



PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

CHATEAULIN – 20-29026-1 - 24-ACQ-082 (CPE)

16 JUIL. 2024

Secrétariat Général
pour les Affaires Régionales
35026 RENNES CEDEX 09

Décision du Directeur Général D-24/80

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-23-08 du Conseil d'Administration du 4 juillet 2023, 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 Châteaulin en date du 30 mars 2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Châteaulin du 30 mars 2017 instituant le Droit de Préemption Urbain sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future du PLU de la commune de Châteaulin,

Vu la délibération n°2017-199 du conseil communautaire de la communauté de communes Pleyben Châteaulin Porzay (CCPCP) en date du 26 septembre 2017 transférant à la CCPCP la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale,

Vu l'arrêté préfectoral n°2017 362-0008 du Préfet du Finistère en date du 28 décembre 2017 approuvant le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, au profit de la communauté de communes Pleyben Châteaulin Porzay à compter du 1^{er} janvier 2018,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 20 février 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain aux communes, à l'exception seulement des emprises foncières des zones d'activités économiques,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 20 septembre 2022 décidant de retirer à la commune de Châteaulin l'exercice du droit de préemption urbain sur les parcelles AO 88, AO 91, AO 369, AO 92, AO 99,

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 6 février 2024 déléguant à sa présidente l'exercice des droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme. A ce titre, la Présidente est autorisée à exercer le droit de préemption urbain visé aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (...). La présidente est également autorisée à déléguer l'exercice des droits de préemption dont la communauté de communes est titulaire à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à l'occasion de toute aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au 1^{er} alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, dans la limite de 300.000 €,



Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Châteaulin et du Porzay dont fait partie la commune de Châteaulin, approuvé le 8 juin 2016 et dont la modification simplifiée a été approuvée par le conseil du Pôle métropolitain le 7 décembre 2022 afin d'intégrer le volet littoral de la loi ELAN ; celui-ci étant exécutoire dans sa dernière version depuis le 21 janvier 2023, qui a notamment pour orientation de renforcer l'attractivité et la place pro-active de la CCPCP dans le maillage des villes et bourgs de l'ouest breton :

- En mettant en valeur la maritimité du territoire
- En valorisant le bassin Châteaulin / Pont de Buis / Pleyben
- En développant une attractivité économique et résidentielle spécifique au territoire qui s'appuie sur la complémentarité des espaces littoraux et de l'arrière-pays.

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay approuvé le 18 décembre 2018, dont fait partie la commune de Châteaulin, qui couvre la période 2019-2024 et qui a notamment pour orientation :

- Concilier développement de la communauté et équilibres du territoire et, notamment, conforter les polarités de Châteaulin, Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay ;
- Définir une stratégie foncière et favoriser la qualité des opérations et, notamment, favoriser le renouvellement urbain ;
- Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre et, notamment, proposer une meilleure réponse à la demande locative sociale.

Avec un objectif de production de 35 logements par an en moyenne sur la commune de Châteaulin dont 10% de logements locatifs sociaux,

Vu la convention cadre du 27 décembre 2016, prolongée par délibération de la collectivité du 3 novembre 2020, conclue entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay, et notamment :

- son article 4.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 3 qui fixe pour objectif commun de :
 - Privilégier les opérations de renouvellement urbain et de densification de l'habitat sur les axes et enjeux propres aux centres-bourgs et centres-villes ;
 - Participer au développement d'une offre de logements pour tous, répondant aux spécificités du territoire ;
 - Permettre le maintien de l'activité commerciale dans les centres ;
 - Restructurer les friches afin de permettre le maintien du dynamisme des centres-bourgs et centres-villes ;
 - Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière.

Dans cette convention cadre, le projet « Moulin du Roy » fait partie de l'enjeu « restructurer les friches afin de permettre le maintien du dynamisme des centres-bourgs, centres-villes »,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 22 décembre 2021, conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Châteaulin pour l'acquisition des réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur le secteur du Moulin du Roy, sur lequel le projet a vocation à accueillir une opération d'habitat, des équipements (une maison de l'image et la valorisation du fonds Le Doaré, une médiathèque.) et des commerces et services.

Vu le protocole en date du 4 février 2020 sur l'attractivité du centre de Châteaulin au titre de l'appel à candidatures « dynamisme des centres-villes et des bourgs ruraux en Bretagne #2 »,

Vu l'étude d'attractivité du centre-ville de Châteaulin en date du 27 mai 2021 réalisée par le bureau d'études Terre Urbaine qui prévoit, sur le secteur du « Moulin du Roy » une opération mixte habitat, hébergement touristique, équipements (une maison de l'image, une médiathèque etc.), commerces, services, parc public, stationnement,

Vu la convention cadre petite ville de demain valant convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en date du 17 mars 2022 précisant l'enjeu de poursuivre les actions engagées en faveur de la redynamisation du tissu existant, notamment par la réalisation des projets structurants de renouvellement urbain en ce, notamment celui du Moulin du Roy ; cette convention détaillant une stratégie autour de cinq axes :

- Axe 1 : Développer une offre attractive de logements et favoriser le renouvellement urbain
 - ✓ Action : Projet de Renouvellement Urbain du site du Moulin du Roy
- Axe 2 : Favoriser le développement économique, commercial et artisanal équilibré et conforter le maillage de services
- Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions

- Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public, le patrimoine et valoriser le patrimoine naturel
 - ✓ Action : Aménagement d'un pôle culturel sur le site du Moulin du Roy
- Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle, touristique et de loisirs
 - ✓ Action : Aménagement d'une maison de l'image sur le site du Moulin du Roy et d'une médiathèque tiers-lieu
 - ✓ Action en réflexion : Développement d'une offre d'hébergement touristique sur le site du Moulin du Roy
 - ✓ Action en réflexion : Déplacement de l'office du tourisme des halles sur le site du Moulin du Roy

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) adressée à la mairie de Châteaulin le 23 mai 2024, sous le n° 29026 24 00036, de l'étude FOIX, notaire exerçant 4 rue Baltzer 29150 Châteaulin, agissant en qualité de mandataire de :

- Madame Monique LE PENDU, demeurant à PONT-DE-BUIS-LES-QUIMERCH (29590), 39 Rue Roz Ar Pont
- Madame Laurine HASCOËT, demeurant à CHATEAULIN (29150), 9 rue Baltzer
- Madame Wendy HASCOËT, demeurant à BODILIS (29400), 8 rue des Capucines
- Madame Chloé HASCOËT, demeurant à TOULON (83200), 365 chemin de Bonnes Herbes Résidence Terra Oléa

concernant la vente d'un bien consistant en une maison d'habitation, situé sur la commune de Châteaulin - 5 rue Graveran Châteaulin et cadastré :

| Ref.cadastre | Contenance |
|--------------|--------------------|
| 29026-AO0092 | 200 m ² |

d'une contenance globale d'acquisition de 200 m², au prix de cinquante mille euros (50.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de trois mille cinq cents euros (3.500 €) TTC,

Vu la situation du bien objet de la DIA à Châteaulin en zone UHa du PLU de la commune de Châteaulin,

Vu l'arrêté de la Présidente de la communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay du 2 juillet 2024 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée AO0092,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par la commune de Châteaulin à l'étude FOIX, notaire, qui l'a reçu le 4 juillet 2024,

Vu la réponse de l'étude FOIX à la commune de Châteaulin qui l'a reçue le 8 juillet 2024, à laquelle furent annexées les pièces demandées,

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat (service France Domaine) en date du 11 juillet 2024

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Châteaulin le 23 mai 2024 l'échéance du délai de préemption, initialement fixée au 23 juillet 2024, a été prorogée jusqu'au 8 août 2024, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 8 juillet 2024,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA, fait partie du périmètre de la convention opérationnelle d'actions foncières conclue entre l'EPF Bretagne et la commune de Châteaulin le 22 décembre 2021, ayant pour objectifs, à travers le projet sur le secteur du « Moulin du Roy », de réaliser une opération de construction et de réhabilitation de ce site en friche et de respecter le critère suivant sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne : une densité minimale de 50 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;

Considérant que l'étude de l'étude d'attractivité du centre-ville de Châteaulin en date du 27 mai 2021 réalisée par le bureau d'études Terre Urbaine prévoit, sur le secteur du « Moulin du Roy », une opération mixte habitat, hébergement touristique, équipements (une maison de l'image, une médiathèque etc.), commerces, services, parc public, stationnement,

Considérant que sur la parcelle objet de la présente décision, il est prévu la création de 6 places de stationnement,

Considérant que l'EPF Bretagne a déjà acquis, dans le périmètre de l'opération d'aménagement, le bien immobilier suivant : parcelle AO 99, 21 rue Graveran, maison d'habitation (acte du 09/07/2024) ;

Considérant qu'il est opportun que l'EPF Bretagne exerce le Droit de Prémption sur le bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner afin de constituer une réserve foncière qui permettra à la commune de Châteaulin 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 situé en zone UHa, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Châteaulin - 5 rue Graveran Châteaulin, une maison d'habitation, cadastrée :

| Ref.cadastre | Contenance |
|--------------|--------------------|
| 29026-AO0092 | 200 m ² |

d'une contenance globale d'acquisition de 200 m², appartenant à :

- Madame Monique LE PENDU, demeurant à PONT-DE-BUIS-LES-QUIMERCH (29590), 39 Rue Roz Ar Pont
- Madame Laurine HASCOËT, demeurant à CHATEAULIN (29150), 9 rue Baltzer
- Madame Wendy HASCOËT, demeurant à BODILIS (29400), 8 rue des Capucines
- Madame Chloé HASCOËT, demeurant à TOULON (83200), 365 chemin de Bonnes Herbes Résidence Terra Oléa.

Article 2 : Objet

Cette prémption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Châteaulin de réaliser une opération d'aménagement dans le cadre de la mise en œuvre de son projet urbain sur le secteur du Moulin du Roy, incluant la parcelle préemptée.

L'étude réalisée par CP&O « les m² heureux » cet flot accueillera un ensemble immobilier comprenant :

- des locaux à usage de commerces et services ;
- des logements ;
- des hébergements touristiques ;
- la construction de surfaces affectées à l'usage d'équipements publics (parc public, médiathèque, maison de l'image, stationnements).

Plus précisément, la parcelle préemptée section AO n°92 a vocation à accueillir, après démolition du bâtiment, du stationnement nécessaire au fonctionnement de l'opération de réhabilitation et de requalification du secteur du Moulin du Roy.

Article 3 : Prix

Cette prémption est exercée au prix de cinquante mille euros (50.000 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de trois mille cinq cents euros (3.500 €) 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) :
 - 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.

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

16 JUL. 2024

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 : 2024.07.16 09:18:22 +02'00'

*La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Châteaulin / au siège de la communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay.
La présente décision et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sis 14 avenue Henri Fréville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.*

