ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
18 MARS 2016
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision de la Directrice Générale D-16-05

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 n°2011/9/167 du conseil municipal de la commune de Saint-Avé en date du 9 décembre 2011 adoptant le Plan Local d'Urbanisme et la délibération n°2013/1/1 du 24 janvier 2013 le modifiant,

Vu la délibération n°2011/9/168 du conseil municipal de la commune de Saint-Avé en date du 9 décembre 2011 instituant le Droit de Préemption Urbain et le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur « toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme » (zones U et AU),

Vu la délibération n°2014/4/78 du conseil municipal de la commune de Saint-Avé en date du 7 avril 2014 donnant délégation au Maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°2014/4/78 du conseil municipal en date du 7 avril 2014 donnant délégation au Maire pour déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévus par l'alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, et ce, exclusivement pour les propriétés classées en zone U du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan approuvé le 21 décembre 2006, dont fait partie la commune de Saint-Avé et dont les principales orientations sont :

- de structurer le développement du territoire à partir du cœur de l'agglomération (Vannes) et des pôles d'appui (Arradon, Elven, Ploeren, Saint Avé, Séné, Theix),
- de limiter l'étalement urbain,
- de permettre la mixité de la population par le logement et les équipements.

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan en cours de révision, dont fait partie la commune de Saint-Avé, et dont les grands principes de l'avant-projet de Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) sont :

- d'affirmer le rôle des pôles urbains et bassins de vie dans le réseau multipolaire de Vannes Agglo pour renforcer l'accessibilité aux différents niveaux de services,
- de promouvoir une offre de logements équilibrée et accessible,
- de mettre en œuvre un urbanisme de proximité et durable.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Vannes Agglo adopté le 17 décembre 2015 pour la période 2016-2021, dont fait partie la commune de Saint-Avé et dont les principales orientations identifiées sont :

- de produire les logements adaptés pour l'accueil de la population et la satisfaction des besoins des habitants du territoire,
- de poursuivre et d'accentuer une politique foncière publique afin de favoriser le renouvellement urbain,
- de poursuivre le développement d'une offre locative sociale abordable et adaptée.

72 boulevard Albert 1er - CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Avé, approuvé le 9 décembre 2011, qui :

- souligne, entre autres, le principe de poursuivre la démarche d'accueil et d'intégration de nouveaux habitants en développant une politique de renouvellement urbain sur le centre-ville afin de répondre aux besoins d'une commune de 10 000 habitants,
- évoque la nécessité de limiter et de conforter les secteurs d'habitat au sein du périmètre aggloméré en offrant, par des projets d'aménagements variés, une diversité de logements (typologies, programmation) susceptibles de répondre aux besoins de chacun,
- préconise de localiser en priorité le logement social à proximité du réseau de transport urbain.

Vu la délibération n°2010/6/79 du conseil municipal en date du 9 juillet 2010 décidant la mise en œuvre d'un projet urbain axé sur le développement commercial et la restructuration urbaine du centre-ville de Saint-Avé et définissant le périmètre concerné par ce projet,

Vu l'Orientation d'Aménagement « Saint-Avé Centre » du PLU de la commune de Saint-Avé qui cible un secteur du centre-ville dont font partie la propriété cadastrée CA n° 26 comme un périmètre à densifier en respectant une densité minimale de 40 logements à l'hectare et un minimum 30% de logements locatifs sociaux,

Vu le décret de création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne n°2009-636 du 8 juin 2009, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, notamment ses articles 4 et 11,

Vu le règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, approuvé par délibération n° C-15-21 du Conseil d'administration en date du 24 novembre 2015,

Vu la délibération n° C15-23 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en date du 24 novembre 2015 donnant délégation à la Directrice Générale de l'EPF Bretagne pour exercer les droits de préemption et de priorités,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 8 août 2013 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la commune de Saint-Avé pour l'acquisition de réserves foncières nécessaires à l'opération de réaménagement et de densification du centre-ville engagée par la commune de Saint-Avé qui devra respecter, d'après les termes de cette convention, une densité minimale de 40 logements à l'hectare (*sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement*) et intégrer à minima 30% de logements locatifs sociaux,

Vu l'étude prospective d'évolution du centre-ville confiée par la commune de Saint-Avé aux bureaux d'études Enet-Dolowy et Siam conseil qui a fait l'objet d'une participation citoyenne jusqu'en juin 2013 et qui a pour objectif de définir les principaux enjeux de développement à l'échelle du centre-ville de Saint-Avé (mobilité, habitat, activité commerciale, espace public...) et de déterminer les moyens à mobiliser pour impulser une politique de revitalisation de celui-ci,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner reçue en mairie de Saint-Avé le 11 janvier 2016 par Maître Emmanuel BENEAT, notaire, agissant en qualité de mandataire de Madame Marie-Françoise LENORMAND née LE TALLEC, concernant la vente d'une maison d'habitation, située sur la commune de Saint-Avé, 2 rue du 5 août 1944, le tout édifié sur la parcelle cadastrée section CA n°26 d'une superficie totale de 233 m², au prix de 190 022 € (cent quatre-vingt-dix mille vingt-deux euros),

Vu la demande unique de documents adressée par la mairie de Saint-Avé au propriétaire en date du 18 janvier 2016, selon les dispositions prévues par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, lequel en a accusé réception le 22 janvier 2016 soit la date de suspension du délai d'instruction,

Vu la demande unique de documents adressée parallèlement par la mairie de Saint-Avé en date du 18 décembre 2016 à Maître Emmanuel BENEAT, notaire, agissant en qualité de mandataire du vendeur, lequel en a accusé réception le 21 janvier 2016,

