

Extrait du registre des délibérations

	DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE DINAN AGGLOMERATION	DELIBERATION
	Séance du : lundi 29 avril 2024	N° DE L'ACTE : CA-2024-034

Le lundi 29 avril 2024, 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 19 avril 2024

Nombre de membres en exercice : 97 titulaires - 49 suppléants

Présents : 66 - Procurations : 15 - Voix délibératives : 81

Conseillers communautaires titulaires présents : Arnaud LECUYER, Suzanne LEBRETON, Marina LE MOAL, Thierry ORVEILLON, Gérard VILT, Bruno RICARD, Marie-Christine COTIN, Alain JAN, Anne-Sophie GUILLEMOT, Patrice GAUTIER, Laurence GALLEE, David BOIXIERE, Jérémy DAUPHIN, Philippe GUESDON, Gaétan ACCOH, Yves BRUNET, Céline ENGEL, Quentin RENAULT, Marie-Claire DOUENAT, Marcel ROBERT, Dominique BRIAND, Eliane LUCAS, Brigitte BALAY- MIZRAHI, Erwan BEAUDOUIN, Olivier BOBIGEAT, René DEGRENNE, Yannick HELLIO, Michèle MOISAN, Roger COSTARD, Didier SAILLARD, Jean-Paul GAINCHE, Didier MORAIN, Alain BROMBIN, Gérard BERHAULT, Arnaud CARRE, Isabelle RICHEUX, Jean-René CARFANTAN, Marie-Jeanne DESPRES, Myriam CHERDEL, Régis CHAMPAGNE, Sylvie VADIS, Christian GUILBERT, Hervé VAN PRAAG, Solenn MÉSLEY, Michel DAUGAN, Françoise LEOST-TREMEL, Dominique PERCHE, Fabrice RIVALLAN, Ronan TRELLU, Chantal MICHEL, Marie-Madeleine MICHEL, Nathalie BOUTIER-PLESSE, Gilles COUPU, Martial FAIRIER, Loïc DAUNAY, Jean-Luc LECHEVESTRIER, Jean-Yves VILLALON, Loïc LORRE, Evelyne THOREUX, Olivier NOEL, Françoise HEDE, Pascal GODET, Jean-Luc BOISSEL

Conseillers communautaires suppléants présents : Josiane HOUEE, Emeline DUROT, Olivier BOIXIERE, Monique LEMOINE

Conseillers communautaires excusés, ayant donné procuration : Didier LECHIEN pouvoir à Anne-Sophie GUILLEMOT, Philippe LANDURE pouvoir à Françoise LEOST-TREMEL, Marie-Reine NEZOU pouvoir à Philippe GUESDON, Stella CORBES pouvoir à Marina LE MOAL, Françoise DESPRES pouvoir à Brigitte BALAY- MIZRAHI, Stéphanie MEAL pouvoir à Olivier BOBIGEAT, Matthieu JOUNEAU pouvoir à Yannick HELLIO, Géraldine LUCAS pouvoir à Roger COSTARD, Sandrine DEUTSCHMANN pouvoir à Gilles COUPU, Cécilia DELAROCHE pouvoir à David BOIXIERE, Mathilde PILLOT pouvoir à Bruno RICARD, Patrick BARRAUX pouvoir à Marie-Christine COTIN, Maxime LEBORGNE pouvoir à Christian GUILBERT, Anne CHARRE pouvoir à René DEGRENNE, Didier IBAGNE pouvoir à Jérémy DAUPHIN

Secrétaire de Séance : Suzanne LEBRETON

	CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU : LUNDI 29 AVRIL 2024	DELIBERATION
	Urbanisme et Foncier	N° DE L'ACTE : CA-2024-034
URBANISME		
Objet : Droit de Prémption - Extension du droit de prémption et modalités d'exercice		

Rapporteur : Monsieur Alain JAN

Les évolutions, tant de périmètre géographique 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 Prémption.

En effet :

- 1°) 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).

