ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

COMMUNE DE TREFFIAGAT

Secteur « MEJOU BRAS »

Délibération n° C-25-29

Le Conseil d'Administration, réuni le 25 novembre 2025,

La commune de Treffiagat a engagé ces dernières années des réflexions afin de développer une offre de logements diversifiée pour répondre aux enjeux identifiés par le Programme Local de l'Habitat pour la période 2015-2022 :

- L'accès au logement et le maintien sur le territoire des ménages modestes et moyens, des familles et des jeunes actifs face à une croissance des prix importante et rapide et à la concurrence des résidences secondaires et des locations saisonnières. La création de résidences principales contribuera à préserver la vitalité de la commune à l'année.
- La prise en charge du vieillissement avec entre autres la construction et l'adaptation de logements adaptés au handicap et à la perte d'autonomie.
- Le rééquilibrage du parc avec une offre complémentaire de petites et moyennes surfaces et des typologies plus compactes (individuel groupé, intermédiaire, petit collectif).

La commune de Treffiagat poursuit ses réflexions pour développer une offre de logements s'inscrivant dans la continuité des objectifs du Programme Local de l'Habitat du Pays bigouden Sud adoptée pour la période 2015-2022 et répondant aux orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat du Pays bigouden Sud et du Haut Pays bigouden approuvé, le 3 juillet 2025, pour la période 2025-2030 :

- Orientation n°1 : préserver un parc de logements abordables et en résidence principale afin de faciliter le parcours résidentiel en Pays bigouden ;
- Orientation n°2 : accompagner la mutation du parc de logements bigouden afin qu'il réponde davantage aux besoins de ses habitants ;
- Orientation n°3 : informer, conseiller et accompagner l'habitant et l'élu bigoudens en matière d'habitat, d'urbanisme et de foncier.

Ce Programme Local de l'Habitat prévoit pour la commune de TREFFIAGAT la production d'environ 80 logements sur la période 2025-2030.

La commune a souhaité pour cela étudier plus finement le potentiel d'aménagement du secteur Mejou Bras, rue du Président Allende - afin de préciser la programmation et la faisabilité de l'urbanisation de cette vaste emprise.

Le secteur dit du Mejou Bras se compose d'un tènement nu en friche d'environ 1,6 ha autrefois cultivé et divisé en parcelles en lanières au fil des successions. Le secteur est situé en zone 2AUh dans l'actuel Plan Local d'Urbanisme de la commune, dans le périmètre de protection des abords de la nouvelle église Notre-Dame des Flots de Léchiagat, monument historique inscrit par arrêté du 28 octobre 1926.

Pour mener à bien un futur projet d'aménagement, la commune de Treffiagat a sollicité l'accompagnement de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) pour la maîtrise foncière de ce secteur.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer au travers d'une convention opérationnelle signée en date du 22 janvier 2021, pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet.

A l'échelle des parcelles qui seront portées par l'EPF, la collectivité s'engage dans cette convention 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) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI ;
- Au regard du risque de spéculation foncière sur les terrains des communes littorales, il pourrait être demandé à la collectivité l'introduction des clauses anti-spéculatives lors des reventes desdites parcelles incluses dans le périmètre opérationnel.

Dans la continuité des réflexions menées sur ce secteur, la commune a lancé, en novembre 2023, une étude pré-opérationnelle visant à définir plus précisément les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement sur ce secteur. Ce qui a donné lieu à la définition d'un programme d'aménagement.

La commune de Treffiagat envisage sur le secteur identifié le développement d'un quartier mixte avec une programmation majoritairement dédiée à l'habitat comprenant une part minime de cellules libres en rez-de-chaussée. La programmation retenue inclue une trentaine de logements ainsi qu'environ 200m² de surface commerciale ou de services. La densité du programme est d'une trentaine de logements/ha composé a minima de 20% de logements de type PLUS-PLAI. Ce programme inclut environ 50% de logements abordables avec un minima de 10 logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS).

Au regard des différents enjeux et objectifs fixés par les documents d'urbanisme communaux et supra-communaux, ce projet est conforme auxdits enjeux et participent au renforcement et à la diversification de l'offre d'habitation et au renforcement de l'attractivité de la commune.

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 ce contexte et des délais de procédures d'aménagement, il s'avère nécessaire d'engager une action foncière volontariste en envisageant une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

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 4 décembre 2024 portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

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

Vu 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 ;

- 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 <u>à titre subsidiaire,</u> de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection
    - par des opérations exceptionnelles de désartificialisation.

- Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :
  - aux démarches globales de **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** : à ce titre, les démarches "centralités" retenues au titre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2021-2027 et des 2 appels à candidatures 2017 et 2019 peuvent exceptionnellement faire l'objet d'intervention dans un cadre dérogatoire
  - aux possibilités de **restructuration/résorption des friches**, en priorité en milieu urbain
  - à des réflexions portant notamment sur le soutien à la **réhabilitation du bâti** et à l'objectif de "zéro artificialisation nette"

- 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) Ouest Cornouaille approuvé, le 21 mai 2015,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes du Pays Bigouden sud approuvé par délibération n° C-2025-07-03-24 du conseil communautaire du 3 juillet 2025.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Treffiagat, approuvé le 20 décembre 2019,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 22 janvier 2021 entre l'EPF Bretagne et la commune de Treffiagat, qui prévoit la réalisation d'un projet respectant 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) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI ;
- Au regard du risque de spéculation foncière sur les terrains des communes littorales, il pourrait être demandé à la collectivité l'introduction des clauses anti-spéculatives lors des reventes desdites parcelles incluses dans le périmètre opérationnel.

Vu la délibération de la commune de TREFFIAGAT en date du 6 juin 2025, sollicitant de l'EPF Bretagne la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une expropriation sur le secteur Mejou Bras.