Vu les documents demandés, selon l'article R 213-7 du code de l'urbanisme, reçues en mairie en date du 3 février 2016 valant reprise du délai d'instruction de la DIA, repoussant la date limite pour préempter au 23 mars 2016,

Vu la situation de la parcelle cadastrée section CA n°26 en zone Uaa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Avé et donc dans le périmètre du droit de préemption urbain,

Vu l'avis du service France Domaine en date du 24 février 2016,

Vu la décision n° 2016-022 du Maire de la commune de Saint-Avé en date du 11 mars 2016 délégant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement Public Foncier de Bretagne sur la parcelle cadastrée section CA n°26,

Considérant que le SCOT de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan a pour principe majeur de favoriser les opérations en renouvellement urbain sur le territoire en préférant la construction de la ville sur elle-même plutôt que son expansion. Le SCOT encourage à ce titre la réalisation d'opérations de « démolition-reconstruction » sur l'ensemble des communes de l'agglomération et évoque ainsi la nécessité d'adapter les documents d'urbanisme locaux en ce sens,

Considérant que les grands principes de l'avant-projet de Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan, en cours de révision, sont d'intensifier les capacités d'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine pour renforcer les centralités et de gérer l'espace de manière économe en rapport avec les morphologies et potentialités existantes,

Considérant que le PLH de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan fixe un objectif de production de 840 logements à la commune de Saint-Avé sur la période 2016-2021. Sur cette même période, la production de logements sociaux devra être de 204 logements (soit 34 logements par an et 27% de la production globale annuelle de la commune de Saint-Avé),

Considérant que le PLH de la communauté d'agglomération Vannes Agglo Golfe du Morbihan encourage les communes à accroître leurs interventions en préconisant notamment de poursuivre et accentuer une politique foncière publique afin de favoriser le renouvellement urbain,

Considérant que le PADD du PLU de la commune de Saint-Avé vise, conformément aux objectifs du SCOT et du PLH, à favoriser les opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation afin de redynamiser le centre-ville, de proposer une offre en logements diversifiée et d'éviter la consommation des espaces naturels et agricoles de la commune,

Considérant la volonté municipale traduite par une Orientation d'Aménagement inscrite au PLU de vouloir maîtriser le développement de l'urbanisation à l'échelle du centre-ville en fixant notamment des principes de densité et de programmation de logements à respecter,

Considérant la volonté de la commune de mettre en œuvre un projet urbain axé sur le développement commercial et la restructuration urbaine du centre-ville, en vue de créer un nouveau quartier composé d'habitat et de commerces pour étoffer le centre-ville tout en réalisant des espaces verts de qualité, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement du plan local d'urbanisme approuvé le 9 décembre 2011,

Considérant l'intérêt pour la commune d'acquérir la parcelle bâtie cadastrée section CA n°26 située au cœur du périmètre du projet urbain souhaité par la ville,

Considérant que pour mener à bien l'opération de réaménagement du centre-ville de Saint-Avé, une maîtrise publique du foncier est nécessaire, que dans cette optique, la commune de Saint-Avé a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Considérant que pour la réalisation de son projet, la commune de Saint-Avé s'est d'ores et déjà portée acquéreur de quelques propriétés localisées dans le secteur environnant de la propriété cadastrée section CA n° 26 dont la propriété attenante cadastrée section CA n°28 en cours de portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Considérant qu'il est opportun que l'Établissement Public Foncier de Bretagne exerce son droit de préemption urbain sur le bien objet de la DIA en vue de constituer une réserve foncière permettant à la commune de Saint-Avé de poursuivre son projet de réaménagement et de densification du centre-ville à moyen-long terme,

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-Avé (56890), une maison d'habitation de 87,14 m² habitables environ située 2 rue du 5 août 1944, édifiée sur la parcelle cadastrée section CA n°26 d'une contenance totale de 233 m², appartenant à Madame Marie-Françoise LE TALLEC, épouse de Monsieur Michel LENORMAND, demeurant à Vannes (56000), 18 bis rue Henri Percevaux.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière qui, associée aux autres propriétés acquises par la collectivité, en cours d'acquisition ou en cours de portage par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, permettra à moyen-long terme la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation sur le centre-ville de Saint-Avé. Conformément aux principes définis dans les documents d'urbanisme supra-communaux ou dans le PLU, cette opération aura pour principaux objectifs :

- D'accroître l'attractivité du centre-ville en permettant l'arrivée de nouveaux habitants, par une restructuration de l'offre commerciale et par un réaménagement des espaces publics,
- De favoriser la mixité sociale à l'échelle du centre-ville par le développement d'une offre en logements locatifs sociaux abordable et adaptée,
- De poursuivre et accentuer une politique foncière publique afin de favoriser le renouvellement urbain tout en densifiant l'urbanisation dans le centre-ville,

Conformément aux objectifs inscrits dans la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune de Saint-Avé et l'Etablissement Public Foncier, les opérations développées par la commune dans le périmètre opérationnel d'actions foncières devront respecter un objectif de densité de 40 logements/ha (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) et intégrer une part minimum de logements locatifs sociaux (30%).

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **122 000 € (cent vingt-deux 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). Dans ce cas, la vente au profit de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme, dans un délai de trois mois, à compter de cet accord ;

   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. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'Urbanisme, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) soit qu'il renonce à l'aliénation. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.

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 17 MARS 2016

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
18 MARS 2016
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

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-Avé *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.