



**ENQUETE PARCELLAIRE
RELATIVE A L'ACQUISITION PAR VOIE
D'EXPROPRIATION D'UNITES FONCIERES
SUR LE SECTEUR DE LA METAIRIE, PORTEE PAR
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE,
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
PLOUGASNOU.**

ENQUETE PUBLIQUE DU 08 AU 24 JANVIER 2024
Arrêté du 11 décembre 2023 de Monsieur le Préfet du Finistère
Dossier E 23000200/35

CONCLUSIONS

Anne RAMEAU
Commissaire enquêtrice

Rappel de l'objet de l'enquête

Plougasnou est une commune littorale de 3192 habitants identifiée comme commune complémentaire d'équilibre dans l'armature territoriale du PLUIH de Morlaix Communauté. Elle dispose en effet d'une offre étoffée et diversifiée de commerces, de services et d'équipements ainsi que de structures d'enseignement et constitue un bassin d'emploi avec une entreprise agroalimentaire¹ d'importance ainsi que des services touristiques.

Du point de vue du logement, la commune est classée en « zone tendue » et elle souhaite proposer une offre nouvelle en centre-bourg afin de répondre aux besoins des salariés et d'attirer des résidents permanents.

Lors de l'élaboration du PLUIH, le quartier de la Métairie a été identifié pour répondre à cet objectif. Ce périmètre constitue une dent creuse insérée dans le tissu urbain, avec une localisation privilégiée à moins de 300 mètres de l'église, du centre-bourg et des équipements.

La commune a lancé une mission d'étude pré opérationnelle afin de définir une opération d'aménagement sur ce secteur, à vocation principale de logements, et intégrant un projet d'équipement public visant à accueillir les associations.

Cette opération est portée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF).

Par délibération du 24 février 2022, le conseil municipal a décidé à l'unanimité de demander à l'EPF d'engager une procédure de DUP afin de parvenir à la maîtrise foncière de la totalité des parcelles concernées.

L'EPF a approuvé la procédure et sollicité le Préfet du Finistère pour l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et d'une enquête parcellaire conjointe.

L'objet de l'enquête parcellaire est de s'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

Elle exclut tout avis sur les indemnités éventuellement proposées.

La procédure et le déroulement de l'enquête

L'enquête, conjointe à la DUP, a répondu aux obligations légales :

- Durée d'un minimum de 15 jours (17 jours du 8 au 24 janvier),²
- Le registre a été coté et paraphé par Madame le Maire,³
- L'avis d'enquête a été publié une première fois le 26 décembre 2023, soit plus de 8 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois le 8 janvier 2024 soit 8 jours après son début⁴, dans les journaux Ouest France et Télégramme diffusés dans le département,
- L'avis d'enquête a été publié par voie d'affiches dans la mairie de Plougasnou⁵
- La liste exhaustive des propriétaires a été établie,
 - Les notifications aux propriétaires ont été faites le 20 décembre 2023, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le courrier type figure en annexe 1. Au total, 13 courriers ont été adressés. 9 ont fait l'objet de retours : 5 pour cause de décès des destinataires. 2 pour cause de non distribution (destinataire inconnu). Ces 7 courriers de notification ont été affichés à la mairie de Plougasnou. Un envoi a été réitéré au cours de l'enquête suite au signalement du propriétaire concerné.⁶

¹Primel gastronomie 300 salariés

² Article R131-4 du code de l'expropriation

³ Article R131-9

⁴ Article R131-5

⁵ Article R131-5

⁶ Les successions non réglées ont été notifiées à l'adresse de la dernière personne indiquée aux hypothèques. Au retour du courrier, elles ont été notifiées en mairie.

M. SCORNET Alexis a été notifié 2 fois suite à un mail de sa part pour indiquer sa nouvelle adresse.

M. LE NOAN Christian n'a pas accusé réception de son courrier et a été notifié par affichage en mairie. Il a retourné son questionnaire d'identité.

- Le registre a été clos par Madame le Maire.

La composition du dossier était conforme avec l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, soit : le plan de situation, le plan parcellaire, l'état parcellaire, les délibérations.

Trois permanences ont été tenues : lundi 8 janvier de 9 h à 12 h ; mercredi 17 janvier de 14 h à 17h ; mercredi 24 janvier de 14h30 à 17h30.

