Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 11/06/2026
Publié le
ID : 029-212901888-20260605-DEL2026_68-DE

COMMUNE DE PLOUGASNOU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 5 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le 5 juin, le conseil municipal de la commune de PLOUGASNOU, dûment convoqué le 1er juin 2026, s'est réuni en session ordinaire en mairie à 14h00 sous la présidence de Monsieur Serge WLODARCZAK,

Nombre de membres en exercice : **23**
Présents : **17**
Absents : **2**
Procuration : **4**
Votants : **21**

Présents : Serge WLODARCZAK, Vanessa CHAUMONT, Benoit RIGAUD, Martine LE DOARE, Hélène ASSENS, Claude CHARLES, Patrick GUINAMANT, Mathilde CORBOLIOU, Françoise DOHER, Dominique LE STRAT, Anne TROUSSEL-COUPEL, Philippe LEGER, Marie-José YVINEC, Nathalie BERNARD, Hervé LE RUZ (à partir de 14h25), Laurène PASQUIER, Jean-François JAOUEN,

Absents : Dominique AYMARD donne procuration à Martine LE DOARE, Nathalie GRADELET donne procuration à Patrick GUINAMANT, Noémie LE DRU donne pouvoir à Benoît RIGAUD, Joffrey CASTEL donne procuration à Nathalie BERNARD, Erwan COMTE, Martial LAIRAN

Secrétaire de séance : Martine LE DOARE

2026-068 : Acquisition de la parcelle CI 17

Exposé des motifs

Le projet de la Métairie

La commune de Plougasnou envisage l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur de la Métairie pour permettre la construction de nouveaux logements dans le bourg. En 2018, une étude urbaine sur la stratégie d'aménagement du centre-bourg a été menée par TLPA et Onésime Paysage.
En effet, l'un des enjeux de la commune est d'assurer le parcours résidentiel des habitants par l'accueil et le maintien de la population au travers de la production et la diversification d'habitats.
Le marché immobilier de la commune de Plougasnou est classé en zone tendue à très tendue. Cela est notamment dût à un taux de résidences secondaires représentant 43,9% du parc de logement et une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, menaçant la capacité des jeunes ménages à accéder à la propriété
Le terrain à urbaniser de la Métairie, d'une emprise totale d'environ 1,5ha bénéficie d'un emplacement stratégique justifié par : sa connexion directe avec le centre-bourg, sa topographie, sa proximité aux services et équipements comme la maison de santé ainsi qu'aux stationnements aménagés.
La commune de Plougasnou souhaite, au travers cette opération, créer un nouveau quartier en connexion directe avec le centre-bourg permettant de développer l'accueil des résidents permanents.
Ce projet impliquera également la déconstruction totale des bâtiments de l'ancien hôtel Armorique ainsi que de la maison « Mary ».

La convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne :

Pour l'acquisition et le portage de cette emprise, la commune de Plougasnou a décidé de faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 23 octobre 2018, modifiée par avenants n°1 du 28 décembre 2021 et par avenant n°2 du 04 mars 2026.
L'EPF Bretagne a pour mission d'assister les collectivités territoriales sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement.
Ce projet nécessite l'acquisition des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Référence cadastrale	Surface cadastrale	Nature du bien	Propriétaires présumés
CI n°22	471 m²	Maison	Madame MARY
CI n° 17	1 814 m²	Terrain	Consort RIOU/BLANCHET
CI n°24	1 814 m²	Terrain	Consorts LE NOAN
CI n°18	1 814 m²	Terrain	Consorts LE NOAN/LOPEZ/SCORNET
CI n° 31	3 628 m²	Terrain	Consorts SCORNET
CI n°255	1 921 m²	Terrain	

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 11/06/2026
Publié le
ID : 029-212901888-20260605-DEL2026_68-DE

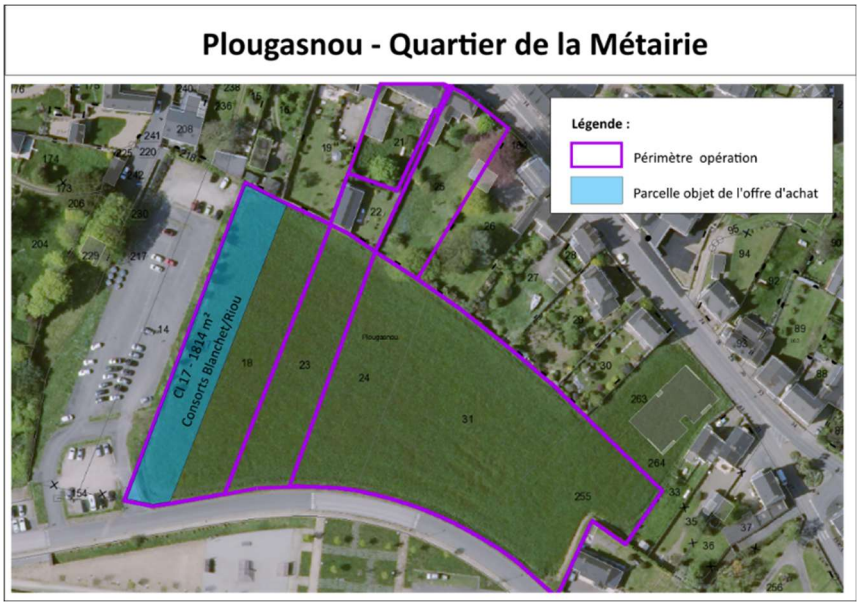
La convention prévoit que le projet porté sur ce secteur doit atteindre les objectifs suivants :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacrée au logement ;
- Une densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour [illegible] de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

