

16 AVR. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
38028 RENNES CEDEX 9

Décision du Directeur Général 2013/13 Décision de préemption

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ÉTABLISSEMENT 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 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006 qui a notamment pour orientations :

- Limiter la consommation d'espace à l'échelle du Pays de Lorient en fixant un objectif de densité minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'habitat sur le territoire de la Commune de Plouhinec,
- Prioriser la réhabilitation des quartiers anciens, des friches urbaines, industrielles ou commerciales et la densification des dents creuses identifiés dans les tissus urbains,
- Produire des logements et formes urbaines moins consommatrices d'espace (habitat intermédiaire, petits collectifs...),
- Diversifier l'offre en logements pour satisfaire la demande de l'ensemble des ménages et notamment celle des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce titre, la construction neuve devra comporter au minimum 25% de logements locatifs publics,
- Veiller à la production d'un tissu urbain de qualité qui valorisera les centres villes, centres bourgs, les quartiers existants et l'intégration de nouveaux secteurs de développement urbain dans l'agglomération et dans leur environnement naturel et agricole,

Vu le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouhinec approuvé le 23 octobre 2013 qui souligne entre autres les principes suivants :

- Faire du bourg de Plouhinec le principal pôle d'accueil de la Commune,
- Élargir la population susceptible de vivre à proximité des équipements et des services en positionnant les zones les plus densément construites au cœur du bourg,
- Développer une urbanisation économe en espace avec une moyenne de 20 logements à l'hectare pour les diverses opérations d'habitat,
- Développer des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouhinec qui cible comme emprises à réserver et comme dents creuses à densifier les parcelles cadastrées AB n°132 et AB n°190,

Vu l'emplacement réservé n°6 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouhinec grevant notamment la parcelle AB n°132 pour « un Programme de renouvellement urbain du cœur de bourg sur le site de l'ancienne école »,

Vu le décret de création de l'établissement public foncier de Bretagne n° 2009-636 du 8 juin 2009 publié au Journal officiel le 9 juin 2009, notamment ses articles 4 et 11,

Vu le règlement intérieur de l'établissement public foncier de Bretagne approuvé par délibération du Conseil d'administration du 16 octobre 2009, puis modifié par délibérations du Conseil d'administration du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, notamment ses articles 26 et 44,

Vu la convention cadre d'action foncière du 26 décembre 2011 conclue entre l'Etablissement public foncier de Bretagne et la Communauté de communes de Blavet Bellevue Océan qui vise à prioriser dans les communes de l'EPFCI les opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation,

Vu l'article 2.2 de cette convention qui dispose que sa signature « permettra à l'EPFCI d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPFCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire ».

Vu la délibération n°2.1 du Conseil municipal de la commune de Plouhinec en date du 23 octobre 2012, modifiée par la délibération n° 2.1 du 29 janvier 2013, instaurant le droit de préemption dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Plouhinec en date du 15 octobre 2008, donnant délégation à M. Le Maire pour exercer au nom de la Commune le droit de préemption urbain et déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Plouhinec, le 18 février 2013 par Maître Damien AUGU, notaire agissant en qualité de mandataire de l'association diocésaine de Vannes, demeurant à l'évêché « Le Petit Tolannic » à Vannes (56001), concernant la vente d'une ancienne école sise 19 rue du Driasker à Plouhinec, édifiée sur la parcelle cadastrée section AB n°132 d'une superficie de 3 645 m², au prix de 280 000 € (deux cents quatre-vingt mille euros) auquel s'ajoute 18 000€ hors taxe de commission,

Vu la situation de la parcelle en zone Ua du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouhinec,

Vu l'arrêté du Maire de la Commune de Plouhinec en date du 10 avril 2013 déléguant l'exercice du Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement public foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée AB n°132,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 12 avril 2013,

Considérant que la parcelle AB n°132 fait partie intégrante d'un secteur de renouvellement urbain identifié dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune par un emplacement réservé,

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Plouhinec qui souligne que la Commune de Plouhinec a choisi de s'orienter vers une maîtrise accrue de son développement en s'engageant dans des études pré-opérationnelles susceptibles de montrer comment l'urbanisation organisée sur les terrains déjà disponibles permet de répondre aux besoins de la Commune. Dans ce cadre, elle a lancé une étude de plan de référence pour l'aménagement du bourg. L'objectif de cette étude est de limiter l'étalement urbain en privilégiant la densification de l'urbanisation existante, notamment dans le bourg, afin d'accueillir les habitants dans des logements au plus près des commerces et services communaux.

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Plouhinec qui prévoit sur les parcelles AB n°132 et AB n°490 la construction de deux nouveaux bâtiments, la réalisation d'un jardin partagé et d'une liaison douce,

Considérant que les parcelles AB n°132 et AB n°490 ont été identifiées comme « parcellaire à réserver » afin d'y envisager une opération d'habitat avec une densité minimum de 20 à 30 logements/hectare.

Considérant le potentiel de densification de l'urbanisation représentée par la parcelle AB n°132 à l'échelle du centre bourg de Plouhinec,

Considérant que pour mener à bien ce projet de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation, une maîtrise publique du foncier concerné est nécessaire, que dans cette optique, la Commune de Plouhinec a sollicité l'intervention de l'Etablissement public foncier de Bretagne,

Considérant qu'il est opportun que l'Etablissement public foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la Commune de Plouhinec de réaliser à terme une opération d'habitat,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement public foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner à savoir, en la Commune de Plouhinec, 19 rue du Drlasker, une ancienne école privée cadastrée section AB n°132 d'une superficie de 3 645 m² appartenant à l'association du diocésaine de Vannes, demeurant à l'Evêché « Le Petit Tohannic », 56001 Vannes cedex.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur une emprise du centre bourg de Plouhinec identifiée dans le Plan Local d'Urbanisme comme un secteur de renouvellement urbain. La maîtrise foncière de ce secteur permettra à terme la densification de l'urbanisation en y développant notamment une opération mixte (habitat/services). Conformément aux objectifs inscrits dans la convention cadre signée entre l'Etablissement public foncier de Bretagne et la Communauté de communes de Blavet Bellevue Océan, cette opération devra nécessairement respecter des critères de densité (minimum 20 logements/hectare) et intégrer une part minimum de logements locatifs sociaux (30%) afin de satisfaire la demande à l'échelle communale.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 210 000,00 €, (deux cent dix milles euros) plus les honoraires de négociation à proportion de ce prix, ou du prix fixé par le Juge, s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

- 1) 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,
- 2) 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'acquiescer 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 :
 - a) soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b),
 - 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,
 - c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

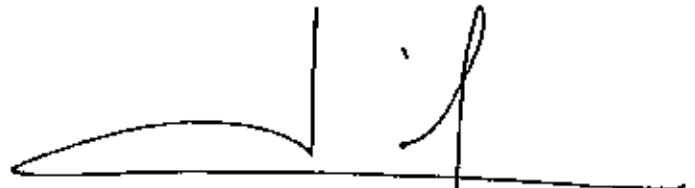
Le silence du propriétaire dans le délai de 2 mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner.

- 3) 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 (3 contour de la Motte, 35000 Rennes) :
 - 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 21 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).
 - ou directement par recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35000 Rennes) 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, le **16 AVR. 2013**



Didier VILAIN

Directeur Général de Foncier de Bretagne,

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF de Bretagne et affichée en Mairie de Thorigné-Fouillard ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.

La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.