

24 MAI 2018

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

Décision du Directeur Général D-18-21

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-18-02 du Conseil d'Administration du 13 mars 2018, 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,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Ouest Cornouaille arrêté le 31 mai 2015,

Vu le Programme Local de l'Habitat du Pays Bigouden Sud adopté le 02 octobre 2014 qui indique que l'objectif de production de logements sur la commune de Plobannalec-Lesconil est de 260 sur la durée du PLH et dont les orientations sont notamment :

- Mettre en place une stratégie foncière et immobilière pour maîtriser l'augmentation des prix des terrains et produire des logements dans le tissu urbain,
- Acquérir le foncier nécessaire à la production de logements,
- Concevoir des formes d'habitat attractives et économes en foncier.

Vu la délibération de la commune en date du 12 juillet 2006 adoptant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plobannalec-Lesconil en date du 12 juillet 2006 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Plobannalec-Lesconil en date du 23 avril 2018 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme pour la parcelle cadastrée AK 447,

Vu la convention cadre signée entre la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, dont fait partie la commune de Plobannalec-Lesconil, et l'EPF Bretagne en date du 5 janvier 2017 qui indique :



- dans son paragraphe 3 concernant les engagements mutuels spécifiques que :

- « Le Plan Pluriannuel d'Intervention de l'EPF précise que l'EPF encouragera une densification plus forte de l'urbanisation là où les niveaux de densité peuvent ou doivent être renforcés et soutiendra les opérations intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux d'au moins 20%,
- L'EPF interviendra exclusivement pour des projets de renouvellement urbain en valorisant un foncier limité,
- L'EPF Interviendra pour des opérations favorisant la mixité sociale et fonctionnelle notamment en centres-bourgs

La valorisation des bourgs comme pôles principaux d'habitat, tout en offrant un habitat accessible pour tous, est un enjeu important pour l'EPCI.

Le développement de logements destinés aux jeunes actifs représente notamment un enjeu pour le territoire de la communauté de communes, et pourra faire l'objet d'une intervention de l'EPF dans le cadre de ses critères d'intervention.

L'EPF, ainsi que le permet son Programme Pluriannuel d'Intervention, accompagnera ainsi la politique de l'intercommunalité favorisant l'installation des ménages actifs sur le territoire, par la production de logements locatifs sociaux (20% minimum de logements locatifs sociaux de types PLUS et PLAI, sauf dérogations prévues au Programme Pluriannuel d'Intervention), et ce au regard de la pression foncière que rencontre ce territoire littoral ».

- dans son paragraphe 4.3 qu' « 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 convention de veille foncière signée le 28 décembre 2016 entre la commune de Plobannalec-Lesconil et l'EPF Bretagne qui indique :

« La commune de Plobannalec-Lesconil a sollicité l'accompagnement de l'EPF dans le cadre d'un projet sur le secteur de la rue Général de Gaulle. Cette rue nouvellement créée a permis de désenclaver un cœur d'îlot, rendant constructibles de nombreuses parcelles et fonds de jardin.

Toutefois le seul désenclavement de ces parcelles ne suffit pas à faire émerger le projet d'ensemble souhaité par la commune. Si quelques permis de construire ont été accordés depuis l'aménagement de la voirie, la commune souhaite pouvoir sur ce site proposer des terrains à prix maîtrisé afin de permettre à des jeunes ménages de s'installer sur le bourg de Lesconil. En effet, Plobannalec-Lesconil connaît de forts écarts en termes de prix du foncier entre le bourg de Lesconil, en façade maritime, et le bourg de Plobannalec, en arrière-pays ».

La collectivité, accompagnée par le CAUE 29 et l'association Port d'Intérêt Patrimonial mettra en place dans un premier temps un schéma directeur d'intentions d'aménagement sur le secteur de la rue du Général de Gaulle. La programmation portera sur des logements en accession libre ou aidée ainsi que des logements locatifs sociaux.

Vu l'étude du CAUE du Finistère en date du 15 mars 2017 portant réflexion sur « les possibilités d'urbanisation d'un secteur à proximité du cœur historique de Lesconil, d'une superficie d'environ 10 000 m², desservi par la rue Général de Gaulle », et révélant la possibilité d'y réaliser une vingtaine de logements,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 30 mars 2018, reçue en mairie de Plobannalec-Lesconil le 31 mars 2018, adressé par Maître Mathieu LACOURT, notaires à Pont-L'Abbé (29120), agissant en qualité de mandataire de Madame Marguerite CASTRIC demeurant 1 impasse Méjou Kerlano à Plobannalec-Lesconil (29740), concernant la vente d'un terrain situé Rue du Général de Gaulle sur la commune de Plobannalec-Lesconil (29740) cadastré section AK n°447, pour une contenance de 1400 m², au prix de 70.000 € (soixante-dix mille euros),

Vu la situation de la parcelle cadastrée AK n°447 en zone UHb du Plan Local de l'Urbanisme de la ville de Plobannalec-Lesconil,

Vu la décision de Monsieur le Maire de Plobannalec-Lesconil en date du 26 avril 2018, transmis en Préfecture le 26 avril 2018, déléguant l'exercice du Droit de Prémption Urbain à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition d'un terrain situé Rue du Général de Gaulle sur la commune de Plobannalec-Lesconil (29740) cadastré section AK n°447 appartenant à Madame Marguerite CASTRIC demeurant 1 impasse Méjou Kerlano à Plobannalec-Lesconil (29740),

Considérant que le terrain objet de la DIA déposée en mairie le 31 mars 2018 est inclus dans le périmètre de la convention de veille foncière signée le 28 décembre 2016,

Considérant qu'il est opportun que l'Etablissement 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 collectivité 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 ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Plobannalec-Lesconil (29740), un terrain situé Rue du Général de Gaulle cadastré section AK n°447, appartenant à Madame Marguerite CASTRIC demeurant 1 impasse Méjou Kerlano à Plobannalec-Lesconil (29740).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la collectivité de produire sur ce secteur une opération d'habitat économe en foncier et permettant la production de logements à coût abordable, conformément aux orientations du Programme Local de l'Habitat.

Dans le cadre de son partenariat avec l'EPF Bretagne, la commune s'engage au respect des critères suivants :

- Densité brute minimale de 20 logements/hectare,
- Minimum de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 €)**, plus les honoraires de négociation du notaire d'un montant de TROIS MILLE HUIT CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (3.800 € 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) :
 - 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 **24 MAI 2018**

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

24 MAI 2018

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 Plobannalec-Lesconil 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.

u