Un représentant des lots n°2 et 4 s'est présenté. Il a consulté le dossier, récupéré les informations et suite à la régularisation de son adresse, s'est vu adresser un nouveau courrier de notification.

Une observation a été déposée par mail :

Les propriétaires en indivision des parcelles 31,255, 18 contestent la procédure d'expropriation et la mention d'un blocage de négociations alors qu'ils n'ont pas été contactés. Ils estiment la proposition financière inacceptable par rapport aux prix du marché.

Ces éléments ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête parcellaire.

En réponse à ma sollicitation, L'EPF a fourni les éléments de procédure suivants.

Les négociations préalables amiables ne sont pas obligatoires avant la procédure, mais une simple possibilité jusqu'au lancement de la procédure de fixation judiciaire du prix. Celle-ci comporte une phase de négociation préalable réglementaire et obligatoire, que l'EPF formulera en cas d'échec de la poursuite des négociations (L 311-4 et R 311-9 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique).

Cependant, de 2019 à 2023, l'EPF (seul habilité à gérer le dossier suite à la convention de 2018) a répondu aux sollicitations par mail et téléphone de trois propriétaires. Il ressortait des échanges une opposition au projet et un refus de la proposition financière.

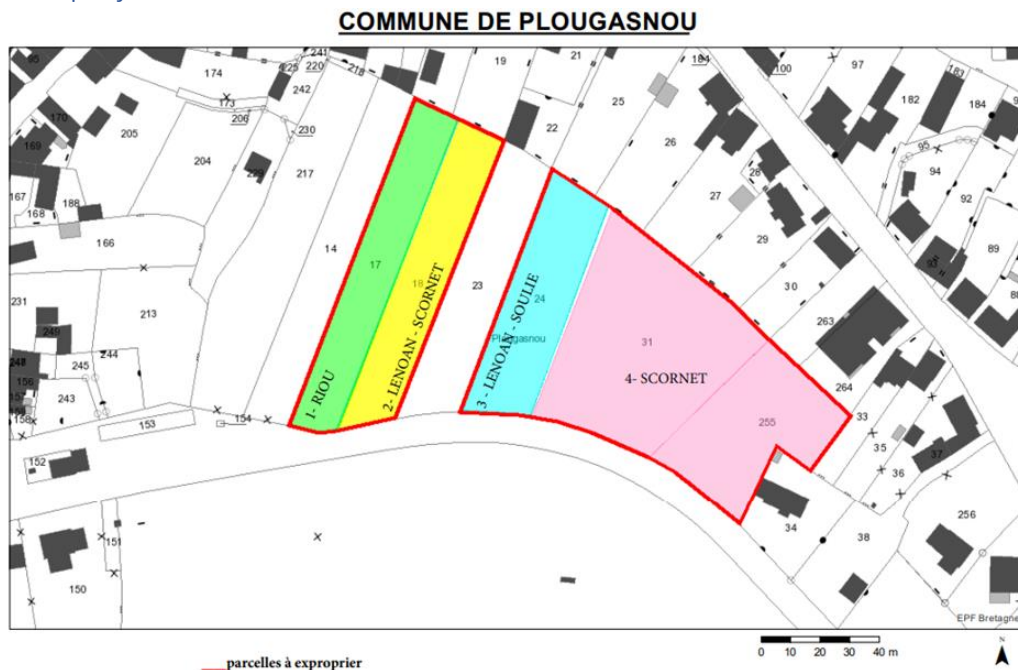
Concernant celle-ci, l'EPF est statutairement contraint par les montants fixés par la Direction Immobilière de l'Etat rattachée à la Direction Générale des Finances Publiques. « La valeur vénale des biens à évaluer est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations des biens similaires sur le marché immobilier local. Les acquisitions s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble (limitant les possibilités de constructions individuelles). La valeur vénale est estimée à 7 euros/m². Une marge d'appréciation de 10% peut être envisagée afin de favoriser une éventuelle négociation amiable.⁷ »

L'EPF ne peut proposer d'offres allant au-delà de ce montant.

Suite à l'obtention de la DUP, l'EPF pourra adresser une offre formalisée après actualisation de l'avis de France Domaines, complétée par l'indemnité de réemploi. En cas de désaccord, la procédure contradictoire préalable à la fixation judiciaire du prix et la saisine du juge sera lancée.

