	DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE DINAN AGGLOMERATION	DELIBERATION
	Séance du : lundi 27 février 2023	N° DE L'ACTE : CA-2023-017

Le lundi 27 février 2023, à 18H30, le Conseil Communautaire s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Arnaud LECUYER.

Lieu de réunion : Salle du Conseil - 8 Bd Simone Veil- DINAN

Date de convocation : vendredi 17 février 2023

Nombre de membres en exercice : 96 titulaires - 50 suppléants


Présents ce jour : 81 - Procurations : 11 - Voix délibératives : 92

Conseillers communautaires titulaires présents : Arnaud LECUYER, Suzanne LEBRETON, Thierry ORVEILLON, Mickaël CHEVALIER, Gérard VILT, Bruno RICARD, Marie-Christine COTIN, Alain JAN, Anne-Sophie GUILLEMOT, Philippe LANDURE, Laurence GALLEE, David BOIXIERE, Jérémy DAUPHIN, Christophe OLLIVIER, Philippe GUESDON, Marie-Reine NEZOU, Magali ONEN-VERGER, Céline ENGEL, Quentin RENAULT, Marie-Claire DOUENAT, Marcel ROBERT, Dominique BRIAND, Eliane LUCAS, Brigitte BALAY- MIZRAHI, Olivier BOBIGEAT, René DEGRENNE, Didier DERU, Françoise DESPRES, Erwan BEAUDOUIN, Stéphanie MEAL, Roger COSTARD, Géraldine LUCAS, Didier SAILLARD, Sandrine DEUTSCHMANN, Jean-Paul GAINCHE, Didier MORAIN, Cécilia GUIGUI-DELAROCHE, Alain BROMBIN, Gérard BERHAULT, Arnaud CARRE, Isabelle RICHEUX, Jean-René CARFANTAN, Marie-Jeanne DESPRES, Patrick BARRAUX, Céline LABBE, Régis CHAMPAGNE, Sylvie VADIS, Véronique DELHINGER, Christian GUILBERT, Hervé VAN PRAAG, Daniel FOUERE, Michel DAUGAN, Olivier ESTIENNE, Yann GODET, Maxime LEBORGNE, Marie-Laure MICHEL, Dominique PERCHE, Fabrice RIVALLAN, Jean-Louis NOGUES, Ronan TRELLU, Chantal MICHEL, Marie-Madeleine MICHEL, Nathalie BOUTIER-PLESSE, Gilles COUPU, Martial FAIRIER, Dominique RAMARD, Loïc DAUNAY, Jean-Luc LECHEVESTRIER, Michel DESBOIS, Jean-Yves VILLALON, Loïc LORRE, Evelyne THOREUX, Olivier NOEL, Didier IBAGNE, Françoise HEDE, Pascal GODET, Jean-Luc BOISSEL

Conseillers communautaires suppléants présents : Josiane HOUÉE, Olivier BOIXIERE, Christophe SILARD, Monique LEMOINE

Conseillers communautaires excusés, ayant donné procuration : Didier LECHIEN à Anne-Sophie GUILLEMOT, Marina LE MOAL à Dominique BRIAND, Jacky HEUZE à Michel DAUGAN, Stella CORBES à Erwan BEAUDOUIN, Yannick HELLIO à Françoise DESPRES, Laurence LE DU-BLAYO à René DEGRENNE, Mathilde PILLOT à Bruno RICARD, Myriam CHERDEL à Marie-Madeleine MICHEL, Solenn MESLAY à Yann GODET, Nicole VILLER à Maxime LEBORGNE, Anne CHARRE à Olivier BOBIGEAT

Secrétaire de Séance : Céline LABBE

	CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU : LUNDI 27 FEVRIER 2023	DELIBERATION
	Urbanisme et Foncier	N° DE L'ACTE : CA-2023-017
URBANISME		
Objet : Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption Urbain renforcé - Institution - Délégation - Exercice		

**Rapporteur** : Monsieur Alain JAN

Les évolutions, tant de périmètre matériel de Dinan Agglomération que d'opportunité en termes de politiques publiques d'aménagement du territoire et de transition écologique, impliquent de délibérer sur le Droit de Préemption.