Ce périmètre de prémption des aires de captage d'eau potable a été instauré par l'adoption de la délibération n°CA-2023-017 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération mais les modalités d'exercice de ce droit de prémption n'ont pas été définies. Il convient à présent de les instaurer.

- 2°) Enfin, les Communes de Caulnes et de Ploubalay ont également sollicité l'instauration d'un droit de prémption urbain « renforcé » sur leur territoire.

Ces demandes nécessitent une mise à jour du périmètre d'exercice du droit de prémption urbain simple et renforcé, et in fine, une modification de la délégation de pouvoirs consentie au Président de Dinan Agglomération, et notamment les possibilités de subdélégation au profit d'une commune, de l'Etablissement public foncier de Bretagne ou encore les gestionnaires des aires de captages d'eau potable.

1. La délégation de l'exercice du droit de prémption urbain simple sur les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à la consommation dans les zones urbaines

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, et à travers l'adoption de la délibération n°CA-2023-017 du Conseil Communautaire de Dinan Agglomération en date du 27 février 2023, le DPU a été institué sur les 13 périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau (annexe) afin d'effectuer une veille sur les transactions foncières au sein de ces périmètres et d'avoir la capacité d'y prémptionner.

Il convient à présent de préciser les modalités de délégation de l'exercice de ce DPU au profit des gestionnaires des aires de captage.

L'article L.213-3 du code de l'urbanisme énonce en effet que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Il précise également que la délégation peut porter sur une ou plusieurs parties de zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Il est ainsi proposé de permettre au Président d'en déléguer l'exercice au profit des gestionnaires de ces aires, qui sont :

- PPC Retenue du Bois-Joli : Eau du pays de St Malo ;
- PPC Retenue de l'Arguenon : SDAEP des Côtes d'Armor ;
- PPC de Bleuquen : CC Bretagne Romantique ;
- PPC Retenue de Rophémel : Collectivité Eau du Bassin Rennais.

2. Institution du droit de préemption urbain dit « renforcé » sur le territoire des Communes de PLOUBALAY (commune déléguée de Beausais-sur-mer) et CAULNES

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.*

La délibération n°CA-2023-017 du 27 février 2023 a permis l'instauration du DPU renforcé sur la commune de PLESLIN-TRIGAVOU.

Par délibérations de leurs conseils municipaux respectifs, les communes de CAULNES et PLOUBALAY (Commune déléguée de Beausais-sur-mer) sollicitent Dinan Agglomération pour l'institution de ce DPU renforcé sur leur territoire, dont les plans figurent en annexe.

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

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.

3. Conséquence : refonte de la délégation de pouvoirs au profit du Président en matière d'exercice du droit de préemption

Par délibération n°CA-2020-052 du Conseil Communautaire en date du 27 juillet 2020, modifiée par la suite par les délibérations n°CA-2020-092 du 12 octobre 2020 et n°CA-2023-017 du 27 février 2023, 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 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^{er} 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,*

A la suite des demandes des communes de PLOUBALAY (commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER) et CAULNES d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, la délégation de pouvoirs consentie au Président en matière d'exercice du DPU simple et renforcé doit être étendue au nouveau périmètre.

Pour information, l'extension du périmètre de DPU renforcé fera l'objet d'une mise à jour du PLUiH par l'adoption d'un arrêté du Président.

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 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 les délibérations n°CA-2020-092 et n°CA-2023-017 du Conseil Communautaire en date des 12 octobre 2020 et 27 février 2023 mise à jour du périmètre d'exercice du droit de préemption et portant délégation de pouvoirs en la matière,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CAULNES en date du 26 janvier 2023,

Vu la délibération n°2024-022 du Conseil municipal de la commune de BEAUSSAIS-SUR-MER en date du 22 février 2024,

Considérant que Dinan Agglomération a décidé d'instituer, conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, un DPU sur les 13 périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine, délimités par déclaration d'utilité publique, et qu'il nécessite à présent d'organiser les modalités de délégation de ce droit au profit des gestionnaires des aires d'alimentation de captage en eau potable,

