Publiée au recueil des actes le 04/02/2026

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
03 FEV. 2026
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Penguily - 25-22165-1 - 25-ACQ-123 – (MLT/MCN)

Décision de la Directrice Générale D-26-09

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-25-11 du Conseil d'Administration du 01 juillet 2025, modifiant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C-25-25 du Conseil d'Administration du 25 novembre 2025 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 en date du 14 février 2008, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2010, modifiant pour la dernière fois le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 février 2008, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines (zones U) ou à urbanisation future (zones AU) du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 juin 2020 délégant au maire le pouvoir de déléguer l'exercice des droits de préemption, à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 décembre 2025, précisant les conditions de la délégation donnée au Maire pour déléguer, au nom de la commune, l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, aux personnes mentionnées à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme (dont fait partie l'Etablissement Public Foncier de Bretagne), visant ainsi toute aliénation ne dépassant pas TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000 €), honoraires éventuels de commercialisation inclus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025, couvrant la commune de Penguily, schéma qui a notamment pour orientations de :

- Privilégier un urbanisme respectueux des ressources naturelles et répondant ainsi aux enjeux environnementaux ;
- Limiter la consommation d'espace agricole, source de richesse et de développement ;
- Rechercher la qualité urbaine et architecturale, au travers du développement d'une mixité urbaine et fonctionnelle, à différentes échelles, dans le respect des spécificités et identités communales et pour lutter contre la banalisation des paysages ;
- Revitaliser les centres urbains, péri-urbains, les bourgs dans leur diversité et améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Privilégier la réhabilitation du patrimoine et le renouvellement urbain ;
- Accroitre la mixité urbaine et fonctionnelle, développer la proximité (habitat, équipements, commerces, services…) et favoriser les parcours résidentiels.

14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 - 35207 RENNES cedex 2
Tél : 02 99 86 79 30
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, dont fait partie la commune de Penguily, approuvé le 10 mars 2020, qui couvre la période 2020-2025 et qui a notamment pour orientations de :

- Conforter l'attractivité du territoire / développer un dynamisme démographique partagé ;
- Conforter une politique foncière durable et promouvoir un habitat plus « vertueux » ;
- Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif et performant ;
- Mieux répondre aux besoins spécifiques actuellement non ou mal satisfaits.

Vu le futur Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer, dont fait partie la commune de Penguily, programme arrêté le 8 juillet 2025, qui couvrira la période 2026-2031 et qui a notamment pour orientations de :

- Répondre à la demande par la production de logements neufs ;
- Répondre à la demande par la réhabilitation, l'adaptation, la transformation du parc existant ;
- Répondre à la demande par la production de logement social ;
- Répondre à la demande avec des propositions adaptées aux besoins des publics spécifiques.

Vu l'étude de faisabilité réalisée par l'agence d'architecture BNR, en date du 22 janvier 2026, démontrant la capacité du site à accueillir un programme prévisionnel de 17 logements, dont 14 en construction neuve et 3 en réhabilitation.

Vu la convention cadre signée entre la Communauté d'Agglomération Lamballe Terre et Mer et l'EPF Bretagne le 13 octobre 2021, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son article 1.2 qui reprend en tant qu'objectifs communs les actions prévues par le PLH, à savoir :
    - « Produire 2 292 logements sur la durée du PLH en réponse aux ambitions démographiques et pour assurer l'équilibre territorial » ;
    - « Maîtriser la gestion du foncier et porter une stratégie foncière intercommunale » ;
    - « Développer une stratégie plus économe de l'espace et une production d'habitat plus diversifiée ».

