



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE  
ARRIVÉ le

12 NOV. 2014

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09

## Décision du Directeur Général D-14-57 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 Saint Martin des Champs en date du 31 mars 2009 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Martin des Champs en date du 31 mars 2009 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Martin des Champs en date du 14 mai 2014 donnant délégation au Maire pour déléguer l'exercice des droits de préemption définis à l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le périmètre du quartier de la gare,

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes 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 à cheval sur Morlaix et Saint Martin des Champs,

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, qui a notamment pour orientation de maintenir une



croissance raisonnable partagée sur le territoire tout **en confortant le pôle urbain** dont fait partie la commune de Saint Martin des Champs. Il précise notamment que les communes de Morlaix et Saint Martin des Champs ne produisent pas assez de logements neufs pour maintenir leur population et doivent faire un effort supplémentaire d'urbanisation.

Le PLH préconise pour la commune de Saint Martin des Champs la construction de 100 nouveaux logements sur la période 2014-2019.

**Vu** la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Martin des Champs en date du 15 décembre 2011 décidant le lancement d'une étude en collaboration avec la ville de Morlaix et Morlaix Communauté 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 résultats de cette étude qui préconise sur la commune de Saint Martin des Champs, un aménagement à long terme de l'îlot situé entre la rue de la Mairie et la rue Jean Jaurès conformément aux objectifs de densification du pôle urbain de la gare et la création d'une voirie de desserte traversant cet îlot par le milieu,

**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 d'actions foncières 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 du 3 octobre 2014, reçue en mairie de Saint Martin des Champs le 6 octobre 2014, par Maître Laurence JONCHERAY, agissant en qualité de mandataire de :

- Mme LAVENANT Hilarienne, veuve COTONNEC, demeurant 49 rue Jean Jaurès à Saint Martin des Champs (29600),

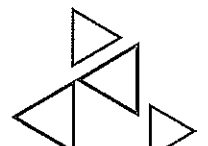
concernant la vente d'une maison, située sur la commune de Saint Martin des Champs, 49 rue Jean Jaurès, édifiée sur la parcelle cadastrée section AD n°321 d'une superficie de 381 m<sup>2</sup>, au prix de 45.000 €, (quarante-cinq mille euros),

**Vu** la situation de la parcelle en zone UA du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin des Champs et dans le périmètre de la convention d'actions foncières en date du 20 décembre 2011,

**Vu** l'arrêté du maire de la commune de Saint Martin des Champs en date du 23 octobre 2014 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section AD n° 321,

**Vu** l'avis du service France Domaine en date du 4 novembre 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'Établissement 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 la parcelle cadastrée AD n°321, objet de la présente préemption, est incluse 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 Saint Martin des Champs de réaliser son projet d'aménagement,

## **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 Saint Martin des Champs – 49 rue Jean Jaurès, une maison cadastrée section AD n° 321 d'une superficie d'environ 381 m<sup>2</sup>, appartenant à :

- Mme LAVENANT Hilarienne, veuve COTONNEC, demeurant 49 rue Jean Jaurès 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. Plus particulièrement, le secteur situé entre la rue de la Mairie et la rue Jean Jaurès sur Saint Martin des Champs doit faire l'objet d'une opération de densification à dominante d'habitat qui respectera les critères de la convention opérationnelle signée le 20 décembre 2011 avec l'EPF, à savoir une densité minimale de 50 logements par hectare et 20 % de logements locatifs sociaux.

### **Article 3 : Prix**

Cette préemption est exercée au prix de 45.000 €, (quarante-cinq mille euros) plus les honoraires de négociation d'un montant de 4.000 € (quatre mille euros), 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) 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.

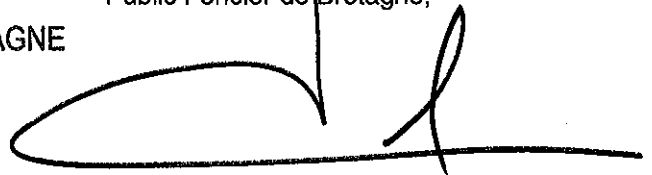
Fait à Rennes, le 7 novembre 2014

**Didier VILAIN**  
Directeur Général de l'Établissement  
Public Foncier de Bretagne,

PREFECTURE BRETAGNE  
ARRIVÉ le

12 NOV. 2014

Secrétariat Général  
pour les Affaires Régionales  
35026 RENNES CEDEX 09



*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Saint Martin des Champs 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.*