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 et renforcé par Dinan Agglomération et en permettre sa délégation tant aux communes membres qu'à l'EPFB, mais aussi aux gestionnaires des aires d'alimentation de captages en eau potable,

Considérant la nécessité, pour mener à bien les actions liées aux études urbaines menées par les communes de PLOUBALAY (commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER) et CAULNES, de disposer du Droit de Préemption Urbain renforcé 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 :

- Autoriser Monsieur le Président à déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption simple sur les périmètres de protection renforcée de prélèvement d'eau, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, au profit des gestionnaires de ces aires de captage, conformément à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme et 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 des communes de PLESLIN-TRIGAVOU, PLOUBALAY (commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER), et CAULNES suivant les plans annexés 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 et n°CA-2023-017 du 27 février 2023, 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, sur l'ensemble des zones du PSMV de la Commune Nouvelle de Dinan, et enfin sur les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine des collectivités, 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 des communes de PLESLIN-TRIGAVOU, PLOUBALAY (Commune déléguée de BEAUSSAIS-SUR-MER) et CAULNES ;
- o 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^{er} alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, à leur demande ;
- o 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 ;
- o Déléguer l'exercice du droit de préemption urbain simple sur les périmètres de protection des captages d'eau potable au profit des gestionnaires, conformément à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - PPC Retenue du Bois-Joli : Eau du Pays de Saint-Malo ;
 - PPC Retenue de l'Arguenon : SDAEP des Côtes d'Armor ;
 - PPC de Bleuquen : Communauté de Communes Bretagne Romantique ;
 - PPC Retenue de Rophémel : Collectivité Eau du Bassin Rennais.
- 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.

Envoyé en préfecture le 07/05/2024

Reçu en préfecture le 07/05/2024

Publié le 07/05/2024

ID : 022-200068989-20240429-CA_2024_034-DE

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
(Non votants : 2)

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

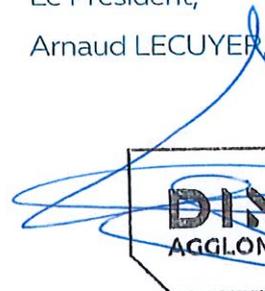
La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Rennes, 3, Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible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

A DINAN, le 2 mai 2024,

La secrétaire de séance,
Suzanne LEBRETON,



Le Président,
Arnaud LECUYER,




DINAN
AGGLOMÉRATION

Périmètres de Protection des Captages sur le territoire de Dinan Aggloméré

Envoyé en préfecture le 07/05/2024
Reçu en préfecture le 07/05/2024

Publié le

ID : 022-200068989-20240429-CA_2024_034-DE



Périmètres de Protection des Captages (PPC)

