

## Décision du Directeur Général D-17/17

### Décision de préemption

LA DIRECTRICE GENERALE 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** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, 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** la délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

**Vu** la délibération n° C-15-23 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Générale, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire, et déléguant en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale ces mêmes compétences à la Directrice Générale Adjointe,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de Runan du 16 avril 2015, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Runan du 16 avril 2015, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la convention opérationnelle d'actions foncières du 24 Avril 2017 conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération pour l'acquisition en réserve foncière des parcelles B n° 203 et B n° 199 sur la commune de Runan, en vue d'un remaniement parcellaire, de démolitions partielles et de réhabilitations, dans le but de rendre plus attractif le cœur de bourg de cette commune labellisée « Commune du patrimoine rural de Bretagne »,

**Vu** l'étude de faisabilité SOLIHA en date de Janvier 2017 concernant ce projet,

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de RUNAN le 26 janvier 2017, par Me Pierre MENANTEAU, notaire à Nantes, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame JUBAUD Cécile, née GUILLARD, demeurant 25, Rue de la Gourmette 49000 ECOUFLANT;

2°) Monsieur GUILLARD Benoît, demeurant 12 Place des Templiers, 22260 RUNAN  
concernant la vente d'une maison d'habitation, situé sur la commune de Runan – 12 Place des Templiers, parcelle cadastrée section B n° 203 d'une superficie de 604 m<sup>2</sup>, au prix de SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS (74 000 €),

**Vu** la situation de la parcelle B n° 203 en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RUNAN et dans le périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 24 Avril 2017,

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération du 4 Avril 2017, déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section B n° 203,



**Vu** la demande de visite du bien effectué le 23 Mars 2017,

**Vu** le refus de visite exprimé le 29 mars 2017 par téléphone et ayant eu pour effet de repousser le délai pour préempter au 29 Avril 2017,

**Considérant** que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 24 avril 2017,

**Considérant** que cette convention prévoit la création de logements et éventuellement d'une cellule commerciale ou artisanale, que par elle la communauté d'Agglomération Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération s'est engagée à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface 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,

**Considérant** que l'étude SOLIHA de janvier 2017 a démontré la faisabilité technique et urbanistique de la création de logements et d'une cellule commerciale ou artisanale dans les bâtiments,

**Considérant** qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération de réaliser son projet d'aménagement en lien avec la commune de Runan,

## DECIDE

### Article 1 : Désignation du bien

---

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de RUNAN – 12, Place des Templiers - une maison d'habitation, parcelle cadastrée section B n° 203 d'une superficie de 604 m<sup>2</sup>, appartenant à :

- 1°) Madame JUBAUD Cécile, née GUILLARD, demeurant 25, Rue de la Gourmette 49000 ECOUFLANT;
- 2°) Monsieur GUILLARD Benoît, demeurant 12 Place des Templiers, 22260 RUNAN..

### Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre la communauté d'Agglomération Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, en liaison avec la commune de Runan, de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de la place des Templiers, incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude réalisée par SOLIHA, cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant des logements, dont des logements locatifs sociaux, et éventuellement un local artisanal ou commercial.

Plus précisément, la parcelle préemptée section B n° 203 peut accueillir 2 logements..

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS (74 000 €).

W

#### Article 4 : Information

---

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.

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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) :
  - 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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) 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 **25 AVR. 2017**

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

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**  
**26 AVR. 2017**  
**Secrétariat Général**  
**pour les Affaires Régionales**  
**35026 RENNES CEDEX 09**

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de la communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération ainsi qu'au siège de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne.*

*a*