Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902126-20251208-D2025_12_08_1-DE

PLOUZANE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers
en exercice : 32
Présents : 28
Votants : 32
Procuration : 5
Délibération rendue exécutoire le :
Convocation du Conseil Municipal en date du : 01/12/2025
Affichage en date du : 01/12/2025
Publication en date du :

Réception en préfecture :

N° **2025-12-08-01**

L'an deux mille vingt cinq
Le huit décembre, à 18 h 30

Le Conseil municipal de la Commune de PLOUZANÉ, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. Yves DU BUIT, Maire.

Conformément à l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, tous les membres du Conseil Municipal en exercice sont présents, à l'exception de Mme Karine MENARD qui a donné procuration à M. Sylvain ROUDAUT, Mme Florence CANN à M. Jacky LE BRIS, Mme Hélène BARDAN à Mme Cathy LE GALL, Mme Souad DUHAZE à Mme Roseline THOMAS, et M. Léo ROBERT à M. Yves DU BUIT et Mme Amandine QUINQUIS.

Secrétaire de Séance : Mme Isabelle ROUAULT.

Objet : **Enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique (parcelles CH 160 et 162)**

Rapporteur : Françoise GUENEUGUES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment les articles L 2121-12 et suivants ;
Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L221-1 et L 300-1 ;
Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment ses articles L112-1 et R112-1 et suivants ;
Vu le plan local d'urbanisme facteur 4 incluant le plan local de l'habitat approuvé le 20 janvier 2014, mis en compatibilité les 28 avril 2016, 16 décembre 2016, 11 décembre 2017 et 25 avril 2023, modifié les 12 décembre 2014, 13 octobre 2015, 11 décembre 2015, 16 décembre 2016, 30 mars 2018, le 26 avril 2019, 24 janvier 2020, 29 juin 2021, 25 mars 2022 et 6 octobre 2023 ;
Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) approuvé le 19 décembre 2018, modifié le 22 octobre 2019 et rendu exécutoire le 19 novembre 2019
Vu la délibération n° 2023-06-19-17 du 19 juin 2023, pour la constitution d'une réserve foncières sur les parcelles cadastrées section CH 160, 161 et 162 sur le secteur de Kerallan (angle des rues des Myosotis et de Bretagne) – Lancement de la procédure ;
Vu la délibération n°2024-12-09-06 du 9 décembre 2024 sur la réserve foncière pour les parcelles CH 160, 161 et 162 sur le secteur de Kerallan ;
Vu la délibération n°2024-04-15-18 du 15 avril 2024, sur le Contrat de Mixité Sociale ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902126-20251208-D2025_12_08_1-DE

Vu la délibération en date du 30 juin 2025 actant le principe d'une enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique ;
Vu l'offre d'acquisition faite à la SCI Reine des près, par courrier en date du 11 juin 2024, pour les susdites parcelles ;
Vu l'offre d'acquisition renouvelée à la SCI Reine des près en date du 20 août 2025 ;
Vu le refus signifié par le propriétaire en date du 3 novembre 2025
Vu l'étude capacitaire réalisée par Brest Métropole Aménagement à la demande de la commune ;
Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 5 juin 2024;
Vu le dossier à soumettre à l'enquête publique qui a été transmis à chaque membre du Conseil Municipal lors de la convocation ;
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement durable de la commune en date du 24 novembre 2025,

Madame Françoise GUENEUGUES, première adjointe déléguée à l'urbanisme expose ce qui suit :

- Contexte réglementaire :

La commune de Plouzané est couverte par le PLUi de facteur 4 de Brest Métropole, validé le 20 janvier 2014. Celui-ci intègre le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la même Métropole. Pour lutter contre l'étalement urbain, le PLUi facteur 4 met en évidence l'importance à accorder au renouvellement urbain. Ce renouvellement urbain doit permettre de densifier la ville prioritairement à proximité des réseaux structurants de transport, d'énergie, de télécommunication. En veillant à la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, activités, équipements publics...) dans ces zones centrales, le PLU facteur 4 doit contribuer à réduire les besoins de déplacements et par conséquence les émissions de gaz à effet de serre associées aux transports.
En outre, le PLUi prévoit que les principes d'action pour développer l'offre de logements, gérer les déplacements et préserver la biodiversité sont explicités dans trois Orientations d'aménagement et de programmation (OA P) thématiques. Ils sont complétés par des OAP sectorielles dont l'OAP *« Rue des Myosotis Nord »* pour laquelle un zonage spécifique est prévu en 1 AUC.

