



## Décision du Directeur Général D-20-04

### 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, 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 délibération du Conseil municipal de la commune de La Richardais du 20 février 2014, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du Conseil municipal de la commune de La Richardais du 18 juillet 2019, modifiant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de La Richardais du 20 février 2014, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, approuvé le 19 mars 2014, dont fait partie la commune de de La Richardais, qui couvre la période 2014-2020 et qui a notamment pour orientation :

- De construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire, en concevant une politique foncière moins consommatrice d'espace et un assurant une meilleure maîtrise du foncier par les communes,
- De poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale. A ce titre, le PLH prévoit que sur la période 2014-2020, la commune devra tendre à réaliser 37 logements sociaux dont 22 PLUS, 11 PLAI.

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Communautés du Pays de Saint-Malo approuvé le 8 décembre 2017, exécutoire depuis le 28 mars 2018, et qui préconise de:

- Structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace, en anticipant une production annuelle moyenne de 1 840 logements tout en contenant les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine et favorisant l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du Pays,
- Travailler les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines, en développant un parc immobilier diversifié qui répondent à tous les besoins et un privilégiant les formes urbaines limitant l'étalement urbain.



**Vu** la convention cadre du 10 janvier 2017, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude, qui vise à :

- Accompagner la collectivité dans son objectif de modération de la consommation foncière,
- Assurer une production de logements en mixité sociale au regard des besoins du territoire,

**Vu** l'article 4.3 la convention-cadre du 10 janvier 2017, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de communes de la Côte d'Emeraude qui dispose qu' « *afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, 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 Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de La Richardais le 20 décembre 2019, sous le n° DIA 03524119S0065, par l'Etude notariale « GUILLOU BODIN-BERTEL RABRAIS » sise rue Ransbach Baumbach à Pleurtuit (35730), agissant en qualité de mandataire de :

1°) **Madame ECOUELLAN Léontine, Joséphine**, retraitée, née à Lanhélin (Ille-et-Vilaine) le 31 mars 1922, veuve de Monsieur LAUNAY Antoine, Majeure placée sous le régime de protection de la tutelle, représentée par Madame Launay épouse TAILLANDIER demeurant 7 allée d'Ille et Rance à Saint-Grégoire et Madame LAUNAY Josette épouse MONNIN, demeurant 12 rue du Champ au Loup à Cancale ;

2°) **Madame LAUNAY Josette**, Léonie, Antoinette Michelle, retraitée, née à Combourg le 29 septembre 1942, épouse de Monsieur MONNIN Georges et demeurant 12 rue du Champ au Loup à Cancale ;

3°) **Madame LAUNAY Noëlle**, retraitée, née à Combourg le 14 mars 1944, épouse de Monsieur TAILLANDIER Jacques et demeurant 7 Allée d'Ille et Rance à Saint-Grégoire ;

4°) **Monsieur PERSON David**, employé, né à Dinard le 19 janvier 1975, époux de Mme DEWO Faëza et demeurant à Sainte-Luce-sur-Loire, 10 rue du Cormier Rouge ;

5°) **Monsieur PERSON Jacques**, retraité né à Bar-le-Duc le 15 septembre 1945 et demeurant à Saint-Lunaire au 153 rue des Hortensias ;

6°) **Monsieur Person Richard**, Fonctionnaire, né à Saint-Malo le 29 novembre 1978 et demeurant à Rennes, 3 boulevard Emile Combes ;

concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de La Richardais - 10 rue du Général de Gaulle, parcelles cadastrées section AK n° 559 et n°20 d'une superficie de 1 199 m<sup>2</sup>m<sup>2</sup>, au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (290 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (13 920,00€),

**Vu** la situation de la parcelle en zone UE du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Richardais,

**Vu** l'arrêté du Maire de la commune de La Richardais du 7 février 2020 déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AK n° 20 et 559,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 8 janvier 2020,

**Considérant** que la commune de la Richardais porte depuis 2013 une réflexion sur le réaménagement d'une parcelle communale AK n°21, jouxtant les parcelles objet de la DIA, et visant notamment à repenser l'organisation de cette dernière pour optimiser les constructions dont la supérette,

