

DÉLIBÉRATION

du Conseil Communautaire

Réunion du jeudi 12 décembre 2024 à 18 h 30

Convocation envoyée le 5 décembre 2024

Envoyé en préfecture le 16/12/2024

Reçu en préfecture le 16/12/2024

Publié le

ID : 085-200071629-20241212-121224AME02-DE

S²LO

Présents : Alexandre HUVET (Président), Thierry RICHARDEAU, Rémi PASCRAEU, Jean-Yves BILLON, Jean-Luc MENUET, Richard SIGWALT, Thomas GISBERT, Yoann GRALL, Philippe GUERIN, Didier BUTON, Michel WOLOCH, Isabelle BIRON, Claude DELAFOSSE, Roselyne DURAND FLAIRE, Jacqueline FLAIRE, Florence FRONT, Karine GIARD, Yves-Marie HEULIN, Pascale LABBÉ, Géraldine LAIDET, Sébastien LE LANNIC, Thomas MERLET, Carine MIGNÉ, Marie-Claude RIOU, Stéphane VIOLLEAU, Corine VRIGNAUD

Représentés : Sophie BRIÉE par Jean-Yves BILLON
Stéphanie GENDRE par Alexandre HUVET
Marie-Noëlle MANDIN par Stéphane VIOLLEAU
François PETIT par Corine VRIGNAUD
Stéphane CHIFFOLEAU par Richard SIGWALT
Francette GIRARD par Thomas MERLET
Béatrice PATOIZEAU par Sébastien LE LANNIC
Gildas VALLÉ par Jacqueline FLAIRE

Excusées non représentées : Marie-Laure GIRAUDET et Peggy SAUZEAU

Absents : Jean-Marc FOUQUET et Jean-François PILLET

Secrétaire : Jean-Luc MENUET

Objet : Aménagement de l'espace

Droit de Prémption Urbain (DPU) - Modification du champ d'application du droit de prémption urbain corrélative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1 - Mise à jour du champ d'application du droit de prémption urbain corrélative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Challans Gois Communauté est compétente en matière de documents d'urbanisme, ce qui emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de prémption urbain (DPU) en application de l'article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme. Le transfert de plein droit du Droit de Prémption Urbain (DPU) aux EPCI à fiscalité propre compétents a pour conséquence le pouvoir d'instituer et d'exercer le DPU.

Le DPU permet à une collectivité d'acquérir en propriété un bien bâti ou non à titre onéreux dans les zones U et AU délimitées au Plan Local d'Urbanisme à l'occasion d'une aliénation. Les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux n'y sont pas soumis.

Considérant que le DPU est un outil de mise en œuvre des politiques d'aménagement, il a été instauré sur le périmètre délimité par les zones U et AU des PLU de l'ensemble des communes de la Communauté de Communes par la délibération du Conseil Communautaire en date du 16 février 2017.

Avec l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal comportant de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser, une délibération modifiant corrélativement le champ d'application du périmètre du droit de prémption urbain s'impose.

2 - Délégation du Droit de Prémption Urbain - Modification

Le Code de l'Urbanisme permet au titulaire du DPU de déléguer une partie du DPU à une ou plusieurs communes dans les conditions qu'il décide, conformément à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme : *« Le titulaire du droit de prémption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ».*

En premier lieu, la Communauté de Communes souhaite pouvoir exercer son droit de prémption au sein des périmètres suivants :

- les zones U et AU à vocation économique et touristique, à savoir les zones UE, UT, 1AUE et 1AUT du PLUi de Challans Gois Communauté, à l'exception du secteur UE situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal sur la commune de CHALLANS, pour lequel la commune a un projet de « pôle solidarités et santé » (parcelles AK 214, AK 50 et AK 636),
- les zones AU à vocation d'équipements d'intérêt Communautaire, à savoir les zones 1AULes,
- les secteurs UL comprenant des équipements d'intérêt Communautaire existants, à savoir ceux de La Romazière sur la commune de CHALLANS (parcelles ZC141, ZC205, ZC207, ZC233, ZC234(p), ZC235, ZC236, ZC237(p), ZC239, ZC240, ZC241, ZC242, ZC243, ZC244(p), ZC245, ZC246, ZC248, ZC249, ZC250, ZC251) et du Haras des Presnes sur la commune de SAINT-GERVAIS (parcelles AP8, AP9, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP33)

(p) = partiellement

Les communes appartenant à la Communauté de Communes ont souhaité pouvoir continuer à préempter sur leur territoire pour des opérations relevant de leurs compétences.

Il est ainsi proposé de déléguer le droit de prémption urbain aux communes, sur leur territoire, au sein des périmètres suivants :

- la zone U (y compris les secteurs Ua, Ub, Uc et Ud),
- les zones 1AU et 1AUL,
- la zone UL, à l'exception des secteurs comprenant des équipements d'intérêt Communautaire, pour lesquels la Communauté de communes de Challans Gois est compétente et mentionnés précédemment.

