

**28 SEP. 2023**

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## **Décision du Directeur Général D-23/59**

### **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 communautaire de la communauté d'Agglomération (CA) Dinan Agglomération en date du 27 janvier 2020, approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

**Vu** la délibération en date du 27/02/2023 du conseil communautaire de la CA Dinan Agglomération modifiant le PLUi,

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 17 février 2020, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des communes du PLUi de la communauté d'Agglomération Dinan Agglomération,

**Vu** la délibération du conseil communautaire en date du 12 octobre 2020 donnant délégation au Président pour exercer, au nom de la CA Dinan Agglomération, le droit de préemption urbain et l'autorisant à déléguer ce droit dans certaines conditions à l'EPF Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

**Vu** le PLUiH de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération approuvé le 27 janvier 2020 dont est membre la commune de Yvignac La Tour, disposant pour les bourgs qui forment le « maillage communal », dont fait partie la commune précitée, que la préservation dudit maillage communal s'accompagnera :

- d'une politique de développement urbain résidentiel plus économe en espace et préservant la morphologie des formes traditionnelles des bourgs et villages ;
- d'une politique de développement urbain recentrée autour des bourgs et hameaux ;
- d'une politique de maintien des équipements et des services de proximité ;
- d'une recherche de diversification de l'offre d'habitat,

**Vu** l'étude capacitaire en date du 8 septembre 2023 réalisée par le CAUE 22,

**Vu** la convention cadre du 18 octobre 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Dinan Agglomération, 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*",





- « L'EPF priorisera son intervention sur des projets concourant au maintien de l'attractivité des centralités »
- « L'intérêt d'opérations dans les centralités proposant une mixité fonctionnelle habitat-commerce ou habitat-équipement sera examiné afin de renforcer ou de développer l'attractivité des centre-bourgs (...)»
- "Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle"

**Vu** l'avis favorable du Bureau de l'EPF sur cette acquisition par préemption, laquelle sera suivie de la signature d'une convention opérationnelle,

**Vu** la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie d'Yvignac-la-Tour le 06 juillet 2023, sous le n°022 391 23 C0007, par Maître ROULET Nathalie notaire exerçant 9 Rue de la Gare 22250 Broons, agissant en qualité de mandataire de :

Monsieur Serge LEBRETON demeurant 19 La Ville Odie 22250 LANRELAS.

concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation et plusieurs hangars agricoles, situé sur la commune d'Yvignac-la-tour - Rue de Rophemel et cadastré :

| Ref.cadastre | Contenance           |
|--------------|----------------------|
| 22391-D1577  | 662 m <sup>2</sup>   |
| 22391-A1096  | 240 m <sup>2</sup>   |
| 22391-A1753  | 268 m <sup>2</sup>   |
| 22391-D2086  | 5 517 m <sup>2</sup> |

d'une contenance globale d'acquisition de 6 687 m<sup>2</sup>, au prix de CENT QUINZE MILLE euros (115 000 €),

**Vu** la situation du bien objet de la DIA à Yvignac-la-Tour en zone UCa du PLUi de la CA Dinan Agglomération,

**Vu** la Décision du Président de la CA Dinan Agglomération du 26 septembre 2023 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles précitées,

**Vu** le courrier de demande de visite adressé par la CA Dinan Agglomération à Maître Roulet et à M. Le Breton, le 25 août 2023,

**Vu** la réponse de Maître Roulet à la CA Dinan Agglomération le 30 août 2023, acceptant la tenue d'une visite,

**Vu** le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 05 septembre 2023,

**Vu** le montant de la DIA, inférieur au seuil de consultation des Domaines,

**Considérant** que l'EPF est délégataire de l'exercice du droit de préemption urbain sur le bien objet de la DIA précitée,

**Considérant** que suite à la réception de la DIA précitée en mairie d'Yvignac-la-Tour le 06 juillet 2023 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 06 septembre 2023, a été prorogée jusqu'au 05 octobre 2023, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 05 septembre 2023,

**Considérant** que l'étude capacitaire en date du 08 septembre 2023 réalisée par le CAUE 22, établi la faisabilité de 14 logements avec stationnements communs et la création d'un accès automobile et piéton,

**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 d'Yvignac la Tour 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 ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune d'Yvignac-la-Tour - Rue de Rophemel, une maison d'habitation et plusieurs hangars agricoles cadastrés :

| Ref.cadastre | Contenance           |
|--------------|----------------------|
| 22391-D1577  | 662 m <sup>2</sup>   |
| 22391-A1096  | 240 m <sup>2</sup>   |
| 22391-A1753  | 268 m <sup>2</sup>   |
| 22391-D2086  | 5 517 m <sup>2</sup> |

d'une contenance globale d'acquisition de 6 687 m<sup>2</sup>, appartenant à Monsieur Serge LEBRETON demeurant 19 La Ville Odie 22250 LANRELAS.

### Article 2 : Objet

---

Cette préemption est faite en vue de permettre à la commune d'Yvignac-La-Tour de réaliser, sur le bien préempté, une opération de recyclage foncier afin de mettre œuvre sa politique locale de l'habitat. Ce site, classé en zone Uca au PLUIH, avait d'ailleurs été identifié comme potentiel de renouvellement urbain dans l'étude urbaine lancée en 2019.

La commune réalisera sur le bien objet de la préemption, conformément à l'étude capacitaire réalisée par le CAUE 22, une opération de renouvellement urbain comprenant 14 logements, dont 4 logements locatifs sociaux.

### Article 3 : Prix

---

Cette préemption est exercée au prix de CENT QUINZE MILLE EUROS (115 000 €),

### 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

**PREFECTURE BRETAGNE**  
ARRIVÉ le

**28 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 : 2023.09.28 09:16:41 +02'00'

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de la CA Dinan Agglomération.*

*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 Freville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex.*