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Penguily le 18 novembre 2025, sous le n°22165 25 0006, par Maître Florian MORIN, notaire exerçant 6ter rue de la Déhanne, 22400, Lamballe-Armor, agissant en qualité de mandataire de :

Monsieur Philippe LENOIR, demeurant 17 rue du Pramet Maroue, 22400, Lamballe-Armor
Monsieur Didier LENOIR, demeurant 1 rue Saint-Thomas, 22120, Hillion
Monsieur Hervé LENOIR, demeurant 8 rue de la Metairie, 22370, Pléneuf Val André

concernant la vente d'une maison d'habitation, ses annexes et son terrain, situés Le Bourg et 15 rue de Penthièvre à Penguily, le tout cadastré :

Références cadastrales	**Contenance**
A n°806	371 m²
A n°805	29 m²
A n°765	302 m²
A n°731	448 m²
A n°763	62 m²
A n°810	6 m²
A n°813	989 m²
A n°815	555 m²
A n°729	514 m²
A n°734	106 m²
A n°808	359 m²
A n°809	35 m²

d'une contenance globale d'acquisition de 3 776 m², au prix de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000 €), plus les honoraires de négociation d'un MONTANT DE CINQ MILLE EUROS (5 000 €),

Vu la situation du bien objet de la DIA en zone Uh du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Penguily,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Penguily du 2 janvier 2026 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur l'ensemble immobilier précité,

Vu les courriers de demande de pièces et visite adressé par l'EPF Bretagne à Maître Florian MORIN, notaire, qui les a reçus le 12 janvier 2026,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 14 janvier 2026,

Vu la réponse de Maître Florian MORIN à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 19 janvier 2026, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Considérant qu'à la suite de la réception de la DIA précitée en mairie de Penguily le 18 novembre 2025 l'échéance du délai de préemption, initialement fixée au 18 janvier 2025, a été prorogée jusqu'au 19 février 2025, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces complémentaires le 19 janvier 2025,

Considérant que les titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de projet dans la décision de préemption,

Considérant que la nature du projet justifiant la présente décision de préemption vise à mettre en œuvre une action d'aménagement pour la réalisation d'un programme d'environ 17 logements, dont 14 en construction neuve et 3 en réhabilitation, dont 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,

Considérant que le projet s'inscrit dans le respect des orientations fixées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025, par le Programme Local de l'Habitat de la CA Lamballe Terre et Mer approuvé le 10 mars 2020, et par le futur Programme Local de l'Habitat de la CA Lamballe Terre et Mer arrêté le 8 juillet 2025,

Considérant que la réalité du projet d'aménagement urbain conforme aux dispositions précitées des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme est établie par :

- L'étude de faisabilité produite par l'agence d'architecture BNR en date du 22 janvier 2026,
- Les dispositions du SCoT du Pays de Saint-Brieuc approuvé le 7 février 2025 ;
- Les objectifs du PLH de la CA Lamballe Terre et Mer approuvé le 10 mars 2020 ;
- Les dispositions du PLU adopté le 14 février 2008.

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 de Penguily de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone Uh, du PLU de Penguily ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Penguily - Le Bourg et 15 rue de Penthièvre, concernant la vente d'une maison d'habitation, ses annexes et son terrain, le tout cadastré :

Références cadastrales	Contenance
A n°806	371 m²
A n°805	29 m²
A n°765	302 m²
A n°731	448 m²
A n°763	62 m²

A n°810	6 m²
A n°813	989 m²
A n°815	555 m²
A n°729	514 m²
A n°734	106 m²
A n°808	359 m²
A n°809	35 m²

d'une contenance globale d'acquisition de 3 776 m², appartenant à :

Monsieur Philippe LENOIR, demeurant 17 rue du Pramet Maroue, 22400, Lamballe-Armor
Monsieur Didier LENOIR, demeurant 1 rue Saint-Thomas, 22120, Hillion
Monsieur Hervé LENOIR, demeurant 8 rue de la Metairie, 22370, Pléneuf Val André

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Penguily de réaliser, dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat, une opération de renouvellement urbain ayant pour assiette les parcelles préemptées.

Conformément à l'étude de faisabilité réalisée par l'agence d'architecture BNR, en date du 22 janvier 2026, cet îlot accueillera un ensemble immobilier, intégrant une mixité programmatique conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, consistant en la réalisation d'un programme d'environ 17 logements, dont 14 en construction neuve et 3 en réhabilitation, dont 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (155 000 €), plus les honoraires de négociation d'un MONTANT DE CINQ MILLE EUROS (5 000 €) TTC,

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.

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
03 FEV. 2026
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Carole CONTAMINE
Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
Signé le 03/02/2026

La Directrice générale de l'Etablissement Public foncier de Bretagne
Carole CONTAMINE

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