

11 AVR. 2014

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 04

Décision du Directeur Général D/14/16

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 le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2122-22,

Vu la délibération n°2011/9/167 du conseil municipal de la commune de Saint-Avé en date du 9 décembre 2011 adoptant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération n°2013/1/1 du 24 janvier 2013 le modifiant,

Vu la délibération n°2011/9/168 du conseil municipal de la commune de Saint-Avé en date du 9 décembre 2011 instituant le Droit de Préemption Urbain et le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur « toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme » (zones U et AU),

Vu la délibération n°2014/4/78 du conseil municipal de la commune de Saint-Avé en date du 7 avril 2014 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2014/4/78 du conseil municipal en date du 7 avril 2014 donnant délégation au Maire pour déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues par l'alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, et ce, exclusivement pour les propriétés classées en zone U du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan approuvé le 21 décembre 2006, dont fait partie la commune de Saint-Avé et dont les principales orientations sont :

- Structurer le développement du territoire à partir du cœur de l'agglomération (Vannes) et des pôles d'appui (Arradon, Elven, Ploeren, Saint Avé, Séné, Theix) ;
- Limiter l'étalement urbain,
- Permettre la mixité de la population par le logement et les équipements,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan approuvé le 17 février 2010 pour la période 2010-2016, dont fait partie la commune de Saint-Avé et dont les principaux enjeux identifiés sont :

- De poursuivre les efforts engagés pour une moindre consommation d'espace grâce à une densification adaptée au contexte local,
- D'inciter les communes à développer des opérations en renouvellement urbain,
- De veiller à la qualité des opérations d'habitat développées,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Avé, approuvé le 9 décembre 2011, qui souligne entre autres le principe de poursuivre la démarche d'accueil et d'intégration de nouveaux habitants en développant une politique de renouvellement urbain sur le centre-ville afin de répondre aux besoins d'une commune de 10 000 habitants.

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Avé qui évoque la nécessité de limiter et de conforter les secteurs d'habitat au sein du périmètre aggloméré en offrant, par des projets d'aménagements variés, une diversité de logements (typologies, programmation) susceptibles de répondre aux besoins de chacun,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Avé qui préconise de localiser en priorité le logement social à proximité du réseau de transport urbain,

Vu la délibération n°2010/6/79 du conseil municipal en date du 9 juillet 2010 décidant la mise en œuvre d'un projet urbain axé sur le développement commercial et la restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Avé et définissant le périmètre concerné par ce projet,

Vu l'Orientation d'Aménagement « Saint-Avé Centre » du PLU de la commune de Saint-Avé qui cible un secteur du centre-ville dont font partie les propriétés BD n°288 et BE n°347 comme un périmètre à densifier en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare et un minimum 30% de logements locatifs sociaux,

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 24 janvier 2014 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan qui vise à prioriser l'intervention de l'EPF dans les communes de l'agglomération sur des opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation à vocation d'habitat ou mixte (habitat-commerce, habitat-artisanat, habitat-équipement public),

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 8 août 2013 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Saint-Avé pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à l'opération de réaménagement et de densification du centre-ville engagée par la commune de Saint-Avé qui devra respecter, d'après les termes de cette convention, une densité minimale de 40 logements à l'hectare (*sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement*) et intégrer à minima 30% de logements locatifs sociaux,

Vu l'étude prospective d'évolution du centre-ville confiée par la commune de Saint-Avé aux bureaux d'études Enet-Dolowy et Siam conseil qui a fait l'objet d'une participation citoyenne jusqu'en juin 2013 et qui a pour objectif de définir les principaux enjeux de développement à l'échelle du centre-ville de Saint-Avé (mobilité, habitat, activité commerciale, espace public...) et de déterminer les moyens à mobiliser pour impulser une politique de revitalisation de celui-ci,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie de Saint-Avé, le 13 février 2014 par Maître Emmanuel BENEAT, notaire, agissant en qualité de mandataire de Monsieur et Madame Donatien Gildas Marie RAULT, concernant la vente d'une ancienne bâtisse rénovée, située sur la commune de Saint-Avé, le tout édifié sur les parcelles cadastrées section BD n°288 et BE n°347 d'une superficie totale de 1214 m², au prix de 892 000 € (huit cents quatre-vingt-douze mille euros),