En effet :

- L'intégration de la Commune de BEAUSSAIS-SUR-MER au sein de Dinan Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 nécessite une révision de l'institution du droit de préemption urbain (DPU) dit « simple » et ainsi, une mise à jour de la délégation de pouvoirs consentie au Président pour tenir compte du nouveau périmètre couvert,
- Suite à 3 études urbaines, la commune de PLESLIN-TRIGAVOU a identifié des actions concourant à renforcer l'attractivité de ses deux centres bourgs auxquelles un droit de préemption urbain renforcé permettrait de répondre,
- La protection de la ressource en eau, et notamment potable, est un enjeu majeur de politique publique menée par Dinan Agglomération dont il convient d'assurer la maîtrise du foncier dans les périmètres de protection rapprochée. Les périmètres immédiats, quant à eux, sont déjà foncièrement maîtrisés (propriété ou mise à disposition imposée par l'effet de la déclaration d'utilité publique initiale).

## 1 L'extension du périmètre du droit de préemption urbain simple

Le 17 février 2020, les élus communautaires de Dinan Agglomération ont approuvé l'institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUiH), ainsi que sur l'ensemble des zones urbaines du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Commune Nouvelle de Dinan.

Dès lors, il est nécessaire de délibérer de nouveau pour modifier la délibération initiale n°CA-2020-025 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 17 février 2020 afin d'intégrer les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes déléguées de PLOUBALAY et TREGON.

Pour rappel, l'institution du DPU simple permet ainsi de disposer d'un outil de maîtrise foncière sur les secteurs ainsi ciblés. Ce DPU permet donc à la collectivité compétente de se substituer à l'acquéreur d'un bien pour la réalisation d'un projet d'intérêt général.

## 2 L'extension du DPU simple sur les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à la consommation dans les zones urbaines

Par ailleurs, l'article L211-1 du code de l'urbanisme indique la possibilité pour la collectivité compétente en matière de document d'urbanisme, d'instituer un DPU dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du Code de la santé publique.

Ainsi, il est proposé d'instituer le DPU sur les 13 périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau (annexe 2) afin d'effectuer une veille sur les transactions foncières au sein de ces périmètres et d'avoir la capacité d'y préempter.

### **3 L'application de la délégation de pouvoirs au profit du Président étendue au nouveau périmètre d'exercice du droit de préemption simple**

Par délibération n°CA-2020-052 du Conseil Communautaire en date du 27 juillet 2020, modifiée par la suite par la délibération n°CA-2020-092 du 12 octobre 2020, le Conseil Communautaire a confié au Président, par délégation de pouvoirs, la possibilité d'acquérir des biens par voie préemption. Ainsi, et à ce titre, le Président est compétent pour :

- *Exercer ou renoncer, au nom de Dinan Agglomération :*
  - o *Le droit de priorité défini par l'article L240-1 du Code de l'urbanisme, sur tout projet de cession d'immeuble appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ainsi qu'à certains établissements publics, que Dinan Agglomération en soit titulaire ou délégataire,*
  - o *Le droit de préemption urbain dit « simple »,*
  - o *Le droit de préemption urbain dit « renforcé », mentionné à l'article L211-4 du code de l'urbanisme ou le droit de préemption en pré-ZAD (zone d'aménagement différé) et ZAD défini à l'article R213-21 du Code de l'urbanisme,*
- *Déléguer ponctuellement l'exercice de son droit de préemption urbain aux communes membres de Dinan Agglomération à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, à leur demande,*
- *Déléguer l'exercice de droit de préemption urbain ou de priorité ponctuellement à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien, pour les déclarations visant tout bien donc l'acquisition permettrait la réalisation d'un projet en cohérence avec les objectifs de son Programme Pluriannuel d'Intervention, notamment définis dans les conventions signées avec l'EPFB (convention cadre, opérationnelles, de Veille Foncière...), suite à la demande de la Commune.*

Suite à l'intégration de la Commune de BEAUSSAIS-SUR-MER à Dinan Agglomération, et à la volonté d'intégrer les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable du territoire, la délégation de pouvoirs consentie au Président en matière d'exercice du DPU simple doit être étendue au nouveau périmètre ainsi défini comprenant donc, dorénavant :

- Les zones urbaines et à urbaniser ciblées dans le Plan Local d'Urbanisme Inter-communal de Dinan Agglomération,
- Les zones urbaines et à urbaniser ciblées dans les Plans Locaux d'Urbanisme des Communes déléguées de PLOUBALAY et TREGON,
- L'ensemble des zones urbaines du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Commune de Dinan,
- Les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique.

