



ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET ENQUETE PARCELLAIRE

**RELATIVES 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

RAPPORT

Anne RAMEAU
Commissaire enquêtrice

Table des matières

1	GÉNÉRALITÉS	5
1.1	Objet de l'enquête.....	5
1.2	Contexte de l'enquête	5
1.3	Cadre réglementaire.....	5
2	LES DOSSIERS	6
2.1	Les pièces de la procédure	6
2-1-1	Composition du dossier de demande d'utilité publique.....	6
2-1-2	Composition du dossier d'enquête parcellaire	6
2.4	Le résumé du dossier de demande d'utilité publique.....	7
2-4-1	Notice explicative.....	7
2-4-2	Plan de situation.....	16
2-4-3	Plan général des travaux.....	17
2-4-4	Caractéristiques des ouvrages les plus importants	17
2-4-5	Convention et avenant.....	19
2-4-6	Concertation	19
2-4-7	Appréciations sommaires des dépenses.....	19
2-4-8	Délibérations	20
2.5	Le résumé du dossier d'enquête parcellaire	21
2-5-1	Plan de situation.....	21
2-5-2	Plan parcellaire.....	21
2-5-3	Etat parcellaire	21
2-5-4	Délibérations.....	21
3	LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	22
3.1	Phase préalable à l'enquête	22
3.2	Déroulé de l'enquête.....	23
3.2.1	Mise à disposition de l'information.....	23
3.2.2	Déroulement des permanences	23
3.2	Phase à l'issue de l'enquête	23
3.2.1	Bilan comptable de l'enquête	23
3.2.2	Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres	24
3.2.3	Observations recueillies	24
3-2-4	Analyse des observations déposées pour la DUP	25
3-2-5	Analyse des observations déposées pour l'enquête parcellaire	25
6	ANNEXES.....	26

Annexe 1 : Evaluation financière, Bilan prévisionnel	27
Annexe 2 : Publicité de l'enquête.....	28
Annexe 3 : Délibération du conseil municipal du 24 février 2022, arrêté et avis de la préfecture. .	32
Annexe 4 : Demande de DUP par l'EPF	37

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Objet de l'enquête

Plougasnou est une commune littorale de 3192 habitants. Elle est 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 agroalimentaire d'importance¹ 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 depuis 2018 par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF).

Le projet a reçu un avis favorable par délibération du conseil municipal du 24 février 2022²

1.2 Contexte de l'enquête

Les négociations avec les propriétaires concernés ayant atteint un point de blocage, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique sur ce secteur et de demander à l'EPF Bretagne de solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointes

1.3 Cadre réglementaire

L'enquête s'inscrit dans le cadre suivant.

Dans son article L1, le code de l'expropriation prévoit que « l'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ; elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Le projet ne portant pas atteinte à l'environnement, l'enquête préalable à la DUP relève du code de l'expropriation.

La procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information. Cette enquête relative à l'utilité publique du projet est la première étape de la phase administrative, la seconde étant l'enquête parcellaire. L'enquête parcellaire peut être menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP lorsque l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser la liste des propriétaires, ce qui est le cas

La phase judiciaire concerne le transfert de propriété, l'indemnité d'expropriation et le paiement des indemnités.

¹ Primel Gastronomie (300 employés). Les Viviers du Dourben ont cessé leur activité.

² Délibération du 24 février 2022

L'autorité administrative de l'enquête publique est la Préfecture du Finistère, Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial. Dans son arrêté du 11 décembre 2023, le Préfet du Finistère a ordonné l'ouverture d'une « enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire relatives à l'acquisition par voie d'expropriation d'unités foncières sur le secteur de la Métairie, sur la commune de Plougasnou ».

Le maître d'ouvrage est l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) avec lequel la commune de Plougasnou a établi une convention.

2 LES DOSSIERS

2.1 Les pièces de la procédure

- Les deux dossiers
- L'arrêté du Préfet du Finistère en date du 11 décembre 2023 portant ouverture de l'enquête conjointe.

2-1-1 Composition du dossier de demande d'utilité publique

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Convention
- Concertation
- Appréciations sommaires des dépenses
- Délibérations

2-1-2 Composition du dossier d'enquête parcellaire

- Plan de situation
- Plan parcellaire
- Etat parcellaire
- Délibérations

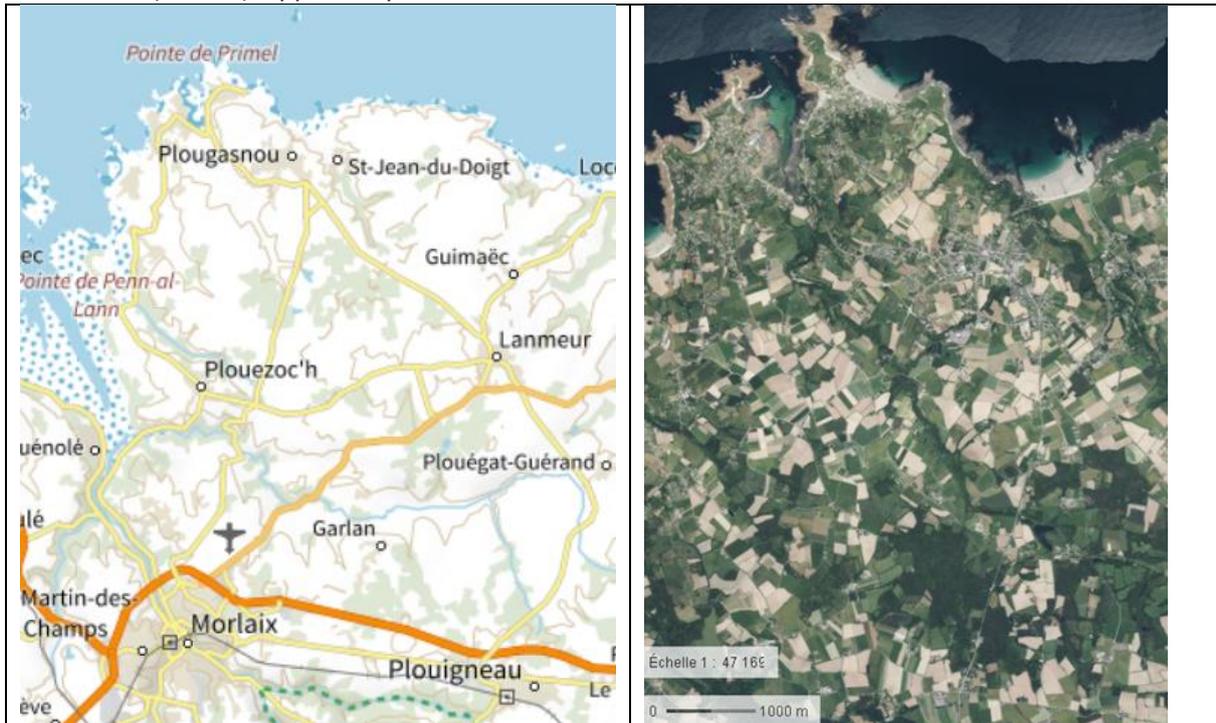
2.4 Le résumé du dossier de demande d'utilité publique

2-4-1 Notice explicative

Contexte de l'opération

Plougasnou est une commune rurale et littorale du Finistère Nord située à 17 kilomètres de Morlaix. Elle s'étend sur 33,94 km² et compte 2.757 habitants selon les données INSEE 2018³. Elle dispose d'une offre étoffée et diversifiée de commerces, de services et d'équipements ainsi que de structures d'enseignement avec deux écoles et un collège.

Son territoire est couvert par les dispositions du PLUI de Morlaix Communauté valant Programme Local de l'Habitat (PLUI-H), approuvé par délibération du conseil communautaire du 10 février 2020.



La population est majoritairement vieillissante. Les 45-59 ans, représentent toutefois une part importante de la population (21,9%) malgré une légère baisse depuis 2013 (Source INSEE).

Le parc de logements est marqué par un taux de résidences secondaires important (43,9%) ; une part de logements vacants faible (6,7%) ; une proportion très élevée de ménages propriétaires de leur résidence principale (82,2%)

La cartographie régionale classe la commune de Plougasnou en zone « tendue à très tendue ». Ce classement est lié à deux facteurs :

- Le développement de l'urbanisation sur le territoire communal est fortement contraint par la loi Littoral. Les possibilités pour mener à bien des opérations sont donc peu nombreuses.
- On constate une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier, menaçant la capacité des jeunes ménages à accéder à la propriété. Par ailleurs, l'offre en logements locatifs de long terme est insuffisante, du fait de la concurrence avec la location saisonnière.

L'offre est actuellement insuffisante au regard des objectifs du PLUIH qui met l'accent sur la suffisance et la qualité de l'offre et préconise la dynamisation des centralités⁴ et un objectif de 30% de la production de logements en renouvellement urbain pour limiter l'artificialisation des sols. Le Plan

³ 3192 habitants au dernier recensement.

⁴ La commune de Plougasnou est classée parmi les communes complémentaires d'équilibre dans l'armature territoriale du PLUI-H au même titre que les communes de Pleyber-Christ, Taulé, Plounéour-Ménez et Plougonven)

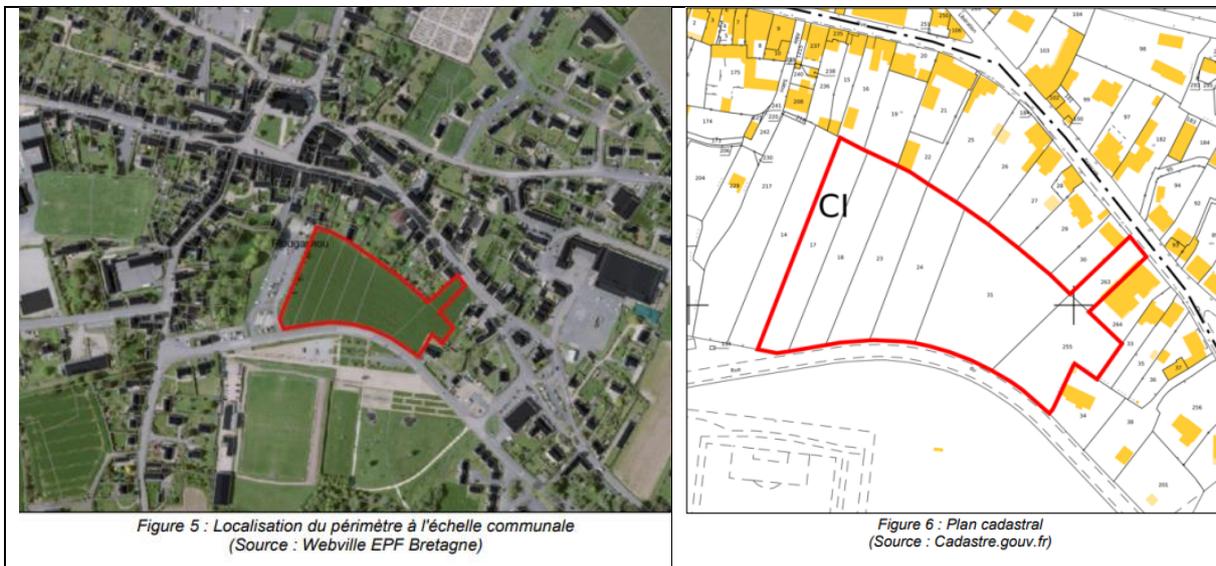
d'Orientations et d'Actions (POA) prévoit une production 112 logements sur la durée du PLUI-H (2020-2025), soit 19 logements par an et de 26 logements locatifs sociaux sur les 6 ans du PLUI-H.

Au 1^{er} janvier 2020, la commune comptait 74 logements locatifs sociaux dont 4 en collectif, quasiment tous occupés et construits à partir de 1950. La tension est forte sur leur attribution⁵.

La commune souhaite proposer une offre nouvelle de logements en centre-bourg afin de répondre aux besoins des salariés travaillant dans les entreprises agro-alimentaires et touristiques de la commune et d'attirer des résidents permanents.

Elle souhaite pouvoir répondre à la diversité des demandes (location, accession à la propriété, logements individuels et individuels-groupés, voire semi-collectifs ou collectifs ; logements sociaux ; logements pour jeunes, familles et personnes âgées).

Le quartier de la Métairie fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°214). Le périmètre prévu par l'opération, d'environ 1,3 hectare, fait le lien entre le cœur du bourg (Place de l'Eglise) et la zone de loisirs de la Métairie. Cette opération est délimitée au nord par la rue François Charles et au sud par la rue Charles de Gaulle.



La commune de Plougasnou souhaite au travers cette opération :

- Créer un nouveau quartier dense en connexion directe avec le centre-bourg en limitant l'extension urbaine ;
- Développer l'accueil des nouveaux résidents permanents et permettre l'installation de jeunes ménages ;
- Développer une offre en logements locatifs sociaux et en accession sociale, afin de répondre aux besoins d'une partie de la population ;
- Répondre aux demandes des salariés, travaillant dans les entreprises agro-alimentaires et touristiques de la commune ;
- Permettre le réaménagement du parking existant à l'ouest et l'installation d'un nouvel équipement public (maison des associations).

En octobre 2018, la commune a établi une convention⁶ avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour réaliser ce projet. L'intervention de l'EPF se fait sous réserve de l'engagement de la commune à respecter certains critères liés au développement durable tels que la densité, la mixité sociale et

⁵ 102 demandes pour les 9 nouveaux logements

⁶ La convention a été modifiée par un avenant n° 1 en date du 28 décembre 2021 suite à l'acquisition d'une parcelle.

fonctionnelle et l'atteinte d'une bonne performance énergétique des bâtiments. La commune s'engage au respect d'une densité de 25 logements/ha et à un programme intégrant à minima 20% de logements locatifs sociaux dans la partie consacrée au logement. Au travers de ce document, l'EPF Bretagne a pour mission d'acquiescer par tous moyens (négociation amiable, préemption, expropriation) les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée sur le Quartier de la Métairie.

Les négociations avec les propriétaires concernés ayant atteint un point de blocage, le conseil municipal a décidé d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique sur ce secteur et de demander à l'EPF Bretagne de solliciter auprès de Monsieur le Préfet, l'ouverture d'une enquête publique et d'une enquête parcellaire conjointes⁷

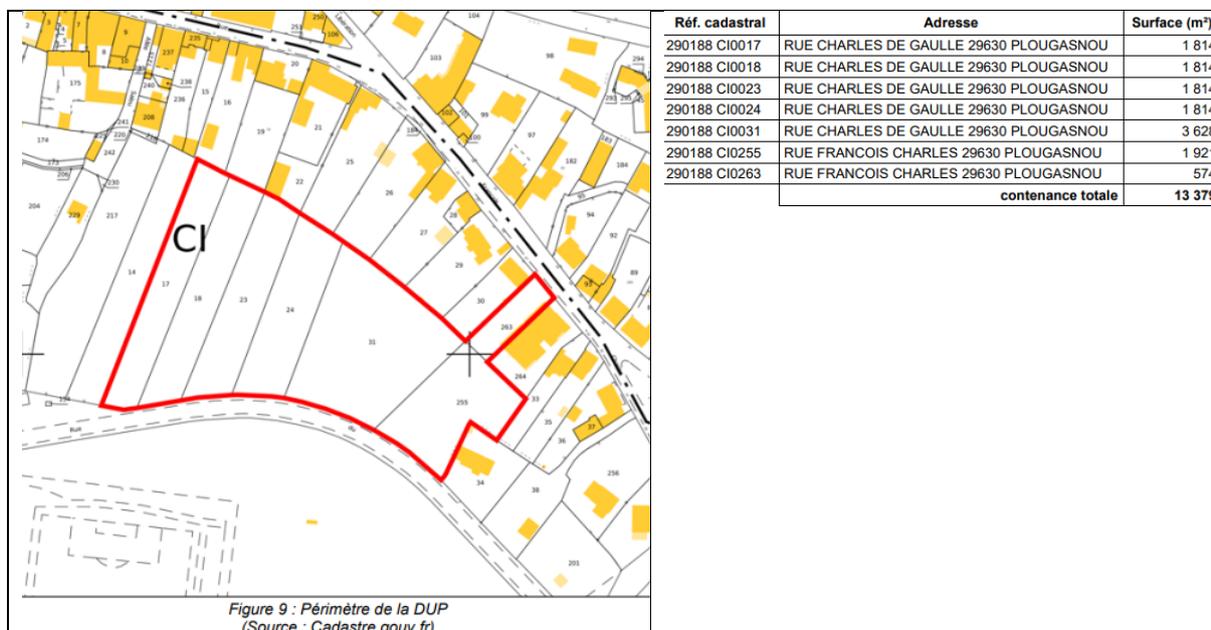
Objet de l'opération

Le site de la Métairie a été ciblé comme secteur stratégique pour le développement d'un nouveau quartier mixte dans le centre-bourg. 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 de loisirs.

La commune ne dispose pas d'autres fonciers disponibles, connectés avec le centre-bourg, permettant une opération de cette ampleur et répondant aux objectifs des documents d'urbanisme et aux besoins identifiés par la commune.

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.

Les négociations entre les propriétaires et l'EPF n'ont pas abouti en raison d'un désaccord sur le prix. Il a donc été décidé de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le périmètre de cette DUP concerne un périmètre d'environ 1,3 hectare, figurant sur le plan et dans le tableau ci-dessous



⁷ Délibération du 24 février 2022

Les circulations

Le site est desservi par la rue Charles de Gaulle, axe secondaire du bourg, organisé autour de la rue François Charles et la rue de Primel. Des cheminements doux sont aussi présents autour du site, notamment au travers le parc de la Métairie et vers le collège et le pôle d'équipements sportifs, à l'ouest du bourg.

Les réseaux

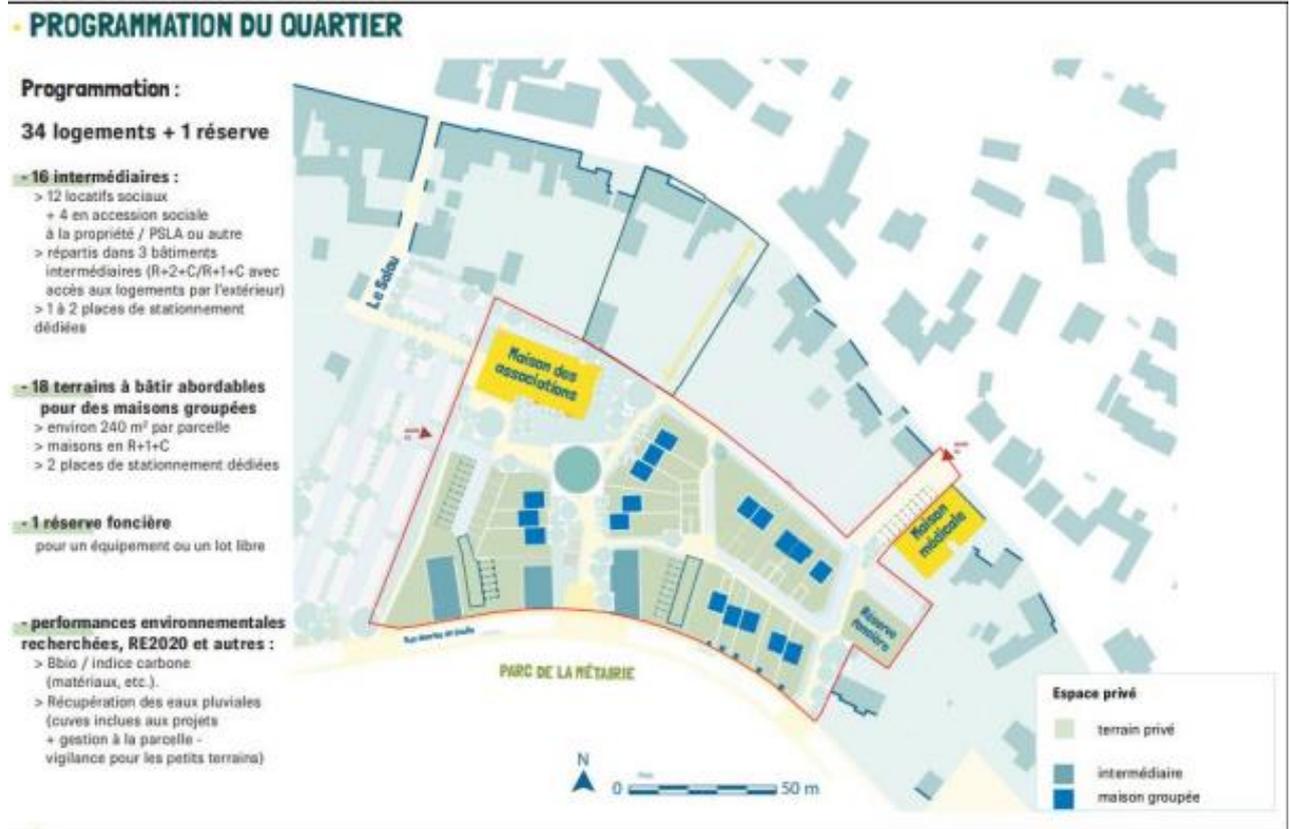
L'ensemble du périmètre dispose de tous les réseaux sur son pourtour à l'exception du gaz. Des adaptations et ajustements sont à prévoir sur l'électricité, la défense incendie, les eaux usées, les eaux pluviales, l'éclairage public, les télécommunications. Les canalisations de transport de gaz devront être entièrement créées le cas échéant. A noter que la station d'épuration est en capacité d'absorber les rejets d'un nouveau quartier.

Le contexte paysager

Le site de projet est à l'interface entre différentes entités paysagères : le paysage est très ouvert vers le parc de la Métairie, et fermé vers le nord, vers le bourg historique. La vue vers le clocher marque la centralité, le projet se situant à moins de 500 m des bâtiments historiques de Plougasnou. Les parcelles cadastrées CI 17-18-23-24-31-255 disposent d'un usage agricole d'après les données du Registre Parcellaire Graphique de 2020 (subventions PAC). Les parcelles sont en occupation précaire et gratuite depuis 2015. Dès lors, juridiquement, l'exploitant ne peut pas prétendre à une compensation à ce titre.

Programme prévisionnel

Le cabinet d'études TLPA a été mandaté afin d'étudier différentes orientations, identifier les priorités d'aménagement tout en respectant les objectifs de densité et mixité sur le secteur. Afin d'assurer la cohérence du projet avec son territoire, cette étude est aussi une étude partagée en intégration avec les habitants. (cf compte-rendu de la concertation). Par délibération en date du 9 décembre 2021, la commune de Plougasnou a tiré le bilan de la concertation et par délibération en date du 24 février 2022, le choix du projet d'aménagement a été arrêté :



**Figure 11 : Projet d'aménagement retenu
(Source : Commune de Plougasnou)**

Ce projet permet de réaliser, sur le secteur de la Métairie et ses abords, un nouveau quartier dense, en connexion directe avec le centre-bourg, comprenant un équipement public et des logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations et permettre les parcours résidentiels (offre de logements pour les jeunes notamment) dans un secteur littoral très tendu.

L'ensemble de ces facteurs favorise le renforcement d'une réelle mixité sociale tout en renforçant la centralité et préservant les espaces non urbanisés de la commune en densifiant une zone urbanisée. Ce secteur est le seul à même de remplir ces objectifs.

Compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie Plougasnou comme "commune complémentaire d'équilibre au sein du territoire".

Le Document d'Orientations Générales (DOG) fixe plusieurs objectifs, notamment :

- Respecter les équilibres entre espaces naturels et urbanisés ;
- Structurer le développement de l'habitat par la réalisation des objectifs en termes de mixité sociale et de construction de logements sociaux ;
- Organiser le développement économique (industriel, artisanal, tertiaire, commercial et touristique) dans un souci de cohérence à l'échelle communautaire ;
- Maîtriser l'urbanisation ;
- Assurer les conditions nécessaires à un cadre de vie de qualité.

En renforçant la centralité et en équilibrant les services proposés (logements/équipement/accession sociale), mais également en équilibrant la densification urbaine et la préservation des espaces naturels pour une mise en valeur du cadre de vie, le projet est compatible avec les objectifs du DOG.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) préconise de promouvoir un habitat durable et diversifié en :

- Produisant une offre nouvelle et suffisante ;
- Mobilisant davantage le parc existant et promouvant la dynamisation des centralités ;
- Définissant la stratégie foncière du territoire en favorisant un développement vertueux et orienté vers le renouvellement urbain ;
- Facilitant les parcours résidentiels des ménages et répondant aux besoins spécifiques de logements.

Le Plan d'Orientation et d'Action (POA) valant Plan Local de l'Habitat (PLH), précise les objectifs du PADD sur la période de 6 ans. Sur Plougasnou cet objectif se décline en une production de 112 logements sur 6 ans soit 19 logements par an.

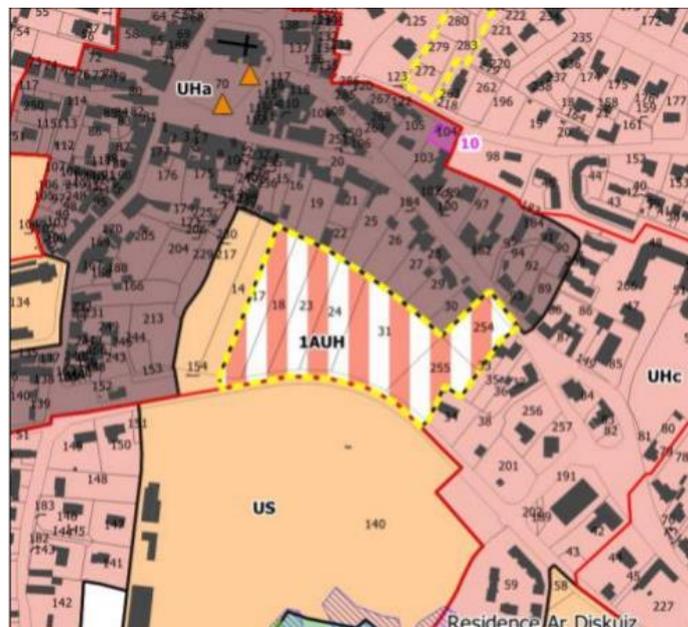
L'ambition de la politique de l'Habitat en matière de renouvellement urbain se traduit par les objectifs suivants :

- 75% de production de l'offre en logements locatif sociaux en renouvellement urbain (objectif de 135 sur 180 logements sur 6 ans)
- des aides financières de Morlaix Communauté pour la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre, en intégrant une majoration des aides en cas de production
- un accompagnement des stratégies foncières et des aides aux acquisitions foncières majorées en cas de renouvellement urbain

L'emprise foncière du secteur d'étude, dit de la Métairie, s'étend sur 1,3 ha situés en zone 1AUH (Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles). Elle concerne les parcelles cadastrées section CI n° 17, 18, 23, 24, 31, 255 et 263.

Le référentiel foncier du PLUI-H identifie 4,55 ha de foncier mobilisables en zone AU en centre-bourg (sur environ 12,5 ha toutes zones confondues à l'échelle de la commune).

Le secteur de la Métairie constitue donc l'une des principales emprises foncières du bourg et également la plus proche des commerces, services et équipements



.AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
Périmètre soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Figure 12 : Plan de zonage
(Source : PLUI-H Morlaix Communauté)

Cette emprise fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°214 du PLUI-H (comprenant également l'emprise de l'actuelle maison médicale) qui fixe une programmation minimum de 26 logements correspondant à la densité minimale de 25 logements/ha imposée par l'EPF Bretagne.

Si l'OAP a vocation d'habitat, elle ne fixe pas pour autant d'objectifs de production minimum de logements locatifs sociaux, le fait que le secteur soit sous convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne impose au moins 50% de la surface plancher dédiée à de l'habitat et un minimum de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

Ainsi, sur l'ensemble de l'emprise foncière sous convention avec l'EPF Bretagne, la programmation théorique s'élève à minima à 29 logements dont 6 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI). NB : les surfaces de plancher d'équipement, de services, de commerces ou d'activités peuvent être comptabilisées en équivalent logement (70 m² de SP valant pour 1 logement)

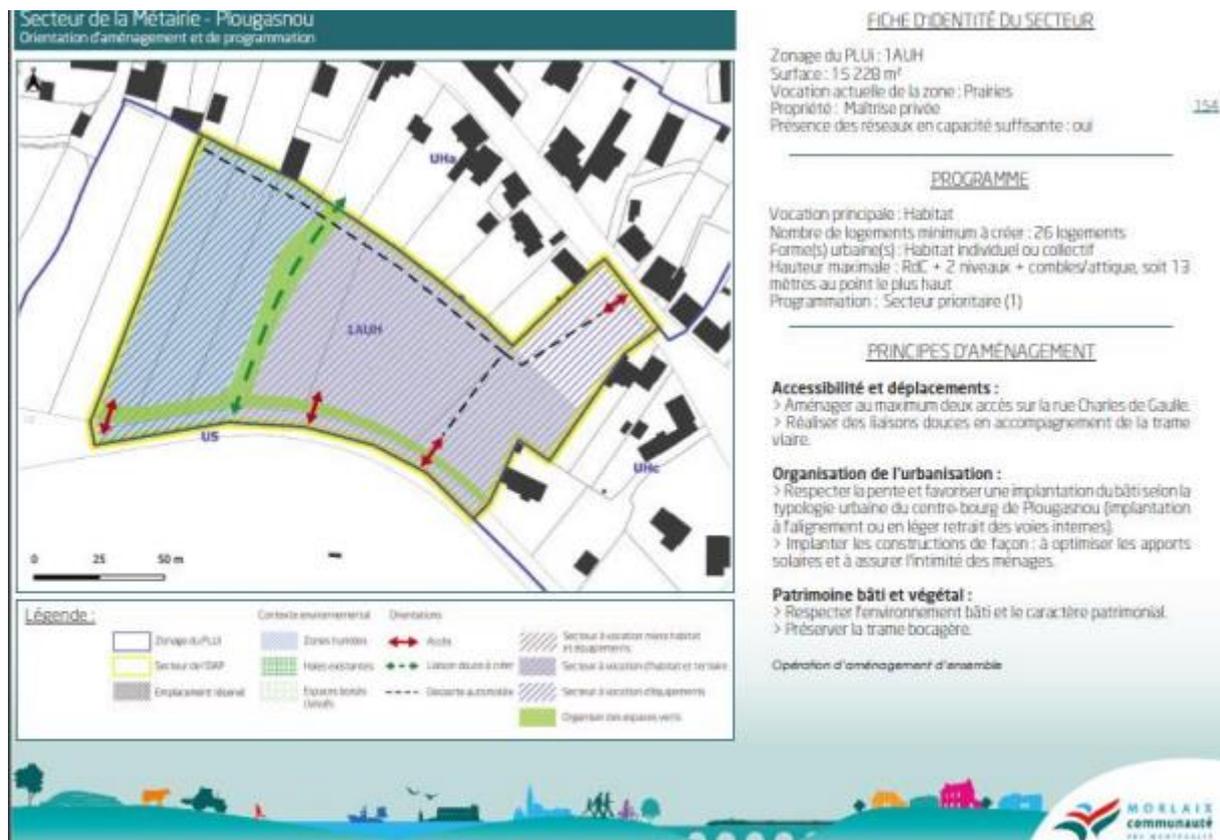


Figure 13: OAP secteur de la Métairie
(Source : PLUI-H Morlaix Communauté)

Les OAP thématiques Habitat et Energie-Climat affichent également l'ambition d'encourager les projets présentant un volet environnemental ou innovant.

Au regard de ces éléments, le projet d'aménagement retenu est compatible avec les orientations du PLUI-H de Morlaix Communauté.

La "Loi Littoral"

Le quartier de la Métairie n'est pas identifié comme un espace proche du rivage. Le projet est donc compatible avec la "loi Littoral".

En conclusion, l'opération du secteur Quartier de la Métairie s'inscrit bien intégralement dans les orientations définies par les différents documents supra-communaux et dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Morlaix Communauté.

Cette opération en renouvellement urbain qui visera à développer des formes urbaines denses (maisons individuelles groupées) respecte les enjeux de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation. La commune ira même au-delà des objectifs qui lui sont imposés en respectant les objectifs de l'EPF Bretagne.

Procédure applicable au dossier

L'Établissement Public Foncier de Bretagne est mandaté par la Ville de Plougasnou pour élaborer les dossiers d'enquête publique relatifs à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité. La déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité sont sollicités au profit de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

Le projet n'étant pas soumis à enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement (L. 123-2 du Code de l'environnement), le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est composé conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces enquêtes conjointes sont organisées conformément à l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui s'applique lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les emprises à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires.

Les enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire sont organisées par le Préfet du Finistère.

Justification de l'utilité du projet-bilan avantages/inconvénients

Inconvénients

L'atteinte au droit de propriété

La Commune puis l'EPF Bretagne, malgré des échanges et des propositions financières, n'ont pu à ce jour arriver à un accord amiable avec les propriétaires. Il a été décidé de mettre en œuvre une procédure d'expropriation, au regard des enjeux majeurs portés par ce projet d'aménagement.

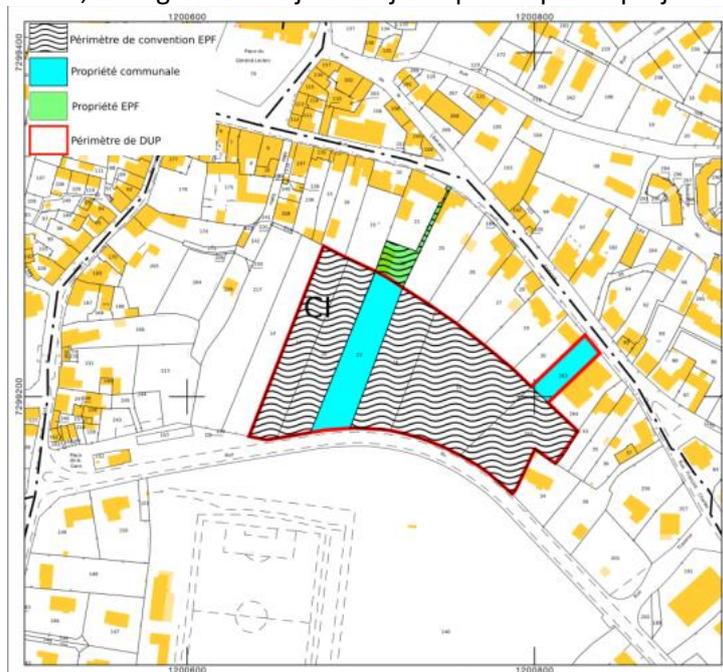


Figure 15 : Situation du foncier
(Source : EPF Bretagne)

Les nuisances de l'opération

Les riverains devront supporter les éventuels inconvénients liés au chantier de l'aménagement des terrains et aux constructions des logements.

