

Décision de la Directrice Générale D-15-10

Décision de préemption

LA DIRECTRICE GENERALE 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 ville de Lorient en date du 19 décembre 2013 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Lorient en date du 12 juin 2014 instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation futures (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Lorient en date du 12 juin 2014 instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur le secteur dit « Chaigneau » et « Gare » ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Lorient en date du 6 avril 2014 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer les Droits de Préemption définis par le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Lorient en date du 12 juin 2014 autorisant M. le maire à déléguer le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé dans le périmètre du quartier « Gare Chaigneau », suite à réception d'une déclaration d'intention d'aliéner, pour toute aliénation ne dépassant pas un montant de 4 000 000 € ;

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

- 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 Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération approuvé le 16 décembre 2011, dont fait partie la ville de Lorient, 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 Lorient Agglomération approuvé le 16 décembre 2011, qui fixe, pour la ville de Lorient, sur la durée du PLH 2012-2017, un objectif de production de 180 logements par an, dont 36 logements locatifs sociaux par an et un objectif de densité d'au minimum 140 logements par hectare,



Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Lorient approuvé par délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2013 identifiant le quartier Chaigneau comme secteur de renouvellement urbain et de requalification de l'existant,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du quartier Chaigneau du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Lorient,

Vu l'étude urbaine du quartier Chaigneau réalisée en août 2012 par le pôle Aménagement Environnement et Transports de Lorient agglomération,

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, modifié par décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014,

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, par lesquels le Conseil d'Administration donne délégation au Directeur Général, ou en cas d'absence ou d'empêchement au Directeur Général Adjoint, pour exercer les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire,

Vu la décision du Directeur Général de l'Établissement public Foncier de Bretagne n°2011-14 du 2 mai 2011, désignant Mme Marie-Christine RENARD en tant que Directrice Générale Adjointe au sens de l'article 11 du décret du 8 juin 2009,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières des 5 et 14 décembre 2011 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et Lorient Agglomération pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet de requalification urbaine du quartier Chaigneau, prévoyant une densité minimal de 100 logements à l'hectare et un taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 27 janvier 2015, déposée en mairie de Lorient le 28 janvier 2015, par Me Gilles LANCELOT, notaire à Lorient, agissant en qualité de mandataire de la Société Civile Immobilière de MELUN, dont le siège social est à Lorient (56100), 23, rue du Général De Gaulle, représentée par Monsieur Jean-Yves DAERON, concernant la vente d'un bâtiment à usage de stockage et de bureaux, situé sur la commune de Lorient, 13 rue de Melun, édifié sur la parcelle cadastrée section AZ n° 20 d'une superficie de 1257 m², au prix de 400 000 € HT (quatre cent mille euros hors taxes),

Vu le courrier de la ville de Lorient en date du 9 février 2015 adressé à Me Gilles LANCELOT et à la SCI de MELUN sollicitant l'envoi des diagnostics techniques, de l'avant-contrat de vente et sollicitant une visite du bien,

Vu le diagnostic amiante reçu le 16 février 2015, le compromis de vente reçu le 20 février 2015, le sondage de sols reçu le 26 février 2015 et la visite du site réalisée le 25 février 2015,

Vu la situation de la parcelle en zone Uaa du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision du maire de la ville de Lorient en date du 4 mars 2015, déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section AZ n°20,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 27 février 2015,

Considérant que la ville de Lorient mène depuis plusieurs années une politique volontariste de maîtrise de son urbanisation en vue de favoriser le renouvellement urbain et la requalification de l'existant,

Considérant que la ville de Lorient, consciente de son potentiel de renouvellement urbain a depuis longtemps identifié le quartier Chaigneau comme secteur stratégique de requalification urbaine,

Considérant qu'en effet, ce quartier constitué d'entrepôts, friches, hangars, nouveaux collectifs et commerces, présente une situation privilégiée à proximité d'équipements stratégiques comme le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) de la gare de Lorient et l'hôpital du Scorff,

Considérant que l'étude urbaine du quartier Chaigneau réalisée en août 2012 par le pôle Aménagement Environnement et Transports de Lorient Agglomération souligne la nécessité de réfléchir le projet urbain à

l'échelle de l'îlot et non de la parcelle afin de créer des perméabilités (traversées piétonnes) des îlots afin d'éviter de rendre étanche la périphérie bâtie et afin de créer une espace de respiration végétale au cœur de ces îlots,

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Chaigneau du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Lorient :

- pose, sur l'îlot où se trouve l'immeuble cadastré AZ n°20, objet de la DIA en date du 27 janvier 2015, un principe d'aménagement de perméabilités (traversées piétonnes) de l'îlot et un principe de végétalisation du cœur de l'îlot,
- encourage, à l'échelle de plusieurs parcelles ou de l'îlot, une programmation mixte à dominante d'habitat devant favoriser l'accueil de famille (plutôt de type T3-T4-T5) afin d'être en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- programme une densité de 140 logements à l'hectare comme l'indique le PLH dans les secteurs de renouvellement urbain,

Considérant qu'une maîtrise foncière publique est indispensable pour rendre effectives ces orientations d'aménagement,

Considérant que dans ce cadre, la ville de Lorient a déjà acquis au sein de cet îlot les immeubles cadastrés section AZ n° 158, 159, 161, 163, 165, 166 et l'étage de l'immeuble cadastré AZ 146,

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 Lorient Agglomération 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 située en zone Uaa ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Lorient, 13 rue de Melun, un bâtiment à usage de stockage et de bureaux, cadastré section AZ n° 20, d'une superficie d'environ 1257 m², appartenant à la Société Civile Immobilière de MELUN, dont le siège social est à Lorient (56100), 23, rue du Général De Gaulle, représentée par Monsieur Jean-Yves DAERON.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat sur le secteur du quartier Chaigneau, incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude urbaine du quartier Chaigneau réalisée par le pôle Aménagement Environnement et Transports de Lorient Agglomération ainsi que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 (OAP) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Lorient, cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- Un principe de végétalisation en cœur d'îlot
- Un principe de perméabilité de l'îlot
- Une programmation mixte à dominante d'habitat devant favoriser l'accueil de famille (plutôt de type T3-T4-T5) afin d'être en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Une densité de 140 logements à l'hectare comme l'indique le PLH dans les secteurs de renouvellement urbain
- Un taux minimum de 25 % de logements locatifs sociaux comme l'indique la convention opérationnelle avec l'EPF

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée aux conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, à savoir 400 000 € HT, (quatre cent mille euros hors taxes),

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 **25 MARS 2015**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
25 MARS 2015
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Pour la Directrice Générale absente,
La Directrice Générale Adjointe,

Mme Marie-Christine RENARD



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