Vu l'Estimation Sommaire et Globale du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 18 avril 2025,

Considérant que les documents communaux et supra communaux concernant la commune de TREFFIAGAT favorisent une production de logements mixtes dans les enveloppes urbaines en fixant une densité de 25 logements/ha et une production de 80 logements sur la période 2025-2030,

Considérant que le Programme Local de l'Habitat prévoit la production de 1800 logements sur la communauté de communes du Pays Bigouden Sud, dont 4,4% sont prévus sur la commune de Treffiagat (ou 80 logements), sur la période 2025-2030 pour apporter des solutions de logement en résidences principales en priorité dans les enveloppes urbaines sans consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Treffiagat favorise une production de logements mettant en œuvre une mixité sociale, intergénérationnelle, et urbaine tout en poursuivant les efforts en matière d'offre de logements sociaux, en priorité dans les enveloppes urbaines existantes.

Considérant que pour répondre à ces impératifs, la commune de TREFFIAGAT a le projet, sur des emprises foncières situées sur le secteur Mejou Bras, de réaliser un projet comprenant environ :

- 30 logements, dont au moins 20% de PLUS-PLAI, avec un minima de 10 logements locatifs sociaux de type (PLAI/PLUS/PLS),
- 200m² de surface commerciale ou de services,

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 22 janvier 2021,

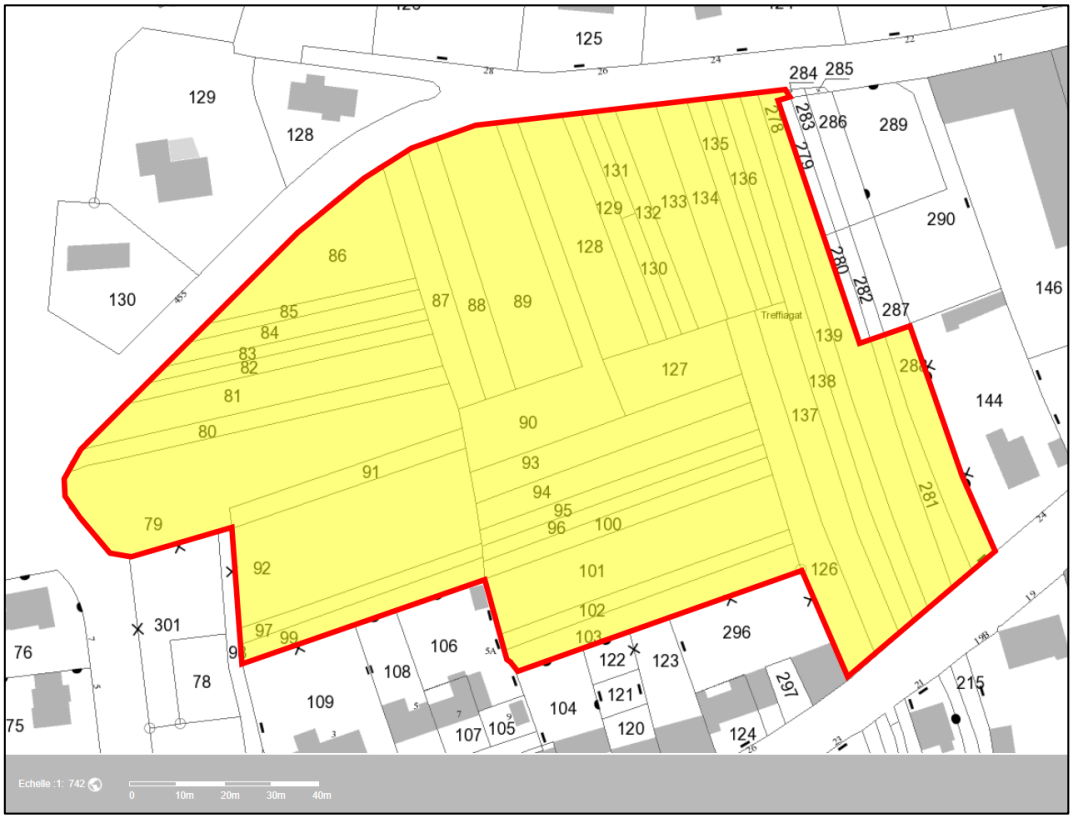
Considérant que la commune de TREFFIAGAT est d'ores et déjà propriétaire des parcelles cadastrées section AC 81 à 83, 85 et 86, 88, 91 à 97, 103, 126 à 128, 130, 132 et 133, 138, 278, 281, 288,

Considérant que pour mener à bien son projet communal, il est indispensable que les parcelles cadastrées section AC 79, 80, 84, 87, 89, 90, 99, 100, 101, 102, 129, 131, 134, 135, 136, 137, 139 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 TREFFIAGAT, 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 Mejou Bras à Treffiagat (parcelles AC 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 278, 281, 288), tel qu'il est indiqué sur le plan ci-dessous :



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

Dit qu'à l'issue de ces enquêtes, la Directrice générale de l'EPF Bretagne pourra solliciter du Préfet le prononcé d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, d'un arrêté de cessibilité et la saisine du 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'EPF Bretagne,

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

Autorise Madame la Directrice générale de l'EPF 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.

Nombres de votants : 30
Nombre de voix POUR : 30
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

Monsieur le Président du Conseil
d'Administration de l'EPF Bretagne

Philippe HERCOUËT

Approuvé par le Préfet de Région

Pour le Préfet de région, et par délégation,
l'adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Ludovic MAGNIER

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF Bretagne et affichée au siège de l'EPF Bretagne, 14 Avenue Henri Fréville - 35200 RENNES.
La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'EPF Bretagne.