ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
29 OCT. 2018
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-18-87

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, 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 la décision de la directrice Générale de l'EPF Bretagne n°D.18-66 en date du 30 août 2018 accordant délégation de signature à Mme Sandrine Patérour, directrice des opérations, pour signer les décisions relatives à l'exercice des droits de préemption,

Vu la délibération du Conseil communautaire de Guingamp Paimpol Armor Argoat agglomération du 7 mars 2017, approuvant la révision générale du POS en Plan Local d'Urbanisme de la commune de GRACES,

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et notamment son chapitre 3 « PREPARER LE TERRITOIRE A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX MENAGES DANS UN OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE ET INTERGENERATIONNELLE » qui indique :

« *La municipalité vise plusieurs objectifs afin d'adapter son parc de logement :*

- *Proposer des tailles de terrains variées afin qu'ils soient accessibles à tous,*
- *Dynamiser l'offre en locatif et poursuivre l'effort de construction en logement social (à hauteur de 22% des résidences principales avec un minimum de deux logements sociaux produits pour toute nouvelle opération de plus de 8 logements, conformément au PLH) pour mettre en place un véritable parcours résidentiel pour les plus jeunes mais aussi pour les personnes âgées ne pouvant pas/ou ne voulant pas accéder à la propriété,*
- *Diversifier les formes urbaines afin de préserver l'équilibre social et spatial des populations en proposant divers types de logements : pavillons, individuels groupés, intermédiaires, petits collectifs selon la situation des nouveaux quartiers et de leur proximité avec le cœur de bourg.*

Le développement de la mixité sociale et générationnelle sera recherché, dans le but de :

- *Permettre aux personnes âgées en perte de mobilité de rester sur la commune et sur le centre bourg,*
- *Permettre aux jeunes ménages, quel que soit leur niveau de ressources, de pouvoir s'installer sur la commune et d'avoir le choix entre l'accession à la propriété et la location.* »

72 boulevard Albert 1er - CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Vu les Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU prévoyant sur le secteur 1AU 7 de la rue Hent Wers :

« ***Déplacements*** *: Mise en place d'une voie mixte à sens unique accessible depuis la rue de Hent Wers, la sortie s'effectuant par l'impasse située en bordure ouest du site.*
Programmation et organisation du bâti *: Les parcelles devront avoir une forme et une taille variées, avec une densité minimale de 14 logements par hectare et une orientation pertinente des bâtis*
Axe paysager *: La trame bocagère au sud du site sera à conforter. Des transitions paysagères avec les habitations situées sur les franges du site seront à aménager.*
Eaux pluviales *: Gestion des eaux pluviales à la parcelle.* »

Vu la délibération du conseil communautaire de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération en date du 04/04/2017, instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future des Plans Locaux d'Urbanisme et décidant de déléguer à chaque commune l'exercice du droit de préemption sur son territoire,

Vu la convention cadre signée 12 juillet 2018 entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération, qui préconise :

- dans son chapitre 3, « Les engagement mutuels spécifiques » :

« ***Il est précisé dans le PPI 2016-2020*** *:*
En matière de densité :
« En cohérence avec les documents de planification supra communaux et en fonction du contexte urbain, l'EPF encourage une densification plus forte de l'urbanisation là où les niveaux de densité peuvent ou doivent être renforcés.
L'EPF Bretagne adapte ses critères d'intervention à chaque périmètre d'opération, avec un minimum de densité de 20 logements par hectare. »
En matière de logements sociaux :
« (…) la mobilisation de l'EPF Bretagne repose sur la réalisation d'un seuil minimum de 20% de logements locatifs sociaux par opération portée de types PLAI et PLUS (...)
(…)

Favoriser le maintien de l'attractivité des centres-bourgs et centres-villes
(…)
L'Etablissement public foncier de Bretagne est un des outils qui pourra également être mobilisé pour des opérations qui participent à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. L'Etablissement public foncier pourra ainsi assurer l'acquisition et le portage foncier de biens bâtis, d'îlots ou de foncier non bâti dans l'objectif de réaliser des opérations de logements ou des opérations mixtes (logements / commerces / services / équipement) dans les centralités.
(…)
L'intervention de l'Etablissement public foncier dans les centralités, avec un objectif de densité de 20 logements/ha, permettra également de participer à la lutte contre l'étalement urbain, tel que le prévoit le SCOT du Pays de Guingamp.

Intervenir pour des opérations favorisant la mixité sociale et le parcours résidentiel des habitants du territoire
(…)
Afin de répondre aux besoins en logements de sa population mais également de favoriser la mixité sociale dans les secteurs plus attractifs, l'intercommunalité engage une politique en matière de logements, notamment via le volet habitat du PLUI.
En complémentarité avec cette politique et pour disposer du foncier nécessaire à ces opérations, l'EPF sera mobilisé pour des opérations respectant les critères de mixité sociale définis dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention. La règle générale consiste en la production minimale de 20% de logements PLUS PLAI pour chaque projet porté par l'EPF.
(…) »

- Dans son article 4.3 « portage dans le cadre d'une préemption »

« En outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, 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 Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Grâces le 8 août 2018 sous le n°1002891 par Maître Julien Pierre GLERON, agissant en qualité de mandataire de Monsieur BOIVIN Philippe, demeurant 13 rue Saint-Martin à Guingamp (22 200), concernant la vente d'un terrain nu situé sur la commune de Grâces – Rue Hent Wers, parcelles cadastrées section AD n° 31, 32 et 187 d'une superficie totale de 3 545 m², au prix de SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (68 000 EUR),

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Bretagne et notamment ses critères d'intervention :

- à minima 50 % de la surface plancher du programme consacré au logement
- densité brute minimum de 20 logements à l'hectare (sachant que pour les opérations mixtes, 70 m² de surface plancher de commerces/services/équipements/bureaux, équivalent un logement)
- réalisation d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux pour la part du programme consacrée au logement si celle-ci comporte au moins de 5 logements,

Vu le SCOT du Pays de Guingamp en date du 6 novembre 2007 qui accorde une priorité au développement urbain dans ou à proximité des secteurs déjà urbanisés, qui privilégie l'urbanisation des « dents creuses » pour des opérations de renouvellement urbain proposant des formes d'habitat denses,

Vu les statuts de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat Agglomération et la délibération du Conseil communautaire du 4 avril 2017 déléguant le droit de préemption urbain aux communes dotées d'un PLU en zone U et AU

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Guingamp Paimpol Armor Argoat Agglomération du 25 septembre 2018, portant retrait du Droit de Préemption Urbain à la commune de Grâces pour le déléguer à l'Etablissement Public Foncier sur les emprises foncières du projet sis rue Hent Wers, parcelles cadastrées section AD n° 31, 32 et 187,

Vu la demande de visite réceptionnée par le notaire en date du 28/09/2018 et accepté par lui le 02/10/2018,

Vu la visite en date du 2 octobre 2018 des parcelles objets de la DIA en présence de Monsieur Boivin (propriétaire), de la Mairie, de l'EPF Bretagne et des services de France Domaine, repoussant le délai limite de préemption au 2 novembre 2018,

Vu l'avis de France Domaine en date du 19 octobre 2018,

Considérant que la commune de Grâces :
- a connu une très forte évolution de sa population au début des années 80 (près de 4% par an), évolution plus maîtrisée depuis,
- que cet accueil de population nouvelle est passé par une urbanisation linéaire, le long des voies, à partir de deux polarités : le centre-bourg et la partie de la commune limitrophe de Guingamp,
- que dans le cadre de son plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017, la commune s'est donnée comme objectif l'accueil de nouveaux ménages à travers une urbanisation raisonnée et maîtrisée de ces deux pôles urbains,
- que pour cela, la commune a identifié les dents creuses mobilisables qui ont donné lieu à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation encadrant leur urbanisation. C'est notamment le cas de la zone « 1AU7 » située aux portes de Guingamp. Il s'agit de maisons d'habitations vacantes et de terrains nus (fonds de jardin) sur lesquels est prévu le développement d'un projet de logements,
- que la commune souhaite conventionner avec l'EPF sur un secteur plus large intégrant la totalité des terrains identifiés dans son orientation d'aménagement et des maisons vacantes situées en bordure de voie,
- que dans ce cadre, elle s'engage à respecter les critères de l'EPF pour l'opération qui sera édifiée sur ce secteur, notamment une densité minimale brute de 20 logement à l'hectare et un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux types PLUS-PLAI,

Considérant que le bien objet de la notification de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, est couvert par la convention cadre signée entre l'agglomération de Guingamp-Paimpol Armor-Argoat et l'EPF Bretagne le 12 juillet 2018, qu'il est inclus dans l'OAP du secteur 1AU7 et soumis au droit de préemption urbain, que son acquisition permettra de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Grâces de réaliser son projet d'aménagement,

SP

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 1AU7, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Grâces – rue Hent Wers, un terrain nu, parcelles cadastrées section AD n° 31, 32 et 187 d'une superficie de 3 545 m², appartenant à Monsieur BOIVIN Philippe, demeurant 13 rue Saint-Martin à Guingamp (22200).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Grâces de réaliser une opération de renouvellement urbain et de densification à dominante d'habitat sur le secteur de la rue Hent Wers, incluant les parcelles préemptées.
Dans le cadre de son plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017, la commune s'est donné comme objectif l'accueil de nouveaux ménages à travers une urbanisation raisonnée et maîtrisée de ces deux pôles urbains. Pour cela, la commune a identifié les dents creuses mobilisables qui ont donné lieu à la définition d'orientations d'aménagement et de programmation encadrant leur urbanisation. C'est notamment le cas de la zone « 1AU7 » située aux portes de Guingamp. Il s'agit de maisons d'habitations vacantes et de terrains nus (fonds de jardin) sur lesquels est prévu le développement d'un projet de logements respectant les critères suivants :

- densité brute minimale de 20 logements à l'hectare
- minimum 20% de logement locatifs sociaux (type PLUS-PLAI) dans la part du programme consacré au logement.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (53 000 €),** conformément à l'avis du service du Domaine en date du 19 octobre 2018.

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) :
  - 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.

SP

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 19 octobre 2018

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
29 OCT. 2018
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Mme Carole CONTAMINE
Directrice Générale de l'Etablissement
Public Foncier de Bretagne,

Pour la Directrice générale
de l'établissement public
foncier de Bretagne et par délégation
La Directrice des opérations
Sandrine PATEROUR

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Grâces *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.