



Décision de la Directrice Générale D-15-49 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 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 8 juin 2009 publié au journal officiel le 9 juin 2009, modifié par décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014,

Vu le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, approuvé par délibération n° C-15-8 du Conseil d'Administration en date du 16 juin 2015,

Vu la délibération n° C-15-10 approuvé par le Conseil d'administration en date du 16 juin 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2011 conclue entre l'Etablissement 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 la gare,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie de Saint Martin des Champs, le 13 août 2015, sous le n° 2015-053, de Maître Laurence JONCHERAY, agissant en qualité de mandataire de :

- JEGOU Didier, demeurant 48 route de Kerbaul à Ploujean (29600) ;

concernant la vente d'une maison d'habitation située sur la commune de Saint Martin des Champs (29600), 41 rue Jean Jaurès, édifié sur la parcelle cadastrée section AD n° 316 d'une superficie de 398 m², au prix de SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS (63.000,00 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 €),

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 opérationnelle 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 26 septembre 2015 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section AD n° 316,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 14 septembre 2015,

Considérant que le bien objet de la DIA fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2011,

Considérant qu'il est opportun que l'Etablissement 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 du quartier de la gare,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement 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 (29600), 41 rue Jean Jaurès, une maison d'habitation cadastrée section AD n° 316 d'une

superficie d'environ 398 m², appartenant à JEGOU Didier demeurant 48 route de Kerbaul à Ploujean (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 Bretagne, 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 SOIXANTE-TROIS MILLE EUROS (63.000,00 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 €), 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 5 octobre 2015



Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne,

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