- Projet d'aménagement poursuivi :

Une étude capacitaire a été réalisée par Brest Métropole Aménagement (BMA), missionnée par la commune afin d'évaluer les potentialités d'aménagement des parcelles CH 160, 161 et 162.
Cette étude met en évidence la possibilité de réaliser environ 118 logements, répartis comme suit :

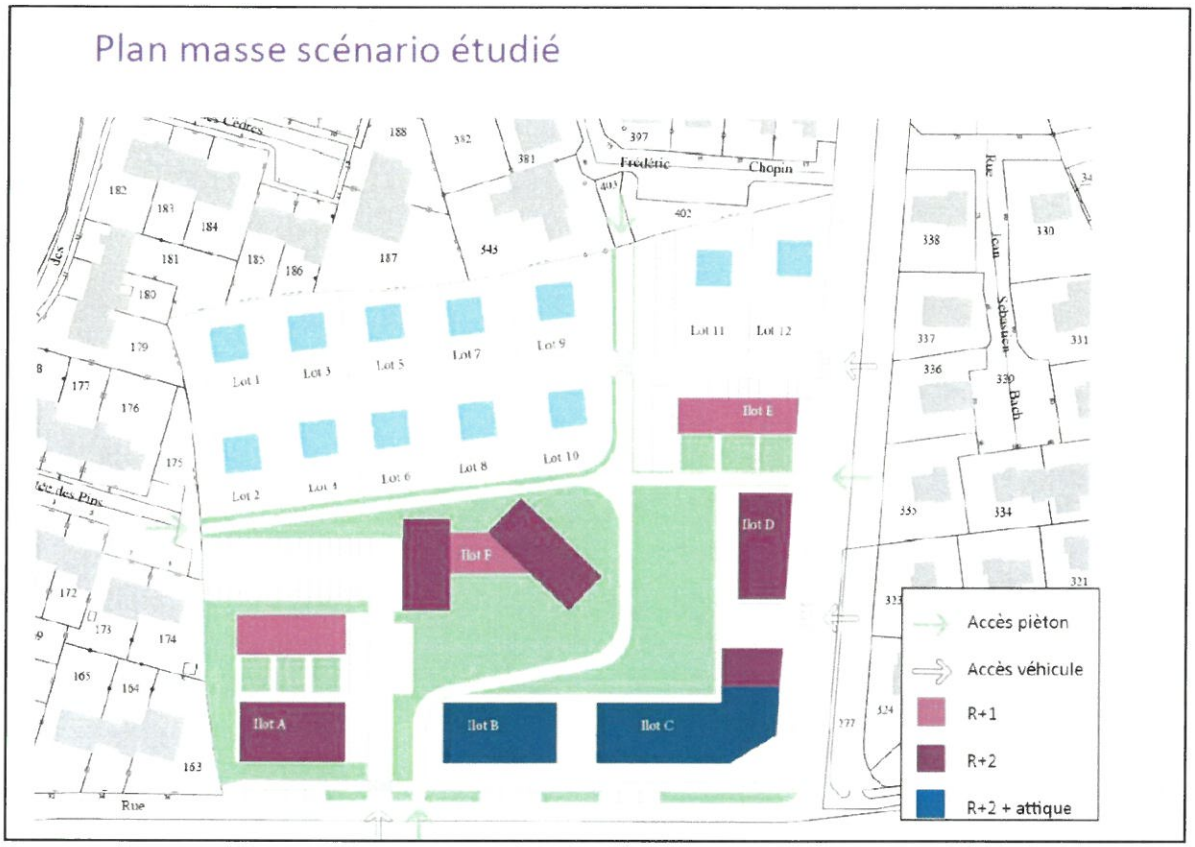
- Habitat individuel : 12 lots ;
- Habitat collectif : environ 24 logements de type T2, 32 de type T3 et 20 de type T4, répartis en cinq îlots ;
- Résidence seniors, adaptée aux besoins liés au vieillissement de la population.

L'opération prévoit une diversité de statuts d'occupation, permettant de répondre aux enjeux de mixité sociale et aux objectifs du PLUi :

- Environ 30 logements à prix social,
- Environ 29 logements à prix abordable,
- Le solde en logements à prix libre.

L'objectif affiché est de conduire une opération équilibrée sur le plan financier, tout en répondant aux besoins identifiés sur ce secteur stratégique, tant à l'échelle communale que métropolitaine.
À partir de ces éléments, une première esquisse de plan masse a été élaborée. Celle-ci constitue une base de réflexion qui devra être approfondie par le travail conjoint d'un architecte et d'un aménageur, en vue de préciser la programmation urbaine, le phasage et les modalités de réalisation du projet.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902126-20251208-D2025_12_08_1-DE



- Échec des négociations :

Malgré plusieurs tentatives d'accords amiables avec l'actuel propriétaire de la parcelle, l'ensemble des discussions n'ont pas abouti.

