



Commune de CREVIN
Département d'Ille-et-Vilaine

**DECISION DU MAIRE
N° 2023-01**

**Préemption de la parcelle
cadastrée section AB numéro 41
16, rue des Fontaines - CREVIN**

Monsieur le Maire de CREVIN,

Vu les articles L2122-22 et L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.300-1 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE n° 2022-8-14 du 18 octobre 2022, exécutoire, portant notamment délégation de l'exercice du droit de préemption aux communes membres ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2022/04/005 du 27 mai 2020, exécutoire, donnant délégation à son maire pour " *exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les limites de l'estimation du service des Domaines* " ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° 2022-0027 reçue en mairie le 12 octobre 2022, par laquelle maître RIMASSON, notaire à BRUZ, a porté à la connaissance de la commune de CREVIN l'intention de Monsieur Alain DESBOIS de vendre la parcelle bâtie cadastrée section AB n° 41, située 16 rue des Fontaines, d'une superficie totale de 700 mètres carrés au prix de deux-cent-cinquante-sept-mille euros (257 000 €) ;

Vu l'avis du service des Domaines du 17 novembre 2022 estimant la valeur du bien à 235 000 € avec une marge d'appréciation de 10% ;

Vu la demande de visite et de communication de documents datée du 24 novembre 2022, notifiée à Me RIMASSON le 29 novembre ;

Vu les documents communiqués par Monsieur DESBOIS le 5 décembre 2022 et le compte-rendu de la visite du bien qui s'est déroulée le 19 décembre 2022 ;

Vu le c) de l'article R. 213-8 du Code de l'urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de formuler une contre-offre ;

Vu le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) du PAYS DES VALLONS DE VILAINE prévoyant, compte tenu des prévisions démographiques, notamment la production annuelle de 31 logements dans la commune de CREVIN jusqu'en 2035 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i) de BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE approuvé par délibération exécutoire du conseil communautaire en date du 12 mars 2020 ;

Vu le Programme d'Orientations et d'Actions (P.O.A.) du P.L.U.i. prévoyant, pour la commune de CREVIN, la production de 31 logements par an dont 10% de logements sociaux pour la période 2020-2026 en indiquant qu'il faut prioriser la création de ces logements sociaux dans les pôles dont la commune de CREVIN relève ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2023

Reçu en préfecture le 10/01/2023

Affiché le **11 JAN. 2023**

ID : 035-213500903-20230110-202301-AU

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U.i. et notamment :

- l'axe 7 "les bourgs" et son objectif n°1 "améliorer l'image des bourgs" prévoyant :
" [...] Dans l'ensemble des bourgs, l'enjeu sera avant tout de faciliter le développement d'une dynamique commerciale. Il s'agira non seulement d'impulser l'accueil de nouveaux commerces, mais aussi de donner envie à d'autres porteurs de projets de s'y installer, en poursuivant la requalification des espaces publics et en y facilitant l'arrêt. L'organisation des flux sera recherchée, grâce à la création ou à la mutualisation de stationnements, la création de liaisons douces, non seulement vers les commerces et services, mais aussi vers les équipements, activités libérales, bars et restaurants existants, etc. "
- l'axe 4 "les commerces et les services" et ses objectifs n° 1 "maintenir l'offre dans les bourgs ruraux" et n° 2 "conforter les pôles secondaires de Crevin & Grand-Fougeray"
- l'axe 13 "la construction neuve" et son objectif n°2 "maîtriser le contenu des opérations" commandant de limiter la consommation foncière et de renforcer la densité des secteurs déjà urbanisés

Vu le périmètre de centralité du centre-bourg de CREVIN fixé par le P.L.U.i intégrant notamment la parcelle AB n°41 ;

Vu délibération du conseil municipal du 6 février 2014 portant approbation de la convention opérationnelle d'actions foncières liant la commune de CREVIN à l'Etablissement Public Foncier de BRETAGNE et tendant, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de son centre-bourg, à l'acquisition d'un ensemble de parcelles, cadastrées section AB n°43, 270, 271 et voisines de la parcelle AB n°41 ;

Vu l'étude de "potentiel et de faisabilité économique d'un développement de l'offre de commerces et de services" au sein de la commune de CREVIN, sollicitée par la commune et réalisée par la C.C.I. d'ILLE-et-VILAINE en décembre 2021, étude mettant en évidence notamment qu'il est utile de créer de nouvelles cellules commerciales, des emplacements de stationnement les desservant en centre bourg et un espace pour accueillir un marché ;

Vu la décision du maire n° 2022-16 du 5 juillet 2022 confiant à l'agence SITADIN Urbanisme et Paysage une mission d'étude d'aménagement urbain du centre-bourg de CREVIN ;

