

## Décision du Directeur Général D-23-24

### Décision d'exercice du droit de priorité

#### LA DIRECTRICE GENERALE DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles 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, 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-20-16 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2020 accordant délégation de compétences à la Directrice Générale, notamment pour exercer les droits de priorité dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire,

**Vu** la délibération n°2020\_005 du conseil municipal de Vitré en date du 23 janvier 2020, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération n°2021\_258 du conseil municipal de Vitré en date du 13 décembre 2021, modifiant pour la dernière fois, le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération n°2020\_056 du conseil municipal de Vitré en date du 27 février 2020, instituant le Droit de Préemption Urbain renforcé sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération n°2023\_018 du conseil municipal de Vitré en date du 27 février 2023, 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'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Vitré approuvé le 15 février 2018, dont fait partie la commune de Vitré qui a notamment pour orientation :

*- Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du Territoire en affirmant des polarités attractives comme la ville de Vitré, en conservant une mixité sociale et intergénérationnelle visant à la production de 20 % des logements en logements aidés sur des pôles comme la ville de Vitré ;*

*- limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités, en privilégiant la densification et le renouvellement urbain.*

**Vu** le Programme Local de l'Habitat de Vitré Communauté approuvé le 4 novembre 2016, dont fait partie la commune Vitré, qui couvre la période 2016-2022 et qui a notamment pour orientation :

- Favoriser la production neuve en visant une économie du foncier avec la production de logements collectifs dans les secteurs urbains;
- Favoriser les opérations de renouvellement urbain ;
- Conserver les aides en faveur de la production neuve de logements locatifs aidés.



**Vu** la convention cadre signée entre Vitré Communauté et l'EPF Bretagne le 14 juin 2021,

**Vu** la convention opérationnelle d'actions foncières en date du 19 août 2015 signée entre la commune de Vitré et l'EPF Bretagne en vue de l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet de requalification du Forum de la Trémoille,

**Vu** l'avenant n°1 en date du 25 mai 2021 à la convention opérationnelle précitée,

**Vu** l'arrêté Préfectoral en date du 17 mars 2023 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement du forum de la Trémoille et rendant cessibles les biens et parcelles nécessaires au projet, et désignant l'EPF comme autorité expropriante,

**Vu** la purge du droit de priorité déposée en mairie de Vitré par courrier en date du 11 avril 2023, par la DRFIP de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine, demeurant avenue Janvier - BP 72102 - 35021 Rennes Cedex 9, concernant la vente d'une parcelle sise 7 Place du Champs de Foire à Vitré, cadastrée section AM n°786 d'une contenance globale de 658 m<sup>2</sup> au prix de **QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (86 220,00€)** et sur le fait que soit réalisé par la ville de Vitré les travaux de remplacement du portail existant par un portail automatisé neuf, la mise en place d'un portillon électrifié, l'installation d'un visiophone, le rétablissement des clôtures et des réseaux, ainsi que le réaménagement des places de parkings,

**Vu** la situation du bien objet de la purge du droit de priorité en zone Uct du Plan Local d'Urbanisme de la commune Vitré et au sein du périmètre de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du forum de la Trémoille,

**Vu** la décision de Madame la Maire de la commune Vitré du 23 mai 2023 déléguant l'exercice du Droit de priorité à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AM n°786,

**Considérant** que le bien objet de la purge du droit de priorité fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Vitré, ayant pour objectifs :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum (type PLAI, PLUS) ;
  - une densité d'environ 100 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement,

**Considérant** que le bien objet de la purge du droit de priorité fait partie du périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique portant sur le réaménagement du forum de la Trémoille et des espaces publics avoisinant,

**Considérant** qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Priorité sur le bien objet de la notification du 11 avril 2023 afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Vitré de réaliser son projet d'aménagement,

## **DECIDE**

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

---

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Priorité sur le bien situé en zone Uct, ayant fait l'objet de la notification ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Vitré 7 Place du Champ de Foire, une parcelle de terrain, cadastrée section AM n°786 d'une contenance globale d'acquisition de 658 m<sup>2</sup>, appartenant à l'Etat

### **Article 2 : Objet**

---

L'exercice du Droit de priorité est réalisé en vue de permettre à la commune de Vitré de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur du forum de la Trémoille, incluant les parcelles faisant l'objet de la présente décision.

A terme, cet flot accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- 93 logements dont :
  - o 28 logements locatifs sociaux dont 12 PLUS, 7 PLAI et 9 PLS,
  - o 65 logements en accession à la propriété,
- 695 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces/activité libérales.

Il sera accompagné d'un réaménagement du boulevard Pierre Landais, ainsi que du parking public de la place Villajoyosa, qui permettront de reconsidérer les perméabilités entre le centre historique et les jardins de la Trémoille.

### **Article 3 : Prix**

---

Le Droit de priorité est exercé au prix de **QUATRE-VINGT-SIX MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (86 220,00€)**.

De plus, la ville de Vitré s'est engagée à réaliser les travaux de remplacement du portail existant par un portail automatisé neuf, la mise en place d'un portillon électrifié, l'installation d'un visiophone, le rétablissement des clôtures et des réseaux, ainsi que le réaménagement des places de parkings.

### **Article 4 : Information**

---

En cas d'exercice du Droit de priorité 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**

---

Cet exercice du Droit de Priorité 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

**PREFECTURE BRETAGNE**  
ARRIVÉ le

**01 JUIN 2023**

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

**Carole Contamine**  
Directrice Générale de l'Etablissement  
Public Foncier de Bretagne

Carole CONTAMINE

Signature numérique de Carole  
CONTAMINE  
Date : 2023.05.31 15:05:17 +02'00'

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Vitré ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (14 avenue Henri Fréville CS90721 35207 RENNES Cédex 2). La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.*