

ADMINISTRATION : Instauration, délégations et exercice du droit de préemption urbain (DPU) sur le territoire de la communauté de communes

DEL20230928-159 (2.3)

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil foncier institué par le Code de l'Urbanisme qui permet à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale, dans le but de réaliser, au regard des termes de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement destinées à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le Droit de Préemption Urbain (DPU) peut ainsi être institué sur les zones urbaines ou d'urbanisation future (zones U ou AU) des documents d'urbanisme.

Par ailleurs, conformément à l'article L. 5214-16 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence « *Élaboration, révision et suivi du schéma de cohérence territoriale (SCOT)* » et « *Plans Locaux d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales* ».

L'article 149 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) modifiant l'article L. 211-2-2ème alinéa du Code de l'Urbanisme relatif au Droit de Préemption Urbain (DPU) dispose que : « *la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain* ».

En conséquence, la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche est compétente de plein droit en matière de Droit de Préemption Urbain de sorte que les communes membres de la communauté de communes ne peuvent ni instituer le DPU, ni l'exercer sans délégation de la communauté de communes.

Pour précision, les communes soumises au RNU (Règlement National d'urbanisme) ne bénéficient pas d'un Droit de Préemption Urbain. Seules les communes dotées d'une carte communale, d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un plan d'occupation des sols (POS) peuvent faire usage du Droit de Préemption Urbain. Cependant, pour les communes dotées d'une carte communale approuvée, l'institution du Droit de Préemption Urbain, dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, ne peut se faire qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, la délibération d'institution de ce droit de préemption devant préciser, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Lors de l'institution du Droit de Préemption Urbain par la communauté de communes en 2017, la possibilité d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur des secteurs relevant d'une carte communale n'a pas été retenue.

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20230928-DEL20230928-159-DE
Date de télétransmission : 06/10/2023
Date de réception en préfecture : 06/10/2023

Ainsi, sur le territoire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, les communes concernées par le DPU sont :

Documents d'urbanisme	Dates d'approbation	Communes	Zonages d'application du DPU
PLUi du territoire de l'ancienne Communauté de Communes Sèves-Taute	26 septembre 2019	Auxais, Feugères, Gonfreville, Gorges, Marchésieux, Nay, Périers, Le Plessis-Lastelle, Raids, Saint-Germain-sur-Sèves, Saint-Martin d'Aubigny, Saint-Sébastien-de-Raids	Zones U et AU
PLUi du territoire de l'ancienne Communauté de Communes de La Haye-du-Puits	11 octobre 2018	Doville, La Haye, Montsenelle, Neufmesnil, Saint-Nicolas-de-Pierrepont, Saint-Sauveur-de-Pierrepont, Varenguebec	
PLU du territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Lessay	31 janvier 2013	Lessay	
	12 juillet 2017	Saint-Germain-sur-Ay	
	12 juillet 2017	Créances	

Par délibération DEL20171214-394 du 14 décembre 2017 relative à l'instauration et à la délégation du Droit de Prémption Urbain (DPU), les élus communautaires de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche ont d'abord décidé :

- d'instituer le Droit de Prémption Urbain (DPU) tel qu'il résulte des dispositions légales du code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et NA des POS et U et AU des PLU approuvés sur le territoire de la communauté de communes,
- d'appliquer l'exercice du DPU au niveau de la communauté de communes sur les secteurs d'intérêt communautaire en lien avec les compétences de la communauté de communes, identifiés dans un premier temps, comme étant les zones d'activités existantes, les zones à urbaniser dédiées au développement économique, et de déléguer l'exercice du DPU au Président de la Communauté de communes dans les conditions fixées par l'article L. 5211- 9 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- d'autoriser le Président à subdéléguer l'exercice du DPU aux communes membres sur le reste des zones U et NA des POS et U et AU des PLU approuvés sur le territoire de la Communauté de communes.

A la suite du renouvellement du conseil communautaire en 2020, par délibération DEL20200722-164 du 22 juillet 2020, le conseil communautaire a délibéré à nouveau pour déléguer au Président le pouvoir d'exercer, au nom de la communauté de communes, le Droit de Prémption Urbain (DPU) dans les conditions fixées à l'article 5211-9 du CGCT et de subdéléguer l'exercice de ce droit aux communes membres sur les zones U et NA des POS et U et AU des PLU approuvés sur le territoire communautaire à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Dans le cadre du pouvoir qui lui a été donné par cette délibération DEL20200722-164, en 2020 et 2021, le Président a signé des actes administratifs (Arrêtés ou Décisions) de portée générale, afin de subdéléguer aux communes l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones U et AU des Plans Locaux d'urbanisme Intercommunaux (PLUi) et les zones U et NA des Plans d'Occupation des Sols (POS), à l'exception des secteurs identifiés comme zones d'activités économiques existantes et comme zones à urbaniser à vocation économique.

