

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

25 OCT. 2013

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09



Décision du Directeur Général 2013/50

Décision de préemption

LE DIRECTEUR GENERAL 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 la délibération du conseil municipal de la commune de LANRODEC en date du 30 mai 2012 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LANRODEC en date du 30 mai 2012 adoptant le périmètre du Droit de Préemption Urbain et l'instituant sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Guingamp (dont fait partie la commune de LANRODEC) approuvé le 11 juin 2007 et qui a notamment pour orientations (stipulées au Programme d'Aménagement et de Développement Durable) :

➤ **Organiser et maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisation :**

- Anticiper et dimensionner les besoins fonciers des collectivités dans une logique de gestion partenariale et économe de l'espace : mobiliser l'ensemble des acteurs fonciers (collectivités locales, chambres consulaires, SAFER, EPFR...),
- Maîtriser la consommation foncière par une nouvelle approche de l'urbanisme : privilégier le développement de l'urbanisme dans ou à proximité des secteurs déjà urbanisés et encadrer le développement des lotissements et des quartiers en périphérie des bourgs ; privilégier l'urbanisation des «dents creuses» et maîtriser les constructions neuves dans les zones agricoles et naturelles pour éviter le mitage ; donner la priorité au renouvellement urbain, reconstruire la ville sur la ville, en limitant la consommation foncière nouvelle ; produire de nouveaux logements en privilégiant la réutilisation du bâti existant inutilisé ou sous-utilisé ; privilégier des formes d'habitat denses, en diversifiant les types d'habitat (individuel, semi-collectif, collectif), et les formes d'habitat neuf : proposer une alternative à la maison individuelle, modèle dominant, par la réalisation de maisons de ville, de petits collectifs qui permettent d'occuper moins de places en ville, mais aussi sous forme de maisons mitoyennes ou maison en bandes en milieu rural et péri-urbain,

Aux termes du SCOT, l'hypothèse de 11.000 habitants supplémentaires dans le Pays de Guingamp d'ici à 2020 implique la construction de près de 3.800 logements d'ici 2020, soit un rythme de construction nette de 272 unités par an environ sur tout le territoire du Pays de Guingamp.

➤ Intervenir pour remédier au déficit démographique de certains EPCI et répondre aux besoins de la population en termes de services :

- Pallier le desserrement des ménages et intervenir de façon volontariste en matière d'habitat,
- Diversifier le parc de logements et les statuts d'occupation : assurer une meilleure mixité sociale et urbaine ; diversifier les formes et types d'habitat ; développer une offre de logements dans le parc ancien ; lutter contre le mal-logement ; inciter à l'adaptation des logements au handicap et à la mobilité réduite dans la production neuve ; développer et mieux répartir l'offre sociale en logements ; répondre aux besoins de populations spécifiques (handicapées, âgées...).

➤ Favoriser un développement équilibré du tissu économique :

Assurer l'accueil d'activités au sein du Pays de Guingamp, dans un souci de rééquilibrage entre l'Ouest et l'Est (qui connaît un développement plus important), mais également entre le monde rural et les agglomérations urbaines. Notamment, développer une offre immobilière publique ou privée adaptée pour les entreprises artisanales et commerciales de proximité, services et professions de santé,... particulièrement dans les portions du pays jugées déficitaires (sud RN12 notamment). Rechercher une stratégie d'implantation différenciée des activités économiques : les activités artisanales, les micro entreprises sauf si elles génèrent des nuisances pour le voisinage, ont leur place dans le tissu urbain et périurbain hors zones d'activités. Elles participent à la mixité des fonctions urbaines recherchées dans le SCOT.

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANRODEC approuvé le 30 mai 2012, et qui a notamment pour orientations (stipulées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

➤ Accueillir une population raisonnable en cohérence avec la dynamique locale et le caractère rural : une douzaine de nouveaux logements par an pour un apport de population de l'ordre de 300 à 400 habitants supplémentaires à l'horizon 2022.

