

Décision du Directeur Général D14-40 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 Morlaix en date du 19 février 2014 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Morlaix en date du 19 février 2014 instituant :

- le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme ;
- le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les périmètres du centre-ville, du quartier de la gare et de la copropriété située rampe Saint Augustin,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Morlaix en date du 5 avril 2014 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer les Droits de Préemption Urbain et de les déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'agglomération de Morlaix Communauté approuvé le 12 novembre 2007, dont :

- le PADD préconise un renforcement du pôle urbain central par le développement de nouveaux sites stratégiques comme le quartier de la gare en lien avec la mise en services de la LGV "Bretagne à Grande Vitesse" (Paris-Brest en 3 heures).

- le Document d'Orientations Générales (DOG) précise que le réaménagement du "pôle de la gare" doit permettre :

- De créer un pôle d'échanges au cœur de la ville et du territoire communautaire, valorisant le transport ferroviaire et facilitant l'accès à tous les lieux de l'agglomération ;
- D'intégrer les préconisations du Schéma des Déplacements Urbains et Communautaires ;
- De mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain et de diversification de l'habitat aux abords de la gare ;
- De réaliser un équipement de vie social pour le quartier ;
- De réaliser progressivement un pôle tertiaire dans une stratégie d'offres complémentaires à l'échelle de l'agglomération et de son centre, avec une contribution de ce pôle à la valorisation du transport ferroviaire et des services de la gare ;
- De développer les services pour les voyageurs à proximité de la gare ;
- D'inciter à la revitalisation de la place Saint Martin ;
- D'inciter au renouvellement de l'offre d'habitat.



Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2019 de la Communauté d'agglomération de Morlaix Communauté approuvé le 9 décembre 2013, dont fait partie la commune de Morlaix, et qui a notamment pour orientation de maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain.

La confortation de la centralité du pôle urbain passe notamment par le projet de renouvellement urbain du quartier de gare.

Par ailleurs, la redynamisation du "pôle de la gare" repose sur une stratégie plus lourde, qui met en jeu à la fois une problématique communautaire d'accessibilité et de déplacements (gare TGV et plateforme intermodale locale) et le potentiel de diversification résidentielle et fonctionnelle du site et de ses abords. Il s'agit de conforter le rôle régional de la gare de Morlaix et de développer son impact sur le développement de la ville et de l'agglomération.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Morlaix en date du 16 décembre 2011 décidant le lancement d'une étude visant à la définition d'un schéma de référence urbain qui traduira la future organisation spatiale et urbaine du quartier de la gare de Morlaix au regard de différentes thématiques (accessibilité du site, capacité globale de stationnement, besoins en équipements, logements, commerces...),

Vu les options présentées en décembre 2013 au comité de pilotage de l'étude,

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'action foncière du 20 décembre 2011 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et les communes de Morlaix, Saint Martin des Champs et la Communauté d'agglomération de Morlaix Communauté, pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet du quartier de gare,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie de Morlaix, le 19 juin 2014 de Maître Jérôme NICOLAS, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Monsieur TARIF Gilles, demeurant 2 rue François Rabelais à Saint Martin des Champs (29600),

concernant la vente d'un appartement, situé sur la commune de Morlaix, 101 rue Gambetta, constituant le lot n°6 d'un immeuble édifié sur la parcelle cadastrée section BI n°33 d'une superficie de 214 m², au prix de 24.000 €, (vingt-quatre mille euros),

Vu la situation de la parcelle en zone Uru (secteur de réhabilitation et de renouvellement urbain) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Morlaix,

Vu la décision du maire de la commune de Morlaix en date du 3 juillet 2014 déléguant le Droit de Préemption Urbain renforcé à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur le lot n° 6 de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BI n° 33,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 30 juillet 2014,

Considérant que les villes de Morlaix, de Saint Martin des Champs et la communauté d'agglomération de Morlaix Communauté ont sur le secteur de la gare un projet de renouvellement urbain destiné à faire



de ce quartier un pôle d'échange multimodal et à renforcer l'habitat et l'activité autour de ce secteur bien desservi par les transports en commun,

Considérant que pour atteindre cet objectif, les villes de Morlaix, de Saint Martin des Champs et la communauté d'agglomération de Morlaix Communauté ont signé avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne une convention opérationnelle d'actions foncières visant à procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ce projet,

Considérant que le lot n° 6 de l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section BI n°33, objet de la présente préemption, est inclus dans le périmètre d'action de ladite convention opérationnelle,

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 constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Morlaix de réaliser son projet d'aménagement,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne a déjà acquis plusieurs propriétés sur l'îlot situé entre la rue Gambetta et la rue du Général Le Flo dans lequel se trouve le bien objet de la présente décision,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Morlaix – 101 rue Gambetta, un appartement constituant le lot n° 6 d'un immeuble cadastré section BI n° 33 d'une superficie d'environ 214 m², appartenant à :

1°) Monsieur TARIF Gilles, demeurant 2 rue François Rabelais à Saint Martin des Champs (29600).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière sur le secteur de la gare pour y réaliser une opération de renouvellement urbain en densification. Celle-ci permettra l'implantation de logements et services autour d'un pôle gare en profonde mutation, dans le respect des critères définis à la convention du 20 décembre 2011, à savoir :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum ;
- Une densité minimale de 50 logements par hectare, plus particulièrement sur la parcelle BI 33 est prévu un immeuble collectif à dominante d'habitat.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée aux conditions indiquées dans la DIA en date du 17 juin 2014, à savoir :

- au prix de 24 000 € (vingt-quatre mille euros) ;
- frais d'agence à la charge du vendeur ;
- frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Article 4 : Information



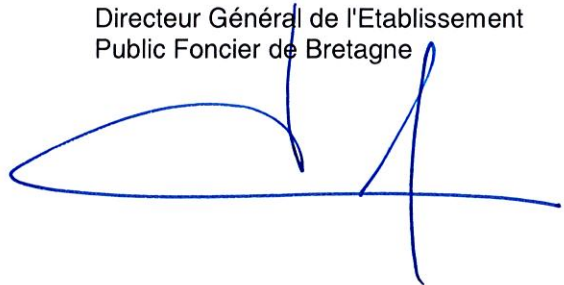
- 1) En cas de préemption aux mêmes prix et conditions que celles fixées dans la déclaration d'intention d'aliéner, la vente est parfaite au sens de l'article 1583 du Code Civil et le vendeur ne peut renoncer à l'aliénation,
- 2) La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :
 - 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 rue 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 5 août 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 Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Morlaix 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.

