



16 NOV. 2017

Décision du Directeur Général D-17/61

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 / L.240-1 à L.240-3,

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 Muzillac du 16 mars 2017, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) n°8 du renouvellement urbain de centre-bourg de Muzillac du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Muzillac,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Muzillac du 27 avril 2017, 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 Muzillac du 1^{er} juin 2017 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu la Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté des communes Arc Sud Bretagne approuvé le 17 décembre 2013 dont fait partie la commune de Muzillac et qui a notamment pour objectifs :

- l'utilisation de friches urbaines ou d'activités dans le cadre d'opérations de renouvellement c'est à dire de démolition de constructions obsolètes (garages, vieux entrepôts, ...) et de reconstruction neuve ;
- le réinvestissement et la requalification des espaces et des bâtiments de grands volumes pour la réalisation d'opérations mixtes ;
- le comblement des délaissés et des espaces non bâtis présents au sein des enveloppes urbaines ;
- l'intensification des tissus existants et notamment des plus lâches (résidentiels pavillonnaires) en facilitant l'optimisation des parcelles y compris lorsqu'elles reçoivent déjà des constructions tout en répondant aux enjeux de préservation des qualités urbaines et paysagères liées aux caractéristiques morphologiques des tissus.



Afin de rationaliser les équipements existants et de limiter les déplacements motorisés, l'intensification des espaces urbanisés est fixé comme prioritaire dans les centralités et les secteurs desservis par les transports en communs. Cet objectif se traduit par la recherche d'une élévation des densités existantes dans ces secteurs

Vu la convention cadre du 10 août 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes Arc Sud Bretagne, qui préconise de :

- « *Intervenir exclusivement pour des projets de renouvellement urbain dans le but de favoriser les réinvestissement des centres-bourgs et centres-villes,*
- *Intervenir pour des opérations favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, notamment en centre-bourg,* »,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 1^{er} septembre 2017 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Muzillac pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'essaimage centre-bourg, qui précise que :

« *La Communauté de Communes et la Commune ont sollicité l'EPF Bretagne en 2014 dans le cadre d'un projet global de revitalisation du centre-ville de Muzillac, qui a été intégré à l'essaimage centre-bourg. Une convention d'étude a été signée le 7 juillet 2015 entre l'EPF et l'EPCI. L'étude a été menée par un groupement ayant pour mandataire l'Atelier du Canal. Plusieurs fiches-actions ont été produites afin de donner une feuille de route à la Commune pour les années à venir.*

Dans le même temps le PLU de la Commune a été révisé, ce qui a permis d'intégrer une OAP portant sur la réalisation d'une traversée piétonne reliant le pôle administratif au Nord, disposant de grandes capacités de stationnement, au cœur de ville commerçant plus au Sud, aujourd'hui peu visible et perdant ainsi en attractivité. La création de cette perméabilité doit qui plus est permettre de restructurer des biens aujourd'hui vacants, et de proposer de nouveaux rez-de-chaussée commerciaux ainsi que des logements aux étages, adaptés aux demandes du marché immobilier local. ».

Vu l'étude de revitalisation du centre-ville réalisée par l'Atelier du Canal qui identifie le bien objet des présentes comme un potentiel de réhabilitation,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Muzillac le 14 septembre 2017, sous le n° IA 56141317Y103, par Maître Hubert COLLAS DE CHATELPERRON, agissant en qualité de mandataire de :

1°) Monsieur MADEC Michel, né à VANNES (56000) le 9 septembre 1948, demeurant à PONTCHATEAU (44160), 30 route de la Madeleine Le Calvaire ;

2°) Madame BROQUET Elisabeth, épouse MADEC Michel, née à SAINT-NAZAIRE (44600) le 20 septembre 1954, demeurant à PONTCHATEAU (44160), 30 route de la Madeleine Le Calvaire ;

3°) Monsieur MADEC Yves, né à VANNES (56000) le 18 mai 1953, demeurant à NANTES (44300), 20 Allée de Loctudy,

concernant la vente d'un bien bâti à usage mixte habitat, commerce, situé sur la commune de Muzillac (56190) – 12 Grande Rue et 9 rue Saint-Eloi, parcelle cadastrée section BK n° 51 d'une superficie de 165 m², au prix de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS TTC (5.250,00 EUR TTC),

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

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Muzillac du 17 octobre 2017 déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section BK n° 51,

Vu les courriers recommandés n°1A 135 223 4466 5 et 1A 135 223 4465 8 en date du 23 octobre 2017 de demande de pièces et de visite du bien ;

Vu les pièces communiquées par Me Hubert COLLAS DE CHATELPERRON par courrier en date du 25 octobre 2017 et reçu au siège de l'EPF Bretagne le 30 octobre 2017,

Vu le PV de constat de visite du bien effectuée le 31 octobre 2017 en présence de Monsieur Michel MADEC et d'un représentant de l'EPF Bretagne ;

Considérant que la Commune de Muzillac souhaite maîtriser l'ensemble immobilier situé entre la place du Vieux Couvent, la Grande rue et la rue d'Armorique dans le but d'y réaliser une opération à dominante d'habitat respectant les principes de mixité sociale,

Considérant que l'exercice du droit de préemption s'inscrit dans les objectifs de l'étude de revitalisation du centre-ville, de la convention cadre signée entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes Arc Sud Bretagne et la convention opérationnelle signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Muzillac,

Considérant que cette opération s'inscrit dans les objectifs du SCOT de la communauté de communes Arc Sud Bretagne,

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner fait partie du périmètre de l'orientation d'aménagement et de Programmation n°8 dénommée « *Renouvellement urbain de centre-bourg de Muzillac* » du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Muzillac »,

Considérant que l'étude de revitalisation du centre-ville réalisé par l'Atelier du Canal conclue à la création d'un nouveau lien urbain entre la place du Vieux Couvent, la Grande rue et la rue d'Armorique et à la possibilité de créer environ 3 logements et un commerce aux 12 et 14 de la Grande Rue,

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 1er septembre 2017,

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 24 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 opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption 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 Muzillac de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Préemption Urbain sur le bien situé en zone Uaa, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Muzillac (56190) – 12 Grande Rue et 9 rue Saint-Eloi, bien bâti à usage mixte habitat, commerce, cadastrée section BK n° 51 d'une superficie de 165 m², appartenant à :

- 1°) Monsieur MADEC Michel, né à VANNES (56000) le 9 septembre 1948, demeurant à PONTCHATEAU (44160), 30 route de la Madeleine Le Calvaire ;
- 2°) Madame BROQUET Elisabeth, épouse MADEC Michel, née à SAINT-NAZAIRE (44600) le 20 septembre 1954, demeurant à PONTCHATEAU (44160), 30 route de la Madeleine Le Calvaire ;
- 3°) Monsieur MADEC Yves, né à VANNES (56000) le 18 mai 1953, demeurant à NANTES (44300), 20 Allée de Loctudy,

Article 2 : Objet

6

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Muzillac de réaliser une opération de revitalisation de son centre-ville, incluant les parcelles préemptées. D'après l'étude de revitalisation du centre-ville réalisée par l'Atelier du Canal, le bien préempté sera réhabilité en vue d'accueillir au rez-de-chaussée une surface de vente et une traversée piétonne entre la Grande et la rue Saint-Eloi et à l'étage des logements.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS TTC (5.250,00 EUR TTC), s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

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.

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 (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 **10 NOV. 2017**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
10 NOV. 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 Muzillac 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.