

- 2 SEP. 2014

**Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09**

Décision du Directeur Général D-14-47

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 LANESTER en date du 9 juillet 2009 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LANESTER en date du 11 février 2010 instituant le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines dites « zones U » et sur les zones à urbaniser dites « zones AU » du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LANESTER en date du 24 avril 2014 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer les Droits de Préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LANESTER en date du 25 août 2014 complétant les délégations déjà accordées par la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2014 et déléguant au maire pour toute la durée de son mandat les pouvoir de :

- exercer les droits de priorité à l'occasion de l'aliénation d'un bien,
- déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien,
- répondre aux droits de délaissement définis par le Code de l'Urbanisme,
- déléguer la réponse à ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Le conseil municipal précisant que le maire pourra déléguer l'exercice des droits de préemption et de priorité, ainsi que la réponse aux droits de délaissement, pour toute déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien ne dépassant pas 2 000 000 € (deux millions d'euros).

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de LORIENT approuvé le 12 décembre 2006 qui fixe notamment comme enjeux de :

- Adapter l'offre d'habitat aux besoins ;
- Renforcer les alternatives à la surconsommation d'espace,
- Renforcer prioritairement les espaces déjà urbanisés, notamment les quartiers et centre bourgs
- Favoriser la mixité urbaine,
- Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise des coûts du foncier



Vu le Document d'Orientations Générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de LORIENT approuvé le 12 décembre 2006 qui préconise que dans « les opérations de renouvellement urbain ou de densification, notamment sur les sites des rives du Scorff à Lorient et Lanester, (...), les terrains Périgault à Lanester, (...) doivent présenter des densités et des vocations équivalentes aux quartiers environnants,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de LORIENT approuvé le 16 décembre 2011, dont fait partie la commune de LANESTER, qui couvre la période 2012-2017 et qui a notamment pour orientation de :

- Développer et équilibrer l'offre locative sociale en PLUS et en PLAI ordinaire,
- Assurer la maîtrise foncière en s'appuyant notamment sur les services de Lorient Agglomération et de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,
- Favoriser la sortie des opérations,
- Développer et encourager les formes urbaines économes en consommation de foncier,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de LORIENT approuvé le 16 décembre 2011, qui fixe, pour la commune de LANESTER, sur la durée du PLH 2012-2017, un objectif de production de de 540 logements, dont 108 logements locatifs sociaux et un objectif de densité d'au minimum 40 logements par hectare,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LANESTER approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de LANESTER en date du 9 juillet 2009 identifiant le secteur de Kerentrech comme secteur en mutation à vocation d'habitat,

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 en date des 11 février et 30 mai 2011 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et Lorient Agglomération, dont fait partie la commune de LANESTER, visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité, qui indique que les enjeux du territoire en matière d'habitat sont :

« - Garantir un niveau suffisant d'offre en habitat, en la répartissant équitablement sur le territoire pour offrir un logement à tous et faciliter le parcours résidentiel des habitants dans leur commune.

- Inciter à la diversification et à la diversité des programmes au sein d'une même opération notamment en encourageant la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession à coût et charges maîtrisés.

- Orienter la production de logements vers le renouvellement urbain et vers des densités plus fortes pour économiser le foncier (tendre vers une densité de 35 logements à l'hectare notamment en extension d'urbanisme dans un souci de développement durable (éco-quartier, bâtiments basse consommation) pour diminuer l'empreinte énergétique du territoire ; conformément aux PLH précités et à l'élaboration du plan climat ;

- Encourager la reconstruction de la ville sur elle-même en favorisant les opérations de renouvellement urbain (secteurs ANRU de Lorient et Lanester, zones de reconversion militaires, friches urbaines, reconquête des centres bourgs....) ;

- Maîtriser le coût du foncier : le territoire a connu une hausse importante des prix de l'immobilier (marché du neuf et de l'ancien) ces dernières années, excluant de fait, une frange de la population locale (ménages à revenus modestes et moyens) de l'accession et rendant plus difficile la production de logements locatifs sociaux. »

et dont l'article 1.2 sur les engagements mutuels indique notamment « *qu'au regard des enjeux du territoire et des politiques à l'œuvre, l'EPF sera mobilisé prioritairement sur les opérations de requalification urbaine. En matière de développement de l'habitat, l'intervention de l'EPF donnera lieu à des projets exemplaires en termes de densité et de mixité sociale et générationnelle. Ils répondront à des critères minimaux de 25% de part de logements locatifs sociaux par opération et une densité minimale de 35 lgts/ha sera exigée.* » Il faudra notamment pour cela :

- Favoriser les opérations de requalification urbaine et de réutilisation du foncier existant,
- Favoriser la réutilisation des emprises militaires et économiques

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de LANESTER, le 5 juillet 2014, sous le n° 1410143, par Maître Pierre LE CAGNEC, notaire à Lorient (56103), 17 rue Blanqui, agissant en qualité de mandataire de :

