

13 SEP. 2023

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-23/54

Décision de préemption

La Directrice générale 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-20-16 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2020 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 Rimou du 4 novembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la commune de Rimou (35),

Vu l'article 136 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoyant le transfert de plein droit aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre la compétence en matière de PLU,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes « Couesnon Marches de Bretagne » du 27 juin 2023, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Rimou,

Vu la délibération du conseil communautaire de « Couesnon Marches de Bretagne » du 24 janvier 2017, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des PLU des communes de Couesnon Marches de Bretagne,

Vu la délibération du conseil communautaire de « Couesnon Marches de Bretagne » du 30 juillet 2020, modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain,

Vu la délibération du conseil communautaire de « Couesnon Marches de Bretagne » du 31 janvier 2023, redéfinissant le périmètre du Droit de Préemption Urbain afin de l'étendre sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser repérées sur les documents d'urbanisme des communes dotées d'un PLU ou PLUi (toutes les communes à l'exception de Saint-Rémy-du-Plain et Noyal-sous-Bazouges),

Vu la délibération du conseil communautaire de « Couesnon Marches de Bretagne » du 30 juillet 2020 portant délégation au Président de « Couesnon Marches de Bretagne » pour l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens d'une valeur inférieure à 180.000 €,

Vu la délibération du conseil communautaire de « Couesnon Marches de Bretagne » du 26 octobre 2021, modifiant les délégations d'attribution du conseil communautaire au président et donnant délégation à son Président :

- D'une part pour l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens d'une valeur inférieure à 180.000 €,
- D'autre part pour déléguer ponctuellement ce pouvoir d'exercice du droit de préemption à l'un des délégataires prévues aux articles L211-2 et L213-3 du Code de l'urbanisme,



Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010, actuellement en cours de révision, dont fait partie la commune de Rimou, qui a notamment pour orientation de maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, et de structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance,

Vu la convention cadre du 15 décembre 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes de « Couesnon Marches de Bretagne », et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
 - o "Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et densifier les centralités" ;
 - o "Intervenir dans les opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle".

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Rimou en date du 30 mai 2022, approuvant le cahier des charges d'une étude de "Contrat d'objectifs – Etude globale et plan guide à l'horizon 2030", définissant les objectifs retenus de développement durable et de projets valorisant l'identité communale,

Vu le cahier des charges précité, ayant pour but d'appréhender les enjeux de revitalisation du bourg, dont la réouverture d'un commerce multiservices,

Vu la convention d'Etude et de Veille foncière du 30 août 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Rimou, en vue de réaliser l'étude "Plan guide Rimou 2030", qui englobe plusieurs enjeux dont la réouverture d'un commerce polyvalent au cœur du village et la maîtrise foncière de biens permettant des projets de densification ou de renouvellement urbain pour la production de logements dans l'enveloppe urbaine,

Vu le projet de convention opérationnelle d'actions foncières à intervenir entre l'EPF Bretagne et la commune de Rimou,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue en mairie de Rimou le 31 juillet 2023, de Maître Mathieu LORET, notaire exerçant à Saint Aubin d'Aubigné (35250) – 2 rue Jean Moulin - BP 11, agissant en qualité de mandataire de :

- Madame Frédérique PAIRE, veuve BREGAINT, demeurant 10 rue des Pommiers à Val-Couesnon (35460) ;
- Monsieur Julien BREGAINT, demeurant 17 rue de Clermont-Ferrand à Crocq (23260) ;
- Monsieur Anthony BREGAINT, demeurant 76 rue Saint Hellier à Rennes (35000) ;
- Monsieur Maxime BREGAINT, demeurant 25 rue Monsieur Vincent à Saint Malo (35400) ;

concernant la vente d'un bien consistant en un immeuble comprenant deux logements, situé sur la commune de Rimou (35560) - 12 rue de la République et cadastré section B n° 81, d'une contenance globale d'acquisition de 241 m², au prix de QUATRE-VINGT-QUINZE-MILLE EUROS (95 000,00 EUR), y compris les honoraires de négociation d'un montant de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 EUR) TTC à la charge du vendeur,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Rimou en zone UC du PLU de la commune de Rimou,

Vu l'arrêté de Monsieur le Président de Couesnon Marches de Bretagne du 07 septembre 2023, déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section B n°81,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Rimou le 31 juillet 2023, l'échéance du délai de préemption est fixée au 30 septembre 2023,

Considérant que la commune de Rimou fait partie de la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne qui a conclu avec l'EPF Bretagne, le 15 décembre 2021, une convention cadre qui permet à l'EPF Bretagne, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières, d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières à intervenir entre l'EPF Bretagne et la commune de Rimou, ayant pour objectifs la réouverture d'un commerce polyvalent au cœur du village et la réhabilitation d'un logement à l'étage, conformément au cahier des charges de l'étude précitée,

Considérant qu'il est 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 Rimou 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 UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Rimou - 12 rue de la République, un immeuble comprenant deux logements, cadastré section B n° 81, d'une contenance globale d'acquisition de 241 m², appartenant à :

- Madame Frédérique PAIRE, veuve BREGAINT, demeurant 10 rue des Pommiers à Val-Couesnon (35460) ;
- Monsieur Julien BREGAINT, demeurant 17 rue de Clermont-Ferrand à Crocq (23260) ;
- Monsieur Anthony BREGAINT, demeurant 76 rue Saint Hellier à Rennes (35000) ;
- Monsieur Maxime BREGAINT, demeurant 25 rue Monsieur Vincent à Saint Malo (35400) ;

Article 2 : Objet

Cette prémption est faite en vue de permettre à la commune de Rimou de réaliser sur la parcelle préemptée une opération de redynamisation de son centre-bourg en renouvellement urbain.

Le projet communal va permettre la réimplantation d'un commerce multiservices en rez-de-chaussée suite à la réhabilitation du bien objet des présentes. Un logement sera maintenu à l'étage.

Article 3 : Prix

Cette prémption est exercée au prix de QUATRE-VINGT-QUINZE-MILLE EUROS (95 000,00 EUR)-

Article 4 : Information

En cas de prémption 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 prémption 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 prémption.

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.

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

13 SEP. 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 : 2023.09.12 18:07:42
+02'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Rimou et au siège de Couesnon Marches de Bretagne.

La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sis 14 avenue Henri Fréville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex.