

- 6 DEC. 2017

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

Décision du Directeur Général D-17/66

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'Établissement 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 Générale, 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 BAULON du 11 Juillet 2006, adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de BAULON du 14 Février 2013, modifiant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de BAULON du 11 Juillet 2006, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la convention cadre du 20 Janvier 2016 conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes de Vallons de Haute Bretagne Communauté, qui préconise de :

"Revitaliser les centres-bourgs, prendre en compte les parcours résidentiels en diversifiant les formes urbaines",

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 5 Juin 2015 conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de BAULON pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation du projet dit des « PEUPLIERS », qui précise que :

Extrait de la Convention opérationnelle d'actions foncières : "Le projet Rue des Peupliers se décline notamment au travers du Programme Local de l'habitat (PLH) de l'ACSOR approuvé en 2008 pour la période 2008-2014, lequel prévoit la production de 243 logements par an sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes, et notamment 15 logements par an sur la seule commune de BAULON, ainsi qu'une mixité sociale grâce notamment à une maîtrise foncière publique.

La commune souhaite par ailleurs définir plus précisément les conditions d'urbanisation. Elle prévoit sur le secteur 1 (secteur peupliers) la réalisation d'un projet dédié à la mixité générationnelle profitant du cadre de vie et du maintien de la trame verte et bleue."

Vu l'étude de faisabilité du cabinet d'urbanisme et paysage « UNIVERS » en date de novembre 2017 concernant ce projet,



PREFECTURE DE LA MAYENNE
ADRESSE
2017

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de BAULON le 25 octobre 2017, par Maître Guillaume de POULPIQUET, agissant en qualité de mandataire de : Monsieur FERREIRA MONTEIRO Rui, demeurant 37, Cours de Bilbao – Apt 8637 RENNES (35200), concernant la vente d'une maison d'habitation avec terrain, situé sur la commune de BAULON – 1, Rue des Peupliers, parcelles cadastrées section AB n° 619, AB n° 621, AB n° 626, AB n° 623 d'une superficie de 868 m², au prix de **CENT VINGT SIX MILLE EUROS (126 000,00 EUR)**,

Vu la situation des parcelles cadastrées section AB n° 619, AB n° 621, AB n° 626, AB n° 623 en zone UC du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de BAULON du 16 novembre 2017, déléguant le Droit de Prémption Urbain à l'EPF Bretagne sur les parcelles cadastrées section AB n° 619, AB n° 621, AB n° 626 et AB n° 623,

Vu l'avis de France Domaine en date du 3 novembre 2017 n° 2017-35016V0641,

Considérant que le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières du 5 Juin 2015,

Considérant que cette convention prévoit la création de logements, que par elle la commune de BAULON s'est engagée à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- 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'étude du cabinet d'urbanisme « UNIVERS » a démontré la faisabilité technique et urbanistique de la création de 14 logements dont 4 logements locatifs sociaux sur un périmètre plus restreint que celui de la convention mais nécessitant l'acquisition de la parcelle objet de la DIA,

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Prémption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de BAULON 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 situé en zone UC, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de BAULON – 1, Rue des Peupliers, une maison d'habitation avec terrain, parcelles cadastrées section AB n° 619, AB n° 621, AB n° 626 et AB n° 623 d'une superficie de 868 m², appartenant à : Monsieur FERREIRA MONTEIRO Rui, demeurant 37, Cours de Bilbao – Apt 8637 RENNES (35200).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat sur le secteur dit des « PEUPLIERS », incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude réalisée par le cabinet d'urbanisme et paysage « UNIVERS » en date du 14 novembre 2017, cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant environ :

- 4 logements locatifs sociaux ;
- 10 lots libres en accession à la propriété ;
- La préservation de la trame verte et bleue avec notamment la résurgence d'un ruisseau avec espace piéton.

C'est essentiellement le terrain de la propriété qui contribuera au projet. La partie bâtie pourra être revendue ou bien réhabilitée en logement social.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de CENT VINGT SIX MILLE EUROS (126 000,00 EUR).

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 **6 DEC. 2017**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

- 6 DEC. 2017

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09


Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Établissement
Public 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 BAULON 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.