Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 056-215601766-20260205-DC2026020412-DE

COMMUNE DE PLUNERET
7, place Vincent Jollivet
56400 PLUNERET

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 4 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le mercredi 4 février, à 19h00, le conseil municipal de la Commune de PLUNERET convoqué par voie dématérialisée en date du 29 janvier s'est réuni en séance publique à la salle des mariages, sous la présidence de Monsieur Franck VALLEIN, Maire.

Délibération n° 20260204/12 :
Revitalisation du Centre-bourg – Projet « îlot rue de la gare » - Mandat à l'EPF Bretagne afin d'entamer une procédure de DUP

Rapporteur : Philippe GOURAUD

Etaient présents : Franck VALLEIN, François POMMOIS, Philippe GOURAUD, Nicolas LE GROS, Karl HURTAUD, Madeleine TOSTEN, Audrey MINAMBRES, Marie-Claude SUGIC, Jean-Pierre LAURENT, Thierry PADELLEC, Hervé GUILLOUZIC, Rémy GUILLOUZIC, Stéphane LE MENAJOUR, Alix DE LEPINAU, Laurent HARNOIS, Anthony CARO.
Absents représentés : Anne LE CORVEC a donné pouvoir à Nicolas LE GROS, Jean-Yves COZIC a donné pouvoir à Thierry PADELLEC
Absents excusés : Yves LOIN, Audrey CAMUS, Stéphanie HUYSSCHAERT, Loïc HAREL, Sabrina JULO.
Nombre de conseillers en exercice : 23 - Présents : 16 - Pouvoirs : 2 - Votants : 18
Secrétaire de séance : Philippe GOURAUD
Ouverture de la séance : quorum atteint avec 16 conseillers municipaux présents

---

Pluneret fait partie de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique. Elle dépend du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014 qui a notamment pour objectif le rééquilibrage du parc de logements à travers :

- La création de résidences principales en particulier sur les secteurs littoraux les plus soumis à une résidentialisation touristique et secondaire,
- L'augmentation de l'offre locative et des logements aidés,
- La diversification de la typologie de logements (petites et moyennes surfaces, logements adaptés au vieillissement, etc.) afin de correspondre aux besoins des différents parcours résidentiels.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), dont fait partie la commune, approuvé le 29 septembre 2023 fixe plusieurs orientations pour la période 2023-2028 :

- 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 ».

Le PLH prévoit, pour la commune de Pluneret, la production d'environ 50 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 particulièrement tendu.

La commune souhaite orienter son développement urbain vers son centre-bourg, en renouvellement urbain. Le secteur de l'îlot rue de la Gare" bénéficie d'un positionnement stratégique à proximité immédiate des services et des commerces permettant d'allier création de logements, notamment sociaux, et aménagement de l'espace urbain.

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 056-215601766-20260205-DC2026020412-DE

Plusieurs études urbaines ont été réalisées par la commune. Elles ont co[illegible] le centre-bourg de la commune et de renforcer son dynamisme ainsi que sa qualité architecturale et urbaine.

L'opération d'aménagement du secteur de "l'îlot rue de la Gare" vise à mettre en œuvre un projet cohérent poursuivant les objectifs suivants :

- Création de logements et notamment en grande partie sociaux, en cœur de bourg,
- Mixité sociale et intergénérationnelle,
- Création de commerces de proximité en centralité.

L'opération d'aménagement vise donc à répondre aux enjeux liés à la création d'une offre en logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, ainsi qu'aux besoins en matière de commerces. Ainsi, sur des emprises foncières situées sur le secteur de "l'îlot rue de la Gare", la commune a pour objectif de réaliser un projet comprenant 25 logements neufs et 4 commerces en rez-de-chaussée.

Suivant convention opérationnelle d'action foncière signée avec l'EPF Bretagne le 19 juin 2023, modifiée par avenant n°1 en date du 17 janvier 2025, le Conseil Municipal de Pluneret, a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne 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 110 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement),
- Dans la partie du programme consacrée au logement :
    - 25% minimum de Logements Locatifs Sociaux de type PLUS, PLAI,
    - 25% minimum de logements abordables au sens du 3ième PPI de l'EPF Bretagne

Cette convention a pour objet la maîtrise foncière par l'EPF Bretagne de plusieurs parcelles cadastrées section AI n°88-89-90 qui sont déjà la propriété de l'EPF ainsi que la parcelle cadastrée section AI n°93 qui n'est pas encore placée sous maîtrise publique.

Cette convention opérationnelle 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'EPF a acquis plusieurs biens immobiliers (parcelles AI n°88-89-90) mais m'acquisition du dernier foncier s'avère difficile à réaliser à l'amiable. Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, il apparaît nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique pouvant mener à l'expropriation.

