

05 JUL. 2023

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-23/34

Décision de préemption

*publiée dans le
RAA le 05/07/2023*

La Directrice Générale 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-20-16 du Conseil d'Administration du 08 décembre 2020 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 délibération du conseil municipal de la commune de Rostrenen du 14 Janvier 2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération en date du 3 septembre 2020 du conseil municipal de la commune de Rostrenen, modifiant le PLU de la commune de Rostrenen,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Rostrenen du 14 janvier 2015 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU de la commune de Rostrenen,

Vu la délibération n°2022.186 du 8 décembre 2022 du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Kreiz Breizh (CCKB) approuvant la prise de compétence en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

Vu la délibération n° 50.23 du 16 mars 2023 du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Kreiz Breizh (CCKB) prenant acte du transfert de compétence en matière de document d'urbanisme, en l'absence de minorité de blocage exprimée, transfert qui vaut également prise de compétence concernant le droit de préemption urbain,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 16 mars 2023, donnant délégation à la Présidente pour exercer, au nom de la CCKB, le droit de préemption urbain et l'autorisant à déléguer ce droit, dans certaines conditions, à l'EPF Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu l'arrêté de Madame La Présidente de la CCKB n° DPU-002/2023, en date du 24 mai 2023, donnant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF Bretagne sur les biens ayant fait l'objet de la DIA n° 029/2023, reçue par la commune de ROSTRENEN le 11 avril 2023, rappelée ci-dessous,

Vu la délibération du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays du Centre Ouest Bretagne, en date du 23 avril 2018, portant prescription de l'élaboration d'un Scot,



Vu le projet de PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Centre Ouest Bretagne en cours d'élaboration, présenté en comité syndical du Pays Centre Ouest Bretagne en 18 janvier 2023,

Vu l'étude réalisée par le DSA d'architecte-urbaniste de l'Ecole d'Architecture de la Ville et des Territoire de Marne-La Vallée, portant sur le secteur de la rue Gambetta, dont fait partie le bien objet de la DIA rappelée ci-dessous,

Vu l'étude REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE, réalisée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région Bretagne : « Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne », et notamment :

- son Axe 4 « Habiter en centre-ville » qui vise à développer une offre de logements pour une diversité des ménages
- ses fiches actions – programme PVD - Axe 1.1 « Lutter contre la vacance immobilière et proposer une offre diversifiée de logements pour attirer et accueillir de nouveaux habitants »,

Vu la convention cadre du 20 décembre 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de Communes du Kreiz Breizh, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectifs communs :
 - o d'intervenir exclusivement en renouvellement urbain et participer au dynamisme des centralités,
 - o d'intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et intergénérationnelle,

Vu la délibération du Bureau de l'EPF Bretagne en date du 04 juillet 2023 adoptant une convention opérationnelle d'actions foncières avec la commune de Rostrenen pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation, sur le secteur de la rue Gambetta, d'un projet multithématique comprenant du logement, des cellules commerciales et une requalification de l'espace public afin de redynamiser le centre-bourg, convention qui précise que :

« Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées BD 304, BD 332, BD 484, dont la maîtrise doit être entamée dès maintenant »

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Rostrenen le 11 avril 2023, sous le n°029/2023, par Maître Stéphane KERRIEN, notaire exerçant 10 rue Caïnain – 56300 PONTIVY, agissant en qualité de mandataire de :

Monsieur Franck DANIEL demeurant 15 RUE FRANCOIS RABELAIS 34290 ABEILHAN
Madame Véronique DANIEL demeurant 6 MEDROUX 22600 SAINT-CARADEC

concernant la vente d'un bien consistant en un immeuble mixte composé d'un local commercial en RDC et de surface d'habitation en étage, ainsi qu'un hangar, situé sur la commune de Rostrenen - 12 place du Porz Moelou et cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
BD 304	815 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 815 m², au prix de 78 000 euros (SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS), plus les honoraires de négociation d'un montant de 7 000 euros (SEPT MILLE EUROS),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Rostrenen en zone Ua du PLU de la commune de Rostrenen,

