ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

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

Décision du Directeur Général D-18-95

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 212-1 à 212-5, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R 212-1 à R 212-6, 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 l'arrêté de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine en date du 25 juillet 2018 créant la Zone d'Aménagement Différé du Bourg et instaurant un droit de préemption au profit de la commune de Mont-Dol,

Vu la convention cadre en date du 26 octobre 2018 signée entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint Michel,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Mont-Dol le 22 août 2018, par Maître David SECHE, agissant en qualité de mandataire de :
- Monsieur Wilfrid DANGALY, demeurant lieudit Les Nielles à Saint Méloir des Ondes (35350),
- Madame Nathalie CHARON, demeurant 11 B place du Souvenir à Saint Méloir des Ondes (35350),

concernant la vente de d'un terrain nu, situé sur la commune de Mont-Dol – chemin du Pavillon, parcelle cadastrée section R n° 687 d'une superficie de 3684 m², au prix de SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (76 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR),

Vu la situation de la parcelle dans la ZAD du Bourg de la commune de Mont-Dol,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Mont-Dol du 23 octobre 2018, délégant le Droit de Préemption en ZAD à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section R n° 687,

Vu l'avis de France Domaine en date du 15 octobre 2018,

Considérant que la commune du Mont Dol a sollicité la création d'une ZAD sur son centre bourg pour permettre la constitution de réserves foncières dont les objectifs sont les suivants :
- Mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-bourg
- Gestion économe du foncier
- Maîtrise des prix
- Mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat

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

Considérant que pour réaliser ces objectifs la commune de Mont-Dol souhaite confier à l'EPF Bretagne la mission d'acquérir par tous moyens, et de porter en réserves foncières, les biens immobiliers et leurs accessoires ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus désignée, sis chemin du pavillon et inclus dans le périmètre de la ZAD du bourg,

Considérant que ce bien sera inclus dans le périmètre de la future convention opérationnelle à intervenir entre la Commune et l'EPF Bretagne pour la réalisation d'une opération de construction à dominante de logements respectant les critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- 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 qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption en ZAD sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Mont-Dol 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 en ZAD sur le bien situé dans la ZAD du Bourg, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Mont-Dol – chemin du Pavillon, un terrain nu, parcelle cadastrée section R n° 687 d'une superficie de 3684 m², appartenant à :

- Monsieur Wilfrid DANGALY, demeurant lieudit Les Nielles à Saint Méloir des Ondes (35350),
- Madame Nathalie CHARON, demeurant 11 B place du Souvenir à Saint Méloir des Ondes (35350).

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 en densification sur le secteur du bourg.

La volonté de la commune est de :

- <u>maîtriser l'aspect foncier du développement du bourg dans un souci de densification</u> :
  Confrontée à de très nombreuses contraintes (Loi littorale, PPRSM, Loi Allur, Protection des Monuments historique) la commune de Mont-Dol n'a plus de possibilité de développement hors agglomération, aussi la commune souhaite, dans un souci d'économie du foncier, densifier au maximum les secteurs du centre-bourg, encore urbanisables.
- <u>Revitaliser son centre-bourg</u> :
  Le projet communal est de densifier le secteur, situé près de l'école et du terrain multisports, pour encourager l'accueil de nouveaux arrivants, favoriser la mixité sociale et la pérennité de l'école et des commerces.

Dans ce contexte, elle prévoit sur le bien objet de la présente décision, une opération de construction à dominante de logements respectant les critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- 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) calculée en fonction des contraintes PPRSM et monuments historiques ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de SOIXANTE-SEIZE MILLE EUROS (76 000,00 EUR), plus les honoraires de négociation d'un montant de SIX MILLE EUROS (6 000,00 EUR) 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 19 NOV. 2018

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
19 NOV. 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 Mont-Dol 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.