⁷ Extrait de l'avis du domaine du 4 octobre 2021

Emprise du projet



Les parcelles concernées correspondent bien au périmètre d'aménagement. Leur délimitation n'a fait l'objet d'aucune remarque ou contestation.

Conclusion

L'enquête parcellaire s'est effectuée conformément aux dispositions réglementaires et les emprises correspondent bien aux aménagements envisagés. Elles n'ont pas fait l'objet de contestation de la part des propriétaires.

Je donne un avis favorable à l'enquête parcellaire relative à l'acquisition par voie d'expropriation d'unités foncières sur le secteur de la Métairie, portée par l'établissement public foncier de Bretagne, sur le territoire de la commune de Plougasnou.

A Trébeurden, le 21 février 2024

A. Rameau

"Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes."

Article R.311-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :

"La notification prévue à l'article L. 311-1 est faite conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 311-30. Elle précise que le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes."

Pour information : Article R.311-30 (extrait) du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique :

"Les autres notifications prévues par le présent livre sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de signification. Elles peuvent être valablement faites aux représentants des parties, sous réserve des règles propres à la notification des décisions mentionnées à l'alinéa précédent."

Enfin je souhaite tout particulièrement vous préciser que si vous avez déjà engagé une négociation amiable avec notre établissement en vue de l'acquisition des emprises nécessaires, la présente procédure n'obère en rien la possibilité d'un accord. Les textes nous imposent en effet de prévenir individuellement **tous** les propriétaires présumés de l'ouverture de l'enquête parcellaire (art R. 131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique).

En vous remerciant par avance de votre compréhension et de votre participation à l'enquête, je vous prie de recevoir, Monsieur, mes sincères salutations.

Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne



PIECES JOINTES :

- Arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire
- Questionnaire d'identité

Copie à :
Madame Le Maire de Plougasnou



Réf : Plougasnou - Quartier de la Métairie (18-29188-2)

QUESTIONNAIRE A COMPLETER ET A RENVoyer à :
Etablissement Public Foncier de Bretagne - 14 avenue Henri Fréville - 35207 RENNES CEDEX
(Article R 131-7 du Code de l'Expropriation)

Designation des biens concernés						
COMMUNE DE PLOUGASNOU						
N° d'ordre au plan parcellaire	Adresse ou lieu-dit	Section	N°	Nature	Surface totale de la parcelle en m²	Surface restant en m²
1	Rue Charles de Gaulle	C1	1	T01	100	0

Origine de propriété	
N° de parcelle ou n° de lot	Soit : Succession, acquisition, testament, jugement, donation... Indiquez : date de l'acte, nom du notaire, référence de la mention de publication (Demandez à votre notaire le cas échéant) NB : Précisez si le bien est propre (au mari) (à la femme) (communautaire) Si le bien est en copropriété : précisez le nom et l'adresse du syndic Si le bien est en indivision, précisez tous les renseignements concernant les ayants droits et notamment les noms, prénoms et adresses de chacun d'eux.
1	

Location - Titulaires de droits réels
Indiquez le cas échéant les noms des locataires d'habitation ou à usage commercial, et autres titulaires de droits

Questionnaire relatif à l'identité du propriétaire ou TITULAIRE DU DROIT

Personne physique (1)

Noms (2) et prénoms dans l'ordre de l'état civil :

Date et lieu de naissance :

Domicile : N° Rue/Lieudit

Code Postal : VILLE

Profession :

Représenté par (si personne mineure ou sous régime de protection)

Situation de famille (1) : ~~Célibataire~~ / ~~Marié~~ / ~~Veuf~~ / ~~Divorcé~~ / ~~Remarié~~

Nom et prénoms du conjoint :

Date et lieu de mariage :

Régime matrimonial :

Date du contrat de mariage : Nom du notaire :

Personne morale (société, association, syndicat, autre personne morale) (1)

Dénomination :

Siège :

Forme juridique (pour les sociétés) :

Date et numéro d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (pour les sociétés commerciales) :

Date et lieu de déclaration : pour les associations :

Date et lieu de dépôt des statuts (pour les syndicats) :

Représenté par (NOM, prénoms, qualité et pouvoir du mandataire) :

Je certifie l'exactitude des renseignements fournis

Fait à :

Le :

Signature :

(1) Rayer la mention inutile

(2) Nom de jeune fille pour les femmes mariées

