ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
20 NOV. 2019
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision de la Directrice Générale D-19-66

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.212-1 et suivants, 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, 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 le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Saint Malo approuvé le 8 décembre 2017 par la Communauté d'agglomération « Saint Malo Agglomération », dont la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet fait partie, et qui a notamment pour objectif :

- D'anticiper une production annuelle moyenne de 1840 logements ;
- D'assurer un développement, notamment de l'habitat, économe en espace tout en contenant les surfaces potentielles liées à l'extension urbaine;
- De développer une densité moyenne de 24 logements à l'hectare pour répondre à l'objectif précédent, prévu pour la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet,
- D'assurer les cohérences de l'offre de logement et des formes urbaines en privilégiant notamment les formes limitant l'étalement urbain.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération « Saint Malo Agglomération » approuvé le 19 février 2014, qui couvre la période 2014-2019 et qui a notamment pour orientation de mettre en place une stratégie foncière renforcée à l'échelle du territoire notamment par la sollicitation de l'EPF Bretagne, de favoriser le développement et le rééquilibrage de l'offre locative aidée, de renforcer une production de logements abordables, d'anticiper les besoins générés par le vieillissement attendu de la population,

Le PLH prévoit notamment la production d'environ 80 logements pour la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet sur la période 2014-2019 dont 20% de logements locatifs sociaux.

Vu l'arrêté préfectoral du 09 mars 2018 portant création de la ZAD « site Centre-Bourg » sur la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet, en vue de la constitution de réserves foncières afin de lutter contre l'étalement urbain, en recentrant son développement dans le centre-bourg, notamment grâce à des opérations de renouvellement urbain en matière d'habitat, de commerces, de services, d'équipement collectifs ; et désignant la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet comme titulaire du Droit de Préemption sur ce périmètre,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet du 17 décembre 2014 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer les Droits de Préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme et de déléguer ces derniers à l'occasion de l'aliénation d'un bien notamment à l'EPF Bretagne

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

pour toute aliénation ne dépassant pas 500 000€ conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner en date du 19 septembre 2019 adressée par l'Office notarial V. PRADO – J. CAZUGEL – C. FRESSENON et reçue par les services de la mairie de Saint-Père-Marc-en-Poulet le 23 septembre 2019, l'office notarial V. PRADO – J. CAZUGEL – C. FRESSENON agissant en qualité de mandataire de Madame SAVINA Monique et de Monsieur LECOULANT Eugène, demeurant ensemble 2 allée de Nandrin à Saint-Père-Marc-en Poulet (35430) et concernant la vente d'une maison d'habitation et des parcelles de terrain, situées sur la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet, 2 Allée de Nandrin, parcelles cadastrées section AB numéro 98, 167, 169, 171, 172, 174, 324, 328, 376, 377 et 378 d'une superficie d'environ 1 535 m², au prix de **DEUX CENT SEIZE MILLE SIX CENT QUATRE EUROS (216 604,00 €)**, auxquels s'ajoutent les honoraires d'un montant de **DIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS (10 396,00 €)**,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet et l'EPF Bretagne le 28 octobre 2019, et portant sur le secteur « Rue des anciens combattants » dans lequel sont inscrits les biens objet de la présente décision, et qui prévoit la réalisation d'une opération devant à terme répondre aux objectifs suivants :

- *à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;*
- *une densité minimale de 35 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 : 25 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.*

Vu le projet de la commune de Saint-Père-Marc-en-Poulet de développer sur les parcelles sus-visées ainsi que sur la parcelle contiguë, cadastrée section AB numéro 96 un projet d'une vingtaine de logements dont la moitié en logements aidés, avec aménagements dont des voiries piétonnes et des parkings,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Père-Marc-en-Poulet en date du 14 novembre 2019, reçu en Préfecture le 15 novembre 2019, délégant le Droit de Préemption en ZAD à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section AB n°98, 167, 169, 171, 172, 174, 324, 328, 376, 377 et 378,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat en date du 21 octobre 2019,

Vu la situation des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAD « centre bourg » dans lequel s'exerce le droit de préemption en ZAD,

Considérant qu'au travers de la convention opérationnelle d'actions foncières, la collectivité vise la réalisation d'une opération respectant à minima les critères suivants ;

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 35 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 : 25 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Considérant que l'opération envisagée à travers cette préemption permettra donc la densification d'un secteur situé dans l'aire urbaine de la commune et visera une programmation mixte avec notamment la production de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs déclinés dans les documents supra-communaux et dans la convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de St Père Marc en Poulet, tout en permettant d'éviter l'artificialisation des sols,

Considérant qu'il est donc nécessaire 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 Saint-Père-Marc-en-Poulet 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 ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune Saint-Père-Marc-en-Poulet –2 Allée de Nandrin, une maison d'habitation et des parcelles de terrain, cadastrées section AB n°98, 167, 169, 171, 172, 174, 324, 328, 376, 377 et 378 d'une superficie de 1535 m², appartenant à :

- Madame SAVINA MONIQUE et à Monsieur LECOULANT Eugène, demeurant ensemble 2 Allée de Nandrin, à Saint-Père-Marc-en-Poulet (35430).

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de réaliser son projet d'aménagement dont font partie les parcelles cadastrée section AB n°98, 167, 169, 171, 172, 174, 324, 328, 376, 377 et 378, objets de la présente décision mais également de la parcelle AB n°96.

Ladite opération d'aménagement vise à créer, en lien avec la parcelle contiguë AB 96 déjà acquise, un programme de logements composés d'une vingtaine de logements dont 25% de logements locatifs sociaux (type PLUS/PLAI), conformément aux documents supra-communaux existant (SCOT – PLH), obligations qui sont reprises au sein de la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la ville de Saint-Père-Marc-en-Poulet.

Le projet comporte également :

- Réalisation d'une voie piétonne et espaces verts
- Places de parking
- Espaces communs dont voirie

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de **DEUX CENT SEIZE MILLE SIX CENT QUATRE EUROS (216 604 euros)**, plus les honoraires de négociation d'un montant de **DIX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT SEIZE EUROS (10 396 euros)**, s'il s'avère qu'ils sont dus.

Article 4 : Information

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 L.231-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration);**
- **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. 2019

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
20 NOV. 2019
Secrétari
pour les Affa
35026 REN

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-Père-Marc-en-Poulet 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.