ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
13 FEV. 2014
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX

Décision du Directeur Général 2014/06

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 ROMILLE en date du 25 mars 2002 adoptant le Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ROMILLE en date du 25 mars 2002 instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones UP, UC, UR, UEQ, UA, UM, 1NAr, 2NAr, 1NAa, 2NAa et 2NAeq du Plan d'Occupation des Sols de la commune de ROMILLE,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brocéliande (dont dépendait la commune de ROMILLE jusqu'au 1er janvier 2014) approuvé le 8 décembre 2009, dont les propositions d'orientations en termes d'habitat stipulées au Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont les suivantes :

1°/ Continuer à accueillir des ménages tout en limitant la consommation foncière. Le développement de l'urbanisation doit se réaliser par une meilleure utilisation des espaces urbanisés et une réhabilitation du parc existant, notamment pour les logements anciens vacants.

2°/ Diversifier l'offre d'habitat, tout en répondant à des objectifs de pérennisation des espaces agricoles, de réduction des coûts de raccordement aux réseaux et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

La diversité de l'habitat doit se traduire par la réalisation, à la fois en milieu urbain et en milieu périurbain, d'habitats individuels, de maisons groupées reprenant le mode d'implantation traditionnel des maisons de bourg, d'habitats intermédiaires, d'habitats collectifs dans des ensembles adaptés à la typologie urbaine des pôles du SCOT du Pays de Brocéliande.

3°/ Diversifier l'offre locative pour favoriser la mobilité et le parcours résidentiel des habitants et offrir aux jeunes les moyens de se loger sur le territoire.

Pour le logement locatif public, une modulation du pourcentage doit s'appuyer sur la typologie des communes et leurs capacités à accompagner ce type d'opérations en termes de services et d'accessibilité.

Le SCOT du Pays de Brocéliande contient également diverses propositions en termes d'équipements culturels. A ce sujet, le PADD stipule notamment la nécessité de diversifier l'offre d'équipements publics, d'en faciliter l'accès et de renforcer le maillage existant, par la complémentarité et la subsidiarité, en particulier par l'essaimage des équipements sur les différentes communes, pour se rapprocher de la population.

Vu les besoins définis, en ce qui concerne l'habitat, par le diagnostic préalable à la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Bécherel (dont dépendait la commune de ROMILLE jusqu'au 1er janvier 2014), savoir notamment :

- soutenir le parc locatif aidé (en raison de la hausse de la demande en logements à loyer modéré),

- développer la maîtrise foncière (le diagnostic préalable faisant ressortir une relative faiblesse de la maîtrise foncière publique au vu de la part des lotissements privés par rapport aux lotissements communaux),

- développer un urbanisme durable (le diagnostic faisant état d'une banalisation des formes urbaines, pauvres en termes de qualité architecturale et paysagère et consommatrices de ressources naturelles),

- répondre aux besoins des populations spécifiques (augmentation de la population âgée notamment).

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Rennes Métropole (dont fait partie la commune de ROMILLE depuis le 1er janvier 2014) approuvé en juin 2005, qui couvrait la période 2005-2012 et dont l'application a été prolongée jusqu'en décembre 2014 (PLH mis en révision en février 2013), et qui a notamment pour orientations :

1°/ Produire 4.500 nouveaux logements par an :

L'objectif de 36 000 logements programmés en 8 ans sur l'agglomération a été réparti en fonction d'un double principe selon la règle de faisabilité et de partage solidaire de l'effort de production :

- 8 000 logements minimum sur la Ville de Rennes,
- 28 000 logements minimum sur les communes périphériques.

Une seconde règle de répartition géographique solidaire a été retenue :

- 25 % de la production doit concerner le logement locatif social,
- 25 % de la production doit concerner le logement locatif intermédiaire ou l'accession aidée.

Un minimum de 50% de logements collectifs et intermédiaires et un maximum de 20% du total de l'opération sous forme de lots supérieurs à 350 m² doit être respecté.

2°/ Assurer une qualité et un développement durable :

Favoriser les opérations immobilières en site de renouvellement urbain pour économiser le foncier, ressource rare à préserver,

3°/ Accélérer la production de foncier aménagé :

- anticiper les besoins à venir et donc constituer des réserves foncières à court, moyen et long terme,
- définir des secteurs de renouvellement urbain pour procéder aux acquisitions foncières avec remembrement progressif des parcelles, souvent en centre-bourg ou à proximité,
- mobiliser le Programme d'Action Foncière pour aider au portage d'acquisitions en vue de la réalisation des opérations répondant aux critères du PLH.

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Rennes (dont dépend la commune de ROMILLE depuis le 1er janvier 2014) approuvé le 18 décembre 2007, actuellement en cours de révision, qui a notamment pour orientations en termes d'habitat et d'équipements :

1°/ Assurer une production de logements suffisante et diversifiée sur le territoire :

Accroître et répartir le parc de nouveaux logements dans le Pays de RENNES conformément aux orientations d'organisation de l'espace. Le PADD du SCOT prévoit la construction d'un nombre suffisant de logements dans le Pays de RENNES pour y accueillir 120.000 habitants à l'horizon 2020. Des outils d'anticipation foncière doivent participer à la mise en œuvre de cet objectif à court, moyen et long terme.

