



**CONSEIL DE COMMUNAUTE
VENDREDI 17 DÉCEMBRE 2021**

L'an deux mille vingt et un, le dix sept décembre, à 18 heures 30, le conseil de Communauté de la Communauté de communes du pays de Landerneau-Daoulas s'est réuni salle plénière, maison des services publics à LANDERNEAU sous la présidence de Patrick LECLERC.

Présents

LECLERC Patrick, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BERVAS Viviane, BONIZ Jean-Jacques, CANN Joël, CORRE Michel, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GALL Jean-Noël, PHILIPPE Georges, SERGENT André, TANGUY Anne, TRMAL Marie-France, GRALL Renaud, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc, BLANDIN Lénéaïc, BODENEZ Guillaume, BOSSER Christian, CALVEZ-BARNOT Gaëlle, CORNEC Elodie, LANGUENOU Céline, LENUE Françoise, MEVEL Stéphanie, NICOLAS Angélique, QUENTRIC-BOWMAN Morgane, QUILLEVERE Séverine, ROULLEAUX David, THOMIN Mélanie, DALIS-ABGRALL Gwénaëlle, LE BRONNEC Erwann, LETEURE Tiphaine, SOUN Véronique, YVINEC Odile, LIEGEOIS Hervé, LEON Jean-Jacques, LE ROY Christine, NOWAK Carine

Secrétaire de séance

QUENTRIC-BOWMAN Morgane

Excusés

RIOU Michel (pouvoir à KERLAN Frédéric)
HERVOIR Stéphane (pouvoir à LANGUENOU Céline)
APPELGHEM Ludovic (pouvoir à DALIS-ABGRALL Gwénaëlle)
BODILIS Jean-François (pouvoir à LETEURE Tiphaine)

Conseil de Communauté du 17 décembre 2021
Délibération n°DCC2021_170

Objet	Institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé
Rapporteur	Alexandra GUILLORÉ
Service	Service Urbanisme
Thème	Urbanisme

Alexandra GUILLORÉ donne lecture du rapport suivant :

EXPOSÉ DES MOTIFS :

Le Droit de Préemption Urbain est un outil foncier permettant de se porter acquéreur, par priorité, à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération et dont l'acquisition se justifie dans le cadre d'objectifs motivés.

Par délibération du 28 février 2020, le Conseil de Communauté a instauré le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) des communes du territoire communautaire.

Or, ce DPU de droit commun ainsi instauré, dit « simple », ne permet pas d'intervenir à l'occasion de certaines mutations, qui sont exclues de son champ d'application.

Il s'agit de :

- l'aliénation de lots compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de 10 ans,
- la cession de parts ou d'actions de sociétés constituées en vue de l'attribution d'immeubles aux associés par fractions divisées ou de sociétés coopératives de construction,
- l'aliénation d'immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans.

Conformément à l'article L.211-4 du code de l'Urbanisme, l'institution d'un DPU « renforcé » par délibération motivée, sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis au DPU « simple » permet de soumettre au droit de préemption urbain ce type de biens et de mutations.

La Ville de Landerneau a sollicité la Communauté, dorénavant compétente, afin de réinstaurer ce dispositif qui était en place dans le cadre de son ancien document d'urbanisme communal.

Afin de répondre aux enjeux de renouvellement urbain que porte notamment la Ville de Landerneau, il est proposé d'instaurer le DPU « renforcé » sur 2 secteurs (cf. plans annexes) :

- le centre-ville de Landerneau,
- le secteur de Traon Elorn à cheval sur les communes de Landerneau et Plouédern (en accord avec la commune en question, lié notamment au projet urbain en réflexion sur ce secteur).

Ces secteurs représentent des enjeux stratégiques de renouvellement et de restructuration urbaine.

Le centre-ville de Landerneau recèle de nombreuses ressources foncières dont certaines sont constituées de copropriétés anciennes, ou appartiennent à des sociétés immobilières pouvant donner lieu à des mutations complexes. Ces biens peuvent de ce fait échapper au champ d'application du DPU « simple ».

La ville de Landerneau est en effet engagée dans une politique de renouvellement urbain. Un certain nombre de sites ont été identifiés et sur la plupart de ces secteurs, la commune a déjà mené des études et envisagé un programme de travaux pour certains d'entre eux.

De plus, dans le PLUi en vigueur depuis 2020, ces secteurs ont été identifiés en zone UR (périmètre des grands secteurs de renouvellement urbain classés en zone urbaine à vocation mixte d'habitat, d'activités économiques, d'équipements d'intérêt collectif et de service publics et de loisirs) et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- le secteur de Guébriant / Petit Palud / Rue de la Paix : situé stratégiquement entre le Bois Noir et le centre-ville, il s'agit d'un secteur mixte d'activités commerciales et artisanales en mutation, d'habitat pavillonnaire des années 30 et d'immeubles vacants.
- le secteur de la Gare Nord-rue Henri Dunant : il s'agit d'un secteur à proximité immédiate de la gare et du centre-ville, composé de deux îlots de part et d'autre de la rue Henri Dunant.
- le secteur de Voas Glaz-Belhommet : il s'agit d'un secteur ancien de reconversion à proximité du centre-ville.
- Le secteur du Bois Noir : ce secteur est une ancienne zone d'activités industrielles et artisanales en voie de reconversion, situé en entrée Ouest de la ville, à proximité du centre, intégré dans un tissu urbain d'habitat.
- le secteur de Traon Elorn : site majeur de renouvellement urbain, cet îlot est localisé en continuité du centre-ville à la sortie Est et pour partie sur Plouédern.

L'action foncière doit ainsi pouvoir s'exercer sur l'ensemble de ces sites mutables et de renouvellement urbain, secteurs les plus sensibles du centre-ville mais également son centre-ville historique.

La réalisation des opérations de renouvellement urbain implique nécessairement que la collectivité publique puisse intervenir sur les biens situés dans ces périmètres. Les secteurs devant être couverts par le Droit de Préemption Urbain « renforcé » sont des tissus urbains complexes et denses.

Les plans délimités les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus sont annexées à la présente délibération.

DÉLIBÉRATION:

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas,

Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article L.211-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 28 février 2020 approuvant le Plan d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 28 février 2020 instaurant le Droit de Préemption Urbain,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du 1 décembre 2021

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 16 novembre 2021

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article 1 : instaure un Droit de Préemption Urbain « renforcé » en application de l'article L.211-4 du code de l'Urbanisme, sur les périmètres annexés à la présente délibération, situés sur les communes de Landerneau et Plouédern ;

Article 2 : précise que la présente décision fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 211-2 du code de l'Urbanisme ;

Article 3 : précise que le Droit de Préemption Urbain « renforcé » institué par la présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du code de l'Urbanisme ;

Article 4 : indique que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain « renforcé » sera annexé au PLUi lors de la future mise à jour des annexes du PLUi.

Envoyé en préfecture le 28/12/2021

Reçu en préfecture le 28/12/2021

Affiché le

ID : 029-242900801-20211227-DCC2021_170-DE