Le coût financier de l'opération

D'après l'appréciation sommaire des dépenses, le coût total de l'opération est estimé aujourd'hui à : 1 947 063 € hors taxes.

Avantages

Cette opération de renouvellement vise :

- Le comblement d'une dent creuse ;
- Une intervention dans un secteur stratégique et attractif ;
- L'amélioration du cadre de vie des habitants en apportant mixité sociale et équipement public
- La promotion d'un projet qualitatif et cohérent avec l'environnement urbain, naturel et social;
- Une densité de logement dans la ligne droite des objectifs du PLUI-H ;
- La limitation de la consommation de foncier ;
- Le renforcement de l'attractivité du centre-ville, mais également de la vitalité résidentielle économique et de services ;
- La création de voies de déplacements douces.

La nécessité de recourir à l'expropriation

La mise en œuvre de ce projet d'aménagement passe par une maîtrise foncière publique. Il permettra de développer une opération mixte logements / équipement public dans un contexte de raréfaction des espaces constructibles de grande surface et d'une flambée des prix particulièrement importante en secteur littoral.

Le foncier en question appartient aujourd'hui à quatre comptes de propriétaires avec qui les négociations sont bloquées.

Le recours à la Déclaration d'Utilité publique et à l'Expropriation doit permettre à l'EPF Bretagne d'obtenir la maîtrise foncière de ce secteur.

Les mesures prises pour compenser les effets de l'expropriation

Dans le cadre de la procédure d'expropriation, les propriétaires et exploitants peuvent recevoir une compensation foncière ou financière. Les indemnités allouées sont déterminées à l'amiable, conformément à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à défaut par le juge de l'expropriation.

Sauf exception, peut s'ajouter à l'indemnité principale une indemnité de emploi, représentant environ 10% du montant de l'indemnité principale, qui est destinée à couvrir les frais d'acquisition auxquels les propriétaires seront exposés dans le cadre de l'acquisition d'un bien équivalent.

Une indemnisation au titre de la qualité d'exploitant peut également être versée. Le tènement foncier constitué des parcelles CI 17-18-23-24-255 est uniquement destiné à la fauche d'herbe ; il est situé à 7 km du siège d'exploitation et son accès nécessite de pénétrer dans la zone urbanisée. Les parcelles sont exploitées en occupation précaire sans titre et gratuitement depuis 2015 pour entretenir les parcelles. Le GAEC est bien informé du caractère précaire des parcelles impactées et au regard de la loi, l'exploitant sait qu'il ne peut prétendre à une compensation quelconque.

Bilan Avantages-Inconvénients

L'opération s'inscrit dans une réflexion d'ensemble de la collectivité qui souhaite utiliser cette emprise foncière localisée en cœur de bourg pour développer un nouveau quartier en connexion directe avec le centre-bourg.

Elle respecte l'objectif de densification fixé dans les documents d'urbanisme ainsi que ceux identifiés dans la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (25 logements à l'hectare). Elle respecte également l'objectif de mixité sociale avec le taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

Le périmètre de l'opération est situé à proximité des principaux services de la commune (commerces, maison médicale, équipements sportif, parc). Sur une surface de 1,3 ha, cette opération permettra le

développement d'un programme de logements mixte intégrant notamment des logements locatifs sociaux dans un contexte immobilier très tendu.

Des démarches de négociation ont été entreprises par la commune de Plougasnou et l'EPF Bretagne depuis 2019 pour permettre l'acquisition amiable des propriétés incluses dans cette opération. Les propositions financières n'ont jamais été acceptées par les propriétaires actuels qui ont, par ailleurs, manifesté leur opposition au projet.

Le projet urbain représente pour la ville un atout majeur du renouvellement urbain en matière de logements mais également de développement économique et de qualité de vie des habitants. Il répond à l'intérêt général ce qui justifie la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

[Le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique](#)

Il est demandé à Monsieur le Préfet du Finistère de désigner l'Etablissement Public Foncier de Bretagne comme bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique et de la cessibilité. Le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale, la procédure est celle du code de l'expropriation.

2-4-2 Plan de situation

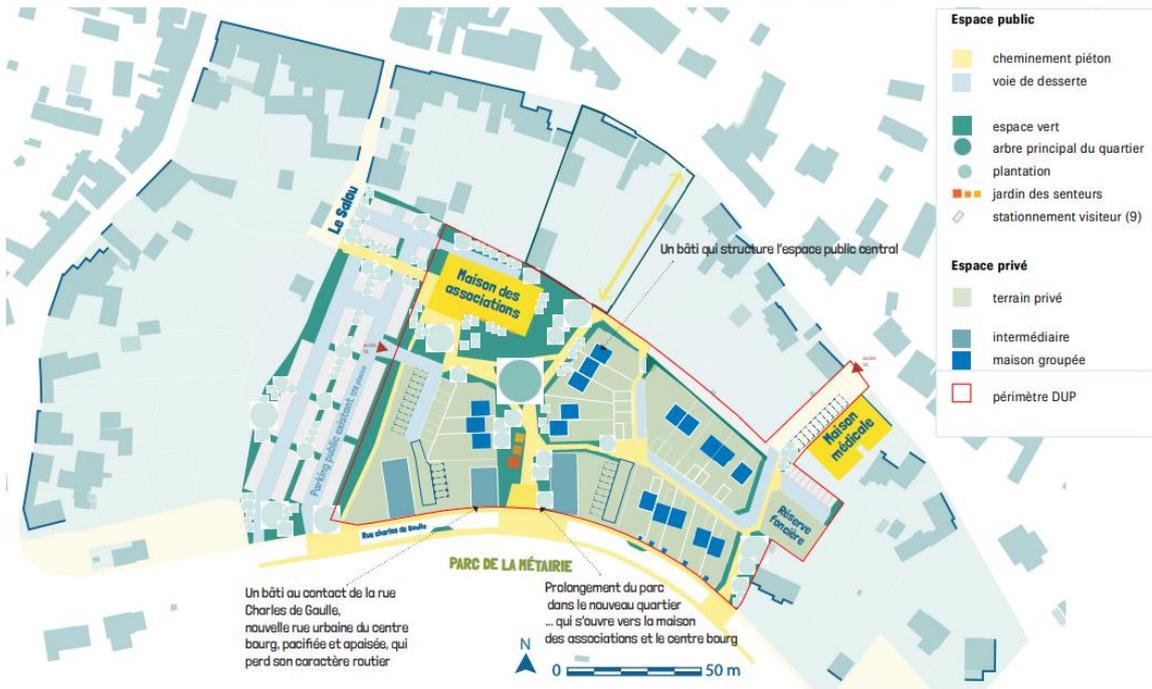


— périmètre DUP

2-4-3 Plan général des travaux

1

PLAN MASSE GÉNÉRAL DU QUARTIER, un nouveau quartier ouvert sur le parc



2-4-4 Caractéristiques des ouvrages les plus importants

3

PROGRAMMATION DU QUARTIER

Programmation :

34 logements + 1 réserve

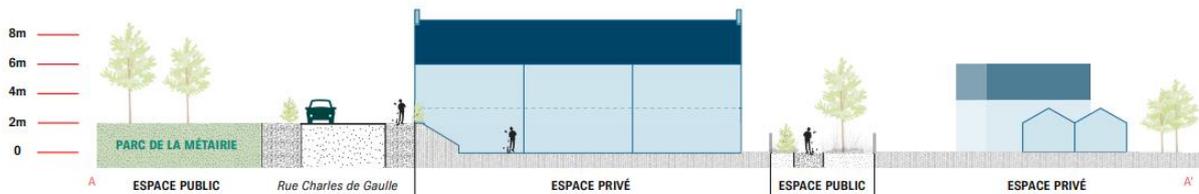
- **16 intermédiaires :**
 - > 12 locatifs sociaux
 - + 4 en accession sociale à la propriété / PSLA ou autre
 - > répartis dans 3 bâtiments intermédiaires (R+2+C/R+1+C avec accès aux logements par l'extérieur)
 - > 1 à 2 places de stationnement dédiées
- **18 terrains à bâtir abordables pour des maisons groupées**
 - > environ 240 m² par parcelle
 - > maisons en R+1+C
 - > 2 places de stationnement dédiées
- **1 réserve foncière**
 - pour un équipement ou un lot libre
- **performances environnementales recherchées, RE2020 et autres :**
 - > Bbio / indice carbone (matériaux, etc.)
 - > Récupération des eaux pluviales (cuves incluses aux projets + gestion à la parcelle - vigilance pour les petits terrains)



• L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS



• COUPE ET INSERTION 3D



> Un dénivelé de 2 m environ qui permet une meilleure intégration des constructions

2-4-5 Convention et avenant

L'Établissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'État) a pour mission d'assister les collectivités publiques 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 (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Ses trois axes d'intervention principaux sont le logement, notamment social, le développement économique, la transition écologique et la protection contre les risques.

La convention est établie entre la commune de Plougasnou et l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Elle a été signée le 23 octobre 2018.

Ce document de 22 pages précise :

- L'objet : projet et engagements de la collectivité, nature des interventions de l'EPF
- Le cadre : périmètres d'intervention, durée, engagement financier de l'EPF
- Les acquisitions par l'EPF : modalités, prix
- Les modalités de portage
- La revente des biens acquis

La convention a fait l'objet d'un avenant en décembre 2020 portant sur une modification du périmètre : suite à l'acquisition par la commune des parcelles 23, 244, 245, 247, les parcelles à acquérir représentent 11 462 m² au lieu des 12 264 m² initiaux.

L'engagement financier passe de 700 000 à 250 000 €.

2-4-6 Concertation

En 2017, la commune a engagé une étude stratégique sur le développement du centre bourg, menée en concertation avec la population. L'aménagement du secteur de la Métairie a été identifié comme prioritaire et l'étude pré-opérationnelle a été confiée à un cabinet d'études qui a intégré dans sa démarche une concertation/participation du public : balade publique (une quarantaine de participants), et atelier de co-conception en 2021

Conformément aux articles L-103-2, L-103-3 et L-103-4 du code de l'urbanisme, la commune de Plougasnou a arrêté par délibération du 24 juin 2021, les modalités de la concertation qui doit permettre de finaliser le processus participatif des habitants. Il s'en est suivi un second atelier de co-conception, une réunion publique, une exposition publique, la mise à disposition d'un registre d'observations papier en mairie. Le scénario d'un îlot ouvert et perméable entre le parc de la métairie et le centre bourg avec une programmation mixte de 39 logements a été retenu après modification de la programmation revue à la baisse à 34 logements.

Par délibération en date du 9 décembre 2021, la commune a tiré le bilan de la concertation. Par délibération en date du 24 février 2022, la commune de Plougasnou a arrêté le choix du projet d'aménagement du quartier de la Métairie, prenant en compte différentes observations ou suggestions.

2-4-7 Appréciations sommaires des dépenses

Le total des dépenses s'élève à 1 947 063 € (estimation 2021), répartis comme suit :

- Acquisitions : 129 165 €
- Travaux (sous maîtrise d'ouvrage communale) : 471 898 €
- Equipement public (Maison des associations) : 1 346 000 €

Un bilan prévisionnel sur la partie acquisition et travaux m'a été fourni (cf annexe 1).

En résumé :

	<i>Dépenses</i>	<i>Recettes</i>
<i>Acquisition et frais fonciers</i>	93 730 €	
<i>Etudes, maître d'œuvre et suivi</i>	58 898 €	
<i>Travaux</i>	519 650 €	
<i>Frais divers et communication</i>	49 044 €	
<i>Cessions foncières</i>		375 000 €
<i>Subventions</i>		27 000 €
<i>Participation commune</i>		310 022 €
Total	721 021 €	721 022 €

2-4-8 Délibérations

Les délibérations citées précédemment sont jointes au dossier.

