Envoyé en préfecture le 19/05/2026
Reçu en préfecture le 19/05/2026
Publié le
ID : 035-213502396-20260519-D202625U-DE

Retiers

DECISION PRISE PAR DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUITE A DEMANDE D'ACQUISITION D'UN BIEN PARCELLES ZI 92, 93 et 179

Décision N° 2026.25

Le Maire de la commune de Retiers,

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.300-1, R.211.1, R.211.7, R.213-1 à R.213-13, R.213-21, R.213-24 à R.213-26,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2122-22,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 Octobre 2019, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14 Octobre 2019, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2026, donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption et droit de priorité définis par le code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la Demande d'acquisition d'un bien déposée en mairie de Retiers le 08 avril 2026, n° 035 239 26 00011, par Maître LE POUPON Michel, notaire exerçant 25 rue du Marechal Foch 35240 Retiers, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame DESMOTS Elisabeth demeurant 41, rue Victor Hugo à Retiers (35240)
2°) Mme CERTENAIS Myriam demeurant Chemin de la barre à Retiers (35240)
3°) M. CERTENAIS Olivier demeurant 10 square du Botrel à Montreuil sur Ille (35440)
4°) M. CERTENAIS Pierre-Yves demeurant 32 rue Nathalie Sarraute à Liffré (35340)
5°) M. CERTENAIS Sylvain demeurant 13 rue de Rennes à la Chapelle-Bouëxic (35330)

concernant la vente d'une maison d'habitation avec terrain nu situé 41, rue Victor Hugo à Retiers cadastré section ZI n° 93, ZI n°92 et ZI n° 179 d'une contenance globale d'acquisition de 1 575 m², au prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE euros (170 000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE euros (7 650 €),

Vu la situation des biens objet de cette demande en zone UE du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Retiers,

Considérant que la commune de Retiers connaît une dynamique d'évolution démographique et urbaine impliquant l'anticipation des besoins futurs en matière d'assainissement collectif ;

Considérant que la station d'épuration communale, mise en service en 1988, constitue un équipement public structurant indispensable au fonctionnement du territoire, assurant le traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel ;

Considérant que cette station dispose d'une capacité nominale de traitement de 4 000 équivalents-habitants et d'un débit maximal de 900 m³ par jour ;

Envoyé en préfecture le 19/05/2026
Reçu en préfecture le 19/05/2026
Publié le
ID : 035-213502396-20260519-D202625U-DE

Considérant que, malgré une capacité de fonctionnement actuellement suffisante, les perspectives de développement urbain et économique prévues par le Plan Local d'Urbanisme et le Plan Local de l'Habitat, notamment la création de nouveaux logements et activités, entraîneront à moyen et long terme une augmentation progressive, mais significative des volumes et charges à traiter ;

Considérant que le renforcement des exigences environnementales et les contraintes techniques liées au fonctionnement des installations rendent nécessaire l'anticipation de l'évolution de cet équipement public ;

Considérant que la station assure le traitement des effluents avant rejet dans le milieu naturel (ruisseau de Sainte-Croix puis bassin de la Seiche et de la Vilaine), impliquant des exigences environnementales strictes en matière de qualité des rejets

Considérant qu'il appartient à la commune de garantir la continuité et la qualité du service public de l'assainissement collectif ainsi que le respect des normes environnementales applicables ;

Considérant que le renforcement des normes environnementales, la variabilité des charges (notamment en période humide) et les besoins futurs liés à l'urbanisation rendent nécessaire l'anticipation d'une montée en charge de l'équipement ;

Considérant, dès lors, que la maîtrise foncière à proximité immédiate de la station constitue un enjeu stratégique afin de permettre, à moyen ou long terme, son extension ou son adaptation technique, dans des conditions optimales de coût, de faisabilité et de respect des contraintes environnementales ;

Considérant également que les stations d'épuration sont susceptibles de générer des nuisances olfactives, en particulier lors des phases de traitement et de stockage des boues, nuisances régulièrement identifiées comme un enjeu majeur pour les collectivités et les riverains ;

Considérant qu'une extension ou une réorganisation du site semble nécessaire dans un objectif d'augmentation de la capacité théorique de la station de 4000 à 6000 équivalents habitants, et également pour faciliter l'accès des véhicules et notamment des tracteurs sur le site.

Considérant le cheminement difficile entre les ouvrages existants, et qu'un réaménagement des accès du site pourrait permettre de recevoir des remorques plus volumineuses et ainsi réduire le nombre de venues dans la station d'épuration, dans l'objectif de réduire la consommation de carburant, tout en assurant un meilleur éloignement des habitations, l'intégration d'équipements de désodorisation, le confinement de certaines installations ou la création de zones tampons paysagères ;

Considérant que toute extension ou réorganisation du site est contrainte dès lors qu'une partie du terrain actuel de la station d'épuration, classée en zone UL, est concernée par l'atlas des zones inondables, et que la parcelle cadastrée ZI n°109, propriété de la commune, est identifiée en zone humide au PLU.

Considérant qu'en l'absence de maîtrise foncière, l'urbanisation ou l'implantation d'habitations à proximité immédiate de la station serait susceptible d'accroître les conflits d'usage et les difficultés de cohabitation entre équipements publics et zones habitées ;

Considérant dès lors que l'acquisition des biens objet de la présente préemption répond à un objectif d'intérêt général consistant à préserver les capacités d'évolution d'un équipement public essentiel, à prévenir les contraintes futures liées à l'environnement urbain et à garantir la protection de la qualité de vie des riverains ;

Considérant en conséquence qu'il est opportun pour la commune de Retiers d'exercer son droit de préemption afin de constituer une réserve foncière stratégique destinée à permettre l'adaptation, l'extension et l'amélioration des installations de la station d'épuration communale

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme, puisqu'elle s'inscrit dans une stratégie foncière cohérente visant à anticiper les besoins futurs de la collectivité en matière d'équipements publics et d'infrastructures essentielles ;

Envoyé en préfecture le 19/05/2026
Reçu en préfecture le 19/05/2026
Publié le
ID : 035-213502396-20260519-D202625U-DE

DECIDE

ARTICLE 1 : La commune de Retiers décide d'acquérir par voie de préemption le bien situé 41 rue Victor Hugo à Retiers (35240), cadastré parcelle ZI n°93-92 et 179 de 1 575m² de superficie totale, appartenant à Mme DESMOTS Elisabeth, Mme CERTENAIS Myriam, M. CERTENAIS Olivier, M. CERTENAIS Pierre-Yves et M. CERTENAIS Sylvain, et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 035 239 26 00011;

ARTICLE 2 : Le prix d'acquisition est de **CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000 €),** plus les honoraires de négociation d'un montant de SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (7 650 €),

ARTICLE 3 : Cette préemption est proposée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, sans révision, et le montant prévu pour cette acquisition étant inférieur au seuil de consultation du service du Domaine, celui-ci a été consulté pour cette affaire mais ne s'est pas prononcé.

ARTICLE 4 : Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de 3 mois, à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R.213-12 du code de l'urbanisme

ARTICLE 5 : Madame la Directrice Générale des Services de la commune de Retiers est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte, ou d'un 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 sa notification.

Fait à Retiers,
Le 19 mai 2026

Le Maire,
Thierry RESTIF

MAIRIE de RETIERS
Ille-et-Vilaine