

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ

OBJET :
Révision de la
délibération
relative au Droit
de Prémption

L'an deux mille vingt deux

Le 18 octobre, à 19 heures 00

Les Membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à
BAIN DE BRETAGNE, sous la présidence de M. MINIER.

N° 2022_8_14

Étaient présents :

MM. BODIN, LE GALL-LE BLEIZ, JUGAN, GOHIER, LECLERC, BLOUIN, DANION, LESUR,
CONNEAU, GENDROT, OROZCO-TORRENTERA, DRENIAUD, BRIZARD, DRÉAN,
LOUAPRE, MINIER, BERTIN, ÉON, BERTON, MORICEAU, RINFRAY, ROLLAND, ROGER,
MACÉ, MELLET, GAUDICHON, MARTIN, JARRET, LE GUEHENNEC, HAMON, LASSALLE,
SOLLIER.

Pouvoirs :

M. BOURASSEAU	à	M. BRIZARD
Mme GOUR	à	M. MINIER
Mme ROUX	à	Mme BERTIN
M. PILARD	à	Mme ROLLAND
Mme DAVID	à	M. MELLET
Mme RIFFAULT	à	M. GAUDICHON
Mme AUBRY	à	M. MARTIN
M. LERMITE	à	M. BERTON

formant la majorité des membres en exercice

DATE DE
CONVOCATION :
le 10/10/2022

NOMBRE DE
DÉLÉGUÉS

En exercice

Présents

Votants

Mme DRÉAN Nadine a été élue Secrétaire de Séance.

Modification de l'exercice du droit de prémption urbain

Depuis la loi ALUR, lorsqu'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, cela emporte sa compétence de plein droit en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU). L'EPCI est donc titulaire de ce droit et le met en œuvre en lieu et place de ses Communes membres, dans les conditions qu'il décide. Ce droit peut s'appliquer aux biens cédés sur le territoire dans les parties urbanisées (U) ou à urbaniser (AU). Les vendeurs sont tenus d'informer le titulaire du DPU au moyen d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), de leurs projets de cessions. Le titulaire du DPU dispose alors de 2 mois maximum pour informer le vendeur de sa décision.

Le Président indique qu'en l'occurrence, suite à la prise de compétence PLUI en 2015, la Communauté de communes peut exercer ou déléguer ce droit à un tiers. Cette délégation peut être soit générale, pour tout ou partie du territoire, soit ponctuelle à l'occasion de l'aliénation d'un bien en application de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme.

Rappel des délibérations antérieures :

Le Président rappelle que par délibération du 12 mars 2020, le Conseil communautaire avait décidé de :

- instaurer le droit de préemption urbain tel qu'il en résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 12 mars 2020 ;
- déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, aux Communes membres de la Communauté de communes, pour ce qui ne relève pas des compétences communautaires ;
- déléguer au Président, l'exercice du droit de préemption urbain, pour ce qui concerne les compétences propres à la Communauté de communes, conformément aux articles L.5211-1, L.5211-9, L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- autoriser le Président, par voie d'arrêtés, à retirer à la Commune l'exercice du droit de préemption pour le déléguer à un tiers à l'occasion de l'aliénation d'un bien en application de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales. Notamment à l'EPFB, pour les parcelles situées dans un périmètre de projet identifié dans une convention signée entre une de ses Communes membres et l'EPFB, pour des montants de DIA inférieurs à 500 000 €.

Le Président rappelle que, par délibération du 06 juillet 2021, le Conseil communautaire avait décidé d'exclure temporairement (5 ans) du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus du lotissement « Les Longs Champs » (parcelles cadastrées section ZA, numéros 461, 312 et 543 à CREVIN).

Contexte de la présente délibération :

Depuis ces délibérations il est apparu utile de redéfinir les mécanismes d'exercice du droit de préemption urbain et notamment de délégation de ce droit, afin de faciliter son exercice et de clarifier les modalités de dévolution de la compétence ;

Il est proposé de revoir les modalités de délégation de la compétence au Président et entre la Communauté de communes et les Communes, afin de :

- pouvoir être réactif lors de la réception de DIA, et ainsi réaliser les préemptions nécessaires à la mise en œuvre des projets communautaires, sur les zones d'activités économiques ;
- et en même temps permettre aux Communes, sur les autres secteurs, de conserver la main sur l'instruction des DIA et de réaliser les préemptions nécessaires à la mise en œuvre de leurs projets.

La présente délibération répond ainsi à ces objectifs.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 5211-9, L. 2122-22,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles : L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 151-52,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 12 mars 2020, modifié par délibération du 22 mars 2022,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 12 mars 2020 relative à la modification de l'exercice du droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 06 juillet 2021 relative à la modification de l'exercice du droit de préemption,

Sont donc retenus les ajustements ci-dessous.