- Monsieur Alain Robert Jules LHUILLIER, demeurant à TOULON (83100), 185 chemin de la Calade,
- Madame Marie-Elisabeth PERIGAULT, demeurant à TOULON (83100), 185 chemin de la Calade,
- Monsieur Jean-Pierre Daniel PERIGAULT, demeurant à LORIENT (56100), 30 rue de Kerlin,
- Monsieur Bruno Jean Denis PERIGAULT, demeurant à CHATOU (78400), 8 rue Henri Romas,
- Madame Jacqueline Cécile KARLESKIND, demeurant à SAINT-MAURICE (94410), résidence Arcadie, 1 chemin de l'Avenue Presle,
- Monsieur Jean-Jacques Michel PERIGAULT, demeurant à HENNEBONT (56700), 171 rue Maréchal Joffre,
- Monsieur Michel Philippe PERIGAULT, demeurant à PLOEMEUR (56270), 7 rue de Port Coubar - Kerroch,
- Madame Béatrice Muriel PERIGAULT, demeurant à PLOEMEUR (56270), 8 rue du Port Coubar,
- Monsieur Pierre Luc PERIGAULT, demeurant à CAMARET-SUR-AIGUES (84850), Sablas,
- Madame Dominique Jacqueline PERIGAULT, demeurant à PLOEMEUR (56270), 9 rue de Port Coubar - Kerroch,

concernant la vente d'un terrain non bâti, situé sur la commune de LANESTER, 13 rue Gérard Philippe, cadastré section AB n° 1, 7 et 579 d'une superficie de 49 081 m², au prix de 1.550.000 €, (UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS), plus les frais d'acte et les frais de dépollution,

Vu la situation des parcelles en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de LANESTER,

Vu l'arrêté du maire de la commune de LANESTER en date du 27 août 2014 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section AB n° 1, 7 et 579,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 2 septembre 2014.

Considérant que la commune de LANESTER mène depuis plusieurs années une politique volontariste de maîtrise de son urbanisation en vue de favoriser le renouvellement urbain et la requalification des friches industrielles,

Considérant que la commune de LANESTER, consciente du potentiel de renouvellement urbain du secteur de Kerentrech a depuis longtemps identifié cette friche industrielle comme secteur stratégique d'aménagement en nouveau quartier d'habitat,

Considérant qu'en effet le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LANESTER, approuvé par délibération du conseil municipal de la

commune de LANESTER en date du 9 juillet 2009, a identifié ce secteur de Kerentrech comme secteur en mutation à vocation d'habitat,

Considérant que dans ce cadre, la commune de LANESTER a déjà acquis un certain nombre de biens, notamment les parcelles cadastrées section AB n° 506, 507, 660, 661, 739, 745, 746, sises rue Gérard Philippe, en vue de la requalification de ce secteur de Kerentrech en zone à dominante d'habitat,

Considérant que le projet communal d'aménagement du secteur de Kerentrech a fait l'objet de réunions publiques, de réunion avec les différents promoteurs, d'ordres du jour au bureau municipal, de tribunes et d'articles dans le magazine de la ville de LANESTER, de communiqués de la ville de LANESTER, d'articles dans la presse locale,

Considérant que des projets, approuvés par la commune de LANESTER, d'aménagement de cette friche en nouveau quartier à dominante d'habitant ont été menés ces dernières années mais sans pouvoir aboutir, en raison notamment d'un coût de dépollution de ce bien ne permettant pas de trouver un équilibre financier,

Considérant qu'en effet, une analyse, réalisée par la société Burgeap suivant rapport en date du 22 août 2014, du diagnostic de pollution du sous-sol et du plan de gestion élaborés par la société SEREA, souligne que ces études environnementales présentent des incertitudes sur les sources de pollution, leur nature, leurs extensions latérales et en profondeur, et recommande des sondages et analyses complémentaires,

Considérant qu'en conséquence 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 LANESTER de réaliser son projet d'aménagement à dominante d'habitat,

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 1AUa ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Lanester, 13 rue Gérard Philippe, un terrain nu, cadastré section AB n° 1, 7 et 579 d'une superficie de 49 081 m², appartenant à :

- Monsieur Alain Robert Jules LHUILLIER, demeurant à TOULON (83100), 185 chemin de la Calade,
- Madame Marie-Elisabeth PERIGAULT, demeurant à TOULON(83100), 185 chemin de la Calade,
- Monsieur Jean-Pierre Daniel PERIGAULT, demeurant à Lorient (56100), 30 rue de Kerlin,
- Monsieur Bruno Jean Denis PERIGAULT, demeurant à CHATOU (78400), 8 rue Henri Romas,
- Madame Jacqueline Cécile KARLESKIND, demeurant à SAINT-MAURICE (94410), résidence Arcadie, 1 chemin de l'Avenue Presle,
- Monsieur Jean-Jacques Michel PERIGAULT, demeurant à HENNEBONT (56700), 171 rue Maréchal Joffre,
- Monsieur Michel Philippe PERIGAULT, demeurant à PLOEMEUR (56270), 7 rue de Port Coubar - Kerroch,
- Madame Béatrice Muriel PERIGAULT, demeurant à PLOEMEUR (56270), 8 rue du Port Coubard,
- Monsieur Pierre Luc PERIGAULT, demeurant à CAMARET-SUR-AIGUES (84850), Sablas,
- Madame Dominique Jacqueline PERIGAULT, demeurant à PLOEMEUR (56270), 9 rue de Port Coubar - Kerroch,

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Lanester de réaliser une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat sur le secteur de Kerentrech, incluant les parcelles préemptées, conformément au Plan Local d'Urbanisme.

Le programme prévisionnel prévoit la construction de 190 logements environ, individuels et collectifs, d'une densité minimale de 40 logements par hectare et comprenant 25% minimum de logements locatifs sociaux.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 250 000 €, (DEUX CENT CINQUANTE 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.

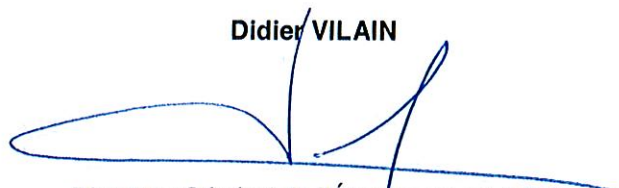
Fait à Rennes, le 02 SEP. 2014

**PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le**

- 2 SEP. 2014

**Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09**

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 Lanester 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.