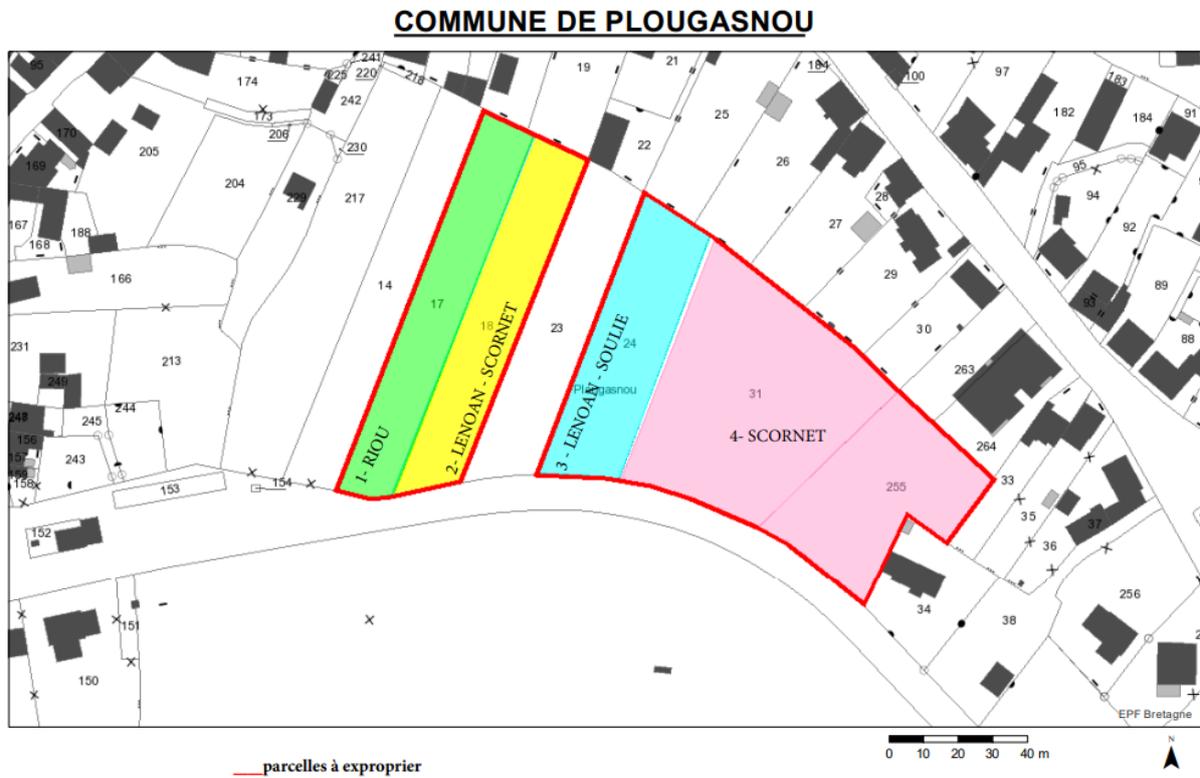
2.5 Le résumé du dossier d'enquête parcellaire

2-5-1 Plan de situation

Idem dossier DUP

2-5-2 Plan parcellaire

Ce plan définit les parcelles concernées par l'expropriation et précise leurs propriétaires.



24/11/20

2-5-3 Etat parcellaire

L'état parcellaire définit pour chaque parcelle la surface concernée (à noter que pour chaque parcelle la totalité de la parcelle est déclarée cessible), la désignation des propriétaires et leurs droits sur la propriété ainsi que l'origine de la propriété.

2-5-4 Délibérations

Idem dossier DUP

3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Phase préalable à l'enquête

Le 23 novembre 2023, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.

Après contact pris avec les services de la préfecture et en concertation avec la mairie de Plougasnou, les modalités de l'enquête ont été fixées :

- Période de l'enquête : du lundi 8 janvier 2024 9h, au mercredi 24 janvier 17h30, soit une durée de 17 jours consécutifs ;
- Lieu de consultation du dossier et des permanences : mairie de Plougasnou
- Créneaux de permanences : lundi 8 janvier de 9 h à 12 h ; mercredi 17 janvier de 14 h à 17h ; mercredi 24 janvier de 14h30 à 17h30.
- Lieux d'affichage : mairie de Plougasnou et en lisière des parcelles concernées
- La communication se fera via la page actualités du site internet de la Mairie de Plougasnou, la borne interactive dans le hall, l'information dans la lettre de janvier et le compte Facebook de la mairie.

L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être déposées dans le registre papier, par courrier adressé à la mairie de Plougasnou à l'attention de la commissaire enquêtrice et par mail à l'adresse dédiée : pref-consultation@finistere.gouv.fr . Les 4 observations reçues par mail ont été mises en ligne sur le site de la préfecture.

L'arrêté est finalisé et signé le 11 décembre 2023 par le préfet du Finistère. ([Annexe 3](#)).

Publicité de l'enquête

Presse : Le 24 décembre 2023, le 1^e avis d'enquête paraît dans Le Télégramme et Ouest France et le 2^e avis le 8 janvier dans les mêmes journaux, soit 8 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci. ([Annexe 2 Publicité de l'enquête](#))

L'affichage est installé pour le 19 décembre à la mairie de Plougasnou.

Enquête parcellaire

Le 20 décembre 2023, l'EPF a adressé à tous les propriétaires présumés, seuls ou en indivision, un courrier en lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier, accompagné de l'arrêté préfectoral et du questionnaire d'identité, rappelait le périmètre et l'objectif de la DUP, les dates de l'enquête ainsi que les articles du code de l'expropriation régissant cette procédure.

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.

Réunion préparatoire

Une réunion a eu lieu le 21 décembre en mairie de Plougasnou en présence de Madame Nathalie BERNARD maire de Plougasnou, Monsieur Hervé LE RUZ 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme et des travaux, Monsieur Boris RUAUDEL directeur général des services, Madame Audrey DANIOU chargée d'urbanisme.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne, maître d'ouvrage, était représenté en visio conférence par Madame Nathalie DOUX, opératrice foncier et Madame Maya CARRIOU, juriste.

Les modalités de l'enquête ont été finalisées.

L'historique et le contexte de l'opération ont été rappelés. Des précisions ont été apportées sur certains éléments du rapport : population portée à 3192 habitants dans le dernier recensement, demande en logements sociaux, financement de l'opération.

Le dossier relatif à l'enquête parcellaire a été paraphé par Madame Le Maire de Plougasnou.

Le dossier relatif à la DUP, ainsi que le registre d'enquête ont été paraphés par la commissaire enquêtrice.

3.2 Déroulé de l'enquête

3.2.1 Mise à disposition de l'information

Les deux dossiers étaient consultables en version papier à l'accueil de la mairie sur toutes les plages horaires d'ouverture au public.

La version numérique du dossier DUP était accessible sur le site des services de l'Etat du Finistère.

3.2.2 Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Je remercie Madame Le Maire pour sa disponibilité et la qualité des échanges, ainsi que les membres de l'équipe administrative pour leur accueil et l'organisation de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans la salle des mariages dans laquelle les panneaux illustratifs de la consultation ont été installés.

11 visiteurs ont consulté le dossier de la DUP et un propriétaire a consulté le dossier de l'enquête parcellaire.

Les visiteurs ont exprimé leur opinion, exposé leur point de vue sur le projet et la politique globale d'aménagement de la commune.

Je me suis rendue sur les lieux évoqués pour mieux comprendre la teneur des échanges.

J'ai sollicité une rencontre avec Madame le Maire : elle a eu lieu le 24 janvier matin et les échanges ont été complétés par une visite du site concerné et des différents quartiers du bourg.

3.2 Phase à l'issue de l'enquête

3.2.1 Bilan comptable de l'enquête

Enquête	DUP	Parcellaire
Permanence 1 : 08/01/24	2 visiteurs : consultation du dossier, demande de renseignements sur la procédure et la mise à disposition du dossier	1 propriétaire (lots 2 et 4)
Permanence 2 : 17/01/24	4 visiteurs : 1 représentant de l'association Foyer Rural (favorable au projet) ; 3 personnes (opposées au projet) pour consultation du dossier.	
Permanence 3 : 24/01/24	5 visiteurs : 4 observations déposées	
Hors permanences	Pas de visite	Pas de visite
Courriers	0	0
Mails	2 observations recevables, une hors délais	1 observation
Total	11 visiteurs ; 6 observations	1 visiteur, 1 observation

3.2.2 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

L'enquête a été close le mercredi 24 janvier à 17h30.

Les deux registres ont été clos par Madame le Maire et m'ont été remis le jour même.

Le rapport a été transmis par mail le 21 février à la Préfecture du Finistère, copie à l'EPF et à la commune de Plougasnou. Les registres et les rapports ont été transmis à la Préfecture du Finistère le 24 février en Recommandé avec Avis de réception.

3.2.3 Observations recueillies

Enquête relative à la DUP

6 observations ont été déposées : 4 sur le registre et 2 par mail. Une observation est parvenue hors délais (20h 03 le 24 janvier).

R-01 Obs déposée sur le registre. Anne OPPETIT

Madame OPPETIT considère que :

- Avant de construire un nouveau quartier, il faut réaménager l'existant : les maisons rue François Charles, le parking du centre commercial
- La maison des associations devrait être reconstruite sur son ancien emplacement, à proximité des écoles et des équipements sportifs.

Elle souhaite une progressivité dans l'aménagement du nouveau quartier.

R-02 Obs déposée sur le registre. Patricia GICQUEL

Madame GICQUEL, riveraine du parking actuel s'inquiète de la position des futures places de stationnement sous sa terrasse.

R-03 Obs déposée sur le registre. Jean-Yves QUEMENEUR, président de Force 5

Le dossier et les échanges avec un élu ont apporté les réponses à l'inquiétude de Monsieur QUEMENEUR sur la gestion des eaux pluviales.

R-03 Obs déposée sur le registre. Laurence ALLIX

Madame ALLIX reconnaît l'utilité du projet mais s'interroge sur la végétalisation de l'espace, le gabarit de la maison des associations. Elle propose la conservation de l'ancienne maison en annexe pour répondre aux besoins.

M-01 Obs reçue par mail. Dominique Aymard

M Aymard reprend, rectifie et commente les éléments du rapport concernant :

- L'offre de commerce : certains commerces et services sont fermés (boucherie, fleuriste) ou en difficulté (Poste, collège, cabinet médical)
- Les besoins en logements : les viviers du Diben n'ont plus de salariés, les saisonniers ne trouvent pas de logements.

Afin de répondre aux besoins identifiés, il propose une densification plus forte (30 logements sociaux collectifs dans 6 bâtiments, limitation des terrains à bâtir, bâtiment avec studios). Il demande l'abandon du projet de Maison des Associations au profit de la rénovation et réaffectation des bâtiments appartenant à la commune. Les habitants ne veulent pas d'une augmentation de leurs impôts locaux.

M-02 Obs reçue par mail. Catharina PRUMMEL

Madame PRUMMEL est opposée au projet et estime que la commune n'a pas besoin d'un nouveau lotissement pour les raisons suivantes : il nécessite une expropriation, il y a déjà deux lotissements en cours, la mairie dispose de bâtiments à rénover, la maison des associations devrait être reconstruite

au même endroit. Elle remet en cause les précédentes réalisations (place du bourg, maison médicale, le « quartier » au port) et estime que le projet n'est pas une priorité.