2°/ Rechercher et favoriser la mixité sociale dans les opérations d'urbanisme, en favorisant la production de logements aidés :

La mixité sociale doit être recherchée dans la programmation de logements envisagée pour chaque opération. Les nouvelles opérations d'aménagement doivent garantir une part de production de logements adaptés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, couplée à certains critères d'accessibilité et de desserte en transports en commun.

3°/ Economiser l'espace, renforcer l'identité des communes :

Favoriser le renouvellement urbain, augmenter la compacité des extensions urbaines, en soutenant la réalisation de formes urbaines plus innovantes permettant de concilier économie d'espace et qualité des aménagements et des espaces collectifs.

Revaloriser le cœur de bourg en incitant le renouvellement de la ville sur elle-même à proximité ou au cœur même des bourgs ou des villes. L'exploitation du potentiel de renouvellement urbain et de densification des communes doit être recherchée.

Le développement de l'urbanisation doit favoriser, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les espaces libres.

Assurer une répartition équilibrée des équipements et des services dans l'organisation de la ville-archipel, en lien avec les transports en commun

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 opérationnelle d'actions foncières du 20 août 2012 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de ROMILLE pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain en densification, à vocation d'habitat et d'équipements sociaux-culturels sur le secteur de la rue des Trois Evêchés,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de ROMILLE, le 30 décembre 2013, sous le n°20130026, par Maître François BIENVENÜE, notaire associé à ROMILLE (35850), 7 allée des Templiers, agissant en qualité de mandataire de Monsieur René LERAY, retraité, demeurant à l'Ecandais, 35137 PLEUMELEUC, concernant la vente d'une maison à usage d'habitation, située sur la commune de ROMILLE (35850), 5 rue des Trois Evêchés, édifiée sur la parcelle cadastrée section AD n°24 d'une superficie cadastrale de 138 m², au prix de 57.000,00 €, (cinquante-sept mille euros),

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AD n°24 en zone UP du Plan d'Occupation des Sols de la commune de ROMILLE,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de ROMILLE en date du 27 janvier 2014 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section AD n°24,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 16 janvier 2014,

Considérant que par convention opérationnelle d'actions foncières en date du 20 août 2012, la commune de ROMILLE a confié à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) la mission d'acquérir par tous moyens et de porter en réserves foncières divers biens immobiliers inclus dans le périmètre de la rue des Trois Evêchés, dans le but d'y réaliser une opération de renouvellement urbain en densification, à vocation d'habitat et d'équipements sociaux-culturels,

Considérant que le bien objet de la présente DIA est situé dans ce périmètre opérationnel, à proximité de l'église, de la mairie, de la bibliothèque, des commerces et des services, et qu'il constitue ainsi une opportunité de renouvellement urbain et de densification de ce centre-bourg en vue d'y réaliser, en lien avec la parcelle voisine cadastrée AD n°300 (acquise par l'EPF en janvier 2013), une opération de renouvellement urbain en densificiation à vocation d'habitat et d'équipements sociaux-culturels, en cohérence avec les prescriptions des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux applicables à la commune de ROMILLE,

Considérant qu'en vue de pouvoir répondre dans les délais et de s'assurer la maîtrise foncière totale du bien, la commune a délégué à l'EPF le Droit de Préemption Urbain dont elle est titulaire sur ce bien, suivant délibération du conseil municipal du 27 janvier 2014,

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 permettra à la commune de ROMILLE de réaliser son projet d'aménagement en renouvellement urbain et densification, à vocation d'habitat et d'équipements sociaux-culturels,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone UP du Plan d'Occupation des Sols, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de ROMILLE (35850), 5 rue des Trois Evêchés, une maison à usage d'habitation édifiée sur une parcelle cadastrée section AD n°24 d'une contenance cadastrale de 138 m², appartenant à Monsieur René LERAY, retraité, demeurant à PLEUMELEUC (35137), L'Ecandais,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière pour permettre à la commune de ROMILLE de réaliser une opération de renouvellement urbain en densification sur le secteur de la rue des Trois Evêchés, incluant la parcelle préemptée.

Aux termes de la convention opérationnelle d'actions foncières conclue entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, il est envisagé sur ce secteur un projet à vocation d'habitat (construction de logements sociaux) et d'équipements sociaux-culturels (projet d'une médiathèque).
Sur ce projet de la rue des Trois Evêchés, la commune de ROMILLE s'est engagée à respecter les critères suivants, en ce qui concerne la partie destinée à l'habitat :

- 100% de logements sociaux (locatif et accession) ;
- une densité minimale de 50 logements par hectare ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement en respectant les normes en vigueur.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **57.000,00 € (cinquante-sept mille euros)**.

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'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 :
   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 12 février 2014

Didier VILAIN
Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Pubiic Foncier de Bretagne et affichée en mairie de ROMILLE (35850), Place de la Mairie, 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.