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 Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2024,

Vu le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique approuvé le 29 septembre 2023,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pluneret approuvé le 27 février 2019, modifié le 11 octobre 2023 et le 18 septembre 2024

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*

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 056-215601766-20260205-DC2026020412-DE

recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, notamment 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 renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

Vu le règlement intérieur de l'EPF Bretagne, modifié et approuvé par délibération n°C-23-08 du Conseil d'Administration en date du 1er juillet 2025, et notamment son article 44 qui dispose que le Directeur Général/la Directrice Générale peut procéder aux acquisitions foncières, par voie amiable ou par exercice du droit de préemption, conduire les phases administratives et judiciaires de la procédure d'expropriation, solliciter l'ouverture des enquêtes correspondantes, solliciter le bénéfice des arrêtés concomitants au bénéfice de l'établissement, procéder aux rétrocessions foncières,

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 19 juin 2023, entre l'EPF Bretagne et la commune de Pluneret ci-dessus relatée,

Vu l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle signé le 17 janvier 2025, entre l'EPF Bretagne, la commune de Pluneret et AQTA,

Vu la délibération n°20241211/20 en date du 12 décembre 2024 définissant les modalités de concertation pour le projet de renouvellement urbain et notamment le projet « îlot rue de la gare »,

Vu l'estimation sommaire et globale n°2025-56176-92210 de la Direction Immobilière de l'État en date du 8 janvier 2026,

Considérant que le document supra communal couvrant le territoire de la commune de Pluneret (Plan Local d'Urbanisme) indique qu'elle est soumise à l'objectif de création de 299 logements au terme du PLH, déclinés annuellement en 12 logements locatifs sociaux, 10 logements en accession social, 2 logements en accession maîtrisée et 27 logements libres,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Pluneret a le projet, sur des emprises foncières situées rue de la gare, d'accueillir la construction de 25 logements dont 9 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI, 9 logements en accession sociale de type BRS et 7 logements libres,

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 dont des logements locatifs sociaux sur la commune de Pluneret,

Considérant que, pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à ce projet, 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 19 juin 2023, modifié par avenant n° 1 en date du 17 janvier 2025,

Considérant que les parcelles cadastrées AI n°88-89-90 sont déjà la propriété de l'EPF et que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que la parcelle cadastrée section AI n° 93 soit placée sous maîtrise publique,

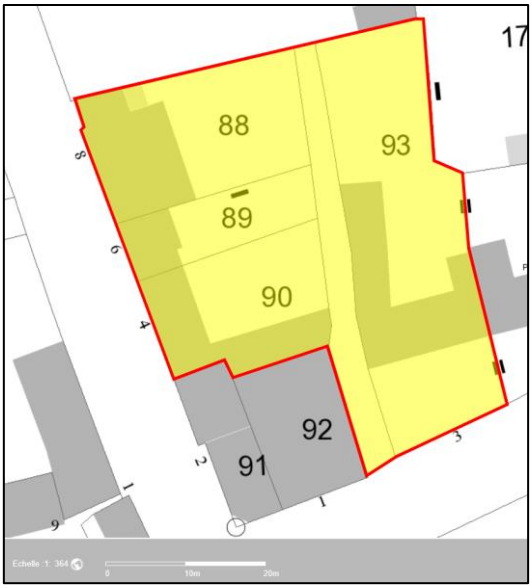
Considérant que le chemin traversant le cœur du périmètre et desservant la parcelle cadastrée AI n°93 dépend du domaine public de la commune,

Considérant qu'au vu de l'importance de ce projet pour la commune de Pluneret et, des difficultés de négociation rencontrées, le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique pouvant mener à l'expropriation en vue de la réalisation du projet communal pourrait être nécessaire,

Envoyé en préfecture le 05/02/2026
Reçu en préfecture le 05/02/2026
Publié le
ID : 056-215601766-20260205-DC2026020412-DE

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur de "l'îlot rue de la Gare " à Pluneret (parcelles section AI n°88, 89, 90 et 93) soit le périmètre ci-dessous représenté :**



- **DEMANDE à l'Établissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique "projet" sur le secteur de « l'îlot rue de la Gare », tel qu'il est indiqué sur le plan ci-dessus,**

- **DEMANDE à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'engager conjointement à la demande de Déclaration d'Utilité Publique, une enquête parcellaire permettant la déclaration de cessibilité des parcelles concernées,**

- **DEMANDE à l'Établissement Public Foncier de Bretagne de solliciter Monsieur le Préfet du Morbihan pour :**
  - **l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'une enquête parcellaire conjointe,**
  - **le prononcé, à l'issue de ces enquêtes, d'une Déclaration d'Utilité Publique et d'un arrêté de cessibilité,**
  - **et, le cas échéant, la saisine du juge de l'expropriation en vue d'obtenir une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFB,**

- **AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes les mesures et solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique, aux expropriations, à la fixation des indemnités correspondantes ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.**

PLUNERET, le 5 février 2026
Le Maire,
Franck VALLEIN