Après en avoir délibéré,

le Conseil communautaire, à l'unanimité,

- abroge, à compter du caractère exécutoire de la présente délibération, la délibération du Conseil communautaire en date du 12 mars 2020 relative à la modification de l'exercice du droit de préemption ;

- instaure un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme intercommunal de Bretagne porte de Loire Communauté – plan joint à la présente délibération ;

- délègue l'exercice du droit de préemption urbain à chaque Commune membre pour les terrains et biens situés sur leur territoire communal, à l'exclusion des secteurs à vocation économique délimités par le plan local d'urbanisme intercommunal (Ue, 1AUe et 2 AUe et leurs sous zonages) pour lesquels la compétence d'exercice du droit de préemption urbain demeure communautaire ; il est précisé que l'inclusion même partielle d'un bien dans une zones d'activités économiques fait primer la compétence communautaire sur la compétence communale ;

- délègue l'exercice du droit de priorité prévu à l'article L. 240-1 du Code de l'Urbanisme à chaque Commune membre pour les terrains et biens situés sur son territoire communal, à l'exclusion des secteurs à vocation économique délimités par le plan local d'urbanisme intercommunal (Ue, 1AUe et 2 AUe et leurs sous zonages) pour lesquels la compétence d'exercice du droit de priorité demeure communautaire ;

- s'agissant de la compétence d'exercice du droit de préemption urbain conservée par BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE (biens situés en zone d'activités économiques), délègue à son Président :

- l'exercice du droit de préemption urbain ;

- la compétence pour décider de la délégation du droit de préemption urbain à une personne tierce par application de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme ; à cet égard, le Conseil communautaire précise que cette délégation à une personne tierce pourra être consentie :

* à l'une des personnes visées par l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, dont l'Établissement Public Foncier de Bretagne

* au gré de la réception des déclarations d'intention d'aliéner

* sans limitation de montant

- s'agissant de la compétence d'exercice du droit de priorité conservée par BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE (biens situés en zone d'activité économique), délègue à son Président :

- l'exercice du droit de priorité y compris dans l'hypothèse où la compétence communautaire résulterait d'une délégation consentie par un tiers ;

- la compétence pour décider de la délégation du droit de priorité à une personne tierce par application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme ; à cet égard, le Conseil communautaire précise que cette délégation à une personne tierce pourra être consentie :

* à l'une des personnes visées par l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, dont l'Établissement Public Foncier de Bretagne

* au gré de la réception des déclarations d'intention d'aliéner

* sans limitation de montant

- délègue au Président l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité dans l'hypothèse où la compétence communautaire résulterait d'une délégation consentie par un tiers ;

- confirme l'exclusion du champ d'application du droit de préemption urbain la vente

des lots issus du lotissement « Les Longs Champs » (parcelles cadastrées section ZA, numéros 461, 312 et 543 - (plan joint à la présente délibération) ; lotissement qui a fait l'objet d'un permis d'aménager (PA 03509020W0001) autorisé en date du 7 janvier 2021.

Confirme que cette exclusion est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération du Conseil communautaire en date du 06 juillet 2021 relative à la modification de l'exercice du droit de préemption est devenue exécutoire - 17072021 ;

- autorise le Président, ou toute personne dûment habilitée, en application des articles L. 5211-9 ou L. 2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération ;

- dit que conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les 20 Mairies du territoire durant un mois ; mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;

- dit que, conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de la plus tardive des formalités de publicité mentionnées ci-dessus ;

- dit que, conformément aux dispositions de l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme cette délibération sera adressée sans délai au directeur départemental et au directeur régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

Envoyé en préfecture le 25/10/2022
Reçu en préfecture le 25/10/2022
Affiché le 25/10/2022
ID : 035-200070662-20221018-DELIB2022_8_14-DE

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent MINIER

BRETAGNE PORTE DE LOIRE COMMUNAUTE
LE STERIAD - PA CHATEAU GAILLARD
2, Allée de L'Ille
35470 BAIN DE BRETAGNE

Bretagne porte de Loire Communauté
42 rue de Sabin - 35470 - BAIN DE BRETAGNE

Annexe à
Pour Ext
Le Président

Envoyé en préfecture le 13/07/2021 2021_6_3
Reçu en préfecture le 13/07/2021
Affiché le
ID : 035-200070662-20210706-DELIB2021_6_3-DE

BRETAGNE
PORTE DE LOIRE
COMMUNAUTÉ

42, rue de Sabin
35470 BAIN DE BRETAGNE

Parcelles exclues du DPU - Délibération du 06 juillet 2021



 Périmètre concerné.

Parcelles exclues du DPU : ZA 461, ZA 312, ZA 543

Source cadastre DGFIP 2019