Vu le courrier de demande de visite adressé par l'EPF Bretagne à Maître Stéphane KERRIEN, notaire, qui l'a reçu le 06 juin 2023,

Vu la réponse de Maître Stéphane KERRIEN à l'EPF Bretagne qui l'a reçue le 14 juin 2023, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 14 juin 2023,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 11 mai 2023,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Rostrenen le 11 avril 2023 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 11 juin 2023, a été prorogée jusqu'au 14 juillet 2023, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 14 juin 2023,

Considérant que le PPI de l'EPF Bretagne prévoit que l'ensemble des opérations en portage dans la thématique « Logement » doivent respecter les deux critères cumulatifs suivant :

- une densité minimale de 20 logements par hectare ;
- une production minimale de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI,

Considérant que le projet de PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) du SCOT présenté en Comité syndical du Pays « Centre Ouest Bretagne » prévoit 1, « la structuration du territoire qui remet le centre-bourg/le centre-ville au cœur du développement » avec notamment pour objectifs :

- de répondre aux besoins en matière de logement et renforcer l'offre en mobilités,
- la mise à disposition de 240 logements par an d'ici 2040, en priorisant la réhabilitation dans la production de logements, en diversifiant les types de logements pour répondre aux différents besoins de la population et renforçant la mixité sociale ;

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières approuvée par le bureau EPF en date du 04 juillet 2023, ayant pour objectifs :

- la réalisation d'un projet multithématique sur la rue Gambetta portant à la fois sur une intervention sur le foncier à vocation économique et résidentielle. Le projet est également l'opportunité de requalifier l'espace public en favorisant une perméabilité de l'îlot entre la rue Gambetta et le square de la Fontaine.

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du secteur de réflexion de l'étude DSA d'architecte-urbaniste de l'Ecole d'Architecture de la Ville et des Territoires de Marne-La Vallée, ayant pour objectifs :

- fabriquer une liaison piétonne claire entre les différents espaces publics ;
- de retourner les usages en direction du cœur d'îlot, favorisant la réalisation de logements et de programmes publics ;

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Préemption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Rostrenen 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 Urbain sur le bien situé en zone Ua, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Rostrenen - 12 place du Porz Moelou, un immeuble mixte composé d'un local commercial en RDC et de surface d'habitation en étage, ainsi qu'un hangar, cadastré :

Ref.cadastre	Contenance
BD 304	815 m ²

d'une contenance globale d'acquisition de 815 m², appartenant à :

Monsieur Franck DANIEL demeurant 15 RUE FRANCOIS RABELAIS 34290 ABEILHAN
Madame Véronique DANIEL demeurant 6 MEDROUX 22600 SAINT-CARADEC

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Rostrenen de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de la rue Gambetta, visant à développer un projet multithématique comprenant du logement, des cellules commerciales et une requalification de l'espace public, incluant les parcelles préemptées.

D'après l'étude réalisée par DSA Marne La Vallé, cet îlot accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- des locaux (commerciaux ou équipements publics)
- des logements conformément aux objectifs du PAS (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines)
- des espaces publics requalifiés favorisant une perméabilité de l'îlot entre la rue Gambetta et le square de la Fontaine.

Le bien objet de la présente DIA accueillera une venelle, permettant l'ouverture de l'îlot et la création d'une liaison piétonne plus claire entre les différents espaces publics de la rue Gambetta et du square de la Fontaine. Le fonds de la parcelle objet de la DIA permettra également d'accueillir la construction de surfaces affectées à l'usage de locaux commerciaux ou équipements publics.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de 78 000 euros (SOIXANTE DIX HUIT MILLE EUROS), plus les honoraires de négociation d'un montant de 7 000 euros (SEPT MILLE EUROS), 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 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

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le
05 JUL. 2023
Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

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

Carole
CONTAMINE

Signature numérique de Carole
CONTAMINE
Date : 2023.07.04 17:34:30 +02'00'

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Rostrenen, au siège de la CC du Kreiz-Breizh (CCKB) ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (14 avenue Henri Fréville CS90721 35207 RENNES Cédex 2). La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.