Enfin, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée intervient également sur certaines communes du territoire, par le biais de conventions de veille/maîtrise foncière, dans l'objectif d'aider les communes à élaborer des projets de renouvellement urbain. Il convient donc de déléguer l'exercice du droit de prémption à l'EPF dans les périmètres assujettis aux conventions et rappelés ci-après.

Détail des périmètres de délégation du droit de prémption urbain aux communes et à l'EPF :

BEAUVOIR-SUR-MER

L'exercice du droit de prémption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, UL, et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, exclusion faite des secteurs nommés ci-après pour lesquels l'exercice du droit de prémption est délégué à l'EPF avec lequel une convention a été signée (en date du 23 novembre 2023).

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour :

- le secteur de la Taillée qui comporte 7 parcelles d'une surface totale d'environ 5 773 m², cadastré section AH, parcelles 7, 8, 11, 14, 15, 151 et 152. Toutes les parcelles de ce secteur sont classées en zone Ua du PLUi,
- le secteur du Cornoir composé de 6 parcelles pour une surface totale d'environ 6 000 m², cadastré section AH, parcelles 162, 164, 165, 350, 353 et 354. Seules les parcelles cadastrées AH 162, 164, 165 et 354 sont classées en zone U au PLUi.

CHALLANS

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, 1AU, 1AUL et UL, étant exclus le secteur UL de La Romazière (parcelles cadastrées ZC141, ZC205, ZC207, ZC233, ZC234(p), ZC235, ZC236, ZC237(p), ZC239, ZC240, ZC241, ZC242, ZC243, ZC244(p), ZC245, ZC246, ZC248, ZC249, ZC250, ZC251) ainsi que les îlots nommés ci-après, pour lequel l'exercice du droit de préemption doit être délégué à l'Etablissement Public Foncier, avec lequel une convention de maîtrise foncière a été signée.
- le secteur situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal, pour lequel la commune a un projet de « pôle solidarités et santé » et sur lequel un emplacement réservé (n° 52) a été inscrit. Ce secteur couvre les parcelles dont les références cadastrales sont les suivantes : AK 214, AK 50 et AK 636.

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée (convention signée le 18 février 2021) pour :

- FFI Sud : 7 parcelles, pour une surface totale de 1 522 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section AH n° 36, 37, 941, 942, 943, 944 et 1061.
- L'ensemble de ce secteur est situé en zone Ub au PLUi,
- FFI Nord : 10 parcelles, pour une surface totale d'environ 3 580 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section AH n° 22, 23, 29, 872p, 945, 946, 947, 948, 949 et 950. L'ensemble de ce secteur est situé en zone Ub au PLUi.

Il est également délégué à l'EPF de la Vendée pour le périmètre du secteur du « Bois du Breuil », pour lequel une convention d'étude a été signée entre l'EPF, la commune de CHALLANS et la Communauté de Communes en date du 11 décembre 2021 en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain. Il comprend les 19 parcelles cadastrées suivantes : section AC 144, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 366, 368, 389, 416, 417, 432, 433, 474, 475, 494, 501 et 557, pour une surface totale de 14 453 m², classée en zone Ua au PLUi.

LA GARNACHE

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, UL et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, exceptés les secteurs dénommés « Rue de Lattre de Tassigny et rue du Grand Pont », détaillés ci-dessous, pour lesquels l'exercice du droit de préemption doit être délégué à l'Etablissement Public Foncier, avec lequel la commune a signé une convention de maîtrise foncière (convention signée le 6 janvier 2020).

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour :

- le secteur de la rue de Lattre de Tassigny : 2 parcelles bâties cadastrées AR 59 et AR 60 pour une surface totale de 1 019 m². Ces parcelles sont occupées par un bâtiment artisanal en friche et deux logements. Elles sont classées en zone Ua au PLUi,
- le secteur de « La rue du Grand Pont » : 9 parcelles cadastrées AR 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178 pour une surface totale de 2 830 m². Ces parcelles sont classées en zone Ua au PLUi.

SAINT-GERVAIS

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour les zones U, UL, et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, excepté le secteur UL du haras des Presnes (parcelles cadastrées AP8, AP9, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP33).

SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON

L'exercice du droit de préemption serait délégué à la commune pour :

- les zones U, UL, et 1AU telles que définies au PLUi de Challans Gois Communauté, exceptés les îlots nommés ci-dessous, pour lesquels l'exercice du droit de préemption doit être délégué à l'Etablissement public Foncier, avec lequel une convention de maîtrise foncière a été signée.