M-03 Obs reçue par mail. Bernard PATTE au nom du Foyer Rural de Plougasnou (705 adhérents)

Avis favorable au projet sur l'aspect logement (renforcement de l'offre) et sur la construction d'une nouvelle maison des associations pour répondre aux besoins des 22 activités du Foyer Rural. L'association a participé à la conception du projet.

Le mail de Madame Suna BALKAN parvenu à la préfecture à 20h03 est hors délai et ne peut être pris en compte.

[Enquête parcellaire](#)

Une observation est parvenue 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. La proposition est pour eux inacceptable par rapport aux prix du marché.

[3-2-4 Analyse des observations déposées pour la DUP](#)

Une observation (M-02) est défavorable au projet : l'offre en lotissement existe déjà, il faut donner la priorité à la réhabilitation des bâtiments existants (maison des associations, bâtiments du centre bourg) et à l'utilisation de surfaces déjà artificialisées (parkings du supermarché et des salles des sports).

L'association Foyer rural (M-03) est favorable au projet dans sa dimension logement et maison des associations.

Un contributeur (M-01) est favorable à la dimension logement qu'il propose d'intensifier, défavorable à la construction d'une nouvelle maison des associations.

Deux contributions (R01 et R03) ne mettent pas en cause l'utilité du projet mais insistent sur la préservation du cadre paysager avec pour R01, une préférence pour le positionnement sur d'autres sites

Les avis favorables considèrent que le projet contribue à répondre aux besoins en logements (avec même une demande de densification) et à l'accueil de la vie associative.

Les avis défavorables ou les réserves, se concentrent sur l'artificialisation d'une zone qui pourrait être réservée à d'autres usages, le positionnement de la future Maison des associations ainsi que les besoins en logements.

Les échanges oraux font ressortir une vigilance sur la qualité paysagère du bourg et de ses aménagements effectifs et futurs.

Mon analyse est à retrouver dans le document « DUP Conclusions »

[3-2-5 Analyse des observations déposées pour l'enquête parcellaire](#)

Elle est à retrouver dans le document « Enquête parcellaire conclusions ».

Pour mémoire, 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.

Les conclusions des deux enquêtes font l'objet de documents séparés.

6 ANNEXES

Annexe 1 Evaluation financière,

Annexe 2 Publicité de l'enquête

Annexe 3 Délibération du conseil municipal du 24 février 2022, arrêté et avis de la préfecture

Annexe 4 Demande de DUP par l'EPF

Annexe 1 : Evaluation financière, Bilan prévisionnel

BILAN PREVISIONNEL

Simulation de bilan financier prévisionnel - Valeur 2021

DEPENSES	Montants en € HT	RECETTES	Montants en € HT	Montants en € HT
ACQUISITIONS ET FRAIS FONCIERS		CESSIONS FONCIERES		
Acquisitions foncières à réaliser	71 442 €		Estimation basse	Estimation Haute
Partage EPFR (y/c Frais de notaire & Taxes diverses)	7 144 €	34 logements + une réserve foncière		
Divers (négociation, indemnité de emploi, etc.)	15 144 €	1 // 9 logements locatifs sociaux + 3 PLS	69 000 €	81 000 €
Rappel - Acquisitions déjà réalisées	90 884 €	2 // 4 PSLA	32 000 €	36 000 €
S/Total acquisitions et frais fonciers	93 730 €	3 // 18 Mj groupées	215 000 €	258 000 €
ETUDES, MAITRISE D'ŒUVRE ET SUIVI		S/Total Cessions foncières	316 000 €	375 000 €
Maîtrise d'œuvre : Urbaniste, Paysage, VRD	36 000 €	SUBVENTIONS // Aides au foncier de Marlaix Communauté		
Études de sols, étude loi sur l'eau	10 000 €	Aide à la construction de 9 logements locatifs sociaux	27 000 €	27 000 €
Coordination SPS**	2 598 €	S/Total Subventions	27 000 €	27 000 €
Géomètre	10 000 €	PARTICIPATION Commune de Plougasnou		
S/Total études	58 598 €	S/Total Participation Plougasnou "Lotissement"	378 022 €	319 022 €
TRAVAUX		TOTAL RECETTES "Lotissement"		
Travaux / VRD et aménagements*	471 898 €	TOTAL DEFENSES	721 022 €	721 022 €
Travaux divers et imprévus	23 595 €			
Actualisation	14 157 €			
Divers (entretien...)	10 000 €			
S/Total Travaux - Scénario 1	519 650 €			
FRAIS DIVERS & COMMUNICATION				
Communication	5 000 €			
Frais divers (repro, publicité...)	5 000 €			
Redevance archéologique	7 833 €			
Frais financiers	31 211 €			
S/Total Frais divers & Communication	49 044 €			

*Option 1 et 2 - Moins value éclairage de 17 290 ou 40 468 € non prises en compte

Annexe 2 : Publicité de l'enquête





2

Judiciaires et légales

Quint France Finistère
Lundi 8 janvier 2024

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements de la Région Bretagne sur le site www.marchespublics-bretagne.com

Avies administratifs

Préfecture de Finistère
Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'expropriation foncière relative au projet de construction d'un bâtiment de bureaux sur le territoire de la Métairie

Le commissaire-priseur spécialiste-conseil à votre service

Le commissaire-priseur est à votre service pour vous accompagner dans toutes les étapes de votre projet de vente, de location ou de mise en gérance. Il vous aide à définir le prix de vente, à rédiger le cahier des charges, à organiser la vente, à gérer les enchères et à effectuer les formalités de publicité.

RAPPEL D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté préfectoral du 11 décembre 2023, le préfet de Finistère a autorisé la déclaration d'utilité publique et l'expropriation foncière relative au projet de construction d'un bâtiment de bureaux sur le territoire de la Métairie.

MARCHÉS PUBLICS : AUTANT DE PLATEFORMES QUE D'ACHETEURS !!



1 SEUL SITE POUR COLLECTER LES ANNONCES ET LES CAHIERES DES CHARGES

Face à un mandataire, il faut vérifier ses pouvoirs

Un mandataire est une personne chargée de représenter un mandant. Il doit être habilité par le mandant à effectuer les actes qu'il est chargé de faire. Il est important de vérifier ses pouvoirs avant de lui confier une tâche importante.

Pour le surendettement, mieux vaut ne pas avoir de mauvaises dettes

Le surendettement est une situation où une personne ne peut plus faire face à ses dettes. Il est important de ne pas accumuler de mauvaises dettes pour éviter d'être déclaré en faillite.

Le salarié a le droit de critiquer

Un salarié a le droit de critiquer son employeur ou ses collègues si cela est nécessaire pour protéger l'intérêt général. Cette liberté est encadrée par la loi pour éviter les abus.

Advertisement for 'Almanach 2024' by Ouest France. It features a cover image of a lighthouse and text: 'En 2024, l'Almanach vous surprendra chaque jour !', 'à partir de 6,90€', 'Livraison offerte!', 'Réservé à nos lecteurs', 'Bulletin de commande', 'Code : 8200ALM - 8200ALM', 'Date limite de commande : 03/10/2024'.

Lundi 8 janvier 2024

Le Télégramme | 19

ANNONCES OFFICIELLES - FINISTÈRE

Enquêtes publiques

PREFET DU FINISTÈRE - PLOUGASNOU

RAPPEL D'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire relatives à l'acquisition par voie d'expropriation d'unités foncières sur le secteur de la Métairie

Par arrêté préfectoral du 11 décembre 2023, le préfet de Finistère a autorisé la déclaration d'utilité publique et l'expropriation foncière relative au projet de construction d'un bâtiment de bureaux sur le territoire de la Métairie.

Bulletin de commande

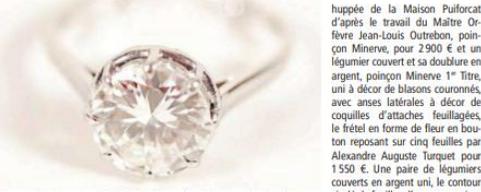
Form for ordering the 'Almanach 2024'. Includes fields for name, address, phone, and checkboxes for subscription options: 'Je suis abonné(e) à Ouest-France', 'Je souhaite m'abonner à l'Almanach', 'Je ne suis pas abonné(e) à Ouest-France', 'Je commande l'Almanach 2024'.

OFFICIERS MINISTERIELS
Commissaires priseurs

RUE DES COMMISSAIRES-PRISEURS

Passer la bague au doigt pour 8 400 € à Noël

Une belle vente de Noël... De quoi effectuer de charmantes emplettes pour les fêtes de fin d'année. C'est ce qu'a proposé l'étude Thierry-Lannon et associés à Brest quelques jours avant Noël. Un rendez-vous qui a mis en valeur bijoux, objets et mobilier.



Bague solitaire en or gris 18k (750 millièmes) et platine, ornée d'un diamant de 2,59 carats en serti griffes, couleur estimée du Diamant H, pureté estimée du diamant VS, flou : faible, poussée à 8400 €. (Source: Thierry-Lannon et associés)

Si cette vente consacrait une belle page aux vins fins affichant des millésimes prometteurs et des noms prestigieux pour accompagner des repas de fêtes, c'est au sein d'un ravissant coffret de bijoux que les commissaires-priseurs brestois ont eu le plaisir d'acquiescer les plus belles enchères de la

roses, et 2 200 € sur une montre de dame en acier modèle Oyster Perpetual Date, signée Rolex. Deux bracelets gourmette en or jaune de 59,10 g pour l'un et 52,70 g pour l'autre ont trouvé preneur à 2 100 € et une montre « Master Collection » de dame de marque Longines, en acier, sertie de 100 diamants pour

échangé contre 1 475 €, un bracelet gourmette en or jaune contre 1 360 € et un collier en or jaune maille tressée contre 1 330 €. On a entendu 1 245 € sur un sautoir en or maille filigrane rectangulaire et 1 200 € sur un collier deux rangs de 138 perles de culture en chute avec fermoir à cliquet en or gris

La chaise longue à 3 150 €

Au rayon mobilier, une chaise longue modèle LC4 n° 61 840 à structure tubulaire en acier chromé reposant sur un piètement en métal laqué noir, avec assise en cuir noir et repose-tête cylindrique en cuir

Annexe 3 : Délibération du conseil municipal du 24 février 2022, arrêté et avis de la préfecture.