**Considérant** que cette réflexion n'a pu aboutir au regard des seules capacités à construire de la parcelle communale cadastrée AK n°21 suite à l'étude portée par le cabinet MI+RO sis 26 rue Paul Féval à Rennes,

**Considérant** qu'au travers d'une étude de capacitaire complémentaire du cabinet MI+RO en date du 29 janvier 2020, l'adjonction des parcelles AK n° 20 et 559 à la parcelle AK n°21 permet de développer, de manière plus cohérente, un projet de 6 à 7 logements avec cellules commerciales en rez-de-chaussée,

**Considérant** qu'au travers de l'intervention de l'EPF dans cette opération, la commune s'engage à ce que le futur projet réalisé sur les parcelles AK n° 21, 20 et 559 vise à minima la construction d'un ensemble immobilier de 5 logements dont 2 logements à vocation sociale et 1 logement locatif social minimum, critères qui seront traduits dans une convention opérationnelle d'actions foncières à intervenir entre la ville et l'EPF Bretagne,

**Considérant** que le développement d'un tel projet répond aux objectifs portés par les documents supra-communaux notamment de sobriété foncière, de renouvellement urbain et renforcement de la mixité sociale,

**Considérant** qu'il est donc opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Prémption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de La Richardais de réaliser son projet d'aménagement,

## DECIDE

### Article 1 : Désignation du bien

---

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone UE, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de La Richardais - 10 rue du Général de Gaulle, une maison d'habitation avec jardin, parcelles cadastrées section AK n° 20 et 559 d'une superficie de 1 199 m<sup>2</sup>, appartenant à :

1°) **Madame ECOUELLAN Léontine, Joséphine**, retraitée, née à Lanhélin (Ille-et-Vilaine) le 31 mars 1922, veuve de Monsieur LAUNAY Antoine, Majeure placée sous le régime de protection de la tutelle, représentée par Madame Launay épouse TAILLANDIER demeurant 7 allée d'Ille et Rance à Saint-Grégoire et Madame LAUNAY Josette épouse MONNIN, demeurant 12 rue du Champ au Loup à Cancale ;

2°) **Madame LAUNAY Josette**, Léonie, Antoinette Michelle, retraitée, née à Combourg le 29 septembre 1942, épouse de Monsieur MONNIN Georges et demeurant 12 rue du Champ au Loup à Cancale ;

3°) **Madame LAUNAY Noëlle**, retraitée, née à Combourg le 14 mars 1944, épouse de Monsieur TAILLANDIER Jacques et demeurant 7 Allée d'Ille et Rance à Saint-Grégoire ;

4°) **Monsieur PERSON David**, employé, né à Dinard le 19 janvier 1975, époux de Mme DEWO Faëza et demeurant à Sainte-Luce-sur-Loire, 10 rue du Cormier Rouge ;

5°) **Monsieur PERSON Jacques**, retraité né à Bar-le-Duc le 15 septembre 1945 et demeurant à Saint-Lunaire au 153 rue des Hortensias ;

6°) **Monsieur Person Richard**, Fonctionnaire, né à Saint-Malo le 29 novembre 1978 et demeurant à Rennes, 3 boulevard Emile Combes.

### 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 sur le secteur « Rue du Général de Gaulle », incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude initiale et complémentaire réalisée par le Cabinet MI+RO en date du 29 janvier 2020, cet îlot pourra accueillir un ensemble immobilier comprenant :

- des locaux commerciaux en rez-de-chaussée,
- 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 AK n° 20 et 559 et AK n°21 vont accueillir, après démolition de la maison et du garage, un immeuble dans lequel seront réalisés à minima 5 logements dont 2 logements à vocation sociale et 1 logement locatif social (PLUS/PLAI)

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (290 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (13 920,00€), 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 L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration) ;
- 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 **18 FEV. 2020**

**PREFECTURE BRETAGNE**  
**ARRIVÉ le**  
**18 FEV. 2020**  
**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 La Richardais 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.*

W