

## CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 5 SEPTEMBRE 2007

### OBJET : Keradehuen – Exercice du droit de préemption

Rapporteur : Marcel RODRIGUEZ

Le Maire informe le Conseil Municipal qu'en application de la délibération du 25 mars 2001, portant délégation au Maire, il a par arrêté du 10 juillet 2007, préempté les parcelles AY 830 et 315 p.

En effet une déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée en mairie le 16 mai 2007, pour une propriété sise à Keradehuen, cadastrée AY 315 p et AY 830 d'une superficie de 6 ha 37 a 50 ca, pour un montant de 2 231 250 Euros.

Après consultation du service des domaines, la valeur vénale du bien a été estimée à 1 275 000 Euros, et c'est à ce prix que la préemption a eu lieu.

Les modalités de cette préemption sont les suivantes :

- Prix 1 275 000 € pour 6 ha 37 a 50 ca comme prévu à la DIA ;
- La Ville fera son affaire de la résiliation du bail en cours avec l'exploitant agricole et des indemnités d'éviction qui lui seront dues au moment de quitter les lieux ;
- Un terrain de 3 000 m<sup>2</sup> est réservé par les vendeurs, dans la fraction Nord-Est de la parcelle AY n°315 p et sera desservi en voirie et réseaux lors de l'urbanisation.

Cette préemption a eu lieu sur les considérants suivants :

**Il résulte** de la combinaison des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme qu'une décision de préemption est légalement justifiée dès lors que l'action ou l'opération qui la fonde, est engagée dans l'intérêt général et répond à l'un des objets définis à l'article L. 300-1, alors même que, eu égard à cet objet, elle ne s'accompagne d'aucune mesure d'urbanisation ni d'aucune réalisation d'équipement ;

**Les collectivités** territoriales doivent participer, avec l'Etat, à la réalisation de l'objectif constitutionnel de permettre l'accès à tous à un logement décent ;

**Les lois** susvisées ont pour finalité de garantir, conformément à cet objectif, de manière générale ce droit au logement pour tous et, en particulier, de favoriser l'accession à la propriété ; de plus, pour permettre la réalisation de ces objectifs, le législateur a incité les collectivités publiques à diversifier leurs offres de logements en leur imposant, notamment, la construction d'un certain nombre de logements aidés ;

**En application** de ces principes, le PLH fixe comme objectif la production de logements neufs et la diversification de l'offre de logements dans chacune des communes de la Communauté, avec environ 25 % de logements locatifs publics et ce, pour permettre la mixité sociale ;

**Conformément** au PLH, il convient d'offrir un logement à tous et de faciliter le parcours résidentiel des habitants sur la Commune, par une gamme diversifiée de logements en locatif et en accession, en individuel et en collectif pour satisfaire la demande locale ;

**Le SCOT** fixe aussi comme objectif de diversifier l'offre de logements pour favoriser un équilibre social de l'habitat et ce, en incitant aussi à la construction de logements sociaux ;

**Le SCOT** oriente les choix d'aménagement en incitant, en particulier, au renforcement des centres des pôles d'appui de l'agglomération de Lorient dont la Commune de Plœmeur fait partie intégrante ;

**Conformément** au PLH et au SCOT, les principales orientations du PLU sont de maintenir un taux de construction d'habitation suffisant, de diversifier l'habitat et de privilégier la construction de nouveaux logements à proximité des quartiers et du centre ville, ainsi que des services urbains ;

**Dans cette logique**, l'objectif de la Commune est notamment de permettre aux habitants, en particulier les ménages plus jeunes ou aux moyens financiers limités, de se fixer sur la Commune en renouvelant et en rajeunissant la population ;

**Pour respecter** ces objectifs, le Conseil municipal a approuvé, pour arrêter ses orientations d'aménagements dans le cadre du PLU, un schéma d'intention pour le secteur de Keradehuen, objet de la déclaration d'intention d'aliéner ; en effet, cet espace a été classé en zone 1AUB ;

**Ainsi**, le Conseil municipal a décidé que cette zone serait constructible à court terme pour satisfaire à l'ensemble de son projet visant à la réalisation de constructions diversifiées (logements aidés, logements pour les jeunes ...) sur cet espace ;

**Au surplus**, ce choix d'aménagement à court terme de cette zone, décidé par le Conseil municipal, a pour objet de définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien le PLH ; en effet, le classement de la dite zone en 1 AUB vise à permettre la diversification des constructions, tout en ayant la possibilité de maintenir un rythme de construction suffisant pour satisfaire les besoins de la population ;

**Cet aménagement** permettra, en outre, à la Commune de poursuivre sa politique visant à résorber son déficit d'habitats aidés ;

Les propriétaires ayant par lettre du 2 août 2007 accepté cette préemption conformément à la loi, un acte authentique sera dressé, conformément à l'article R213-12 du Code de l'urbanisme, dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Le Conseil Municipal, prend acte de cette décision de préempter les parcelles AY 830 et 315 p et de l'acte authentique à intervenir.

---

**POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME**

Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué

Marcel RODRIGUEZ