La procédure d'expropriation :

La Direction immobilière de l'Etat a évalué le prix du foncier à 6,50€/m² en 2019. A ce jour, les négociations engagées par l'EPF Bretagne à partir de ce montant n'ont pas abouti à des accords amiables.
Pour répondre aux difficultés d'acquisition, la commune de Plougasnou a entamé une démarche d'expropriation au travers d'un Déclaration d'Utilité Publique (DUP) adoptée par une délibération du Conseil municipal du 24 février 2022 et confirmée par un Arrêté Préfectoral du 02 avril 2024.
La phase administrative de la procédure d'expropriation s'est conclue par l'envoi aux propriétaires de courriers de fixation du prix le 18 novembre 2025 sur la base d'un montant de 15€/m² augmenté des indemnités de remploi, conformément à une nouvelle évaluation de la DIE du 20 octobre 2025.
Aucun accord n'a été obtenu à la suite de l'envoi desdits courriers.
Aussi et avant d'entamer la phase judiciaire par la saisine du juge de l'expropriation, l'EPF Bretagne a souhaité réactiver les négociations avec l'ensemble des propriétaires dans l'espoir d'aboutir à des accords amiables.

L'acquisition par voie amiable de la parcelle cadastrée CI n°17



Pour mémoire, la commune a acquis des terrains à lotir au prix de 25€/m² (OAP n°227-Secteur Route de Lanmeur : lieu-dit La Croix Neuve) par délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2025 et 30 €/m² (OAP n° 231-Secteur Croas ar scrill) qui jouxte le lotissement communal des Hortensias par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2026; ce qui laisse à penser que l'évaluation à 15€/m² des parcelles concernées par le projet précité est inadaptée. En effet, cette évaluation se basait sur une acquisition de la commune remontant à 2013 à 6,21€/m² sur le secteur et sur des termes de référence de la commune de Plouezoc'h dont le marché immobilier n'est pas comparable.
A noter que le quartier de Métairie dispose d'un emplacement stratégique et d'une topographie plate par rapport aux autres secteurs à urbaniser sur la commune.
Depuis la reprise des échanges avec les propriétaires en novembre 2025, un accord amiable a été trouvé avec les consorts RIOU et BLANCHET à 35€/m² pour l'acquisition de leur parcelle cadastrée section CI n°17 d'une surface de 1 814m².
Cette proposition ne comprend pas l'indemnité agricole qui sera calculée à partir du barème de la Chambre d'Agriculture du Finistère et versée directement par la commune à l'exploitant.
L'EPF Bretagne ne pouvant déroger à l'évaluation de la DIE, la commune de Plougasnou envisage l'acquisition en direct de la parcelle CI n°17.
Les crédits nécessaires à l'acquisition de cette parcelle ont été inscrit au budget général 2026 dans la décision modificative présentée auparavant.

Délibération

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 321-9,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,
Vu le III de l'article L. 1111-10 du Code Général des Collectivité Territoriale,

Envoyé en préfecture le 10/06/2026
Reçu en préfecture le 11/06/2026
Publié le
ID : 029-212901888-20260605-DEL2026_68-DE

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié, portant création de l'EPF Bretagne,
Vu le Plan pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2030,
Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre la commune de Plougasnou et l'EPF Bretagne le 23 octobre 2018,
Vu l'avenant n°1 en date du 28 décembre 2021 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avenant n°2 en date du 4 mars 2026 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'offre d'achat signée par les consorts RIOU et BLANCHET pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section CI n°17 d'une surface de 1 814 m² par courrier du 18 mai 2026,

Considérant que pour mener à bien le projet d'aménagement du nouveau quartier de la Métairie la commune de Plougasnou a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation
Considérant que la convention opérationnelle encadrant l'intervention de l'EPF Bretagne, signée le le 23 octobre 2018, modifiée par avenants les 28 décembre 2021 et 4 mars 2026, prévoit notamment le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- Densité de logements minimale de 20 log/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activité/équipement représentent un logement)
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI

Considérant que la commune de Plougasnou souhaite aboutir à un accord amiable avec les consorts RIOU et BLANCHET pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section CI n°17 d'une surface de 1 814 m²
Considérant que les consorts RIOU et BLANCHET ont validé une offre d'achat à 35€/m² par courrier du 18 mai 2026

Les membres du conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- ***Approuvent l'acquisition de la parcelle cadastrée section CI n°17 d'une surface de 1 814 m² au prix de 35€/m²,***
- ***Autorisent Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document et à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment à signer l'acte d'acquisition ainsi que tout document relatif à ce dossier.***

Monsieur le Maire :

- *Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,*
- *Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication devant le Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex directement par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr ». Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant Monsieur le Maire, suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de la commune, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse pendant ce délai.*

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Le Maire

Serge WLODARCZAK