Cependant, il s'avère désormais que :

- Ainsi qu'il a été vu, depuis la délibération communautaire DEL20171214-394 du 14 décembre 2017, de nouveaux plans locaux d'urbanisme ont été approuvés à l'intérieur du périmètre de la communauté de communes,
- La communauté de communes souhaite pouvoir exercer le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU ou PLUI approuvés sur son territoire tout en introduisant la possibilité de déléguer l'exercice du Droit de Prémption Urbain aux communes membres au titre des compétences qui sont les leurs,
- Par jugement n°2100611 du 3 juillet 2023 du Tribunal Administratif de Caen, il a été jugé que *« conformément à l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil communautaire pouvait déléguer au Président le pouvoir d'exercer le Droit de Prémption Urbain mais il ne pouvait donner le pouvoir de subdéléguer ce droit aux communes membres que ponctuellement à l'occasion de l'aliénation d'un bien ».*

De sorte qu'il apparaît désormais nécessaire de faire évoluer le Droit de Prémption Urbain tel que mis en place et exercé sur le territoire communautaire.

Par ailleurs, les délégations que le Président d'un EPCI peut recevoir de l'organe délibérant en matière de Droit de Prémption sont régies par l'alinéa 8 de l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, lequel prévoit :

« Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les Droits de Prémption, ainsi que le droit de priorité, dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du Code de l'Urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence. »

Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale peut ainsi, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les Droits de Prémption dont celui-ci est titulaire. Le Président peut également être chargé de déléguer l'exercice de ce droit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement.

A ce titre, s'agissant précisément de ces conditions, le conseil communautaire, dans les termes de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme, entend autoriser son Président à déléguer l'exercice du Droit de Prémption Urbain uniquement au profit d'une commune membre de la communauté de communes, à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

A ce titre, afin d'assouplir et d'accélérer la procédure, il serait opportun :

- d'une part, de charger, par délégation, le Président de la communauté de communes, d'exercer, au nom de la communauté de communes, le Droit de Prémption Urbain,
- d'autre part, d'autoriser le Président de la communauté de communes à déléguer ponctuellement l'exercice du Droit de Prémption Urbain, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à une commune membre de la communauté de communes.

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20230928-DEL20230928-159-DE
Date de télétransmission : 06/10/2023
Date de réception préfecture : 06/10/2023

Vu l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme,
Vu l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme,
Vu l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme,
Vu l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant l'approbation de nouveaux Plans Locaux d'Urbanisme sur le territoire communautaire depuis l'instauration du Droit de Préemption Urbain par la délibération DEL20171214-394 du 14 décembre 2017,

Considérant le jugement n°2100611 du Tribunal Administratif de Caen, prononcé le 3 juillet 2023, indiquant que « conformément à l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil communautaire pouvait déléguer au Président le pouvoir d'exercer le Droit de Préemption Urbain mais il ne pouvait donner le pouvoir de subdéléguer ce droit aux communes membres que ponctuellement à l'occasion de l'aliénation d'un bien »,

Considérant la nécessité de sécuriser les procédures de préemption urbain sur le territoire communautaire, il convient d'actualiser le Droit de Préemption Urbain quant à son périmètre et à ses modalités d'exercice, notamment au titre de la délégation à raison des compétences communautaires et communales,

Ceci exposé et après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide :


- d'instaurer le Droit de Préemption Urbain tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU ou PLUI approuvés sur le territoire de la communauté de communes,
- dans les termes de l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), de charger, par délégation, le Président de la communauté de communes, d'exercer, au nom de la communauté de communes, le Droit de Préemption Urbain,
- dans les termes de l'article L.5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, d'autoriser le Président de la communauté de communes à déléguer ponctuellement l'exercice du Droit de Préemption Urbain, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, à une commune membre de la communauté de communes,
- de dire que la présente délibération se substitue à la délibération communautaire n°DEL20171214-394 du 14 décembre 2017 précitée,
- de dire que la présente délibération se substitue à la délibération communautaire n°DEL20200722-164 du 22 juillet 2020 précitée uniquement en tant que celle-ci indique charger le Président, jusqu'à la fin de son mandat, par délégation, d' « exercer, au nom de la communauté de communes, le Droit de Préemption Urbain (DPU) dans les conditions fixées à l'article 5211-9 du CGCT et, de subdéléguer l'exercice de ce droit aux communes membres sur les zones U et NA des POS et U et AU des PLU approuvés sur le territoire communautaire à l'occasion de l'aliénation d'un bien ».
- de prendre acte de la possibilité donnée au Président, conformément à l'article L5211-9 du CGCT, de subdéléguer en cas d'empêchement ce droit aux Vice-Présidents au titre d'un arrêté de délégation et de signature.