Vu la situation des parcelles BD n°288 et BE n°347 en zone Uaa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Avé et donc dans le périmètre du droit de préemption urbain,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 9 avril 2014,

Vu la décision du maire n°2014-018 de la commune de Saint-Avé en date du 9 avril 2014 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section BD n°288 et BE n°347,

Considérant que le SCOT de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan a pour principe majeur de favoriser les opérations en renouvellement urbain sur le territoire en préférant la construction de la ville sur elle-même plutôt que son expansion. Le SCOT encourage à ce titre la réalisation d'opérations de « démolition-reconstruction » sur l'ensemble des communes de l'agglomération et évoque ainsi la nécessité d'adapter les documents d'urbanisme locaux en ce sens,

Considérant que le PLH de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan fixe un objectif de production de 1080 logements à la commune de Saint-Avé sur la période 2010-2016. Sur cette même période, la production de logements sociaux devra être de 300 logements (soit 50 logements par an et soit 28% de la production globale annuelle de la commune de Saint-Avé),

Considérant que le PLH de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan encourage les communes à accroître leurs interventions en renouvellement urbain en préconisant notamment des opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC...) intégrant une densité conséquente de logements,

Considérant que le PADD du PLU de la commune de Saint-Avé vise, conformément aux objectifs du SCOT et du PLH, à favoriser les opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation afin de redynamiser le centre-ville, de proposer une offre en logements diversifiée et d'éviter la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune,

Considérant la volonté municipale traduite par une Orientation d'Aménagement inscrite au PLU de vouloir maîtriser le développement de l'urbanisation à l'échelle du centre-ville en fixant notamment des principes de densité et de programmation de logements à respecter,

Considérant la volonté de la commune de mettre en œuvre un projet urbain axé sur le développement commercial et la restructuration urbaine du centre-ville, en vue de créer un nouveau quartier composé d'habitat et de commerces pour étoffer le centre-ville tout en réalisant des espaces verts de qualité, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement du plan local d'urbanisme approuvé le 9 décembre 2011

Considérant l'intérêt pour la commune d'acquérir les parcelles bâties cadastrées section BD n°288 et BE n°347 situées au cœur du périmètre du projet urbain souhaité par la ville,

Considérant que pour mener à bien l'opération de réaménagement du centre-ville de Saint-Avé, une maîtrise publique du foncier est nécessaire, que dans cette optique, la commune de Saint-Avé a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Considérant que pour la réalisation de son projet, la commune de Saint-Avé s'est d'ores et déjà portée acquéreur de quelques propriétés localisées dans le secteur environnant aux propriétés cadastrées BD n°288 et BE n°347,

Considérant qu'il est opportun que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption urbain sur le bien objet de la DIA en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune de Saint-Avé de poursuivre son projet de réaménagement et de densification du centre-ville à moyen-long terme,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone Uaa ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Saint-Avé, 11 rue du 5 août 1944, une maison d'habitation rénovée et ses annexes, le tout édifié sur les parcelles cadastrées section BD n°288 et BE n°347 d'une superficie de 1214 m², appartenant à Monsieur et Madame Donatien Gildas Marie RAULT,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière qui, associée aux autres propriétés acquises par la collectivité ou en cours d'acquisition, permettra à moyen-long terme la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation sur le centre-ville de Saint-Avé. Conformément aux principes définis dans les documents d'urbanisme supra-communaux ou dans le PLU, cette opération aura pour principaux objectifs :

- D'accroître l'attractivité du centre-ville en permettant l'arrivée de nouveaux habitants, par une restructuration de l'offre commerciale et par un réaménagement des espaces publics,
- De favoriser la mixité sociale à l'échelle du centre-ville par le développement d'une offre en logements locatifs sociaux,
- De limiter la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune en densifiant l'urbanisation dans le centre-ville,

Conformément aux objectifs inscrits dans la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Saint-Avé et l'Etablissement Public Foncier, les opérations d'habitat développées par la commune dans le périmètre opérationnel d'action foncière devront respecter un objectif de densité de 40 lgts/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) et intégrer une part minimum de logements locatifs sociaux (30%).

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **430 000€**, (quatre cent trente 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'acquiescement 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 **11 AVR. 2014**

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 ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.

La présente décision est également consultable au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