Favoriser un accueil de population en cohérence avec la dynamique locale, le caractère rural, l'attractivité communale et le niveau d'équipements.

Favoriser la mixité de populations et des fonctions urbaines.

Développer et densifier, autant que faire se peut, le centre-bourg en tenant compte de ses contraintes et des faibles disponibilités foncières résiduelles.

Créer une trame urbaine associant location et accession à la propriété.

Modérer la consommation de l'espace en imposant des règles de densité cohérentes avec la situation géographique et la forme urbaine préexistante.

➤ Réaliser une densification raisonnée du bourg :

Accueillir une partie du développement urbain en recherchant une optimisation de l'espace. Une densité plus importante du centre-bourg vers la périphérie est recherchée.

Garantir la mise en place de nouveaux quartiers mixtes (habitat individuels, logements locatifs, habitat intermédiaire..., activités et équipements compatibles) et utiliser les espaces naturels difficilement exploitables en frange d'urbanisation.

Insérer quelques constructions dans les enclaves laissées à ce jour naturelles du tissu urbain existant.

Pour accompagner ces développements urbains du bourg sont envisagés :

- De favoriser le développement du centre commerçant,
- Des actions de mise en valeur de certains espaces publics,
- Un programme de sécurisation des déplacements...

➤ Renforcer et préserver la dynamique économique locale :

Articuler la politique locale de développement économique notamment autour de l'axe suivant :

Renforcer l'appareillage commercial et les services du bourg : renforcer la centralité commerciale, de services et d'équipements de proximité notamment en ne faisant pas obstacle à l'installation d'activités qu'elle que soit leur nature et dès lors qu'elles sont compatibles avec une vocation résidentielle majoritaire.

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 du 13 mars 2012 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté de communes le Leff Communauté qui stipule notamment :

➤ dans son article 1.2 (« Engagements mutuels quant à ces enjeux ») que :
« Afin de conjuguer les objectifs de développement durable et de mixité évoqués par le PPI de l'EPF et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre sur le territoire de la communauté de communes du Leff communauté, les partenaires s'engagent à travers la présente convention cadre à mettre en œuvre les principes suivants :
Pour toutes les opérations d'habitat (ou mixtes), la densité brute sera de 20 logements à l'hectare minimum et ces opérations prévoient un taux de logements locatifs sociaux de 20% minimum.

Privilégier les opérations de renouvellement et de densification urbains en habitat

Il s'agit d'intervenir en priorité dans les secteurs déjà urbanisés et déjà bâtis parfois. Ces interventions sont en général complexes et coûteuses mais participent à la valorisation du patrimoine, à la requalification des bourgs et centre-ville et à leur redynamisation sans consommer de terres agricoles. Ces secteurs privilégiés peuvent aussi répondre à l'enjeu fort d'accueil de projet de mixité intergénérationnel sur le territoire. Ces interventions donneront lieu à des projets présentant des densités supérieures aux densités relevées (en termes de logement à l'hectare pour ce qui concerne les zones d'habitat et en termes d'emplois pour ce qui concerne les secteurs de développement économique).(...)

Assurer une veille foncière sur les potentiels de renouvellement urbain

Le référentiel foncier ne doit pas être considéré comme un outil de stratégie foncière à court terme. Il doit en effet servir de base à une analyse fine des potentiels de renouvellement urbain (bâti à vendre, bâti mutable, dent creuse, zone d'intérêt en centre bourg...) à l'échelle communautaire. Même si elles se révèlent souvent particulièrement complexes et coûteuses, les opérations de renouvellement urbain participent à la redynamisation des centres bourgs sans consommer de terres agricoles. (...)

