuble ;
- fracturation de la maçonnerie de la façade nord et angle nord-est ;
- effondrement probable de la couverture nord-ouest.

Sur le fondement de ces constats, l'immeuble a été mis en sécurité par un arrêté du 27 août 2025 et sa démolition a été prescrite aux propriétaires, dans un délai de 6 mois. En outre, l'habitation ainsi que l'utilisation de l'immeuble ont été interdites à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté.

La valeur de l'immeuble est, selon une estimation de Me Delmas, notaire à Saint-Cast-le-Guildo, située entre 15 000 et 20 000 euros, soit une somme inférieure à celle nécessaire à sa démolition, évaluée à 29 160 euros TTC selon un devis établi le 16 avril 2025 par la société Lavigne Démolition.

Dans la mesure où, après consultations et recherches, il n'existe aucune perspective d'exécution volontaire de la démolition prescrite par l'arrêté du 17 août 2025, et considérant la volonté de la Commune de mettre un terme à cette situation, il est proposé à la commune d'acquérir l'immeuble afin de procéder à sa démolition, selon la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À cette fin, un dossier de demande d'engagement de la procédure d'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable – joint à la présente délibération – sera remis au préfet des Côtes-d'Armor.

La décision d'exproprier sera prise par le préfet des Côtes-d'Armor, par un arrêté :

- déclarant d'utilité publique l'expropriation de l'immeuble et désignant la commune de Saint-Cast-le-Guildo comme collectivité au profit de laquelle l'expropriation est poursuivie ;
- déclarant cessibles l'immeuble et les terrains concernés par l'expropriation ;
- fixant le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ;
- déterminant la date à laquelle il pourra être pris possession l'immeuble et les terrains expropriés.

Il est précisé que, dans une décision n°2025–22282-69216 du 22 octobre 2025, le service des Domaines a évalué la valeur de l'immeuble à 25 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % euros, et que le montant des frais de démolition est estimé à 29 160 euros TTC selon le devis établi le 16 avril 2025 par la société Lavigne Démolition.

Il est rappelé que l'article L. 511-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit que la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation ou à l'utilisation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition. Il est donc vraisemblable que l'indemnité d'expropriation soit égale à un euro symbolique.

Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 022-212202824-20260605-202606091648-DE

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;
VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 511-1 et suivants ;
VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L. 511-1 et suivants ;
VU l'arrêté n°01/2018 en date du 23 janvier 2018 déclarant les parcelles cadastrées préfixe 159 section A n°251 et 342 en état de péril imminent et ordonnant les mesures indispensables pour faire cesser ce danger ;
VU l'arrêté n°31/2025 du 27 août 2025 de mise en sécurité des parcelles cadastrées préfixe 159 section A n°251 et 342 et ordonnant les mesures indispensables à cette fin ;
VU l'ordonnance n°1800150 rendue le 15 janvier 2018 par le président du tribunal administratif de Rennes prescrivant une expertise confiée à Monsieur Jean-Paul Dubois ;
VU le rapport d'expertise contradictoire du 18 janvier 2018 réalisé par Monsieur Jean-Paul Dubois concluant à l'existence de périls graves et imminents affectant le pignon côté route et le tiers ouest de la façade sud sur les parcelles cadastrées préfixe 159 section A n°251 et 342 ;
VU le rapport de constatation n°2025-08-24 du 26 août 2025 de la police municipal de Saint-Cast-le-Guildo ;

CONSIDÉRANT que Monsieur Francis Pierre et son épouse Madame Germaine Gaillard, propriétaires, sont tous deux décédés ; que selon l'attestation en date du 20 décembre 2017 de Maître Lusteau, notaire à Matignon, ils laissent pour recueillir leur succession Monsieur Francis Pierre, Madame Margaret Pierre, Monsieur Thierry Pierre, Madame Carine Troudart et Madame Nadège Troudart ;

CONSIDÉRANT les constats suivants, tels que décrits par le rapport d'expertise contradictoire du 18 janvier 2018 :
- Le pignon est du bâti est largement fracturé et la moitié du linteau de la porte d'accès extérieure a disparu mettant ainsi en suspension la maçonnerie supérieure ;
- Sur le pignon est, le jointement des pierres de la souche de cheminée et de son entablement est dégradé rendant la maçonnerie instable ;
- Sur la façade sud, partie est, la maçonnerie présente un manque important en angle supérieur droit de la porte-fenêtre avec présence d'une désolidarisation de la maçonnerie périphérique et création d'un « ventre » avec déformation vers l'extérieur d'une quinzaine de centimètres de faux aplomb ;
- Sur la façade sud, partie ouest, la maçonnerie présente des fissurations multiples, des dégradations ponctuelles de l'enduit et une désolidarisation des pierres de maçonnerie ;
- Sur la façade nord, partie est, présence d'une fracturation de la maçonnerie en ange nord-est et d'une flexion générale de la panne faîtière de l'habitation ;
- la couverture côté nord-ouest est effondrée à 50%.

CONSIDÉRANT que les mesures indispensables pour faire cesser le danger identifié par l'arrêté du 23 janvier 2018 ont été exécutées d'office par la commune de Saint-Cast-le-Guildo ;
CONSIDÉRANT l'immeuble des époux PIERRE présentait toujours fin août 2025 un ensemble de désordres présentant des risques pour le maintien de la sécurité des occupants ou des tiers ;
CONSIDÉRANT que par un arrêté n°31/2025 du 27 août 2025 de mise en sécurité des parcelles cadastrées préfixe 159 section A n°251 et 342 et ordonnant les mesures indispensables à cette fin, le maire de la commune de Saint-Cast-le-Guildo a notamment prescrit aux époux PIERRE et à leurs ayants-droits de procéder à la démolition de l'immeuble dans un délai de 6 mois à compte de l'entrée en vigueur de l'arrêté, et interdit à titre définitive toute occupation ou utilisation de l'immeuble ;
CONSIDÉRANT qu'il n'existe aucune perspective d'exécution spontanée de l'arrêté n°31/2025 du 27 août 2025 par les époux PIERRE ou leurs ayants-droits ;
CONSIDÉRANT que la préservation de l'ordre public recommande que la commune de Saint-Cast-le-Guildo acquière l'immeuble afin de procéder à sa démolition ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE la procédure d'expropriation de l'immeuble situé rue les Landes de la Brousse sur les parcelles cadastrées préfixe 159 section A n°251 et 342, selon les dispositions des articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;**
- **APPROUVE le projet de dossier de saisine du préfet présentant la situation de l'immeuble et la procédure de mise en sécurité en vigueur à ce jour, ainsi que sa mise à disposition pour consultation du public en mairie, sur la base des éléments essentiels du dossier joint en annexe ;**

Envoyé en préfecture le 09/06/2026
Reçu en préfecture le 09/06/2026
Publié le
ID : 022-212202824-20260605-202606091648-DE

- **AUTORISE le Maire ou son représentant à solliciter auprès du préfet des Côtes-d'Armor la déclaration d'utilité publique et de cessibilité au profit de la commune de Saint-Cast-le-Guildo ;**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous les actes relatifs à la mise en œuvre de la procédure d'expropriation.**

VOTE : UNANIMITE

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire, Marie-Madeleine MICHEL

Secrétaire de séance
Yann LEMOINE

MAIRIE SAINT-CAST LE GUILDO
22380