- Coût global :

Le projet global a été estimé à un coût prévisionnel de 2 450 820 € dont 600 000€ d'acquisition (estimation des domaines à 599 500€)

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902126-20251208-D2025_12_08_1-DE

DÉPENSES EN EUROS		RECETTES EN EUROS HT	
	Total	CESSIONS :	Total
ETUDES	**47 080 €**	**Collectifs**	
		2480 m²	
TERRAINS	**630 000 €**	Prix de vente : 240,00 € HT/m²	**595 200 €**
. Acquisition globale	600 000 €	**Collectifs abordables**	
. Frais d'acquisition	30 000 €	450 m²	
		Prix de vente : 160,00 € HT/m²	**72 000 €**
		Collectif social	
TRAVAUX	**1 177 000 €**	1930 m²	
		Prix de vente : 100,00 € HT/m²	**193 000 €**
. Travaux Aménagement	650 000 €	**Résidence sénior**	
Travaux paysagers	150 000 €		
		1760 m2	**292 000 €**
. Démolition	300 000 €	20 Logements abordables (15 T2 et 5 T3)	160 000 €
. Divers et imprévus	77 000 €	10 logements libres (5 T2 et 5 T3)	132 000 €
FRAIS FINANCIERS	**200 000 €**	**Individuels libres : 7 lots**	
		3831 m²	
FRAIS GÉNÉRAUX	**386 740 €**	Prix de vente : 220,00 € HT/m²	**842 820 €**
. Frais de gestion concessionnaire	214 738 €	**Individuels abordables : 5 lots**	
. Honoraires techniques	105 280 €	2207 m²	
. Communication	30 000 €	Prix de vente : 160,00 € HT/m²	**299 000 €**
. Divers	36 722 €	**Locaux commerciaux**	
		1120 m²	
AUTRES CHARGES		Prix de vente : 140,00 € HT/m²	**156 800 €**
. Impôts fonciers	**10 000 €**	Participation collectivités	**0 €**
TOTAL DÉPENSES	**2 450 820 €**	**TOTAL RECETTES HT**	**2 450 820 €**

DONNEES DE BASE :

Le montant des travaux ne prend pas en compte l'indice de révision, car il dépendra du démarrage de l'opération

ACQUISITION : Achat des trois parcelles CH160 de 3 943,75 m2, CH161 de 67,702 m2 et CH 162 de 15 922 m2 pour 600 000 euros sur l'estimation de France Domaine

EMPRUNT :
Montant 1 900 000,00 € Durée : 4 ans avec 1 an de différé d'amortissement

- Nécessité d'engager une procédure d'expropriation :

Il est nécessaire de solliciter la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur ce projet en vue de l'acquisition des parcelles ainsi que l'approbation du périmètre de DUP, et de saisir le préfet pour l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP et parcellaire.
Il y aura possibilité pour le maire de saisir le préfet à l'issue de l'enquête pour le prononcé de la DUP et de la cessibilité ainsi que pour la saisine du juge de l'expropriation.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- ***APPROUVE*** le principe du recours à l'expropriation d'une surface de 19 877 m² des parcelles cadastrées suivantes : CH 160 et CH 162 appartenant à la SCI Reine des près conformément au plan d'arpentage joint,

- ***AUTORISE*** Monsieur le Maire ou son représentant à solliciter la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'arrêté de cessibilité sur ce projet en vue de l'acquisition des parcelles,

- ***AUTORISE*** Monsieur le Maire ou son représentant à transmettre au Préfet le dossier à soumettre à enquête publique et à demander à ce dernier le lancement d'une enquête conjointe portant à la fois sur la déclaration d'utilité publique et sur l'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 029-212902126-20251208-D2025_12_08_1-DE

- ***AUTORISE*** Monsieur le Maire ou son représentant, le cas échéant, à saisir le préfet à l'issue de l'enquête pour le prononcé de la DUP et de la cessibilité ainsi que pour la saisine du juge de l'expropriation,

- ***AUTORISE*** Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer tous les actes nécessaires en ce sens.

Le secrétaire de séance,

MAIRIE DE PLOUZANÉ 29 (Finistère)

Pour extrait conforme,
Plouzané, le 9 décembre 2025
Le Maire,

Cathy LE GALL

Yves DU BUIT