



**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 5 AVR. 2016

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-16/10

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 commune de Pleurtuit en date du 18 décembre 2007 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pleurtuit en date du 30 novembre 2006 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pleurtuit en date du 3 juillet 2015 adoptant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude approuvé le 21 janvier 2015, dont fait partie la commune de Pleurtuit, qui couvre la période 2014-2020 et qui a notamment pour orientation :

- Construire une politique de l'habitat raisonnée et équilibrée dans une logique d'aménagement durable du territoire communautaire en adoptant une approche d'efficience foncière et en favorisant l'émergence de projets d'habitats globaux dans une logique d'aménagement de l'espace ; de mobiliser toutes les possibilités d'économie d'espace en favorisant l'émergence des nouveaux logements dans les zones urbaines (U) ; d'assurer une gestion foncière pérenne en mobilisant les possibilités d'économie d'espace.
- Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'habitat aidé dans un objectif de mixité sociale et générationnelle en assurant une dynamique de construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire communautaire avec réalisation d'au minimum 30% de logements sociaux (PLUS/PLAI/PLS) pour toute opération de 5 logements et plus.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pleurtuit en date du 14 octobre 2004 créant la ZAC de l'Aéroport, dont le périmètre intègre les parcelles AA n°325 et 327, objet de la déclaration d'intention d'aliéner ci-dessous relatée,



Vu le rapport de présentation du dossier de création de cette ZAC qui indique :

↳ En Octobre 2003, la commune de Pleurtuit a décidé de lancer une étude préalable permettant d'analyser les conditions d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation du secteur Nord-ouest de l'agglomération, sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Ces études ont démontré l'intérêt de prévoir un développement urbain de la commune dans le secteur Nord de son agglomération actuelle afin d'en assurer le prolongement et de traiter le site de l'ancienne gare SNCF.

↳ Ces études ont confirmé le choix de ce site pour plusieurs motifs :

- Sa proximité avec le centre de la commune, permettant ainsi d'équilibrer l'urbanisation de la commune par rapport aux autres quartiers et d'assurer aisément des connections inter-quartiers ainsi qu'avec le centre-ville.
- Il s'agit d'un secteur partiellement urbanisé et qui sera classé en zone 2AU au PLU de la commune.
- Il sera desservi par le prolongement et le renforcement du réseau viaire actuel mais également par un axe Nord-Sud constitué par la nouvelle voie de désenclavement du canton de DINARD à l'Ouest.
- Pour une superficie d'environ 20ha, le programme permet d'harmoniser l'urbanisation et la préservation paysagère pour constituer un projet structurant aux portes du centre-ville.

↳ Ces objectifs se traduisent dans le programme global de cette ZAC :

- une dominante résidentielle, qui prévoit de construire environ 200 logements au rythme de 20 par an sur 10 ans avec les répartitions suivantes : environ 103 logements collectifs-villas urbaines pour 8 890 m² de SHON, 58 logements intermédiaires représentant environ 6 090 m² de SHON, 38 logements groupés représentant environ 5 460 m² de SHON et 116 lots libres représentant environ 23 560 m² de SHON; soit une SHON globale dédiée aux logements estimée à 45 000m² environ dont une part de 20 % des logements réservée au locatif social et de 5 % à l'accession sociale,
- Environ 1000 m² de SHON réservée à des espaces commerciaux positionnés à proximité de la place de la Mairie en pied d'immeuble,
- Des équipements publics dont un collège représentant une SHON d'environ 4 500m²,
- Un centre commercial d'environ 8 000m²,
- Une petite zone d'activité en partie Est, représentant une SHON d'environ 3 500m².

Vu le traité de concession de la ZAC de l'Aéroport signé entre la ville de Pleurtuit et son aménageur NEXITY FONCIER CONSEIL en date du 5 décembre 2005,

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, approuvé par délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration en date du 24 novembre 2015,

Vu la délibération n° C15-23 approuvé par le Conseil d'administration le 24 novembre 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Général de le EPF Bretagne, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'Établissement est délégataire,

Vu la convention cadre du 11 juin 2012 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté de communes de la Côte d'Emeraude dont les engagements et enjeux visaient la priorisation du portage foncier notamment pour :

- Promouvoir la mixité sociale sur le territoire communautaire en développant une offre en logements adaptée aux besoins de tous,

- Privilégier les opérations de renouvellement et de densification urbains en habitat afin notamment de répondre à la problématique de vacance sur le territoire,
- Assurer une veille foncière sur les potentiels de renouvellement urbain et de densification dans les centres bourgs ;

et dont l'article 2.2 prévoit que « en outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes, il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire »,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes de la Côte d'Emeraude en date du 16 décembre 2015 approuvant la prorogation pour une durée d'un an de la convention cadre avec l'EPF Bretagne,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne en date du 24 novembre 2015 approuvant la prorogation pour une durée d'un an de la convention cadre avec la communauté de communes de la Côte d'Emeraude,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 8 janvier 2016 et reçue en mairie de Pleurtuit le 11 janvier 2016, sous le n° 03522816S0006, adressée par Maître Laurent FRANCOIS, Notaire à Saint Malo, agissant en qualité de mandataire de Monsieur et Madame KBIRI ALAOUI, demeurant 2 A Avenue Chauveau à Saint-Rémy-Les-Chevreuses (78470), concernant la vente d'un terrain à bâtir, situé rue Louis Blériot à Pleurtuit, constitués des parcelles cadastrées section AA n° 325 et 327 d'une superficie de 487 m², au prix de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000€), plus les honoraires de négociation d'un montant de TROIS MILLE EUROS (3 000€), s'il s'avère qu'ils sont dû,