➤ dans son article 2.2 (« Acquisitions foncières ») que « afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes, il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF 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'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire. »

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de LANRODEC, le 30 août 2013, par Maître Vincent LE BOURG, notaire à CHATELAUDREN (22170), 5 rue de la Gare, agissant en qualité de mandataire de Monsieur Jean HEOUSAN, retraité, demeurant à BOQUEHO (22170), Kerhervé, concernant la vente d'une propriété bâtie à usage d'habitation avec jardin, située sur la commune de LANRODEC (22170), 16 rue des Ecoliers, sur les parcelles cadastrées section B n°1284 et 1287 d'une superficie totale de 930 m², au prix de 86.000 € (quatre-vingt-six mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 5.790 € TTC (cinq mille sept cent quatre-vingt-dix euros TTC),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LANRODEC en date du 04 septembre 2013 donnant un avis favorable à la préemption du bien appartenant à Monsieur HEOUSAN, situé 16 rue des Ecoliers à LANRODEC, objet de la DIA ci-après mentionnée,

Vu le projet de convention opérationnelle d'actions foncières à conclure entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de LANRODEC pour l'acquisition du bien situé à LANRODEC, 16 rue des Ecoliers, objet de la DIA ci-après mentionnée, approuvé par délibération du Bureau de l'Établissement Public Foncier de Bretagne le 22 octobre 2013,

Vu la situation de la parcelle en zone UC du Plan Local de la commune de LANRODEC,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 11 octobre 2013,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LANRODEC en date du 16 octobre 2013 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section B n°1284 et 1287,

Considérant que le bien objet de la présente DIA est situé en plein centre-bourg, à proximité immédiate de l'école, de la mairie et des services (multi-services, garderie, salle de sport...), et qu'il constitue ainsi une opportunité de densification de ce centre-bourg en vue d'y créer des logements et d'en renforcer l'attractivité économique, en cohérence avec les prescriptions du SCOT du pays de GUINGAMP et du PLU de la commune,

Considérant qu'aux termes d'une délibération en date du 04 septembre 2013, le conseil municipal a donné un avis favorable à la préemption de ce bien et à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle,

Considérant que la convention cadre conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la Communauté de Communes Le Leff Communauté, le 13 mars 2012, permet à la commune de LANRODEC (faisant partie de la communauté de communes du Leff Communauté) de déléguer, lorsqu'elle le souhaite, l'exercice du Droit de Prémption Urbain audit Établissement Public Foncier de Bretagne,

Considérant qu'en raison des délais de traitement relativement courts d'une déclaration d'intention d'aliéner, la commune, en vue de pouvoir répondre dans les délais et de s'assurer la maîtrise foncière totale du bien, a délégué à l'EPF le Droit de Prémption Urbain dont elle est titulaire sur ce bien, suivant délibération du conseil municipal du 16 octobre 2013,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de permettre à la commune de LANRODEC de réaliser son projet d'aménagement en renouvellement urbain et densification de parcelles, tel qu'exposé dans son Plan Local d'Urbanisme.

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé en zone UC ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de LANRODEC (22170), 16 rue des Ecoliers, une maison d'habitation avec jardin cadastrée section B n°1284 et 1287 d'une superficie cadastrale totale de 930 m², appartenant à Monsieur Jean HEOUSAN, retraité, demeurant à BOQUEHO (22170), Kerhervé,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de permettre la réalisation, par la commune, d'une opération à dominante d'habitat en renouvellement urbain participant à la densification du centre-bourg.

Cette emprise accueillera des logements (sociaux notamment), neufs pour partie et en réhabilitation du bâti existant pour une autre partie. Une partie du bâti pourra aussi être utilisée pour l'accueil d'une activité libérale ou d'un commerce/service.

Ce projet respectera les critères suivants :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur
 - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 86.000 € (quatre-vingt-six mille euros), plus les honoraires de négociation d'un montant de 5.790 € TTC (cinq mille sept cent quatre-vingt-dix euros TTC) 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'acquies faire 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 25 octobre 2013



Didier VILAIN

Directeur Général de l'Établissement Public
Foncier de Bretagne,

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de LANRODEC (22170), le Bourg, ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard Albert 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.