

13 JUL. 2017

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général D-17/43

### 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 / L.240-1 à L.240-3,

**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 Général, 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 Plumaugat du 8 août 2007 instituant le droit de préemption urbain sur les zones constructibles de la carte communale,

**Vu** la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 transférant aux communautés d'agglomération compétentes en matière d'élaboration de PLU, la compétence en droit de préemption urbain,

**Vu** la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Dinan du 10 avril 2017, autorisant le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain ponctuellement à l'Etablissement Public Foncier, sur une ou plusieurs parties de zones concernées ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien, sur demande de la commune,

**Vu** la convention cadre du 20 décembre 2013 conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes du Pays de Caulnes, depuis intégrée à la communauté d'agglomération de Dinan, qui préconise de promouvoir la mixité sociale sur le territoire communautaire en développant une offre de logements adaptée aux besoins de tous, et indique que l'EPF interviendra uniquement sur des opérations qui viseront à du renouvellement urbain et de la densification. Les opérations portées par l'EPF se feront notamment en vue de remettre sur le marché des logements vacants ou inoccupés.

**Vu** la convention de veille foncière du 14 mai 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Plumaugat pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de la rue de Caulnes, qui précise que :

« Soucieuse de réfléchir aux conditions de renouvellement urbain du secteur situé au sud de la rue de Caulnes et aux abords de l'église, en complément de la réflexion menée sur les espaces publics du bourg, la commune de Plumaugat souhaite lancer une étude pré-opérationnelle sur un îlot avec l'accompagnement de l'EPF. Cette étude à l'échelle d'un périmètre élargi vise à déterminer un projet de renouvellement urbain à différentes



échelles de temps, du court au moyen terme, en fonction des opportunités foncières (biens vacants, cessation d'activité à venir...).

**Vu** l'étude réalisée par L'Atelier Découverte et présentée lors du Comité de Pilotage du 23 juin 2017 qui indique que ce bien se situe dans l'îlot B sur lequel est prévu le projet suivant : « *Le premier axe du projet est l'aménagement d'une liaison douce transversale Est-Ouest, permettant de lier les commerces au parc existant à l'Est. Cette liaison majeure est complétée par des porosités piétonnes Nord-Sud. Le deuxième axe est la densification du cœur d'îlot par l'accueil de 6 nouveaux logements dont 3 logements pour personnes âgées. Le troisième axe est le renforcement des capacités de stationnement. Aujourd'hui deux espaces privés sont utilisés en stationnement public « sauvage » : au pied de l'ancienne forge et devant le garage. Ces espaces deviennent publics et sont aménagés de façon spécifique. Pour compléter l'offre, un troisième espace de stationnement est créé sur la partie Sud de l'îlot* » ;

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Plumaugat le 31 mai 2017, sous le n° 02224017C0001, par Maître Karine PATARD, notaire situé au 26 rue de Dinan 35290 SAINT MEEN LE GRAND, agissant en qualité de mandataire de Monsieur DAVY Michel, demeurant Lieu-dit Les Guillaumin 22250 PLUMAUGAT concernant la vente d'une maison d'habitation situé sur la commune de Plumaugat - Lieu-dit Les Guillaumin 22250 PLUMAUGAT, parcelles cadastrées section AB n° 89 et 232 d'une superficie de 779 m<sup>2</sup>, au prix de TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de DEUX MILLES EUROS (2 000,00 EUR),

**Vu** la situation des parcelles cadastrées section AB n° 89 et 232 en secteur constructible de la carte communale,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 21 juin 2017,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Président de Dinan Agglomération en date du 26 juin 2017, déléguant le droit de préemption urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AB numéro 89 et 232,

**Considérant** que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, fait partie du périmètre de la convention de veille foncière du 14 mai 2016,

**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 commune de Plumaugat de réaliser son projet d'aménagement,

## DECIDE

### Article 1 : Désignation du bien

---

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Plumaugat – 18 Place de l'Eglise, une maison d'habitation et son terrain d'agrément, parcelles cadastrées section AB n° 89 et 232 d'une superficie de 779 m<sup>2</sup>, appartenant à :

1°) Monsieur DAVY Michel, demeurant Lieu-dit Les Guillaumin 22250 PLUMAUGAT;

### Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser une opération de renouvellement urbain en centre-bourg, sur le secteur sud de la rue de Caulnes en incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude réalisée par l'Atelier Découverte cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- 6 nouveaux logements dont 3 logements pour personnes âgées,
- des logements conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines).
- Plus précisément, les parcelles préemptées section AB n° 89 et 232 vont accueillir, après démolition d'un ancien abattoir et des constructions annexes à la maison principale, environ 2 nouveaux logements et une liaison douce transversale Est-Ouest.

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de TRENTE QUATRE MILLE EUROS (34 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de DEUX MILLES EUROS (2 000,00 EUR) s'il s'avère qu'ils sont dus.

### 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 **12 JUIL. 2017**

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

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

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Plumaugat et au siège de la communauté d'agglomération de Dinan 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.*

*u*