

Décision du Directeur Général D-22/103

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^e 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 8 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 Augan du 11 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Augan du 19 juin 2014 instituant le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation future (zones AU) délimitées par le PLU de la commune de Augan,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Augan du 26 mai 2020 déléguant au Maire le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain et de le déléguer dans les cas prévus à l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel, approuvé le 19 décembre 2018, dont fait partie la commune de Augan qui a notamment pour orientation de :

- répartir une production de logements nécessaire et équilibrée,
- Adapter l'offre dans toutes les centralités,
- Garantir le maintien d'une mixité sociale et générationnelle,

Vu le Programme Local de l'Habitat de De l'Ouest à Brocéliande Communauté approuvé le 18 juin 2020, dont fait partie la commune de Augan, qui couvre la période 2020-2025 et qui a notamment pour orientation de :

- Diversifier l'offre de logements pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales,
- Valoriser le parc existant et mobiliser le parc vacant pour le rendre attractif et performant,
- Développer un habitat solidaire pour apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques,
- Définir et assainir le rôle et le positionnement d'Ouest à Brocéliande Communauté comme pilote et fédératrice des interventions habitat,

Vu le document graphique du PLU de la commune de Augan instituant un périmètre d'attente de projet d'aménagement sur le secteur de la rue de la Barrière dont fait partie la parcelle YH 25,

Vu le référentiel foncier 2020-2026 qui identifie la parcelle YH 25 comme gisement foncier à densifier,

Vu la convention cadre du 30 septembre 2022, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de Communes de l'Ouest à Brocéliande communauté, et notamment :

- son article 3.3 relatif aux acquisitions par préemption par l'EPF Bretagne,
- son chapitre 2 qui fixe pour objectifs communs de :
 - Intervenir exclusivement en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et encourager la densité
 - Accompagner la dynamisation des centralités, en soutenant des opérations d'habitat social, des opérations mixtes ou des opérations de développement économique
 - Renforcer l'offre de logements pour tous, faciliter les parcours résidentiels, encourager la sobriété foncière via la diversification des formes urbaines,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en mairie de Augan le 7 juillet 2022, par Maître Victoria JANICOT-CHAMPAGNAT, notaire exerçant à Guer (56380), Centre d'Affaires du Val Coric, agissant en qualité de mandataire de Monsieur Mickaël VIOL, demeurant 6 rue de la Barrière, 56800 AUGAN, concernant la vente d'une maison d'habitation, située 6 rue de la Barrière, 56800 AUGAN, cadastrée YH 25 d'une contenance globale de 1640 m², au prix de CENT-CINQUANTE-NEUF-MILLE EUROS (159.000,00 €), plus les honoraires de négociation d'un montant de DIX-MILLE-TROIS-CENT-TRENTE-CINQ EUROS (10 335,00 €),

Vu la situation du bien objet de la DIA à Augan en zone Ub du PLU de la commune de Augan,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de Augan du 3 octobre 2022 déléguant le Droit de Préemption Urbain à l'EPF Bretagne sur la parcelle cadastrée section YH n°25,

Vu le courrier de demande de visite adressé par la commune de Augan à Monsieur Mickaël VIOL le 25 août 2022,

Vu la réponse de Monsieur Mickaël VIOL à la commune de Augan en date du 25 août 2022, acceptant la tenue d'une visite,

Vu le constat contradictoire de visite établi le jour de la visite c'est-à-dire le 31 août 2022,

Vu le courrier de demande de pièces adressé par la commune de Augan à Maître Janicot-Champagnat, notaire, le 25 août 2022,

Vu la réponse de Maître Janicot-Champagnat à la commune de Augan en date du 21 septembre 2022,

Considérant que suite à la réception de la DIA précitée en mairie de Augan le 7 juillet 2022 l'échéance du délai de préemption initialement fixée au 7 septembre 2022, a été prorogée une première fois jusqu'au 30 septembre 2022, c'est-à-dire un mois après la tenue d'une visite du bien objet de la DIA précitée le 31 août 2022, puis une seconde fois jusqu'au 21 octobre 2022, c'est-à-dire un mois après la réception des pièces le 21 septembre 2022,

Considérant que la commune de AUGAN fait partie de la Communauté de Communes de l'Ouest à Brocéliande qui a conclue avec l'EPF Bretagne, le 30 septembre 2022, une convention cadre qui permet à l'EPF, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières, d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA précitée fait partie d'un secteur d'attente de projet d'aménagement au PLU de la commune de Augan,

Considérant que la commune de Augan veut en effet maîtriser ce secteur situé entre la rue de la Barrière et la rue du verger afin de fixer la typologie de logements et la desserte autorisée et organiser une urbanisation d'ensemble de ce secteur,

Considérant que le bien objet de la notification de la DIA précitée a été identifié au référentiel foncier 2020-2026 réalisé par la commune de Augan comme zone de gisement foncier densifiable,

Considérant que la commune de Augan a, sur cette emprise, le projet de réhabiliter le bâti en maison de santé et de réaliser des logements sur le reste de la parcelle,



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 Augan 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 Ub, ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Augan, une maison d'habitation, située 6 rue de la Barrière, 56800 AUGAN, cadastrée YH 25 d'une contenance globale de 1640 m², appartenant à Monsieur Mickaël VIOL, demeurant 6 rue de la Barrière, 56800 AUGAN

Article 2 : Objet

Cette préemption est faite en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Augan de réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de la rue de la barrière incluant les parcelles préemptées.

Ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant :

- la réhabilitation du bâti afin d'y accueillir une maison de santé,
- la construction de logements neufs en densification des fonds de parcelles et dents creuses, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (logements sociaux, mixité sociale, économie d'espace, nouvelles formes urbaines), afin de fixer la typologie de logements et la desserte autorisée et organiser une urbanisation d'ensemble de ce secteur,

Plus précisément, la parcelle préemptée section YH n° 25 va accueillir une maison médicale et au minimum 3 logements neufs.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée aux conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, à savoir CENT-CINQUANTE-NEUF-MILLE EUROS (159.000,00 €), pour la totalité du bien cadastré YH 25 d'une contenance globale d'acquisition de 1640 m², auxquels s'ajouteront les honoraires de négociation d'un montant de DIX-MILLE-TROIS-CENT-TRENTE-CINQ EUROS (10.335,00 €), 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 Bizein - 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 Bizein - 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,

PREFECTURE BRETAGNE
ARRIVÉ le

10 OCT. 2022

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 : 2022-10-07 09:13:59 -0200

La présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée en mairie de Augan ainsi qu'au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (14 avenue Henri Fréville CS90721 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.