### **4 Institution du droit de préemption urbain dit « renforcé » sur le territoire de la Commune de PLESLIN-TRIGAVOU**

Au moment de l'adoption de la délibération n°CA-2020-025 du 17 février 2020, il a été institué un périmètre d'exercice du DPU dit simple (comme vu précédemment), mais cela

n'a pas été le cas pour le DPU dit « renforcé ». En effet, l'article L 211-4 du code de l'urbanisme précise les biens qui sont exclus du DPU, à savoir :

- *Un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ; Toutefois, par délibération motivée, la commune ou l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit,*
- *Les parts ou actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,*
- *Un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.*

Par un courrier en date du 25 octobre 2022, la commune de PLESLIN-TRIGAVOU sollicite la possibilité de faire appliquer le DPU renforcé.

En effet, suite à 3 études urbaines successives ayant eues lieu entre 2016 et 2022, la commune a identifié des actions concourant à renforcer l'attractivité de ses deux centres bourgs. Ces actions, dont par exemple l'amélioration des conditions d'accueil du public par l'extension de la mairie existante, nécessitent de procéder à des acquisitions de biens en copropriété.

Ces biens rentrent dans le cadre du droit de préemption renforcé (Cf annexe 3).

Dans cette optique, il vous est rappelé les modalités de fonctionnement entre Dinan Agglomération et les communes membres sous la forme d'une procédure présentée en annexe, permettant de formaliser le circuit décisionnel entre la commune et l'agglomération ainsi que les délais s'y rapportant.

Vu les articles L 211-1, 211-2, L 211-4, L 213-3 et L.324-1 du Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-9, L.5216-5,

Vu l'article L. 1321-1 du Code de la Santé Publique sur les périmètres de protection potable,

Vu le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Dinan approuvé le 30 août 1996 tenant lieu, sur son périmètre, de Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération CA-2020-001, du 27 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH),

Vu la délibération n°CA-2020-025 du Conseil Communautaire du 17 février 2020 instituant le droit de préemption urbain et portant délégation de son exercice,

Vu la délibération n°CA-2022-052 du Conseil Communautaire en date du 27 juillet 2020 portant délégation de pouvoirs du Conseil vers le Président,

Vu la délibération n°CA-2020-092 du Conseil Communautaire en date du 12 octobre 2020 portant délégation de pouvoirs en matière d'exercice du droit de préemption et délégation de ce droit,

Vu la délibération du Conseil municipal de Ploubalay du 10 novembre 2006 du Plan Local d'Urbanisme de Ploubalay,

Vu la délibération du Conseil municipal de Trégon du 21 décembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Trégon,

**Considérant** la nécessité de modifier le périmètre d'institution du droit de préemption simple sur l'ensemble du territoire tel qu'il résulte de l'intégration de la Commune de BEAUSSAIS-SUR-MER à Dinan Agglomération,

**Considérant** la volonté de Dinan Agglomération d'instituer, conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, un DPU sur les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine, délimités par déclaration d'utilité publique,

**Considérant** la nécessité, de fait, de mettre à jour la délégation de pouvoirs consentie au Président afin de faciliter l'exercice de ce DPU simple par Dinan Agglomération et en permettre sa délégation tant aux communes membres qu'à l'EPFB,

**Considérant** la nécessité, pour mener à bien les actions liées aux études urbaines menées par la commune de Pleslin-Trigavou, de disposer du Droit de Préemption Urbain sur les aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme,

Ainsi, et considérant l'ensemble de ces éléments,

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide de :