Vu la demande unique d'informations complémentaires adressée par la commune de Pleurtuit le 2 mars 2016 dans le cadre de l'application des dispositions des articles L.213-2 et R.213-7 du code de l'urbanisme, reçue par Me FRANCOIS le 4 mars 2016,

Vu le courrier adressé par Me FRANCOIS en date du 4 mars 2016, reçu le 7 mars 2016 par la Mairie de Pleurtuit, relatif à la communication des informations complémentaires demandées par la commune, repoussant la date limite de préemption au 7 avril 2016, conformément aux dispositions de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme,

Vu la situation des parcelles en zone UZ du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pleurtuit,

Vu le rapport de la société IDDEA en date du 12 décembre 2014 ayant pour but d'estimer les coûts de réhabilitation des sols des propriétés communales situées dans la ZAC de l'Aéroport, dont notamment le site de l'ancienne gare SNCF, mitoyen des parcelles objets de la DIA rappelée ci-dessus et concluant à un coût de réhabilitation estimé à 2 161 000€ HT,

Vu l'évaluation quantitative des risques sanitaires en date du 16 juin 2015 réalisée par la société IDDEA rappelant notamment les anomalies identifiées sur les parcelles communales situées en mitoyenneté des parcelles objets de la présente DIA :

- Anomalies en métaux : principalement en cuivre, zinc et arsenic et ponctuellement en nickel, cadmium et plomb. Ces anomalies sont retrouvées jusqu'à 2 m de profondeur.
- Anomalies en hydrocarbures C10-C40 et/ou en HAP avec extension verticale non définie et notamment les sondages T35 et T39 situés en proximités immédiates avec les parcelles objets de la présente DIA,

et concluant que « l'implantation de bâtiments à usage de logements, de plain-pied ou disposant d'un niveau de sous-sol en rez-de-chaussée, n'est pas compatible en l'état avec la qualité des sols »,

Vu l'étude en date du 23 mars 2016, réalisée par NEXITY FONCIER CONSEIL concluant à la possibilité réaliser environ 18 logements collectifs dont à minima 6 logements locatifs sociaux type PLUS/PLAI sur le secteur où sont intégrées les parcelles objets de la présente décision,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Pleurtuit en date du 25 mars 2016 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'Établissement public Foncier de Bretagne sur les parcelles cadastrées section AA n°325 et 327,

Vu l'avis n° 2016-228V du service France Domaine en date du 25 février 2016,

Considérant que le plan d'aménagement initial de la ZAC de l'Aéroport prévoyait sur la frange en bordure de la rue Louis Blériot, où sont situés les terrains objets de la DIA rappelée ci-dessus, la réalisation de lots individuels libres,

Considérant que les études de pollutions de sols menées sur les terrains communaux correspondant au site de l'ancienne gare SNCF ont démontré la présence d'impacts importants dans les sols, rendant ces derniers incompatibles avec le type de logements programmés dans le cadre de la ZAC, voire avec la réalisation de logements sur certains secteurs,

Considérant que la présence de cette pollution a obligé la commune de Pleurtuit et l'aménageur de la ZAC de l'Aéroport à revoir le programme d'aménagement en vue de la réalisation d'immeubles de logements collectifs sur cette frange de la rue Louis Blériot et notamment pour un potentiel constructif d'environ 18 logements dont à minima 6 logements locatifs sociaux type PLUS/PLAI sur le secteur d'aménagement où sont inscrits les parcelles objets de la présente décision, ceci pour assurer la construction du nombre de logements initialement prévu dans le cadre de la ZAC,

Considérant qu'il est donc 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 Pleurtuit de poursuivre son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone UZ ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Pleurtuit, rue Louis Blériot, un terrain à bâtir constitué des parcelles cadastrées section AA n° 325 et 327 d'une superficie d'environ 487 m², appartenant à Monsieur et Madame KBIRI ALAOUI.

Article 2 : Objet

Cette préemption est réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Aéroport, les parcelles objet de la DIA rappelées ci-dessus étant intégrées depuis 2004 dans le périmètre de cette opération d'aménagement.

Cette préemption est réalisée en vue de réaliser une opération de création de logements collectifs sur le secteur de la ZAC borduré par la rue Louis Blériot. D'après les premières approches, il serait possible de pouvoir réaliser environ 18 logements dont à minima 6 logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI.

Par ailleurs, cette densification est en conformité avec les objectifs de la ZAC et du Plan local de l'Habitat de la communauté de communes de Pleurtuit qui visent à avoir un développement raisonné en utilisant le foncier disponible dans les zones urbaines des PLU couvertes par le PLH et en permettant de renforcer la mixité sociale.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de SOIXANTE MILLE EUROS, (60 000€) plus les honoraires de négociation d'un montant de TROIS MILLE EUROS TTC, (3 000 €), 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) 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'acquiescer 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 **05 AVR. 2016**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
- 5 AVR. 2016
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 03

Pour la Directrice générale
de l'établissement public
foncier de Bretagne et par délégation
La Directrice des études
Marie-Christine RENARD

Carole CONTAMINE
Directrice Générale de 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 Pleurtuit 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.