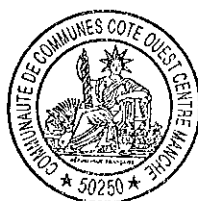
La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, soit un affichage au siège de la communauté de communes, en mairie de chaque commune concernée, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à Monsieur le Préfet de la Manche,
- au Directeur départemental des Finances Publiques,
- au Directeur régional des Finances Publiques,
- à la Chambre départementale des Notaires,
- aux Barreaux constitués près les Tribunaux Judiciaires et aux Greffes des mêmes Tribunaux compétents territorialement.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre des délibérations les membres présents.
Fait pour copie conforme.

Le Président,

Henri LEMOIGNE



Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20230928-DEL20230928-159-DE
Date de télétransmission : 06/10/2023
Date de réception en préfecture : 06/10/2023

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES COTE OUEST CENTRE MANCHE**

L'An Deux Mille Vingt Trois et le 28 septembre à 19h00, le Conseil Communautaire de la communauté de communes Côte Ouest Centre Manche, légalement convoqué le 22 septembre 2023 par Monsieur Henri LEMOIGNE, Président, s'est réuni dans la salle des Fêtes de Saint-Symphorien-le-Valois.

Nombre de conseillers communautaires : 61

Nombre de conseillers titulaires présents : 38

Suppléants présents : 1

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 42

Absents : 19

Secrétaire de séance : Michèle BROCHARD

Etaient présents :

Communes	Conseillers communautaires	Communes	Conseillers communautaires
Auxais	Hubert GILLETTE	Marchésieux	Anne HEBERT
Bretteville-sur-Ay	Isabelle EVE, suppléante		Roland LEPUISSANT
Créances	Anne DESHEULLES	Millières	Raymond DIENIS
	Henri LEMOIGNE		Nicolle YON
	Marie LENEVEU	Montsenelle	Jean-Marie POULAIN
Doville	Christophe FOSSEY		Thierry RENAUD
Geffosses	Michel NEVEU	Nay	Daniel NICOLLE
Gorges	David CERVANTES	Périers	Marc FÉDINI
La Feuillie	Philippe CLEROT	Pirou	José CAMUS-FABA
La Haye	Olivier BALLEY		Laure LEDANOIS
	Marie-Jeanne BATAILLE		Noëlle LEFORESTIER
	Léa BOUCHARD		Gérard LEMOINE
	Michèle BROCHARD	Saint-Germain-sur-Ay	Pascal GIAVARINI
	Clotilde LEBALLAIS	Saint-Martin-d'Aubigny	Bruno HAMEL
	Alain LECLERE		Michel HOUSSIN
	Stéphane LEGOUEST	Varenguebec	Evelyne MELAIN
Jean MORIN	Vesly	Alain LELONG	
Le Plessis-Lastelle	Daniel GUILLARD		
Lessay	Lionel LE BERRE		
	Anne LE GRAND		
	Roland MARESCQ		
	Stéphanie MAUBÉ		



Chaîne d'intégrité du document : 86 2C AC 15 AC B0 F2 75 61 69 7D D5 B4 2F 84 E
Publié le : 06/10/2023
Par : Lemoigne Henri
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/167368>

Ont donné pouvoir :

Communes	Conseillers communautaires absents	Ayant donné pouvoir à
Créances	Yves LESIGNE	Anne DESHEULLES
Périers	Etienne PIERRE DIT MERY	Stéphanie MAUBÉ
	Damien PILLON	Marc FÉDINI

Etaiant absents :

Communes	Conseillers communautaires	Communes	Conseillers communautaires
Créances	Alain NAVARRE, excusé	Raids	Jean-Claude LAMBARD
Feugères	Rose-Marie LELIEVRE, excusée	Saint-Germain-sur-Ay	Christophe GILLES, excusé
Gonfreville	Vincent LANGEVIN	Saint-Germain-sur-Sèves	Thierry LAISNEY
La Haye	Guillaume SUAREZ	Saint-Nicolas-de-Pierrepont	Yves CANONNE
Laulne	Denis PEPIN	Saint-Patrice-de-Claids	Jean-Luc LAUNEY
Lessay	Céline SAVARY	Saint-Sauveur-de-Pierrepont	Fabienne ANGOT, excusée
Montsenelle	Alain LECLERE	Saint-Sébastien de Raids	Loick ALMIN, excusé
	Annick SALMON	Vesly	Jean-Luc QUINETTE, excusé
Neufmesnil	Simone EURAS, excusée		
Périers	Fanny LAIR		
	Nohanne SEVAUX		

Accusé de réception en préfecture
050-200067031-20230928-DEL20230928-159-DE
Date de télétransmission : 06/10/2023
Date de réception préfecture : 06/10/2023