



DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230131-2023_10-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :

En exercice : 39

Votants : 33

Présents : 28

Absents représentés : 5

Date de la convocation : 24 janvier 2023

Date d'affichage : 24 janvier 2023

L'an deux mille vingt-trois, le trente et un janvier à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à la salle des fêtes « rue des Maronniers » 35133 ST GERMAIN EN COGLES, sous la présidence de Monsieur Christian Hubert.

Étaient présents : Mesdames et Messieurs les membres titulaires :

M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, M. Gaigne, Mme Meignan, M. Hervé, M. Helbert, Mme Blaise, M. Jean Frédéric Sourdin, M. Eon

Mme Launay, Mme Elshout, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Montembault, Mme Cellier-Chenoir, Mme Châtaignier, M. Dubreil-Jardin, Mme Prunier, M. Besnard, M. Roger, Mme Malle, Mme Boulière, M. De Montcuit, Mme Machard, M. Avril, M. Rapinel

M. Jobert

Absents excusés ayant donné pouvoir : Mme Jouaux représentée par Mme Prunier, M. Retoré représenté par M. Janvier, Mme Perrin représentée par Mme Chataignier, M. Rault représenté par Mme Elshout, M. Hamard représenté par Mme Boulière

Absente excusée : Mme Balusson,

Absent : Mme Gobé, Mme Lohier, M. Prioul, M. Germain, M. De Gouvion Saint Cyr,

Madame Dominique Prunier est désignée secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2023-10-020-2.3 : – Extension du périmètre du Droit de préemption urbain (DPU)

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Mobilités, rappelle que le Code de l'Urbanisme permet à la collectivité d'instaurer le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que sur des secteurs spécifiques sur les communes dotées de cartes communales. L'ensemble du territoire de la communauté de communes est concerné, à l'exception de la commune de Noyal-sous-Bazouges qui n'est pas dotée de document d'urbanisme.

Le périmètre du DPU peut s'étendre sur une partie ou la totalité des zones urbaines ou à urbaniser de ces plans.

Chaque vente ou échange de biens soumis au DPU (Actes mentionnés à l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme) doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). Ces DIA sont adressées aux Mairies concernées, qui les transmettent ensuite au titulaire du droit de préemption urbain, Couesnon Marchés de Bretagne.

La collectivité dispose de deux mois pour répondre, au-delà de ce délai, il est considéré tacitement que la collectivité ne souhaite pas préempter.

Le DPU est exercé par l'EPCI de Couesnon Marches de Bretagne, compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme. Toutefois, la Communauté de Communes peut déléguer, ponctuellement, le pouvoir d'exercice du droit de préemption. Cette délégation peut être donnée aux communes ou à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB) au besoin.

Initialement, le DPU s'imposait à l'ensemble des zones urbaines de l'EPCI, mais celui-ci a été réduit via la délibération n° 2020-123 du 30 juillet 2020, Désormais, celui-ci ne s'applique plus sur les zones urbaines périphériques (Uc2) du PLUi du Coglais et (UE) de certains PLU communaux. A noter que les zones urbaines des communes de Bazouges-la-Pérouse ou Chauvigné sont quant à elles entièrement recouvertes par le DPU.

Le principal intérêt de cette réduction était de limiter le nombre de DIA traitées sur des secteurs où les enjeux de préemption sont moindres (secteurs pavillonnaires généralement récents).

Problématiques :

Cependant, ce périmètre restreint du DPU actuellement applicable pose certaines problématiques :

- La collectivité se prive de préemptions potentiellement intéressantes
- La collectivité se prive également de la connaissance d'une partie de la dynamique du marché immobilier du territoire ;
- Les plans annexés au DPU indiquant les zones concernées n'ont pas été mis à jour suite à la modification n°1 du PLUi du Coglais. Ces cartes sont à caractère informatif (Art. R-123-13 CU) et n'engendrent pas de problématique concernant la légalité de la délibération, elles peuvent néanmoins induire en erreur les partenaires et les agents en charge de l'instruction des DIA.

Enjeux d'une extension du DPU :

Il a été constaté que des ventes sont parfois effectuées à l'extérieur du périmètre du DPU, mais à proximité directe des centres-bourgs, sur du foncier potentiellement intéressant. La commune des Portes-du-Coglais souhaite par exemple préempter un bien en zone Uc2 pour permettre la réalisation d'un projet d'aménagement en densification du bourg de Coglès.

En outre, l'application du DPU sur l'ensemble du territoire urbain permettrait à la communauté de communes de mettre en place un observatoire du foncier. Cette connaissance fine du marché de l'immobilier permettrait d'alimenter de manière plus complète nos études sectorielles, mais également de faciliter les estimations en interne dans le cadre d'acquisitions **à moins de 180 000 €** (Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes (seuil en deçà duquel il n'y a pas d'estimation du service des domaines)).

L'extension du DPU sur l'ensemble des zones urbaines, semble être la solution à privilégier pour permettre à la collectivité de bénéficier pleinement de cet outil.

La charge de travail supplémentaire liée à cette extension a été évaluée à 7 à 10 DIA supplémentaires par mois, sur une moyenne de 14 par mois avec le DPU actuel.

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Mobilités propose :

- **D'étendre le périmètre du Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser repérées sur les documents d'urbanisme des communes dotées d'un PLU ou PLUi (toutes les communes à l'exception de St-Rémy-du-Plain et Noyal-sous-Bazouges).**
- **D'indiquer que le nouveau périmètre du DPU sera annexé aux documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.**

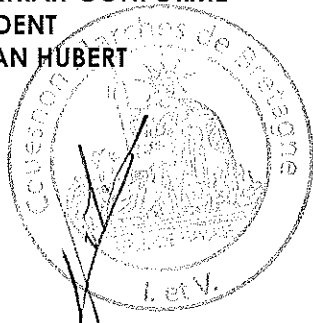
- De dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de CMB et dans les mairies concernées pendant 1 mois et qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie de celle-ci sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux Maires de communes concernés.

Vu l'exposé,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, approuve les propositions de Monsieur Pascal HERVE.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT



Envoyé en préfecture le 10/02/2023

Reçu en préfecture le 10/02/2023

Affiché le

ID : 035-200070688-20230131-2023_10-DE