Vu l'étude réalisée par l'agence SITADIN Urbanisme et Paysage, portant sur le réaménagement du centre-bourg, intégrant la parcelle AB n°41 et présentant un scénario d'aménagement comprenant notamment " la réalisation d'un programme de 24 logements et d'environ 470 m² de commerces, et la réalisation de 48 places de stationnements" ainsi qu'« un petit square permettant l'accueil de bancs sous les arbres, donnant un lieu de pause dans les parcours vers le centre bourg » et précisant notamment qu'il « est nécessaire pour réaliser cette nouvelle configuration d'empiéter sur les parcelles 41 et 267 afin d'élargir l'espace et de maintenir le cheminement piéton Nord Sud, qui permet aux quartiers environnants de bénéficier d'un accès sécurisé jusqu'au centre bourg. » ;

Vu le compte-rendu de la réunion de la commission urbanisme du 16 novembre 2022 au cours de laquelle a été validée l'étude de réaménagement du centre-bourg du cabinet SITADIN ;

Considérant que le droit de préemption urbain peut être mis en œuvre dans la perspective d'un projet d'action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et répondant à un motif d'intérêt général suffisant ;

Considérant que la commune de CREVIN poursuit une opération d'aménagement et de requalification de son centre-bourg visant notamment à maintenir et développer l'activité commerciale en créant de nouvelles cellules commerciales, à créer de nouvelles places de stationnement, à modifier les conditions de circulation notamment automobile et piétonne en reconfigurant l'espace public (modification de la voirie, création d'un nouveau cheminement

Envoyé en préfecture le 10/01/2023

Reçu en préfecture le 10/01/2023

Affiché le **11 JAN. 2023**

ID : 035-213500903-20230110-202301-AU

piéton desservant les commerces), à créer des logements dont des logements sociaux, à créer un espace public destiné à accueillir un marché hebdomadaire, à créer un petit jardin public ;
Considérant que la parcelle AB n°41 constitue une part importante de l'assiette du projet d'aménagement et de requalification du centre-bourg de CREVIN ; son assiette servira :

- . au déplacement vers l'est de la voie de circulation existante rue Pétri et, ainsi, à l'élargissement de la place requalifiée
- . à accueillir un cheminement piéton desservant notamment les commerces en sa limite ouest
- . à accueillir un bâtiment comportant des logements et de nouvelles cellules commerciales
- . à accueillir de nouvelles places de stationnement
- . à accueillir un petit espace public de détente ;

Considérant que ce projet répond aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et est d'intérêt général ;

Considérant que la commune de CREVIN prend dans ces conditions et en vue de la réalisation du projet d'aménagement sus-évoqué la décision de préempter le terrain objet de la D.I.A. n°2 022-0027, en formulant une contre-offre au sens du c) de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme et consistant à offrir, en contrepartie de l'acquisition de la parcelle bâtie, une somme de 225 000 € ;

DECIDE

Article 1 : D'exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain aux fins d'acquisition de la parcelle AB n°41, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° 2022-0027, au prix de deux-cent-vingt-cinq-mille euros (225 000 €).

Article 2 : La présente décision sera notifiée à maître Corinne RIMASSON, en sa qualité de notaire mandataire du propriétaire désigné par la D.I.A., à Monsieur Alain DESBOIS, vendeur, et à Monsieur et Madame Guillaume JOSSO, demeurant 14 route des Briotais 44110 CHATEAUBRIAND, en leur qualité d'acquéreurs évincés.

Article 3 : La présente décision sera affichée en mairie.

Article 4 : La présente décision sera transmise à Monsieur le préfet d'Ille-et-Vilaine.

Article 5 : Le maire ou son délégataire aura tout pouvoir pour signer tous les actes et documents en vue d'accomplir toutes les formalités qui s'avèreraient nécessaires aux fins d'exécution de la présente.

A CREVIN, le 10 janvier 2023

Le Maire,
Daniel GENDROT

Envoyé en préfecture le 10/01/2023

Reçu en préfecture le 10/01/2023

Affiché le **11 JAN. 2023**

ID : 035-213500903-20230110-202301-AU



Le Maire :

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

Informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de RENNES dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la date de notification de la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut décision de rejet implicite).

NB : aux termes de l'article R. 213-10 du Code de l'urbanisme :

« A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b), le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier au titulaire du droit de préemption :

a) Soit qu'il accepte le prix ou les nouvelles modalités proposés en application des articles R. 213-8 (c) ou R. 213-9 (b) ;

b) Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;

c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois mentionné au présent article équivaut à une renonciation d'aliéner ».

Envoyé en préfecture le 10/01/2023

Reçu en préfecture le 10/01/2023

Affiché le **11 JAN. 2023**

ID : 035-213500903-20230110-202301-AU