<div data-bbox="696 288 929 355" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Envoyé en préfecture le 25/02/2022 Reçu en préfecture le 25/02/2022 Affiché le 25 FEV. 2022 ID : 029-212901888-20220224-DELIB2022_07-DE</p> </div> <p>COMMUNE DE PLOUGASNOU</p> <p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 24 FEVRIER 2022</p> <hr/> <p>L'an deux mille vingt-deux, le vingt-quatre février, le conseil municipal de la Commune de PLOUGASNOU, dûment convoqué le 18 février 2022, s'est réuni en session ordinaire en salle municipale à 18h00 sous la présidence de Madame Nathalie BERNARD, Maire.</p> <div data-bbox="297 531 421 635" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Nombre de membres en exercice : 23 Présents : 15 Procurations : 6 Votants : 21</p> </div> <p>Présents : Nathalie BERNARD, Hervé LE RUZ, Françoise REGUER, Jean-Jacques AILLAGON, Jean-Paul BELLEC, Muriel FOULON, Marie-Laetitia POIDATZ, François VOGEL, Jean-François JAOUEN, Florence LAPERROUSE, Max DE KEKEULAERE, Guy FEAT, Jean-Luc ANDRE, Hervé LE GALL, Jean ROUVE.</p> <p>Absents : Françoise GENEVOIS-CROZAFON donne procuration à Hervé LE RUZ, Annie PEYRE donne procuration à Nathalie BERNARD, Roxane PERSON donne procuration à Florence LAPERROUSE, Nicole CUEFF donne procuration à Florence LAPERROUSE, David PIERRAIN donne procuration à Jean-Paul BELLEC, Sylvie FEAT donne procuration à Jean-Luc ANDRE, Joffrey CASTEL, Laurene PASQUIER.</p> <p>Secrétaire de séance : Muriel FOULON</p> <p>2022-007 Aménagement du secteur de la Métairie - Déclaration d'utilité publique</p> <p style="text-align: center;">Exposé des motifs</p> <p>La commune de Plougasnou a engagé ces dernières années plusieurs réflexions à différentes échelles sur son aménagement et sa redynamisation (étude CAUE29, SAFI, étude sur les équipements communaux...).</p> <p>Afin de disposer d'une vision globale et cohérente, elle a engagé en 2017-2018 une étude stratégique pour le développement du centre-bourg, menée en concertation avec la population locale, et ayant permis d'aboutir à un diagnostic partagé et un carnet de bord opérationnel rassemblant différentes fiches-actions pour la mise en œuvre du projet stratégique.</p> <p>Le projet stratégique prévoit comme prioritaire (priorité n°1 du plan d'actions) l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur de la Métairie, ensemble foncier situé au sud de l'hyper-centre, et classé en zone 1AUH (zone à aménager à court terme, à vocation d'habitat et activités compatibles) assorti d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle n°214 – Secteur de la Métairie) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Morlaix Communauté (PLUI-H) approuvé le 10 février 2020.</p> <p>La commune de Plougasnou porte donc le projet de réaliser, sur le secteur de la Métairie et ses abords, un nouveau quartier, en connexion directe avec le centre-bourg, comprenant des logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations et permettre les parcours résidentiels (offre de logements pour les jeunes notamment), des équipements et un réaménagement du parking existant à l'ouest.</p> <p>En complément des acquisitions foncières réalisées par la commune, par convention opérationnelle en date du 23 octobre 2018, l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPF Bretagne) a été chargé par la commune de procéder aux acquisitions foncières en vue de mener cette opération de renouvellement urbain. A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, la collectivité s'est engagée à respecter les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement ; <p style="text-align: right;">1/4</p>	<div data-bbox="1675 288 1908 355" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Envoyé en préfecture le 25/02/2022 Reçu en préfecture le 25/02/2022 Affiché le ID : 029-212901888-20220224-DELIB2022_07-DE</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> - Une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ; - Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. <p>Le projet de renouvellement urbain "secteur de la Métairie" s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés par le PLUI-H de Morlaix Communauté qui vise notamment dans l'axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) l'objectif de "Promouvoir un habitat durable et diversifié" en mettant l'accent sur l'enjeu de répondre aux parcours résidentiels des ménages et aux besoins spécifiques, mais également sur la dynamisation des centralités avec un objectif de 30% de la production de logements en renouvellement urbain pour limiter l'artificialisation des sols.</p> <p>Ces objectifs se déclinent dans le programme d'orientations et d'actions du PLUI-H avec un enjeu de production de 112 logements sur 6 ans pour la commune de Plougasnou soit 19 logements par an, et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles, dont l'OAP n°214 – secteur de la Métairie.</p> <p>Ce projet est ainsi conforme aux documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, participant pleinement à la revitalisation du centre-bourg et au renforcement de l'attractivité de la commune.</p> <p>L'acquisition du foncier appartenant à plusieurs propriétaires a fait l'objet de discussions amiables mais les négociations sont à l'arrêt. Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique.</p> <p style="text-align: center;">Délibération</p> <p>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 Territoriale (SCOT) du Pays de Morlaix approuvé le 12 novembre 2007, actuellement en cours de révision, Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Morlaix Communauté valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 février 2020, Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n°2018-31 du 19 janvier 2018, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L.143-2 du code rural, Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne, Vu le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment son article 44 qui dispose que le Directeur Général 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 convention opérationnelle d'action foncière signée le 23 octobre 2018 entre l'EPF Bretagne et la commune de Plougasnou, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement ; - une densité minimale de 25 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 consacré au logement : 20 % minimum de Logements Locatifs Sociaux de type PLUS, PLAI, <p>Vu l'Estimation Sommaire et Globale du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 4 octobre 2021, Considérant que les documents communaux et supra communaux concernant Plougasnou préconisent pour l'habitat des principes de mixité sociale et de formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centres bourgs, Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Plougasnou a pour projet de réaliser une opération comprenant environ 34 logements et un équipement public (Maison des associations),</p> <p style="text-align: right;">2/4</p>
---	---

Envoyé en préfecture le 25/02/2022
 Reçu en préfecture le 25/02/2022
 Affiché le
 ID : 029-212901888-20220224-DELIB2022_07-DE

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières, et qu'étant donné le 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 sur la commune.
 Considérant que, pour ce faire, la commune a sollicité l'aide de l'EPF Bretagne qui s'est traduite par la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières en date du 23 octobre 2018.
 Considérant que la commune de Plougasnou est d'ores et déjà propriétaire des parcelles cadastrées section CI n°23 et 263.
 Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section CI n° 17-18-24-31-255 soient également placées sous maîtrise publique.
 Considérant qu'en parallèle des négociations qui se poursuivent et au regard de l'importance de ce projet pour la Commune de Plougasnou, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal, est nécessaire.

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

- De demander à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'engager une procédure de DUP "projet" sur le secteur du quartier de la Métairie à Plougasnou tel qu'il est indiqué sur le plan ci-dessous :



- De demander à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne de solliciter de Monsieur le Préfet du Finistère l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe et, à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine de M. le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ainsi que la fixation des indemnités correspondantes.
- D'autoriser Madame le maire à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la DUP et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

3/4

Envoyé en préfecture le 25/02/2022
 Reçu en préfecture le 25/02/2022
 Affiché le **25 FEV. 2022**
 ID : 029-212901888-20220224-DELIB2022_07-DE

« La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr ».

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

La Maire

Nathalie BERNARD



4/4



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVES À L'ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION D'UNITÉS FONCIÈRES SUR LE SECTEUR DE LA MÉTAIRIE

Commune de Plougasnou

Par arrêté préfectoral du 11 décembre 2023, le préfet du Finistère ordonne l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire relatives à l'acquisition par voie d'expropriation d'unités foncières entre la rue François CHARLES au nord et la rue Charles de Gaulle au sud, portée par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, pour la réalisation de l'aménagement du secteur de la Méairie sur la commune de Plougasnou.

Cette enquête se déroulera pendant une période de 17 jours, du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au mercredi 24 janvier 2024 à 17h30, en mairie de Plougasnou, siège de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance sur place du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, et consigner ses observations sur l'un ou l'autre des registres d'enquête ou les adresser, par écrit, au commissaire enquêteur en mairie de Plougasnou, 14 rue François Charles.

Il est également disponible en version numérique sur le site des services de l'État du Finistère www.finistere.gouv.fr, rubrique : Publication – Publications légales – Enquêtes publiques, ainsi que sur un poste informatique à la préfecture du Finistère – 42 bd. Duplex – 29000 QUIMPER aux jours et heures d'ouverture au public.

En outre, Madame Anne RAMEAU, directrice adjointe de l'enseignement et de la vie étudiante, est désignée en qualité de commissaire enquêteur. Elle tiendra des permanences en mairie de Plougasnou :

- Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 17 janvier 2024 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 24 janvier 2024 de 14h30 à 17h30

Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire sera faite sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception aux propriétaires intéressés, par les soins de l'expropriant qui les invitera à fournir toutes indications relatives à leur identité ou, à défaut, à donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En vertu de l'article L 311-3 du code de l'expropriation : « les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité ».

Les observations et propositions déposées lors des permanences du commissaire enquêteur ou adressées par voie postale sont annexées au registre d'enquête tenu à disposition au siège de l'enquête et dans les meilleurs délais sur le site internet des services de l'État susmentionné. Le public pourra également formuler ses observations et propositions par courriel transmis au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie de Plougasnou, à la préfecture du Finistère et sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : <https://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques>.

Le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet et cessibles, au bénéfice de l'établissement Public Foncier de Bretagne, les terrains concernés par cette opération.



Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial

ARRÊTÉ DU **11 DEC. 2023**

PORTANT OUVERTURE CONJOINTE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'UNE ENQUÊTE PARCELLAIRE RELATIVES 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

LE PRÉFET DU FINISTÈRE
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R112-4 et R131-14 ;

VU le code de l'environnement, notamment son article R 123-5;

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Plougasnou en date du 24 février 2022 qui demande à l'établissement public foncier de Bretagne (EPF) d'engager une procédure de déclaration d'enquête publique et de solliciter Monsieur le Préfet du Finistère pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPF en date du 1^{er} mars 2022 sollicitant Monsieur le Préfet du Finistère pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire ;

VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Alain ESPINASSE en qualité de préfet du Finistère ;

VU l'arrêté préfectoral n° 29-2023-08-30-00011 du 30 août 2023 donnant délégation de signature à M. François DRAPÉ, secrétaire général de la préfecture du Finistère ;

VU la demande de l'EPF reçue le 3 mai 2023;

VU la décision n° E23000200/35 du 23 novembre 2023 par laquelle le tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Anne RAMEAU, directrice adjointe de l'enseignement et de la vie étudiante, en qualité de commissaire enquêteur ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de soumettre la demande du pétitionnaire à enquête publique conduite conformément aux dispositions législatives et réglementaires susvisées ;

SUR la proposition du secrétaire général du Finistère ;

42, boulevard Duplex
29320 QUIMPER Cedex
Tél : 02 90 77 20 00
www.finistere.gouv.fr

ARRÊTE**ARTICLE 1^{er}** : objet de l'enquête.

La demande, présentée par l'Établissement Public Foncier de Bretagne, consiste en une déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire pour la réalisation de l'aménagement du secteur de la Métairie entre la rue François Charles au nord et la rue Charles de Gaulle au sud sur la commune de Plougasnou et cela en application du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

ARTICLE 2 : dates et durée de l'enquête

L'enquête se déroule du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au mercredi 24 janvier 2024 à 17h30, pendant une durée de 17 jours consécutifs dans la commune citée à l'article 1 du présent arrêté.

ARTICLE 3 : désignation du commissaire enquêteur

Madame Anne RAMEAU, directrice adjointe de l'enseignement et de la vie étudiante, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 4 : siège de l'enquête

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de plougasnou, 14 rue François Charles – 29630 plougasnou.

ARTICLE 5 : publicité de l'enquête**Presse**

Un avis au public est inséré en caractères apparents, par les soins du préfet du Finistère, dans *Le Télégramme* et *l'Ouest France*, huit jours au moins avant le début de l'enquête, au plus tard le 30 décembre 2023, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Affichage

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, au plus tard le 30 décembre 2023, et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est rendu public par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé en usage sur la commune de Plougasnou. Cette formalité est accomplie et certifiée par le maire.

Internet

L'avis est consultable, dans le même délai, sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique : Publication – Publications légales – Enquêtes publiques

ARTICLE 6 : permanences de l'enquête

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public en mairie de Plougasnou les :

- Lundi 8 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 17 janvier 2024 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 24 janvier 2024 de 14h30 à 17h30

ARTICLE 7 : consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier, composé notamment du plan et de l'état parcellaire, est consultable à la mairie de Plougasnou aux jours et heures d'ouverture au public.

Il est disponible en version électronique sur le site des services de l'État du Finistère cité à l'article 5 du présent arrêté, ainsi que sur un poste informatique à la préfecture du Finistère – 42 bd. Dupleix – 29000 QUIMPER.

