

- 9 SEP. 2013

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général 2013/41 Décision de préemption

### LE DIRECTEUR GENERAL DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R.211-1, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Questembert en date du 12 juillet 2006 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Questembert en date du 12 juillet 2006 instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future AU du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Questembert en date du 26 novembre 2007 instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur l'ensemble des zones urbaines U et d'urbanisation future AU du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Questembert en date du 20 mars 2008 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme sur toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme quel que soit le montant de l'aliénation,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Questembert en date du 29 août 2011 créant le périmètre d'étude de la ZAC multisites et instaurant un périmètre de sursis à statuer sur un certain nombre de parcelles dont les parcelles cadastrées section AI 466 et 616 et engageant une étude relative à la création d'une ZAC multisites dont les objectifs principaux d'aménagement sont :

- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur le plan du paysage que des constructions dans une volonté de préserver le caractère urbain de la commune ;
- Maîtriser le prix du foncier et proposer une offre de logements qui permette d'offrir à toutes les catégories de la population la possibilité de résider sur la commune, notamment par la réalisation de logements aidés ce qui favorisera les liens sociaux et intergénérationnels,
- Créer des équipements publics devenus nécessaires face à l'arrivée de nouveaux habitants,
- Maîtriser à une échelle adaptée les contraintes environnementales et notamment l'assainissement et la gestion des eaux de pluies ;
- Se fonder sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U) qui devra aboutir à des aménagements et des programmes de constructions économes en énergie et soucieuse du respect de l'environnement et du patrimoine architectural ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Questembert en date du 9 juillet 2012 étendant le périmètre d'étude de la ZAC multisites,

**Vu** le document de synthèse présenté en mairie lors de la réunion publique en date du 15 novembre 2012 suite aux ateliers thématiques organisés par la commune de Questembert relatif à l'aménagement multisites pour la confortation du centre-ville de Questembert,

**Vu** la présentation de la synthèse des ateliers thématiques lors du conseil municipal en date du 28 janvier 2013,

**Vu** le dossier spécial ZAC multisites présenté dans le bulletin municipal de mars 2013,

**Vu** le dossier de ZAC mis à disposition sur le site internet de la commune de Questembert,

**Vu** les informations orales faites par Monsieur le Maire de Questembert aux conseillers municipaux lors des conseils municipaux en date des 29 avril et 27 mai 2013 relatifs au site de l'ancien lycée ISSAT appartenant à l'AEP et à l'association diocésaine,

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Questembert en date du 3 juillet 2013 approuvant le projet de portage par l'Établissement Public Foncier de Bretagne des bâtiments de l'ancien lycée ISSAT appartenant à l'AEP et à l'association diocésaine,

**Vu** la note de synthèse sur l'estimation du coût de démolition de l'ancien lycée ISSAT appartenant à l'AEP et à l'association diocésaine réalisée par la société BURGEAP à la demande de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,

**Vu** le décret de création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 8 juin 2009 publié au journal officiel le 9 juin 2009, notamment ses articles 4 et 11,

**Vu** le règlement intérieur de l'Établissement public Foncier de Bretagne approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2009, puis modifié par délibérations du Conseil d'Administration du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, notamment ses articles 26 et 44,

**Vu** la convention opérationnelle d'actions foncières des 11 et 26 juillet 2012 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Questembert pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement dans le cadre d'une ZAC multisites de centre-ville respectant les critères suivants :

- 30 % de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 35 logements par hectare

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 14 août 2012, adressée en mairie de Questembert, le 16 août 2013, sous le n° 13-084, par Maître Jean-Christophe CABA, notaire à Questembert, agissant en qualité de mandataire de l'Association d'Education Populaire d'Enseignement (A.E.P), dont le siège social est 4, rue de la salle à Questembert (56 230), concernant la vente d'un ensemble de bâtiments constituant un ancien lycée, situé sur la commune de Questembert, rue du Chanoine Niol, édifiés sur les parcelles cadastrées section AI n° 466 et 616 d'une superficie totale de 2 602 m<sup>2</sup>, au prix de 128 000 €, (cent vingt huit mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 11 000 € (onze mille euros), cette vente étant indissociable de la vente des parcelles cadastrées section AI n° 617 et 619, sises à Questembert, rue du Chanoine Niol, appartenant à l'Association Diocésaine, les frais d'agence de 11 000 € s'appliquant sur les deux ventes,

**Vu** la situation des parcelles cadastrées section AI n° 466 et 616 en zone Uaa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Questembert,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Questembert en date du 26 août 2013 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section AI n° 466 et 616,

**Vu** l'avis du service France Domaine en date du 3 septembre 2013,

**Considérant** que la commune de Questembert, située dans Morbihan, à 21 Km de Vannes, connaît une attractivité résidentielle de son territoire qui contribue à une pression foncière croissante,

**Considérant** que dans le cadre de la maîtrise de son développement urbain, la commune de Questembert a engagé une étude d'aménagement relative à la création d'une ZAC multisites de centre-ville sur différents secteurs représentant 32 hectares,

**Considérant** que les parcelles cadastrées AI n° 466 et 616, situées entre la rue du Chanoine Niol, la rue du Reliquaire et le boulevard Saint-Pierre, à proximité du centre historique de la commune de Questembert, en face de l'église Saint-Pierre et à proximité immédiate des halles du 16ème et de l'Hôtel Belmont, font partie du périmètre d'étude en vue de la création d'une ZAC multisites de centre-ville,

**Considérant** que pour y concourir, la commune de Questembert a sollicité l'appui de l'Établissement Public Foncier de Bretagne par l'intermédiaire d'une convention d'action foncière en date des 11 et 26 juillet 2012,

**Considérant** que ce projet de ZAC multisites de centre-ville vise notamment à répondre aux objectifs suivants :

- Accueillir de nouveaux habitants en offrant des logements adaptés et accessibles pour tous ;
- Conforter le centre-ville en requalifiant les espaces publics ;
- Permettre un dynamisme commercial ;
- Mettre à disposition des terrains pour des logements aidés afin de diversifier l'offre d'habitat ;
- Réaliser un aménagement global de qualité en s'appuyant sur les enjeux urbains et environnementaux en termes de patrimoine, de paysage, d'économie d'espace, d'économie d'énergie ;

**Considérant** que sur le secteur particulier du centre-ville (secteur P1), l'enjeu est de requalifier celui-ci par la création de logements, commerces et tertiaires et par l'aménagement des voies et espaces publics,

**Considérant** que sur ce secteur les différents scénarios envisagent la création de 156 à 201 logements composés de logements individuels et de logements collectifs de type R+1 à R+2 et la création de 1000 m<sup>2</sup> de commerces/services/tertiaires,

**Considérant** que les parcelles cadastrées AI 466 et 616 font partie intégrante du projet de ZAC multisites et ont été identifiées comme secteur de renouvellement urbain dans le cadre des études menées par la commune de Questembert,

**Considérant** que les planches 9 et 10 du scénario d'aménagement présenté au comité de pilotage du 14 mai 2013 envisagent sur les parcelles cadastrées AI n° 466 et 616 la création de logements, avec activités de commerces, services et tertiaires en rez-de-chaussée,

**Considérant** que la maîtrise foncière publique de l'ensemble de ce secteur permettra un aménagement global et cohérent dans le respect des principes de la convention opérationnelle d'actions foncières,

**Considérant** qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur les biens objets de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Questembert de réaliser son projet d'aménagement,

## **DECIDE**

### **Article 1 : Désignation du bien**

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone Uaa ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Questembert, rue du Chanoine Niol, un ensemble de bâtiments constituant un ancien lycée, édifiés sur les parcelles cadastrées section AI n° 466 et 616 d'une superficie totale de 2602 m<sup>2</sup>, appartenant à l'Association d'Education Populaire d'Enseignement (A.E.P), dont le siège social est 4, rue de la salle à Questembert (56 230).

### **Article 2 : Objet**

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Questembert de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de la rue du Chanoine Niol dans le cadre du projet de ZAC multisites de centre-ville.

L'étude réalisée par EADM prévoit sur les parcelles préemptées cadastrées AI n° 466 et 616 la création de logements avec activités de commerces, services et tertiaires en rez-de chaussée.

