Publiée au recueil des actes le 11/05/2026

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
11 MAI 2026
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Plumergat - 26-56175-1 - 26-ACQ-051 – (JLO/SAR)

Décision du Directeur Général D-26/27

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 1er 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 de la commune de Plumergat du 25 février 2019 adoptant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plumergat du 8 novembre 2021 modifiant pour la dernière fois le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plumergat du 25 février 2019, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (Au) du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plumergat du 30 mars 2026 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 le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014, dont fait partie la commune de Plumergat qui a notamment pour objectif le rééquilibrage du parc de logements à travers :

- la création de résidences principales en particulier sur les secteurs littoraux les plus soumis à une résidentialisation touristique et secondaire,
- l'augmentation de l'offre locative et des logements aidés,

la diversification de la typologie de logements (petites et moyennes surfaces, logements adaptés au vieillissement, etc.) afin de correspondre aux besoins des différents parcours résidentiels

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) approuvé le 29 septembre 2023, dont fait partie la commune de Plumergat, qui couvre la période 2023-2028 et qui a notamment pour orientations :

- Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale,
- Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques,
- Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette »

et pour objectifs :

- la production, sur la commune de Plumergat, de 181 logements sur la durée 2023-2028 déclinés annuellement en 8 locatifs sociaux, 2 accession aidée, 3 accession maîtrisée locale et 18 logements libres.

Vu la convention cadre signée entre la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique et l'EPF Bretagne le 31 décembre 2021, prolongée par délibérations du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne du 1er juillet 2025 et du Conseil Communautaire du 14 octobre 2025, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectif commun de :
  - "*Renforcer l'offre de logements pour tous, en particulier de LLS, de logements abordables et de locatif à l'année.*",
  - "*Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et conforter les centralités à l'année*".

Vu la délibération du bureau de l'EPF Bretagne en date du 28 avril 2026 approuvant le projet de convention opérationnelle d'actions foncières à passer avec la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Plumergat le 17 mars 2026, sous le n° 56175-260005, par Maître Charles GRANDJEAN, notaire exerçant à Vannes (56000) - 5 Place de la libération, agissant en qualité de mandataire de :

Madame Martine LAYEC demeurant 17 rue Henri Dunant à SAINT-AVÉ (56890)
Madame Sophie MESNIL demeurant 24 rue de Kervégan à VANNES (56000)

concernant la vente d'un hangar d'une contenance globale d'acquisition de 237m² (lot C selon plan annexé à la DIA) et de la partie indivise du chemin d'accès d'une contenance globale d'acquisition de 89m² (lot F selon plan annexé à la DIA) situés sur la commune de Plumergat - 14 rue Anne de Bretagne et cadastré section AH 235p, au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (5 520€),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Plumergat en zone Ua du de la commune de Plumergat,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Plumergat du 6 mai 2026 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AH n°235p (lots C et F),

Vu le courrier de demande de visite adressé par la commune de Plumergat à Maître Charles GRANDJEAN, notaire, qui l'a reçu le 25 mars 2026,

Vu la réponse de Maître Charles GRANDJEAN à la commune de Plumergat qui l'a reçue le 27 mars 2026, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 3 avril 2026,

Vu les avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 27 avril 2026,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Plumergat le 17 mars 2026, l'échéance du délai de préemption, initialement fixée au 17 mai 2026, a été prorogée jusqu'au 27 mai 2026 au regard de la suspension du délai pendant 10 jours entre la date de réception de la demande de visite le 25 mars 2026 et la tenue de la visite le 3 avril 2026,

Considérant que le projet de la commune de Plumergat vise à mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,

Considérant qu'aux termes des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant notamment aux objectifs de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, de renouvellement urbain, de développement économique ou d'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités,

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 consiste en la réalisation, à l'échelle de l'opération, de trois immeubles collectifs neufs d'une dizaine de logements de types T2, T3 et T4, dont 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI,

Considérant que, sur la parcelle préemptée (lot A) et sur les lots contigus issus de la même parcelle, le projet prévoit, après démolition du bâti, la construction d'un programme immobilier neuf en renouvellement urbain,

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 réalisée par le bureau d'études LORAND GUILLOU Architectes ;
- Les dispositions du SCoT ;
- Les objectifs du PLH ;
- Les dispositions du PLU.

Considérant que la création d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de cette opération d'aménagement en renouvellement urbain est d'intérêt général et répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme en permettant notamment de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat de la commune de Plumergat,

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 Plumergat 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 Ua, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Plumergat - 14 rue Anne de Bretagne, un hangar (lot C selon plan annexé à la DIA) et la partie indivise du chemin d'accès (lot F), cadastré :

Référence cadastrale	Contenance
AH 235p	237 m²
AH 235p	89 m² (part indivise)

d'une contenance globale pour l'acquisition de 237m² en pleine propriété et de 89m² de droits indivis, appartenant à :

Madame Martine LAYEC demeurant 17 rue Henri Dunant à SAINT-AVÉ (56890)
Madame Sophie MESNIL demeurant 24 rue de Kervégan à VANNES (56000)

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Plumergat, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'habitat 2023-2028, de réaliser une opération de logements en renouvellement urbain sur la parcelle préemptée (lots C et F) et sur les lots contigus issus de cette même parcelle.

D'après l'étude réalisée par le bureau d'étude LORAND GUILLOU Architectes, le projet consiste, après démolition de l'ensemble du bâti et de la mise en compatibilité des sols de la parcelle cadastrée section AH n°235, en la réalisation d'un programme de trois immeubles neufs d'une dizaine de logements collectifs de types T2, T3 et T4, dont 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de QUARANTE MILLE QUATRE CENT SOIXANTEQUINZE EUROS (40 475€), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (5 520€) TTC à proportion de ce prix s'il s'avère qu'ils sont dus.

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'acquérir 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.
-

A défaut de la réception par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une réponse à cette offre dans le délai de deux mois susvisés, le propriétaire sera réputé avoir renoncé à l'aliénation.

Conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du Code de l'urbanisme, et en cas d'accord sur le prix offert par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, l'acte authentique devra être dressé dans les trois mois à compter de l'accord du propriétaire. Le paiement du prix, ou en cas d'obstacle au paiement, la consignation du prix, devra intervenir dans les 4 mois à compter de la même date, conformément à l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas où le prix serait fixé par décision de justice et où les parties ne feraient pas usage de leur faculté de renonciation ouverte par l'article L 213-7 aliéna 2 du Code de l'urbanisme, un acte de même nature serait dressé également dans un délai de trois mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive. Le paiement du prix, ou en cas d'obstacle au paiement, la consignation du prix devra intervenir dans les 4 mois à compter de la même date, conformément à l'article L. 213-14 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : Délais et voies de recours

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,

Carole CONTAMINE
Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Signé le 07/05/2026

PREFECTURE
ARRIVE le
11 MAI 2026
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

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 Plumergat.
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.