

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

ANNEXES

AUTRES ÉLÉMENTS ANNEXÉS

Droit de Préemption Urbain (délibération)

ELABORATION DU PLUi

PLUi arrêté en Conseil de Communauté du 6 février 2019
PLUi approuvé en Conseil de Communauté du 28 février 2020
PLUi rendu exécutoire le 8 juin 2020

MISE A JOUR N°1 DU PLUi

Arrêté du 15 mai 2020

MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU PLUi

Arrêté préfectoral du 31 mai 2022

PAYS DE
**LANDERNEAU
DAOULAS**





Envoyé en préfecture le 15/12/2015

Reçu en préfecture le 15/12/2015

Affiché le **14 DEC. 2015**

ID : 029-242900801-20151214-2015_155-DE

CONSEIL DE COMMUNAUTE

11 décembre 2015

L'an deux mille quinze, le onze décembre à dix-huit heures trente, 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.

Etaients présents

ANDRÉ Robert, BEGOC Marie Héléne, BERVAS Claude, BESCOND Yvon, BONIZ Jean Jacques, BRIANT Hervé, CANN Joël, COLLEC François, CORNILY Karine, CORRE Michel, CRENN Jean, CUNIN Marie Josée, CYRILLE Yves, FLOCH Jean Bernard, FORTIN Laurence, GODET Nathalie, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, HERROU Monique, JÉZÉQUEL Marc, LE GALL Jean Noël, LE GUEN Jean René, LE GUILLOU-HÉNAFF Sylvie, LE TYRANT Jean Claude, LEBALLEUR Pierre, LECLERC Patrick, MAHÉ Marie Line, MAREC Jean Pierre, MASCLEF Evelyne, MERDY Marie Thérèse, MORVAN Marie Claude, MORVAN Henri, MOULLEC Yvan, OMNES Elisabeth, PHILIPPE Georges, PITON Jean Jacques, PRIGENT Anne Marie, SERGENT André, SOUDON Chantal, TANDÉO Gilles, TANGUY Anne, TRMAL Marie France.

Est nommée secrétaire de séance

BESCOND Yvon

Etaients excusés

BERVAS Viviane (pouvoir à OMNES Elisabeth)
COJEAN Michel (pouvoir à MOULLEC Yvan)
PAGE Marie Renée (pouvoir à BESCOND Yvon)
PONT Annie (pouvoir à BERVAS Claude)
POUPON Julien (pouvoir à FORTIN Laurence)
RIOU Michel (pouvoir à LECLERC Patrick)

Assistaient en outre à la séance

Didier BAUMONT, Bruno JAOUEN, René LE DROFF, Danièle MARREC, Stéphanie GAPIHAN, Yann ROHOU, Sophie LOUARN

Conseil de Communauté	
11 décembre 2015	2015-155

URBANISME

Délégation du droit de préemption urbain (DPU) au président

Bernard GOALEC, vice-président en charge de l'urbanisme, présente le projet de délibération.

RESUME

Le transfert de la compétence plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à un EPCI emporte automatiquement transfert du DPU. Il est proposé par souci de réactivité et de facilité de traitement que le président reçoive une délégation du conseil de Communauté pour l'exercice du DPU.

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération n°2015-71 du 26 juin 2015, la Communauté initiait la procédure de transfert de la compétence plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Au 1^{er} décembre 2015, la Communauté est donc compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU) par décision majoritairement favorable des communes ; décision actée par l'arrêté préfectoral n°2015 300-0002 du 27 octobre 2015. Cela signifie que la Communauté devient titulaire du DPU en lieu et place des communes, et qu'elle est habilitée à adopter valablement tous les actes qu'appelle la mise en œuvre de cette prérogative.

De par la loi, l'obligation demeure pour les communes de recevoir les déclarations d'intention d'aliéner (DIA). En outre, l'article R. 213-6 du code de l'urbanisme dispose que « *le maire transmet également copie de la déclaration au délégataire éventuel du droit de préemption lorsque le titulaire de ce droit est la commune. Dans les autres cas, il transmet copie de la déclaration au titulaire du droit de préemption, à charge pour ce dernier de la transmettre à son tour à l'éventuel délégataire* ». Ce qui signifie que la commune doit obligatoirement transmettre les DIA reçues à la Communauté, qui a son tour les lui retourne ; et ce, quel que soit le scénario de délégation retenu.

L'article L. 5211-9 alinéa 7 du code général des collectivités territoriales, quant à lui, dispose que « *le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence.* »

Par ailleurs, il était initialement envisagé que la Communauté délègue aux communes membres (et syndicat) la totalité du DPU, hormis sur les zones d'activités économiques d'intérêt communautaire. Or, il s'avère que les difficultés pratiques de mise en œuvre que cela occasionne sont trop importantes. Ce travail s'ajoutant à l'obligation des communes de transmettre l'ensemble des DIA au titulaire – la Communauté – même en tant que délégataires de celle-ci. En effet, cette distinction d'exercice du DPU entraînera :

- une obligation de trier l'ensemble des DIA du territoire (soit environ 600 à 700 DIA au total),
- de déterminer les DIA qui seront adressées à la Communauté.

Cette orientation induira une surcharge importante de travail administratif pour les services communaux et communautaires, qu'il paraît inutile de créer au regard des enjeux. D'autant plus que les décisions de préemption sont relativement rares sur notre territoire. Cette difficulté a été présentée en conférence intercommunale des maires le 3 décembre dernier.