### **Article 3 : Prix**

Cette préemption est exercée au prix de 128 000 €, (cent vingt-huit mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 11 000 €, (onze mille euros), s'il s'avère qu'ils sont dus, étant ici précisé que cette vente est indissociable de la vente des parcelles cadastrées section AI n° 617 et 619, sises

Questembert, rue du Chanoine Niol, appartenant à l'Association Diocésaine, les frais d'agence de 11 000 € s'appliquant sur les deux ventes,

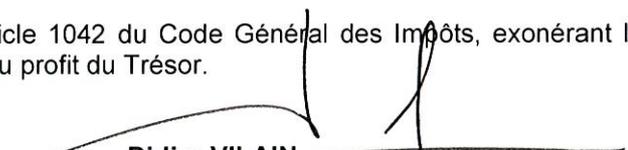
#### **Article 4 : Information**

- 1) En cas de préemption aux mêmes prix et conditions que celles fixées dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente est parfaite au sens de l'article 1583 du Code Civil et le vendeur ne peut renoncer à l'aliénation,
- 2) En cas de préemption à un prix ou des conditions différents de ceux indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de 2 mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :
  - a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (b),
  - b) soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
  - c) soit qu'il renonce à l'aliénation.Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.
- 3) La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :
  - par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de préemption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) :
    - soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande,
    - soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (article 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).
  - ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de préemption

#### **Article 5 : Régime fiscal**

Cette préemption bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, exonérant les établissements publics fonciers de toute perception au profit du Trésor.

Fait à Rennes, le **06 SEP. 2013**

  
**Didier VILAIN**  
Directeur Général de Foncier de Bretagne,

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de région et affichée en mairie de Questembert ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.*

*La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.*

**PREFECTURE BRETAGNE  
ARRIVÉ le**

**- 9 SEP. 2013**

**Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09**



# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme



N° 10072\*02

Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

M. B.

**Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)**

- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
- Compris dans une zone d'aménagement différencié (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))
- Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
- Compris dans une zone d'aménagement différencié (Z.A.D.) (3)

**Demande d'acquisition d'un bien (1)**

Vobx  
65 €/m<sup>2</sup>

Date de réception

**Cadre réservé à l'administration**

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m<sup>2</sup>

**A. Propriétaire(s)**

**Personne physique**

Nom, prénom  
Profession (facultatif) (5)

**Personne morale**

Dénomination  
Forme juridique  
Nom, prénom du représentant

**Adresse ou siège social (6)**

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie 4, rue de la Salle Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 56230 Localité QUESTEMBERT (56230)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

Vu pour être annexé à ~~la délibération du CA / bureau~~ à la décision n°

En date du **06 SEP. 2013**

ASSOCIATION D'EDUCATION POPULAIRE D'ENSEIGNEMENT

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**

**- 9 SEP. 2013**

**Secrétariat Général**  
**pour les Affaires Régionales**  
**35026 RENNES CEDEX 09**

**B. Situation du bien (8)**

**Adresse précise du bien**

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie Rue du Chanoine Niol Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 56230 Localité QUESTEMBERT

**Superficie totale du bien** 31a 92ca

**Références cadastrales de la ou les parcelles**

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
AI	466		13 a 86 ca
AI	616		12 a 16 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) OUI  NON

**C. Désignation du bien**

Immeuble Non bâti  Bâti sur terrain propre  Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Soi

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>)

Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>)

Nombre de Niveaux  :

Appartements  :

Autres locaux  :

Vente en loi de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quota-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 10 ans
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Moins de 10 ans
						<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans
						<input type="checkbox"/>
					Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

### D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser) :

Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

### E. Droits réels ou personnels

Grévant les biens OUI  NON

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

### F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

Cent vingt huit mille euros (128 000 €) + de frais d'agence + frais d'acte

Dont éventuellement inclus :

Mobilier

Chaptel

Récoltes

Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser)

si commission, montant :  11 000 €

TTC  HT  A la charge de : Acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de l'antenne de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

## 2 - Adjudication (13)

Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication

Montant de la mise à prix

## G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(ni) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquiesceur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquiesceur (15) Société GE 02 représenté par Monsieur ZANETTI

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie 7, rue des Palles

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 17730

Localité PORT DES BARQUES

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant à (aux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Questembert

Michel SERRAZIN  
Jean-Christophe CABA  
NOTAIRES ASSOCIES  
3, rue Lebrun Malard  
56230, QUESTEMBERT  
Téléphone 02 97 26 10 05  
Fax 02 97 26 10 04

14 août 2013

Signature et cachet s'il y a lieu

## H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Jean-Christophe CABA

Qualité NOTAIRE

Adresse

N° voie 3

Extension

Type de voie

Nom de voie Rue Lebrun Malard

Lieu-dit ou boîte postale 70053

Code postal 56231

Localité Questembert

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait l'élection de domicile

## J. Observations :

Cette vente est indissociable de la vente des parcelles cadastrées section AI numéros 617 et 619, par l'association diocésaine.  
Les frais d'agence s'élèvent à 11 000 € pour les 2 ventes.