ARTICLE 8 : observations du public

Pendant la durée de l'enquête, des observations sur le projet peuvent être consignées par toute personne intéressée, selon les possibilités suivantes :

- directement sur les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, mis à disposition du public à la mairie de Plougasnou, le premier, le registre d'utilité publique, porte sur l'utilité publique de l'opération, le second, le registre d'enquête parcellaire a trait au périmètre du projet. ;
- adressées par correspondance à la mairie siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur : « Enquête relative à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire du secteur de la Métairie », mairie de Plougasnou, 14 rue François Charles – 29630 Plougasnou
- transmises par courriel à l'adresse suivante : pref-consultation@finistere.gouv.fr
- par observations écrites ou orales reçues par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur annexe les observations transmises par courrier ou courriel au registre d'enquête.

Pour être recevables, les observations doivent être exprimées entre le Lundi 8 janvier 2024 à 9h00 et le Mercredi 24 janvier 2024 à 17h30.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations et propositions écrites et orales du public reçues par le commissaire enquêteur sont consultables au siège de l'enquête. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le site internet de l'État mentionnés à l'article 5.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 9 : notification de l'enquête parcellaire

La notification individuelle du dépôt de dossier à la mairie de Plougasnou est faite par l'expropriant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant sont tenus de fournir toutes indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la

publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenues de se faire connaître à l'expropriant dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles sont, en vertu des dispositions de l'article L311-3, déchues de tous droits à indemnité.

Article 10 : changement de tracé

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, un changement à l'emprise et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné collectivement et individuellement, dans les conditions fixées aux articles R 131-5 et R 131-6 du code de l'expropriation aux propriétaires qui seront tenus de se conformer aux dispositions de l'article R 131-7 du même code.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés en mairie ; les intéressés pourront faire connaître leurs observations dans les conditions prévues à l'article R 131-8 du code de l'expropriation.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier au préfet du Finistère.

ARTICLE 11 : clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai d'enquête, les 2 registres d'enquête sont clos et signés par le maire de la commune et sont transmis dans les 24 heures au commissaire enquêteur.

ARTICLE 12 : rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné les observations recueillies, entendu toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, y compris l'expropriant s'il en fait la demande, rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées sur l'utilité publique de l'opération, en précisant si elles sont favorables ou non.

Suite à l'enquête parcellaire, il émet également un avis sur l'emprise du projet. Il transmet ces documents au préfet du Finistère dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête.

ARTICLE 13 : consultation du rapport et des conclusions de l'enquête publique

Copie du rapport et des conclusions est adressée à la mairie de Plougasnou pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

Ces documents sont également consultables pendant un an sur le site internet des services de l'État dans le Finistère:
<https://www.finistere.gouv.fr/Publications/Publications-legales/Enquetes-publiques>

Copie de ces conclusions peut être communiquée aux personnes qui en font la demande au préfet du Finistère. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à en prendre connaissance en mairie, soit lui adresser une copie, soit en assurer la publication en vue de sa diffusion aux demandeurs.

Article 14 : autorité décisionnaire

Le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique le projet et cessibles, au bénéfice de l'établissement Public Foncier de Bretagne, les terrains concernés par cette opération.

ARTICLE 15 : exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, la sous-préfète de Morlaix, le directeur de l'établissement Public Foncier de Bretagne, la maire de Plougasnou, le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,
Pour le préfet,
Le secrétaire général,

François DRAPÉ

Copie à :

- Sous-Préfecture de Morlaix
- Mairie de Plougasnou
- EPF Bretagne

Annexe 4 : Demande de DUP par l'EPF



DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
COMMUNE DE PLOUGASNOU
QUARTIER DE LA METAIRIE

Délibération n° C-22-09

Le Conseil d'Administration, réuni le 1^{er} mars 2022,

La commune de Plougasnou a engagé ces dernières années plusieurs réflexions à différentes échelles sur son aménagement et sa redynamisation (étude CAUE29, SAFI, étude sur les équipements communaux...).

Afin de disposer d'une vision globale et cohérente, elle a engagé en 2017-2018 une étude stratégique pour le développement du centre-bourg, menée en concertation avec la population locale, et ayant permis d'aboutir à un diagnostic partagé et un carnet de bord opérationnel rassemblant différentes fiches-actions pour la mise en œuvre du projet stratégique.

Le projet stratégique prévoit comme prioritaire (priorité n°1 du plan d'actions) l'aménagement d'un nouveau quartier sur le secteur de la Métairie, ensemble foncier situé au sud de l'hyper-centre, et classé en zone 1AUH (zone à aménager à court terme, à vocation d'habitat et activités compatibles) assorti d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP sectorielle n°214 – Secteur de la Métairie) au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Morlaix Communauté (PLUI-H) approuvé le 10 février 2020.

La commune de Plougasnou porte donc le projet de réaliser, sur le secteur de la Métairie et ses abords, un nouveau quartier dense, en connexion directe avec le centre-bourg, comprenant des logements pour permettre l'accueil de nouvelles populations et permettre les parcours résidentiels (offre de logements pour les jeunes notamment), des équipements et un réaménagement du parking existant à l'ouest.

En complément des acquisitions foncières réalisées par la commune, par convention opérationnelle en date du 23 octobre 2018, l'Etablissement public foncier de Bretagne (EPF Bretagne) a été chargé par la commune de procéder aux acquisitions foncières en vue de mener cette opération de renouvellement urbain. A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne, la collectivité s'est engagée à respecter les critères suivants :

- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacrée au logement ;
- Une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;

Page 1 sur 5

Approbation du lancement d'une DUP – Commune de Plougasnou – Quartier de la Métairie

- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Le projet de renouvellement urbain "secteur de la Métairie" s'inscrit plus globalement dans les objectifs fixés par le PLUI-H de Morlaix Communauté qui vise notamment dans l'axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) l'objectif de "Promouvoir un habitat durable et diversifié" en mettant l'accent sur l'enjeu de répondre aux parcours résidentiels des ménages et aux besoins spécifiques, mais également sur la dynamisation des centralités avec un objectif de 30% de la production de logements en renouvellement urbain pour limiter l'artificialisation des sols.

Ces objectifs se déclinent dans le programme d'orientations et d'actions du PLUI-H avec un enjeu de production de 112 logements sur 6 ans pour la commune de Plougasnou soit 19 logements par an, et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles, dont l'OAP n°214 – secteur de la Métairie.

Ce projet est donc une déclinaison des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux en ce qu'il concourt à la revitalisation du centre-bourg et au renforcement de l'attractivité de la commune.

L'acquisition du foncier appartenant à plusieurs propriétaires sera difficile à réaliser à l'amiable. Par conséquent, au regard de la conjoncture et des délais de procédures d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique.

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n°2018-31 du 19 janvier 2018, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

Vu le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment son article 44 qui dispose que le Directeur Général 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 le troisième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF Bretagne approuvé le 8 décembre 2020, qui détermine les grands enjeux portés par ce dernier, à savoir :

- les opérations d'aménagement (à vocation constructive) se feront exclusivement en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant dans ce cadre toute intervention en extension urbaine. A ce titre, l'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;

Page 2 sur 5

- 3 axes d'intervention ont été définis, par ordre de priorité :
 - **la production de logements**, notamment sociaux et abordables, impliquant le respect d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI ou de logements abordables, en lien avec les besoins de chaque territoire, avec une attention particulière à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti
 - **le développement économique**, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration de zones d'activités et de recyclage de foncier d'activités en friche
 - **la transition écologique et la protection contre les risques**, notamment :
 - en milieu urbain, par l'amélioration du cadre de vie (nature en ville) et le développement de la biodiversité (trame verte et bleue)
 - la mise en œuvre des mesures foncières relatives aux plans de protection contre les risques ;
 - en espaces naturels et agricoles, par une intervention à titre subsidiaire, de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection
 - par des opérations exceptionnelles de désartificialisation.
- enfin pour lutter contre l'artificialisation des sols, une densité brute minimale de 20 logements (ou équivalents logements) à l'hectare est demandée pour toute opération constructive

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Morlaix approuvé le 12 novembre 2007, actuellement en cours de révision,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Morlaix Communauté valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 février 2020,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 23 octobre 2018 entre l'EPF Bretagne et la commune de Plougasnou, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- une densité minimale de 25 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 consacré au logement : 20 % minimum de Logements Locatifs Sociaux de type PLUS, PLAI,

Vu la délibération de la commune de Plougasnou en date du 24 février 2022, décidant le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique pour permettre la mise en œuvre du nouveau quartier de la Métairie,

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du Pôle d'Évaluation Domaniale en date du 4 octobre 2021,

Considérant que les documents communaux et supra communaux concernant Plougasnou préconisent pour l'habitat des principes de mixité sociale et de formes urbaines peu consommatrices d'espace préférentiellement implantées dans les centres bourgs,

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de Plougasnou a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur de la Métairie, de réaliser un projet comprenant environ 34 logements et un équipement public (Maison des associations),

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 sur la commune,

Considérant que, pour ce faire, 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 23 octobre 2018,

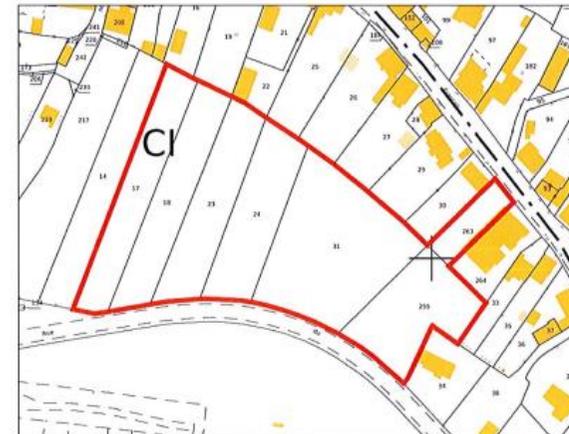
Considérant que la commune de Plougasnou est d'ores et déjà propriétaire des parcelles cadastrées section CI n°23 et 263,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section CI n° 17-18-24-31-255 soient également placées sous maîtrise publique,

Considérant qu'en parallèle des négociations qui se poursuivent et au regard de l'importance de ce projet pour la Commune de Plougasnou, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, permettant à terme le recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet communal, est nécessaire,

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le secteur du quartier de la Métairie à Plougasnou (parcelles section CI n° 17-18-23-24-31-255-263), tel qu'il est indiqué sur le plan ci-dessous :



Sollicite de Monsieur le Préfet du Finistère l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe,

Approbation du lancement d'une DUP – Commune de Plougasnou – Quartier de la Métairie

Dit qu'à l'issue de ces enquêtes, Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter de Monsieur le Préfet le prononcé d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine de Monsieur le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de l'EPF Bretagne,

Dit que la Déclaration d'Utilité Publique et la cessibilité seront prononcées au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Dit que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sera chargé de mener à bien la procédure d'expropriation,

Autorise Madame la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à solliciter et/ou signer toutes pièces, courriers ou documents nécessaires au prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique et des expropriations, ainsi qu'à la fixation des indemnités correspondantes.

Nombre de votants : 31
 Nombre de voix POUR : 31
 Nombre de voix CONTRE : 0
 Nombre d'abstentions : 0

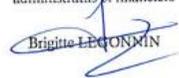
Le Président du Conseil d'Administration
 De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Philippe HERCOUET



Transmis au Préfet de Région le **– 9 MARS 2022**
 Approuvé par le Préfet de Région le **15 MARS 2022**

Le Préfet de Région
 Le préfet, et par délégation,
 la directrice des services
 administratifs et financiers


 Brigitte LEBONMIN

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Le siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est situé :

- jusqu'au 05 mai 2022 inclus à l'adresse : 72 boulevard Albert 1er CS 90721 – 35207 RENNES Cedex 2
- à partir du 06 mai 2022 à l'adresse : 14 avenue Henri Fréville 35200 RENNES

