

Décision du Directeur Général D-17-65

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 délégrant en cas d'absence ou d'empêchement de la Directrice Générale ces mêmes compétences à la Directrice Générale Adjointe,

Vu le plan local de l'urbanisme (PLU) de Saint-Malo, approuvé le 31 mars 2006 et modifié par une délibération le 12 mai 2006 puis mis à jour le 21 novembre 2011 qui fait état d'une orientation d'aménagement dans son article III.2 :

« Les franges est des bassins Jacques Cartier et Bouvet sont occupés par des espaces hétérogènes en marge du complexe industrialo-portuaire. Ces franges portuaires sont à requalifier et contribuent à donner une image désorganisée du port. Côté port (...) les parcelles à l'ouest de la rue des Calfats constituent des possibilités d'extension de l'activité portuaire. »

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo approuvé le 7 décembre 2007 et mis en révision le 1^{er} juillet 2013 :

Vu l'arrêt de projet du SCOT révisé adopté le 10 mars 2017 qui indique :

« Dans le cadre de la limitation de la consommation foncière, l'optimisation des zones d'activités existantes doit être recherchée, au travers notamment de la requalification des friches existantes, et de l'utilisation du foncier disponible, avant toute création de nouvelles zones d'activités à vocation économique. »

Dans son Document d'Orientations et d'objectifs (DOO) :

Un soutien du développement économique lié aux spécificités territoriales, à travers les activités littorales et maritimes (Objectif 32) : *« l'activité des chantiers navals est confortée et les infrastructures, adaptées, afin de répondre aux besoins du territoire, tant sur la Rance, que sur le littoral. »*



Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

*Appuyer le développement économique sur les spécificités territoriales à travers les activités liées à la Mer :
« Du point de vue des infrastructures, le SCOT permettra également de répondre au développement portuaire mais aussi aux besoins liés à la pêche et aux activités de plaisance, notamment avec la création de cales d'accès à la mer et avec un accroissement des mouillages ».*

Vu la délibération de la ville de Saint-Malo en date du 31 mars 2006 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de PLU de Saint-Malo

Vu la convention cadre signée le 17 août 2016 entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et le Conseil Régional de Bretagne qui a, sur la zone portuaire Jacques Cartier, le projet d'acquérir des emprises foncières afin d'améliorer les conditions d'activités du chantier naval pour développer l'activité portuaire,

Dans cette convention cadre, le projet de Zone portuaire est identifié dans l'engagement "réutiliser les emprises économiques". En outre, son article 4.3 prévoit que :

« Afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques, il est convenu que la signature de la convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice du 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 convention opérationnelle d'actions foncières du 18 décembre 2015 conclue entre l'EPF Bretagne et le Conseil Régional de Bretagne pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires au développement du port de Saint-Malo, qui précise que :

« Le développement du Port de Saint Malo doit concilier plusieurs objectifs qui s'inscrivent dans la politique de renforcement et de diversification économique définie au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du plan local d'urbanisme.

Les aménagements portuaires prévus au schéma de développement actuel pourront, dans le cadre de leurs évolutions futures élaborées par les autorités compétentes :

- *Tenir compte de l'optimisation de la localisation du point de débarque de la pêche et des possibilités de mise en valeur touristique de la pêche côtière.*
- *Permettre l'évolution qualitative et quantitative de la plaisance.*
- *Conforter les flux de matériaux liés à des activités industrielles à forte valeur ajoutée en interface avec les entreprises implantées dans le pays de Saint Malo.*
- *Accompagner le fret camion par des infrastructures appropriées pour gérer le trafic et l'intermodalité sur le port et au-delà du port.*
- *A ce titre, le renforcement du fret ferré et la création d'une zone logistique à proximité constituent des outils fondamentaux.*
- *Permettre le développement d'un véritable pôle de construction navale dans la zone du bassin Jacques Cartier »*

(...)

« A travers le projet de Zone portuaire objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- *Réaliser des constructions performantes énergétiquement*
- *Restructurer la zone d'activité portuaire en respectant le label Qualiparc*
- *Veiller à une utilisation économe du foncier par une optimisation des formes urbaines bâties visant à une plus grande densité »*

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 11 octobre 2017, reçue en mairie de Saint-Malo le 16 octobre 2017, adressé par Maître Eric FOUCHE, notaires à Rennes (35), agissant en qualité de mandataire de la SCI ASTROLABE dont le siège social est 14-16 Bas Légeard à Lillemer (35111), concernant la vente d'un garage situé 12 Rue des Calfats sur la commune de Saint-Malo (35400) cadastré section AV n°311, au prix de 15 000 € (quinze mille euros),

Vu la situation de la parcelle cadastrée AV n°311 en zone UPA du Plan Local de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo,

Vu la décision DAGJ-2017-368 de Monsieur le Maire de Saint-Malo en date du 20 novembre 2017, transmis en Préfecture le 22 novembre 2017, déléguant l'exercice du Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition d'un garage situé 12 Rue des Calfats sur la commune de Saint-Malo (35400) cadastré section AV n°311 appartenant à la SCI ASTROLABE dont le siège social est 14-16 Bas Légeard à Lillemer (35111),

Vu l'avis du service France Domaine en date du 29 novembre 2017,

Considérant que le garage objet de la DIA déposée en Mairie le 16 octobre 2017 est inclus dans le périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 18 décembre 2015,

Considérant que le bien objet de la DIA doit être acquis afin de permettre la réalisation de réserves foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet du Conseil Régional de Bretagne qui a, sur la zone portuaire Jacques Cartier, le projet d'améliorer les conditions d'activités du chantier naval pour développer l'activité portuaire,

Considérant que cette acquisition s'inscrit dans la poursuite de la maîtrise foncière déjà engagée sur la commune par l'acquisition, via la Chambre de Commerce de Bretagne, le Conseil Régional de Bretagne et enfin la Ville de Saint-Malo, de biens situés rue d'Island, rue des Calfats et rue Marion Dufresne,

Considérant qu'il est 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 au Conseil Régional de Bretagne de réaliser son projet d'aménagement,

DECIDE

Article 1 : Désignation du bien

L'Établissement Public Foncier de Bretagne décide d'exercer le Droit de Prémption 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-Malo (35400), un garage situé 12 Rue des Calfats cadastré section AV n°311, appartenant à la SCI ASTROLABE dont le siège social est 14-16 Bas Légeard - 35111 Lillemer.

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin que le Conseil Régional de Bretagne améliore les conditions d'activités du chantier naval pour développer l'activité portuaire.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **DIX MILLE EUROS (10 000 €)**.

Article 4 : Information

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 :

- soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposées en application des articles R.213-8 (c) ou R.213-9 (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 ;
- 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.

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) :
 - o soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande ;
 - o 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 8 décembre 2017

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

11 DEC. 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 Saint-Malo 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.

G