## K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Liste des renvois figurant dans le formulaire

(1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

(2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

(3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

(4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

(5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

(6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

(7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :

- l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
- l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

(8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

(9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).

- la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;
- les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant
- locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)







## Extrait du Registre des Arrêtés

Le Maire de la commune de QUESTEMBERT

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.300-1, R.211.1, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2122-22

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 Juillet 2006 instituant le Droit de Prémption Urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de QUESTEMBERT

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2007 instituant le droit de préemption renforcé sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de QUESTEMBERT

VU la délibération du conseil municipal en date du 30 novembre 2009 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

VU la convention en date des 11 juillet et 26 juillet 2012 signée entre la commune de QUESTEMBERT et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue de l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet de densification du centre ville dans le cadre de la réalisation d'une ZAC multi sites

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de QUESTEMBERT, le 16 août 2013 sous le n°13-084 par l'étude de Maîtres Serrazin - Caba agissant en qualité de mandataire de l'Association D'Education Populaire d'Enseignement concernant la vente d'un ensemble de bâtiments situé sur la commune de QUESTEMBERT rue du Chanoine Niol édifié sur les parcelles cadastrées section AI 466 et AI 616 d'une superficie totale de 2 602 m<sup>2</sup>, au prix de 128 000 €, (cent vingt huit mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 11 000 € (onze mille euros), cette vente étant indissociable de la vente des parcelles cadastrées AI 617 et AI 619, sises à Questembert, rue du Chanoine Niol, appartenant à l'Association Diocésaine, les frais d'agence de 11 000 € s'appliquant sur les deux ventes.

VU la situation de la parcelle en zone Uaa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUESTEMBERT

PREFECTURE BRETAGNE  
ARRIVE le

- 9 SEP. 2013

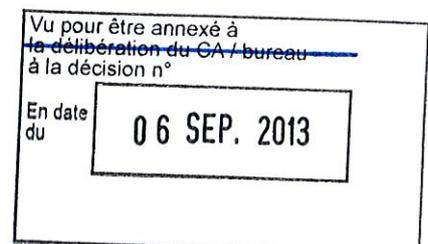
Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## ARRETE

### ARTICLE 1 : Désignation du bien

La commune de QUESTEMBERT décide de déléguer son Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°13-084, à savoir :

- en la commune de QUESTEMBERT rue du Chanoine Niol
- un ensemble de bâtiments, édifié sur les parcelles cadastrées section AI 466 et AI 616 d'une superficie de 2 602 m<sup>2</sup>, appartenant à L'Association d'Education Populaire d'Enseignement 4 rue de la salle à QUESTEMBERT



## **ARTICLE 2 : Information**

La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 rue contour de le Motte, 35000 Rennes) :
  - soit dans un délai de deux mois en cas de rejet de la demande,
  - soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (loi n° 2000-321 du 12 avril 2000),
- ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Rennes (3 rue contour de le Motte, 35000 Rennes) dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

## **ARTICLE 3 : Exécution**

Monsieur le Directeur Général des services de la commune de QUESTEMBERT est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à QUESTEMBERT, le 26 août 2013

Pour copie certifiée conforme

Le Maire,

Paul PABOEUF



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DU MORBIHAN  
FRANCE DOMAINE 56  
TRESORERIE GENERALE  
DU MORBIHAN

N° 7300-A-SD

35 boulevard de la Paix  
B.P. 510  
56019 VANNES CEDEX

Téléphone : 02 97 68 42 94  
Télécopie : 02 97 68 42 97

Courriel : [ddfip56.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip56.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr)

Affaire suivie par Béatrice MOALIC

Courriel : [beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:beatrice.moalic@dgfip.finances.gouv.fr)

Réception sur rendez-vous

## AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(Décret n°86-455 du 14 mars 1986 modifié)

Articles L 1211-1 et L1211-2 du Code Général de la  
propriété des personnes publiques

N° 2013 -184-V- 1153-

ACQUISITION  
AMIABLE

Vu pour être annexé à <del>la délibération du CA / bureau</del> à la décision n°	
En date du	<b>06 SEP. 2013</b>

**1. Service consultant : FONCIER DE BRETAGNE**  
Etablissement Public Foncier

**2. Date de la consultation :** Courrier du 20/08/2013

**3. Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Acquisition par préemption d'un Etablissement d'enseignement destiné à être démoli dans le cadre de la ZAC multisites : deux DIA du 14/08/2013 :

a) DIA du 14/08/2013 entre l'Association D'EDUCATION POPULAIRE  
D'ENSEIGNEMENT et la Sté GE 02 :