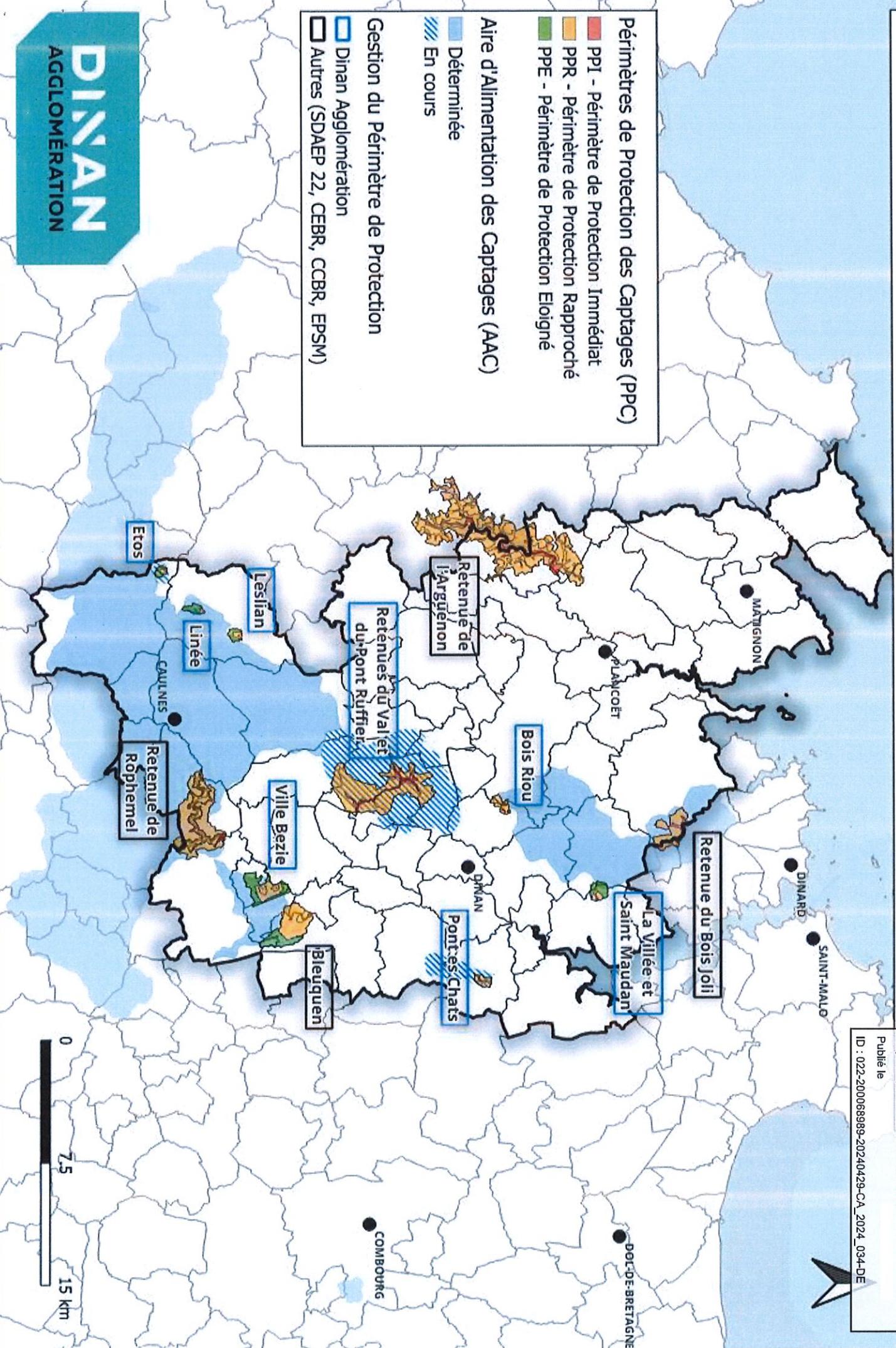
- PPI - Périmètre de Protection Immédiat
- PPR - Périmètre de Protection Rapproché
- PPE - Périmètre de Protection Eloigné

