

16 DEC. 2019

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général D-19-84

### 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 et L. 213-2-1,

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), 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-18-02 du Conseil d'Administration du 13 mars 2018, 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,

**Vu** la décision n°D-19-50 de la Directrice Générale de l'EPF du 30 août 2019, donnant délégation de signature à la Directrice des Opérations pour les actes relatifs à l'acquisition par tout moyen, y compris les acquisitions par préemption,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Gaël en date du 24 septembre 2018 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Gaël en date du 4 avril 2014 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Maire de Gaël en date du 11 décembre 2019, transmis en Préfecture le 11 décembre 2019, déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition d'une maison d'habitation et d'un terrain non attenant située 2 Place de la Bascule sur la commune de Gaël (35290) cadastré section AC n°29 et AC n°38,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Brocéliande approuvé le 19 décembre 2017, dont fait partie la commune de Gaël, dans lequel la commune de Gaël est identifiée en tant que pôle de proximité dont l'objectif de densité est de 15 lgts/ha minimum,

**Vu** le Programme Local de l'Habitat de Saint-Méen-Montauban, dont fait partie la commune de Gaël, couvrant la période 2017-2022 qui fixe un objectif de production de 50 logements par an pour les communes de secteur rural, dont 11 logements pour la commune de Gaël, et définit les orientations suivantes dans son programme d'actions :



- Diversifier le parc de logements neufs en augmentant la part des logements individuels groupés et collectifs,
- Accentuer l'offre en logements abordables,
- Revitaliser les bourgs en offrant une alternative de logements adaptés à proximité des commerces et services de proximité,
- Développer une offre de courte durée pour répondre à des besoins d'hébergements ponctuels,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme adopté le 24 septembre 2018 qui institue une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Centre-Bourg une densité supérieure que celle préconisée par le SCOT, un cheminement doux et une intégration paysagère,

**Vu** la convention cadre signée entre Saint-Méen-Montauban, dont fait partie la commune de Gaël, et l'EPF Bretagne en date du 17 janvier 2017 qui indique :

- dans son paragraphe 3, concernant les engagements mutuels spécifiques, que l'EPF interviendra exclusivement pour des projets de renouvellement urbain dans le but de favoriser le réinvestissement des bourgs et des centres-bourgs et de maintenir leur attractivité :

**« Intervenir exclusivement pour des projets de renouvellement urbain dans le but de favoriser le réinvestissement des bourgs et des centres-bourgs et de maintenir leur attractivité »**

*L'EPF priorisera son intervention sur des projets concourant au maintien de l'attractivité des centralités. La maîtrise foncière publique avec un portage par l'EPF pourra ainsi être envisagée comme une action complémentaire à d'autres types d'interventions permettant de maintenir le dynamisme des centralités (OPAH par exemple).*

(...)

*Une attention particulière sera portée sur la question de la réhabilitation pour un réinvestissement du parc existant, son optimisation et la remise sur le marché des logements vacants ou sous occupés. L'EPF pourra ainsi accompagner la collectivité dans des opérations de logement dans le bâti ancien des centres-bourgs notamment afin d'adapter les logements au vieillissement. »*

- dans son paragraphe 4.3 qu' « en outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes, il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire ».

**Vu** la convention opérationnelle d'actions foncières du 5 décembre 2019 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Gaël pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération de centre-bourg, dont font partie les parcelles cadastrées AC n°29 et AC n°38, qui précise que « La commune souhaite engager la maîtrise foncière et saisir l'opportunité liée aux DIA déposées en octobre 2019 ». Sur la parcelle AC 411, située à l'ouest, une servitude de passage ou une acquisition partielle permettrait un accès piétonnier ; de même que sur la parcelle AC 34 située à l'est. Les biens vacants de la place de la Bascule seraient réhabilités puis remis sur le marché ou transformés en logements communaux conventionnés. La démolition des maisons de la rue du Paradis, d'un intérêt architectural moindre, est envisagée. » (...)  
« le taux minima de 20% de logements locatifs sociaux devra être respecté ».

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 28 octobre 2019, reçue en mairie de Gaël le 30 octobre 2019, adressé par Maître Karine PATARD, notaires à Saint-Méen-le-Grand (35290), agissant en qualité de mandataire des consorts POULAIN/MACÉ, concernant la vente d'une maison d'habitation et d'un terrain situés 2 Place de la Bascule sur la commune de Gaël (35290) cadastrés section AC n°29 et AC n°38, pour une contenance globale de 612 m<sup>2</sup>, au prix de vingt-quatre mille cinq cent euros (24 500,00 €) plus des honoraires de négociation d'un montant de quatre mille euros toutes taxes comprises (4 000,00 € TTC),

**Vu** la situation des parcelles cadastrées AC n°29 et AC n°38 en zone UE et 1AUE du Plan Local de l'Urbanisme de la ville de Gaël et dans le périmètre de la convention opérationnelle du 5 décembre 2019,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 13 décembre 2019,

**Considérant** qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la collectivité de réaliser son projet d'aménagement,

# DECIDE

## Article 1 : Désignation du bien

---

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Gaël (35290), une maison d'habitation et un terrain situés 2 Place de la Bascule cadastrés section AC n°29 et AC n°38, appartenant à :

- Monsieur Robert POULAIN, demeurant à ALENCON (61000) au 126 Rue de Guerame,
- Madame Chantal POULAIN, demeurant à OCCAGNES (61200) au Lieudit « Le Bout du Bas »,
- Madame Sandrine MACE, demeurant à MONTFORT-SUR-MEU (35160) au 10 rue de Gergovie,
- Madame Sabrina MACE, demeurant à SAINT-ERBLON (35230) au 10 rue Simon Morand.

## Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la collectivité de produire un projet d'ensemble à dominante d'habitat avec une densité minimale de 20 logements/ha et la conservation des éléments paysagers de qualité ainsi préconisé par l'OAP du PLU.

Plus précisément, la maison présente sur la parcelle AC n°38 pourra être réhabilitée tandis que le terrain de la parcelle AC n°29 accueillera des constructions nouvelles.

Ce projet répondra par ailleurs aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, notamment ceux visant à permettre la production d'une offre de logements diversifiée et à apporter des réponses adaptées aux publics spécifiques. Ainsi, un taux minimum de 20% de logements locatifs sociaux (type PLUS-PLAI) devra être respecté.

## Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de **VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 €)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de QUATRE MILLE EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (4 000,00 € TTC), s'il s'avère qu'ils sont dus.

## Article 4 : Information

---

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 :

- soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (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 ;
- 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.

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 **16 DEC. 2019**

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**  
**16 DEC. 2019**  
**Secrétariat Général**  
**pour les Affaires Régionales**  
**35026 RENNES CEDEX 09**

La Directrice Générale de  
l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,



**Mme Carole CONTAMINE**

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Gaël 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.*

↳