L'exercice du droit de préemption serait délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée pour :

- le secteur de « La Poste », d'une surface totale d'environ 2 400 m², pour les parcelles cadastrées section AB n° 222p, 224, 280, 607 et 608, classées en zone Ua au PLUi (convention signée le 12 novembre 2021),
- le secteur « La Forge » : d'une surface totale de 2 564 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section AB 108 et 345, classées en Ua au PLUi (convention signée le 24 octobre 2023),
- le secteur « La Brosse » : 8 parcelles pour une surface totale de 69 235 m² dont les références cadastrales sont les suivantes : section ZC 568, 43, 321, 323, 326, 640, 638, 639, classées en 1AU au PLUi (convention signée le 2 août 2018).

Le Conseil Communautaire, après délibération et à l'unanimité :

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les dispositions des articles L. 211-1, L. 211-2, L. 213-3 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2023-DCL-BICB-1368 du 5 septembre 2023 portant modification de statuts de Challans Gois Communauté,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 15 février 2024 relative à la délégation du droit de préemption urbain,
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2024 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- Considérant le caractère indispensable du DPU, véritable outil de maîtrise foncière, pour la mise en œuvre des politiques communales et intercommunales d'aménagement urbain,
- Considérant que l'approbation du nouveau PLUi, lequel modifie les périmètres des zones U et AU, rend nécessaire l'actualisation du champ d'application du DPU,
- Vu les conventions de maîtrise ou de veille foncière signées avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Vendée et leurs avenants,
- Considérant l'avis du Bureau Communautaire du 28 novembre 2024,

- 1° ABROGE la délibération du Conseil Communautaire du 15 février 2024 relative à la délégation du droit de préemption urbain ;
- 2° INSTITUE le droit de préemption urbain simple sur le périmètre délimité par les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 décembre 2024 ;
- 3° APPROUVE l'exécution du droit de préemption par la Communauté de Communes, au sein des périmètres définis au PLUi approuvé le 12 décembre 2024 suivants : UE (à l'exception du secteur situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal sur la commune de CHALLANS, pour lequel la commune a un projet de « pôle solidarités et santé » - parcelles cadastrées AK 214, AK 50 et AK 636), UT, 1AUE, 1AUT, 1AUL ainsi que les secteurs UL de La Romazière (parcelles ZC141, ZC205, ZC207, ZC233, ZC234(p), ZC235, ZC236, ZC237(p), ZC239, ZC240, ZC241, ZC242, ZC243, ZC244(p), ZC245, ZC246, ZC248, ZC249, ZC250, ZC251 sur la commune de Challans) et du Haras des Presnes (parcelles AP8, AP9, AP18, AP19, AP20, AP21, AP22, AP23, AP33 sur la commune de SAINT-GERVAIS), à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition serait de nature à permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement Communautaire répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et qui se trouve situé dans une zone de préemption instituée sur son territoire ;
- 4° DELEGUE à Monsieur le Président de la Communauté de Communes le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain sur les secteurs visés au 3° ci-dessus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition serait de nature à permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement Communautaire répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et qui se trouve situé dans une zone de préemption instituée sur son territoire ;
- 5° DELEGUE à chacune des communes membres de la Communauté de Communes Challans Gois Communauté le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain comme détaillé ci-dessus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition serait de nature à permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme et qui se trouve situé dans une zone de préemption instituée sur son territoire (à savoir les périmètres définis au PLUi suivants : zones U, 1AU, 1AUL et UL, à l'exception des secteurs de la Romazière sur la commune de Challans et du haras des Presnes sur la commune de Saint-Gervais mentionnés au 3°, ainsi que le secteur UE situé à l'angle de la rue de la Poctière et du Boulevard Pascal sur la commune de Challans mentionné au 3°, excepté pour certaines communes les parcelles citées au 6° ci-après. Cette délégation permettra aux communes de répondre sur leur intention d'aliéner, ceci pour l'ensemble des DIA ;
- 6° DECIDE que, par dérogation aux dispositions du 5° précédent, sur les communes de BEAUVOIR -SUR-MER, CHALLANS, LA GARNACHE, et SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON est délégué à l'Établissement Public Foncier de la Vendée, le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain sur les communes nommées ci-avant et dont les secteurs sont détaillés ci-dessus, à l'occasion de l'aliénation d'un bien qui y est soumis, dont l'acquisition satisferait l'un des objectifs définis dans les conventions de maîtrise foncière ;
- 7° DIT que les biens acquis par voie de préemption par l'une des personnes délégataires de l'exercice du droit de préemption urbain mentionnées au 4° et au 5° de la présente délibération, entrent dans le patrimoine dudit délégataire ;

- 8° DIT que, sur le fondement des dispositions du 15° de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, les conseils municipaux des communes délégataires de l'exercice du droit de préemption urbain visées au 1° de la présente délibération, ont la faculté de subdéléguer au Maire de la commune l'exercice du droit de préemption urbain délégué, le cas échéant, dans les conditions qu'ils auront fixées ;
- 9° AUTORISE Monsieur le Président à mettre en œuvre l'ensemble de ces dispositions.

Pour Extrait Conforme,

Le Président,

Alexandre HUVET