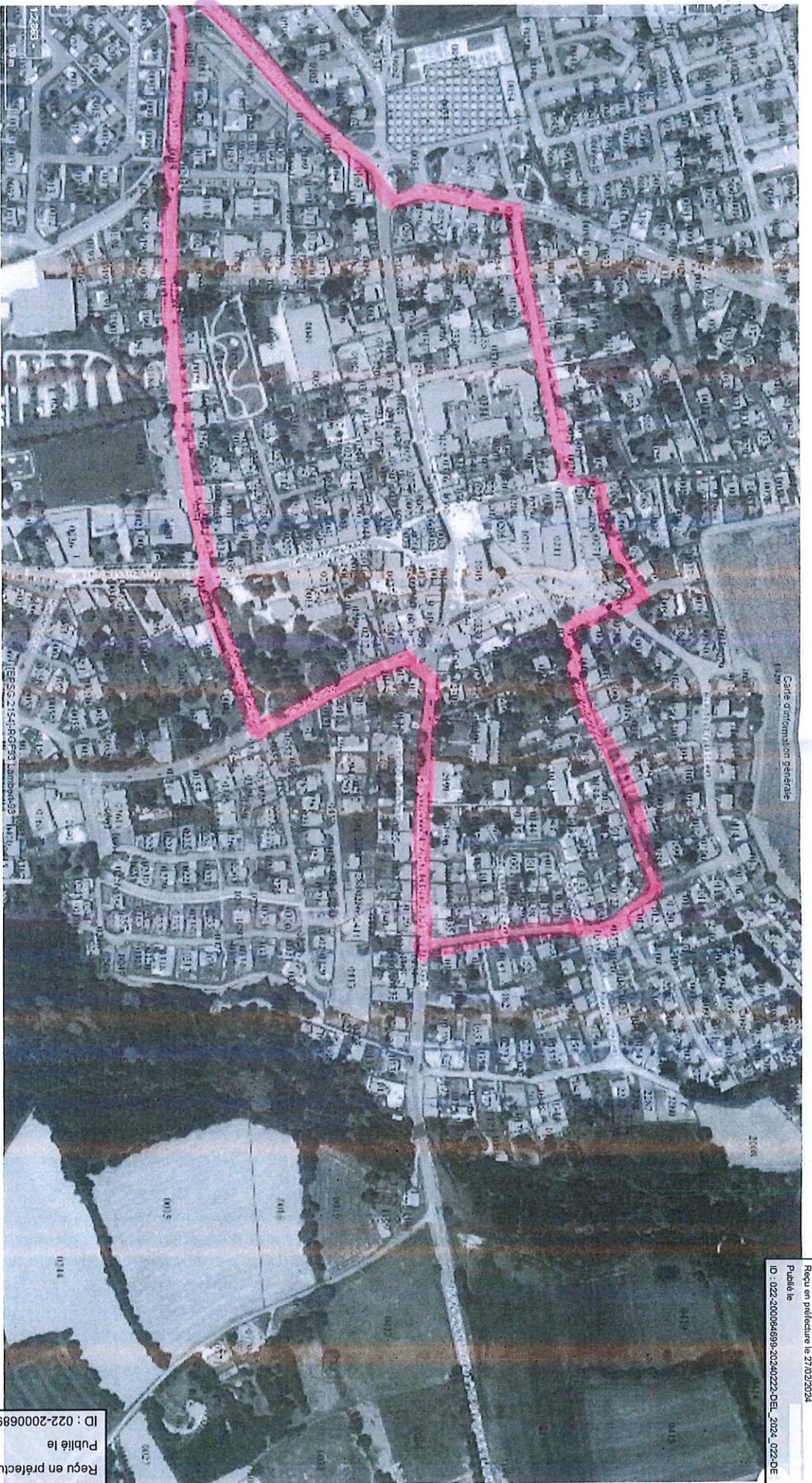
Aire d'Alimentation des Captages (AAC)

- Déterminée
- En cours

Gestion du Périmètre de Protection

- Dinan Agglomération
- Autres (SDAEP 22, CEBR, CCBR, EPSM)





Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le

ID : 022-200064699-20240222-DE_2024_022-DE

Envoyé en préfecture le 07/05/2024
Reçu en préfecture le 07/05/2024
Publié le

ID : 022-200068989-20240429-CA_2024_034-DE

DPU renforcée
proposition



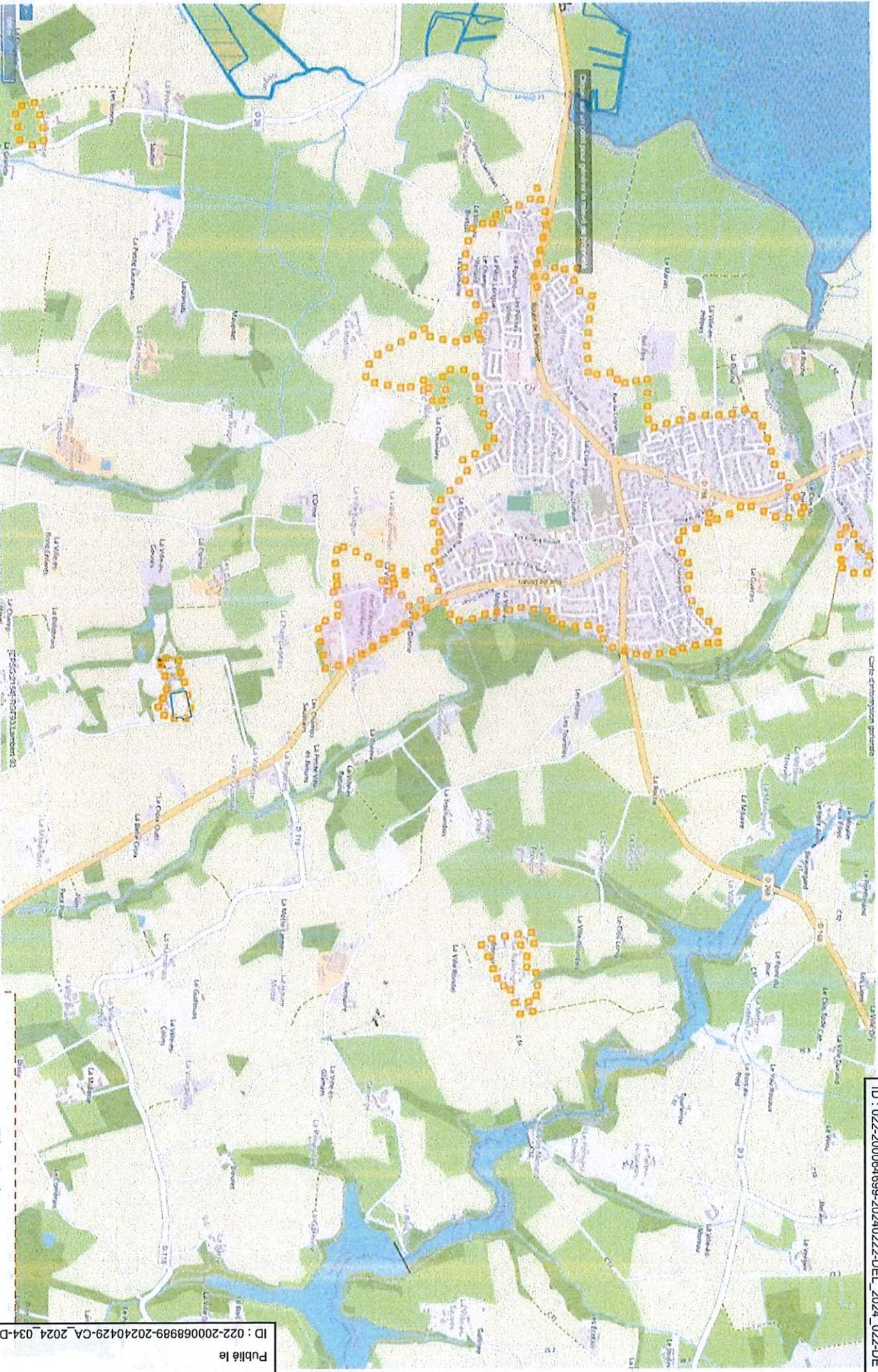
Carte d'information générale

Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le
ID : 022-200064699-20240222-DEL_2024_022-DE

Trégon
droit de préemption urbain

Envoyé en préfecture le 07/05/2024
Reçu en préfecture le 07/05/2024
Publié le
ID : 022-200068989-20240429-CA_2024_034-DE

Envoyé en préfecture le 27/02/2024
Reçu en préfecture le 27/02/2024
Publié le
ID : 022-200064699-20240222-DEL_2024_022-DE



Ploubalay
droit de préemption urbain

Envoyé en préfecture le 07/05/2024
Reçu en préfecture le 07/05/2024
Publié le
ID : 022-200068989-20240429-CA_2024_034-DE