

21 MARS 2017

*Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09*

Décision du Directeur Général D-17/05

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 le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment son article 4 qui dispose que pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF Bretagne peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme ainsi que le droit de préemption prévu au 9° de l'article L 143-2 du code rural,

Vu la délibération n° C-15-21 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, approuvant le règlement intérieur de l'EPF Bretagne,

Vu la délibération n° C-15-23 du Conseil d'Administration du 24 novembre 2015, accordant délégation de compétences à la Directrice Général, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire, et déléguant en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale ces mêmes compétences à la Directrice Générale Adjointe,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Domagné du 12 avril 2006, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Domagné du 12 avril 2006, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones U (UC – UE – UL – UA) et AU (1 et 2),

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays de Vitré, approuvé le 4 novembre 2016, dont fait partie la commune de Domagné, qui couvre la période 2016-2022 et qui a notamment pour orientation :

- De favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve :
 - o En privilégiant les actions de renouvellement urbain et de densification aux extensions urbaines : développement d'opérations en renouvellement urbain (démolition-reconstruction ou traitement de dents creuses), en s'appuyant sur l'EPF Bretagne, avec pour objectifs de limiter la consommation des terres agricoles et des espaces naturels, de densifier les centres-bourgs et les redynamiser, de promouvoir les opportunités de densification ;
 - o Maintenir l'aide à la production de logements sociaux neufs avec des niveaux d'aides minorés par rapport à l'ancien, avec pour objectif de mobiliser des logements vacants pour produire des logements sociaux plutôt que de produire des logements neufs.

Vu la convention cadre du 26 Août 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes du Pays de Vitré, qui vise notamment, à travers les opérations qui seront portées, à :

- Favoriser le réinvestissement des centres-bourgs et des cœurs de ville pour un développement équilibré du territoire ;
- Intervenir pour des opérations favorisant la mixité sociale et répondant aux besoins en logements du territoire ;



Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 17 mars 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Domagné pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation de l'opération « Rue Saint André – Rue Saint Pierre », qui précise que :

« La commune de Domagné a identifié un tènement foncier de plus de 5000 m² en cœur de bourg. Ce tènement foncier correspond à deux propriétés dont l'une est en vente depuis plusieurs mois. Il s'agit d'un manoir du 17^{ème} siècle et d'une maison de bourg du 19^{ème} siècle comprenant chacune du terrain. La commune souhaite acquérir ce tènement avec le soutien de l'EPF afin de mener sur l'ensemble du foncier un projet de logements.

A travers ce projet, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- *à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;*
- *une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;*
- *dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. »*

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Domagné le 4 janvier 2017, par Maître Typhenn MENGER-BELLE, Notaire sis 2 rue Dorel à Chateaugiron (35410), agissant en qualité de mandataire de :

1°) Madame RABATHEUX Marie-Thérèse, veuve GUILLOPE;

2°) Madame GUILLOPE Nicole, épouse DEPLECHIN;

concernant la vente d'un terrain à bâtir, situé Rue Résidence Saint-André sur la commune de Domagné, parcelles cadastrées section C n° 2385p et 2386p d'une superficie de 615m², au prix de CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (56 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SIX MILLE EUROS (6000,00 EUR),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Domagné du 30 janvier 2017, déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section C n° 2385p et 2386P,

Vu la demande unique d'informations complémentaires adressée par l'EPF Bretagne le 17 février 2017 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 MENGER-BELLE le 21 février 2017,

Vu le courrier adressé par Me MENGER-BELLE en date du 22 février 2017, reçu le 23 février 2017 par l'EPF Bretagne, relatif à la communication des informations complémentaires demandées par la commune, repoussant la date limite de préemption au 23 mars 2017, conformément aux dispositions de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme,

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

Vu la délibération du 26 septembre 2016 du conseil municipal de Domagné approuvant la décision de retenir le cabinet ATELIER D'YS pour la réalisation de la révision générale du plan local d'urbanisme,

Vu l'esquisse rendue le 3 mars 2017 par le Cabinet ATELIER D'YS proposant 4 scénarios permettant l'aménagement et la restructuration du secteur « Rue Saint André – Rue Saint Pierre »,

Vu l'avis de France Domaine en date du 20 janvier 2017,

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 17 mars 2013,

Considérant que l'étude du cabinet ATELIER D'YS conclue à la possibilité de créer environ 13 à 14 logements dont 4 à 5 logements sociaux minimums sur l'ensemble du périmètre « Rue Saint André – Rue Saint Pierre » au sein duquel le bien objet des présentes est inscrit,

Considérant que cette opération s'inscrit dans les objectifs du PLH de la communauté d'agglomération du Pays de Vitré,

Considérant que la convention opérationnelle d'actions foncières prévoit la réalisation d'un projet respectant les critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. ».

Considérant que l'acquisition du bien objet des présentes correspond à l'ensemble des objectifs assignés,

Considérant que les actions d'aménagement projetées nécessitent une maîtrise foncière préalable au lancement des opérations,

Considérant qu'il est donc opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Prémption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner rappelée ci-dessus afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Domagné de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption Urbain sur le bien situé Rue Résidence Saint-André en zone UC au PLU de Domagné, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Domagné, un terrain à bâtir, parcelles cadastrées section C n° 2385p et 2386p d'une superficie de 615m², appartenant à :

- 1°) Madame RABATHEUX Marie-Thérèse, veuve GUILLOPE;
- 2°) Madame GUILLOPE Nicole, épouse DEPLECHIN;

Article 2 : Objet

Cette prémption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur « Rue Saint André – Rue Saint Pierre », incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude réalisée par le cabinet ATELIER D'YS, cet îlot pourrait faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la création de 13 à 14 logements dont au moins 4 à 5 logements locatifs sociaux.

Article 3 : Prix

Cette prémption est exercée au prix de CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (56 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

En cas de prémption 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.

La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de prémption 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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) :

- 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 (Hôtel de Bizien - 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 Rennes Cedex) 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 **21 MARS 2017**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
21 MARS 2017
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 Domagné 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.