Dans ces conditions, il est finalement proposé que la Communauté conserve l'exercice du droit de préemption urbain, et que le conseil de Communauté le délègue au président. Ainsi, chaque fois qu'une commune ou toute autre personne morale y ayant vocation, sollicitera la Communauté, celle-ci lui délèguera l'exercice de son droit de préemption urbain, au cas par cas, pour l'aliénation d'un bien (article L. 5211-9 alinéa 7 du code général des collectivités territoriales) dans un très court délai.

Envoyé en préfecture le 15/12/2015
Reçu en préfecture le 15/12/2015
Affiché le **14 DEC. 2015**
ID : 029-242900801-20151214-2015_155-DE

Par ailleurs, les dispositions de l'article L.2122-22-15° du code général des collectivités territoriales permettent à chaque conseil municipal de donner délégation au maire pour l'exercice du DPU, alors même que la commune est elle-même délégataire de cette prérogative.

En conséquence, le système proposé est souple, réactif et permet à la commune, via son maire (en cas de délégation), d'exercer très rapidement le DPU en cas de volonté d'aliéner un bien.

DELIBERATION

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 213-3, R. 213-1 et R. 213-6,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-9 alinéa 7,

Vu les statuts de la Communauté,

Le conseil de Communauté à l'unanimité autorise le président à exercer le droit de préemption urbain dont la Communauté est titulaire et le déléguer à la commune ou toute autre personne morale y ayant vocation qui solliciterait son exercice dans le cadre de l'aliénation d'un bien.

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
A Landerneau, le 14 décembre 2015
Patrick LECLERC
Président de la Communauté





CONSEIL DE COMMUNAUTE VENDREDI 28 FÉVRIER 2020

L'an deux mille vingt , le vingt huit février, 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, FORTIN Laurence, GOALEC Bernard, GUILLORÉ Alexandra, FLOCH Jean-Bernard, MORVAN Marie-Claude, SOUDON Chantal, POUPON Julien, BÉGOC Marie-Hélène, BERVAS Viviane, CANN Joël, COJEAN Michel, CORNILY Karine, CORRE Michel, CRENN Jean, CUNIN Marie-José, CYRILLE Yves, GODET Nathalie, GUILLOU Jacques, HERROU Monique, JÉZÉQUEL Marc, KERLAN Frédéric, LE GUEN Jean-René, LE GUILLOU-HÉNAFF Sylvie, LEBALLEUR Pierre, MAHÉ Marie-Line, MAILFERT Gilles, MASCLEF Evelyne, MORVAN Henri, OMNÈS Elisabeth, PAGE Marie-Renée, PHILIPPE Georges, PITON Jean-Jacques, PONT Annie, TANGUY Anne, TRMAL Marie-France, CALVEZ Gilles, LE SAUX Jean-Luc

Secrétaire de séance

POUPON Julien

Excusés

BESCOND Yvon (pouvoir à PAGE Marie-Renée)
ANDRÉ Robert (pouvoir à BÉGOC Marie-Hélène)
BONIZ Jean-Jacques (pouvoir à TANGUY Anne)
LE GALL Jean-Noël (pouvoir à PONT Annie)
MERDY Marie-Thérèse (pouvoir à GOALEC Bernard)
MOULLEC Yvan (pouvoir à COJEAN Michel)
ROUBY Solenn (pouvoir à OMNÈS Elisabeth)
RIOU Michel (pouvoir à TRMAL Marie-France)

Absents

SERGENT André, OLLIVIER Muriel

Conseil de Communauté du 28 février 2020
Délibération n°DCC2020_059

Objet	Droit de Préemption Urbain (DPU) : institution d'un nouveau périmètre suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
Rapporteur	Bernard GOALEC
Service	Service Urbanisme
Thème	Urbanisme

Bernard GOALEC donne lecture du rapport suivant :

EXPOSÉ DES MOTIFS :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas (CCPLD) a été approuvée lors du conseil de Communauté du 28 février 2020.

Compte-tenu de l'approbation de ce nouveau document d'urbanisme, il convient d'instituer un nouveau périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU).

Depuis le 1^{er} décembre 2015, la Communauté est compétente en matière de 'plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale'. Au titre de l'article L.211-2 du code de l'Urbanisme, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. Il appartient donc à la Communauté de délibérer à ce sujet.

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.

Ainsi, il est proposé d'instituer le DPU sur la nouvelle délimitation de l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) du PLUi.

La mise en place du Droit de Préemption Urbain doit ainsi permettre de constituer des réserves foncières et acquisitions dans le but notamment de :

- mettre en place une politique foncière à l'échelle du territoire ;
- contribuer à la mise en œuvre du PLUi et des projets urbains des communes ;
- contribuer à la politique locale de l'habitat ;
- permettre le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et des services ;
- accompagner le développement des équipements ou aménagements collectifs ou d'intérêt général ;
- permettre le développement des loisirs et du tourisme.

L'institution de ce nouveau périmètre ne modifie pas l'exercice du Droit de Préemption Urbain défini dans le cadre de la délibération n° 2015-155 en date du 11 décembre 2015, à savoir que la Communauté demeure compétente en la matière et peut déléguer, à leur demande et au cas par cas, la capacité de préemption à la Commune ou à un autre délégataire du DPU (syndicat, EPF...).

DÉLIBÉRATION :

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les articles R.211-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2015-155 du conseil de Communauté en date du 11 décembre 2015 déléguant le Droit de Prémption Urbain au Président,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil de Communauté en date du 28 février 2020,

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

Vu l'avis favorable de la Commission plénière du 17 février 2020

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire du 11 février 2020

Le conseil de Communauté à l'unanimité

Article 1 : Institue le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) du PLUi approuvé le 28 février 2020, dont le périmètre est précisé aux plans annexés à la présente délibération.

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