- **Abroger** purement et simplement, les éléments suivants de la délibération n°CA-2020-025 du 17 février 2020, à savoir :
  - o « *D'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Dinan Agglomération, ainsi que sur l'ensemble des zones urbaines du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Commune Nouvelle de Dinan* »,
- **Instituer**, en lieu et place du point de ladite délibération présentement abrogée, le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme intercommunale de Dinan Agglomération, sur le territoire couvert par les deux Plans Locaux d'Urbanisme des communes déléguées de PLOUBALAY et TREGON, sur l'ensemble des zones urbaines du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la Commune Nouvelle de Dinan, ainsi que sur les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L.1321-2 du code de la santé publique,
- **Instituer** le DPU renforcé à propos des aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, sur les périmètres des centres bourgs de la Commune de PLESLIN-TRIGAVOU, suivant le plan annexé à la présente délibération, et d'en permettre la délégation, conformément aux délibérations de délégation de pouvoirs consentie au Président en matière de DPU,
- **Appliquer** la délégation de pouvoirs consentie au Président de Dinan Agglomération, successivement par la délibération n°CA-2020-052 du 27 juillet 2020 modifiée par la délibération n°CA-2020-092 du 12 octobre 2020, sur l'ensemble du nouveau périmètre précédemment défini, comprenant les zones urbaines et à urbaniser du PLUiH de Dinan Agglomération, celles des PLU des communes de PLOUBALAY et TREGON ainsi que l'ensemble des zones du PSMV de la Commune Nouvelle de Dinan, à savoir :
  - o Exercer ou renoncer, au nom de Dinan Agglomération :

- Le droit de priorité défini par l'article L240-1 du Code de l'urbanisme, sur tout projet de cession d'immeuble appartenant à l'Etat, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ainsi qu'à certains établissements publics, que Dinan Agglomération en soit titulaire ou délégataire,
- Le droit de préemption urbain dit « simple »,
- Le droit de préemption urbain dit « renforcé », mentionné à l'article L211-4 du code de l'urbanisme ou le droit de préemption en pré-ZAD (zone d'aménagement différé) et ZAD défini à l'article R213-21 du Code de l'urbanisme sur le territoire de PLESLIN-TRIGAVOU,
- Déléguer ponctuellement l'exercice de son droit de préemption urbain aux communes membres de Dinan Agglomération à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, à leur demande,
- Déléguer l'exercice de droit de préemption urbain ou de priorité ponctuellement à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à l'occasion de l'aliénation d'un bien, pour les déclarations visant tout bien donc l'acquisition permettrait la réalisation d'un projet en cohérence avec les objectifs de son Programme Pluriannuel d'Intervention, notamment définis dans les conventions signées avec l'EPFB (convention cadre, opérationnelles, de Veille Foncière...), suite à la demande de la Commune,
- **Approuver** les modalités de fonctionnement interne de gestion des déclarations d'intention d'aliéner dans le cadre de l'exercice du DPU sur le territoire (cf annexe).

La présente délibération sera transmise à la Préfecture des Côtes d'Armor et fera l'objet d'une publication sur le site internet de Dinan Agglomération, d'un affichage au siège de Dinan Agglomération, et dans chacune des mairies du territoire durant un mois, conformément aux dispositions de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie de la présente délibération, conformément à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, sera transmise :

- Au Directeur Départemental des Finances Publiques,
- A la Chambre Départementale des Notaires,
- Aux barreaux constitués près des tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le Droit de Préemption Urbain et au greffe des mêmes.

Le périmètre du DPU sera reporté sur les documents annexes du PLUiH conformément à l'article R.151.52 du code de l'urbanisme.

### **Délibération adoptée à l'unanimité**

*(Abstentions : 2)*

Fait et délibéré les lieu, jour, mois et an susdits. Au registre, suivent les signatures.

*M. le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte.*

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes, 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télécours citoyens accessible à partir du site [www.telercours.fr](http://www.telercours.fr). L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai.

A DINAN, le 02 mars 2023

Le Président,

Arnaud LECUYER,