



PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ e

07 FEV. 2025

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 03

Décision du Directeur Général D-25/05

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-23-08 du Conseil d'Administration du 4 juillet 2023, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C-20-16 du Conseil d'Administration du 8 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 Sauzon du 11 avril 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sauzon du 22 mai 2024 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Sauzon du 20 novembre 2024 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Sauzon en date du 17 décembre 2024 précisant les conditions dans lesquelles le Maire pourra déléguer l'exercice des droits de préemption à un établissement public à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2024, dont fait partie la commune de Sauzon qui a notamment pour objectifs :

- *La production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle,*
- *D'enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants,*
- *D'optimiser l'utilisation du par existant par la mobilisation, l'amélioration et la réhabilitation des logements.*



Vu la convention cadre signée entre la communauté de communes de Belle-Île-en-Mer et l'EPF Bretagne le 20 décembre 2022 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 valoriser un foncier limité"*,
 - o *« Intervenir pour des opérations favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, soutenir la réhabilitation du bâti ancien pour le réinvestissement des bourgs à l'année »*,
 - o *« Favoriser la production de logements sociaux et abordables, la diversification de l'offre de logements et des formes urbaines »*,
 - o *« Prendre en compte les enjeux spécifiques et les contraintes liées à l'insularité, prévenir les risques littoraux »*.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Sauzon (56) le 18 novembre 2024, sous le n°DIA05624124Q0018, par Maître Guillaume DE TILLY, notaire exerçant 36 Avenue de Bretagne à Saint-Pierre-Quiberon (56510), agissant en qualité de mandataire de l'Association Diocésaine de Vannes domiciliée 14 rue de l'évêché à Vannes (56001), concernant la vente d'un terrain nu situé sur la commune de Sauzon - Rue du Four et cadastré section AC n°262 d'une contenance globale d'acquisition de 1 077 m², au prix de SIX CENT MILLE EUROS (600 000 €),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Sauzon en zones UAa et UAd du PLU,

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique identifiée au PLU comme secteur présentant un potentiel pour du logement en densification,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Sauzon du 6 février 2025 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AC n°262,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par la commune de Sauzon à Maître Guillaume DE TILLY, notaire, qui l'a reçu le 10 janvier 2025,

Vu la réponse de Maître Guillaume DE TILLY à la commune de Sauzon qui l'a reçue le 16 janvier 2025, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 18 décembre 2024,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Sauzon le 18 novembre 2024 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 18 janvier 2024 a été prorogée jusqu'au 16 février 2025, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 16 janvier 2025,

Considérant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique portant sur ce secteur, inscrite au PLU de Sauzon, et identifiée comme secteur présentant un potentiel pour du logement en densification,

Considérant que l'étude de faisabilité conduite par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Morbihan (CAUE 56) propose, sur le périmètre de l'opération d'aménagement, de développer un programme de logements abordables à destination d'une population résidente à l'année, conformément aux objectifs des documents de planification (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines),

Considérant plus précisément qu'une préemption de la parcelle cadastrée section AC n°262, permettra d'accueillir entre 4 et 8 logements abordables pérennes,

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 permettre à la commune de Sauzon 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 zones UAa et UAd, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Sauzon (56) - Rue du Four, un terrain nu cadastré section AC n°262 d'une contenance globale d'acquisition de 1 077 m², appartenant à l'Association Diocésaine de Vannes domiciliée 14 rue de l'évêché à Vannes (56001).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Sauzon de réaliser une opération de densification du centre-bourg par la réalisation d'un programme de logements abordables pérennes, conformément aux objectifs des documents de planification (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines).

D'après l'étude capacitaire réalisée par le CAUE du Morbihan, la parcelle préemptée permettrait plus précisément de réaliser un programme de 4 à 8 logements abordables pérennes de typologie variée (maisons individuelles, intermédiaires et/ou groupées) à destination d'une population résidente à l'année.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de QUATRE CENT SOIXANTE DEUX MILLE EUROS (462 000 €).

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'acquiescence 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 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

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

07 FEV. 2025

Carole Contamine

Carole CONTAMINE

Directrice générale de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne

Carole
CONTAMINE

Signature numérique de Carole
CONTAMINE
Date : 2025.02.07 13:47:00 +01'00'

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

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 2.