Parcelles AI 466 de 1386 m<sup>2</sup>

+ parcelle AI 616 de 1216 m<sup>2</sup> à **128 000 €** + 11 000 € agence

b) DIA du 14/08/2013 entre l'Association Diocésaine et la Sté GE02

Parcelles AI 617 de 573 m<sup>2</sup>

+ parcelle AI 619 de 17 m<sup>2</sup> à **32 000 €** + 11 000 € agence

**4. Propriétaires présumés :**

L'Association Diocésaine de Vannes

L'Association d' Education Populaire d'Enseignement

**5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

### Commune de QUESTEMBERT

Dans le cadre de l'aménagement futur de la ZAC « multisites » du centre-ville, les parcelles cadastrées Ai 466, 616, 617, et 619 constituant l'assise d'un ancien Etablissement d'enseignement privé, vont être acquises dans le but d'y construire, après démolition, des locaux d'habitations et des commerces.

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**  
**- 9 SEP. 2013**  
**Secrétariat Général**  
**pour les Affaires Régionales**  
**35026 RENNES CEDEX 09**

L'ensemble immobilier bâti , réparti sur les différentes parcelles d'une superficie totale au sol de 3 192m<sup>2</sup>, se présente ainsi:

- section AI n°466 d'une superficie de 1 386 m<sup>2</sup> : un terrain avec cabane de jardin constituant une dépendance de la parcelle mitoyenne bâtie cadastrée section AI n°616 ;
- section AI n° 616 : parcelle bâtie d'une superficie au sol de 1 216m<sup>2</sup> : construction de 1962, à l'état d'origine, en parpaings béton et soubassement en pierres avec ouvertures en bois, sols carrelés ou plancher bois et dalles polystyrène au plafond.
  - au rez-de-chaussée : entrée sur sol carrelé desservant un bureau et une grande salle de réunion avec cafétéria , une cuisine pédagogique récente ,des toilettes ;
  - en R+1 :couloir donnant sur des salles de cours sur tout le niveau avec pavés de verre donnant sur l'extérieur . Accès à une autre aile du bâtiment sur planchers bois donnant sur la salle des professeurs, la salle de l'assistante sociale, la salle informatique et une salle de réunion.
  - en R+2 : couloir avec salles de cours selon la même conception que à l'étage précédent

**SU = 1 600m<sup>2</sup> environ**

- section AI 617 de 573m<sup>2</sup> au sol ,constituant l'assise d'un bâtiment construit en 1962, relié au précédent , ouvertures bois, sur trois niveaux anciennement occupés par l'Association Diocésaine.  
Ce bâtiment d'une surface au sol de 200m<sup>2</sup> environ, est de conception ancienne en parpaings béton :
  - \* le rez-de-chaussée comporte des grandes salles servant d'atelier en état d'entretien moyen ;
  - \* le 1<sup>er</sup> étage comprend des salles de cours donnant côté rue avec couloir donnant sur l'arrière du bâtiment ;
  - \* le 2<sup>ème</sup> étage comprend des petites salles de cours de conception classique.

**SU = 600m<sup>2</sup> environ**

- section AI 619 non bâti de 17m<sup>2</sup>

#### **5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :**

zone Uaa du PLU approuvé le 27/06/2011  
Absence de CES et de COS

**6. Origine de propriété :** Non prise en compte dans le cadre de la présente estimation.

**7. Situation locative :** Bien(s) évalué(s) libre(s) de toute location ou occupation.

#### **9. DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE ACTUELLE :**

Compte tenu du marché local et départemental des biens immobiliers bâtis correspondant à ce type de biens, des coûts de démolition évalués à 250 000 € , le prix d'achat de **160 000 €** se justifie de la manière suivante :

- valeur vénale des bâtiments d'enseignements : 410 000 €
- coût de démolition évalués par un professionnel : 250 000 €
- valeur d'achat du terrain libre hors coûts de démolition : 160 000 €

**La préemption à hauteur de 160 000 € pour les 2 DIA sus visées est donc envisageable.**

## 12. Observations particulières :

- L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an.

- Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

- L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Comptabilité Publique.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A VANNES, le 03/09/2013

Pour Le Chef de Pôle de Gestion publique  
et par délégation, l'Inspectrice des Domaines,



Béatrice MOALIC