



**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**COMMUNE DE FORGES DE LANOUEE**  
**SEANCE ORDINAIRE DU 09 JUILLET 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le 09 juillet à 20 H 00, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Forges de Lanouée se sont réunis en salle du Conseil de la mairie de Lanouée, sur convocation en date du 24 juin 2025 qui leur a été adressé le 27 juin 2025 par voie dématérialisée par Mr Jacques BIHOUEE, Maire et publiée par voie d'affichage à la mairie du site de Lanouée le 27 juin 2025 et du site des Forges le 27 juin 2025 et sur le site internet forgesdelanouee.fr le 27 juin 2025.

**Conseillers présents** : Jacques BIHOUEE, Sabine GUILLEMIN, Yoann ROBIN, Edwige MESSEGER, Patrick POCARD, Jean-Pierre TRÉBY, Henriette LORAND, Yannick JOLIVET, Guénaëlle JÉGO, Erwann MORVAN, Rachel DUVAL, André BRIEND, Alain CHÉREL, Martine CHATEL, Annick LE GUÉVEL et Isabelle CADIO.

**Conseillers absents donnant pouvoir** : Sophie MARIVAIN donnant pouvoir à Edwige MESSEGER et Maryvonne LE BLANC donnant pouvoir à Mme DUVAL Rachel.

**Conseillers absents** : Michael BERNABÉ, Cécile LE MOINE, Julien LECLAIR, Anne MESMEUR et Barthélémy SINDALI.

**Secrétaire de séance** : Henriette LORAND.

Nombre de Conseillers en exercice : 23

Nombre de Conseillers présents : 16

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

**OBJET : DELIBERATION N° 2025-07.09-05 – ILOT CŒUR DE BOURG – SITE DE LANOUEE**

- **Présentation de la déclaration d'intention d'aliéner – Propriété Rouxel**
- **Demande d'autorisation de déléguer le droit de préemption à des personnes habilitées**
- **Achat de la propriété Rouxel**
- **Vote de crédits budgétaires (si achat en direct)**

**Rapporteur** : Jacques BIHOUEE

## **Exposé**

Monsieur le Maire rappelle qu'à la séance du Conseil Municipal en date du 20 mai 2025, il avait évoqué la réception de la déclaration d'intention d'aliéner le jour même pour la maison appartenant à la famille ROUXEL et qui est située dans l'îlot cœur de bourg sur le site de Lanouée, objet d'une étude en cours avec l'Atelier Terraterre sur le devenir de cet îlot.

Il présente le détail de cette déclaration d'intention d'aliéner (prix, acquéreur potentiel ...) et fait savoir qu'il a rencontré les vendeurs et les potentiels futurs acquéreurs en mairie avec l'EPF le 23 juin 2025. Il dresse le bilan de cette concertation et l'avancée de ce dossier.

Par délibération en date du 25 février 2020, le Conseil municipal a délégué à Monsieur le Maire le pouvoir d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire.

En matière de droits de préemption, l'article L. 2122-22 al.15 du Code Général des Collectivités Territoriales permet également au Conseil Municipal d'autoriser le maire de déléguer l'exercice de ces droits aux personnes mentionnées à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions que fixe le conseil municipal.

Afin de pouvoir réagir rapidement en cas de déclaration d'intention d'aliéner ou de demande d'acquisition d'un bien, et de permettre éventuellement de déléguer l'exercice de ces droits, il est nécessaire que Monsieur le Maire puisse :

- déléguer les droits de préemption, ainsi que tout droit de délaissement ou de priorité définis par le Code de l'Urbanisme dont la Commune serait titulaire, à toute autre personne habilitée à les exercer selon les dispositions de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme.

## **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Après exposé du Maire,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5211-9 et L 5211-10,

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1, L 300-1 et L 213-1, L 213-2, L 213-3 et R 213-1,

**Vu** le Décret N° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne),

**Vu** la convention cadre du 12 décembre 2024, conclue entre l'EPF Bretagne et la Commune de Forges de Lanouée,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2011, approuvant, pour la dernière fois, les révisions simplifiées et la modification du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1er février 2008, instituant le Droit de Prémption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,**

**Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mai 2020 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer les droits de préemption, de délaissement et de priorité définis par le Code de l'urbanisme,**

**Considérant qu'en raison des délais de traitement relativement courts d'une déclaration d'intention d'aliéner, d'une demande d'acquisition d'un bien ou d'une notification de droit de priorité, il est utile, en vue de pouvoir répondre dans les délais et de s'assurer la maîtrise foncière totale de zones de projets, que Monsieur le Maire puisse :**

- déléguer les droits de préemption, ainsi que tout droit de délaissement ou de priorité définis par le Code de l'Urbanisme dont la Commune serait titulaire, à toute personne habilitée à les exercer selon les dispositions de l'article 213-3 du Code de l'Urbanisme et dans les conditions que fixe le Conseil Municipal.

**Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposée en mairie de Forges de Lanouée le 19 mai 2025 sous le numéro 05610225K0008 par Maître Michel FOUCAULT, Notaire à Forges de Lanouée, agissant en qualité de mandataire de Monsieur Michel ROUXEL, demeurant 95 rue du Réage – 35510 CESSON SEVIGNE, concernant la vente de biens situés sur la Commune de Forges de Lanouée et cadastrés section AB 216 (824 m<sup>2</sup>) et AB 217 (33 m<sup>2</sup>) au prix de 85 000 € (+ frais d'acte et de commission),**

**Vu le courriel de la Commune de Forges de Lanouée du 27 juin 2025 adressé à l'EPF Bretagne demandant à ce que le droit de préemption soit exercé sur les biens, objet de la DIA précitée compte-tenu notamment du projet communal sur ce secteur, à savoir un projet de revitalisation du Centre Bourg par la mise en place de commerces et logements,**

**Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (France Domaine) du 26 juin 2025,**

**Vu l'étude menée par le cabinet d'Etudes (Ateliers TERRATERRE) ayant démontré la possibilité de réaliser une opération d'aménagement de commerces et de logements concourant notamment à la satisfaction des objectifs des documents d'urbanisme en termes de :**

- politique locale de l'habitat
- limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- renforcement de la place des centralités
- soutien de l'offre de service et de la diversité commerciale,
- gérer la vacance de certains bâtiments,
- proposer de nouvelles liaisons douces entre les différents équipements de la Commune.

**Considérant la situation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner à Forges de Lanouée en zonage Ua,**

Considérant les dispositions du PLU en cours de révision générale et visant notamment à mener une réflexion sur le développement de la Commune afin d'assurer une urbanisation maîtrisée et notamment la revitalisation du centre bourg, inciter en redonnant une nouvelle vie aux logements vacants,

Considérant que cette sollicitation se traduirait par la signature d'une convention opérationnelle d'une durée de 7 ans avec l'EPF Bretagne, laquelle emporterait notamment les engagements suivants sur les biens que l'EPF Bretagne aurait en portage :

- Production minimale de 20 logements/ha dont au minimum 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI),
- Gestion des biens en portage par la Commune
- Garantie de rachat par la Collectivité, également solidaire des dépenses et éventuels contentieux à l'issue du portage,

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Procède à un vote par scrutin ordinaire à main levée qui donne les résultats suivants :

<b>PRESENTS</b>	<b>16</b>
<b>DONNANT POUVOIRS</b>	<b>02</b>
<b>VOTANTS</b>	<b>18</b>
<b>ABSENCES</b>	<b>00</b>
<b>SUFFRAGES EXPRIMES</b>	<b>18</b>
<b>MAJORITE ABSOLUE</b>	<b>10</b>
<b>POUR</b>	<b>18</b>
<b>CONTRE</b>	<b>00</b>

- **DECIDE** que le Maire pourra déléguer les droits de préemption, de délaissement ou de priorité définis par le Code de l'Urbanisme aux personnes mentionnées à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme pour toute aliénation ne dépassant pas 500 000 €.
- **SOLLICITE et MISSIONNE** l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour mener l'opération d'acquisition foncière et de portage foncier des parcelles nécessaires à la réalisation de son projet dont les parcelles cadastrées section AB 216 et AB 217, objet de la déclaration d'intention d'aliéner,
- **AUTORISE** le Maire ou son Représentant à préparer avec l'EPF de Bretagne une convention opérationnelle d'action foncière (fixant un projet de périmètre) que la Commune s'engage à signer sur le secteur des biens objet de la DIA dans laquelle la Commune s'engagera notamment à respecter les engagements suivants sur les biens que l'EPF de Bretagne aurait en portage :

- Production minimale de 20 logements/ha dont au minimum 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI),
- Gestion des biens en portage par la Commune
- Garantie de rachat par la Collectivité, également solidaire des dépenses et éventuels contentieux à l'issue du portage,

- **DÉCIDE**, en cas d'acquisition par l'EPF Bretagne des parcelles AB 216 et AB 217 avant la signature d'une convention opérationnelle, de se porter garant du rachat des biens au prix de revient pour l'EPF Bretagne (prix d'achat, frais d'acte, diagnostics et sondages, impôts et taxes ....)

Délibération publiée conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret N° 2021-1311 du 7 octobre 2021 par voie d'affichage à la mairie et sur le site [www.forgesdelanouee.fr](http://www.forgesdelanouee.fr)

Date de mise en ligne : 16 juillet 2025

Le Maire,

La secrétaire de séance,

Jacques BIHOUÉE

Henriette LORAND



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux préalable par voie postale au siège de la Commune (2 place de la mairie - 56120 Forges de Lanouée) et/ou d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Rennes par voie postale - 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 RENNES CEDEX) ou par voie électronique (application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication