



RÉUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 NOVEMBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le 29 novembre 2022, à compter de 18 h 38, le conseil communautaire, sur convocation adressée par le président le 23 novembre 2022, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni au Jeu de Paume - Blois.

Monsieur Christophe DEGRUELLE, Président, préside la séance.

Présents :

Stéphanie AMOUDRY, Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN à partir de la délibération n° A-D2022-214, Michèle AUGÉ, Françoise BAILLY, Yves BARROIS, Stéphane BAUDU, Malik BENAKCHA, Christelle BERENGER, François BORDE, Jérôme BOUJOT, Jean-Albert BOULAY, Henry BOUSSQUOT, Jean-Noël CHAPPUIS, Gérard CHARZAT, François CROISSANDEAU, Sébastien CROSNIER, Viviane DABIN jusqu'à la délibération n° A-D2022-246, Philippe DAMBRINE, Christophe DEGRUELLE, Kadiatou DIAKITÉ jusqu'à la délibération n° A-D2022-246, Axel DIEUZAIDE, Alain DUCHALAIS, Philippe DUMAS, Marie-Claude DUPOU, Ozgür ESKI, Marie-Agnès FÉRET, Michel FESNEAU, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB à partir de la délibération n° A-D2022-216, François FROMET, Lionella GALLARD à partir de la délibération n° A-D2022-216, Corinne GARCIA, Paul GILLET, Marc GRICOURT, Philippe GUETTARD, Yann LAFFONT, Valéry LANGE, Nicole LE BELLU, Denis LESIEUR, Christelle LECLERC, David LEGRAND, Catherine LHÉRITIER, Claire LOUIS, Baptiste MARSEAULT, Philippe MASSON, Patrick MENON, Rachid MERESS, Didier MOËLO, Pierre MONTARU, Catherine MONTEIRO, Maryse MORESVE, Jean-Marc MORETTI, Pierre OLAYA, Nicolas ORGELET, Étienne PANCHOUT, Bernard PANNEQUIN, Joël PASQUET, Joël PATIN, Éric PESCHARD jusqu'à la délibération n° A-D2022-251, Alain PROT, Christophe REDOUIN, Ludivine REMAY, Audrey ROUSSELET jusqu'à la délibération n° A-D2022-228, Joël RUTARD, Mourad SALAH-BRAHIM, Isabelle SOIRAT, Guy VASSEUR, Gildas VIEIRA jusqu'à la délibération n° A-D2022-221, Pierre WARDEGA jusqu'à la délibération n° A-D2022-253

Suppléants :

Éric JANVIER (suppléant de Catherine LE TROQUIER)

Pouvoirs :

Anne-Sophie AUBERT-RANGUIN donne pouvoir à Malik BENAKCHA jusqu'à la délibération n° A-D2022-213, Françoise BEIGBEDER donne pouvoir à Yann LAFFONT, Yann BOURSEGUIN donne pouvoir à Corinne GARCIA, Mathilde DESJONQUÈRES donne pouvoir à Stéphane BAUDU, Kadiatou DIAKITÉ donne pouvoir à Christophe DEGRUELLE à partir de la délibération n° A-D2022-247, Christian MARY donne pouvoir à François FROMET, Hélène MENUU donne pouvoir à Axel DIEUZAIDE, Fabienne QUINET donne pouvoir à Christelle LECLERC, Audrey ROUSSELET donne pouvoir à Ludivine REMAY à partir de la délibération n° A-D2022-229, Pauline SALCEDO donne pouvoir à Marie-Agnès FÉRET, Serge TOUZELET donne pouvoir à Patrick MENON, Alain VÉE donne pouvoir à Michèle AUGÉ, Benjamin VÉTELÉ donne pouvoir à Mourad SALAH-BRAHIM, Gildas VIEIRA donne pouvoir à Joël PATIN à partir de la délibération n° A-D2022-222

Excusés :

Philippe BOURGUEIL, Viviane DABIN à partir de la délibération n° A-D2022-247, El Hassania FRAISSE-ZIRIAB jusqu'à la délibération n° A-D2022-215, Lionella GALLARD jusqu'à la délibération n° A-D2022-215, Stéphane LEDOUX, Éric PESCHARD à partir de la délibération n° A-D2022-252, Odile SOULÈS, Pierre WARDEGA à partir de la délibération n° A-D2022-254

Secrétaire de séance : Madame Michèle AUGÉ

N° A-D2022-219 AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE – Institution du Droit de Préemption Urbain (DPU), redéfinition du périmètre du DPU notamment comme suite à l'approbation du PLUi-HD, et délégation de l'exercice du DPU aux communes et aux concessionnaires d'opérations d'aménagements, ainsi que du droit de priorité, excepté sur les zones d'activités économiques

N° A-D2022-219 AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE – Institution du Droit de Prémption Urbain (DPU), redéfinition du périmètre du DPU notamment comme suite à l'approbation du PLUi-HD, et délégation de l'exercice du DPU aux communes et aux concessionnaires d'opérations d'aménagements, ainsi que du droit de priorité, excepté sur les zones d'activités économiques.

Rapporteur : Madame Françoise BAILLY

Rapport :

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5216-5,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.211-1 et suivants, et ses articles R.211-1 et suivants ; ainsi que ses article L.240-1 et suivants,

L'article L.210.1 du Code de l'urbanisme énonce que le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

L'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme précise que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser 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 renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Pour mémoire l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, avait prévu une obligation pour les communes de transférer la compétence PLU aux communautés d'agglomération ; celles-ci devenant compétentes de plein droit en matière de PLU à l'issue d'un délai de trois ans à compter de la publication de ladite loi, soit le 27 mars 2017.

Toutefois, Agglopolys avait préféré anticiper l'échéance légale pour le transfert automatique prévu par la loi ALUR et avait, par délibération du conseil communautaire n° 2015-184 en date du 9 juillet 2015 :

- approuvé le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » au titre de la compétence obligatoire « Aménagement de l'espace communautaire » au plus tard le 31 décembre 2015,

-approuvé l'engagement de la procédure de transfert de compétence et de modification statutaire afférente,
-approuvé le principe de délégation d'une partie du DPU à une ou plusieurs communes selon les conditions et les modalités qui seront décidées en commun.

Par la suite, l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, conséquemment modifié l'article 5 des statuts de la Communauté d'Agglomération de Blois Agglopolys, pour acter le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ;

Depuis lors et tel qu'il ressort de ses derniers statuts approuvés par arrêté préfectoral n° AP41-2022-01-12-00019 du 12.01.2022, la Communauté d'agglomération de Blois Agglopolys, exerce à titre obligatoire en matière d'aménagement de l'espace communautaire, la compétence afférente au « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Il est précisé qu'en application de l'article L.211-2 du code de l'urbanisme 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.

Au surplus, l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme prévoit que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit notamment à une collectivité locale, ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, et cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

En application de ces dispositions, la compétence en matière de PLU de la Communauté d'agglomération de Blois - Agglopolys emporte sa compétence de plein droit en matière de DPU. A ce titre Agglopolys peut instaurer ou modifier ou supprimer les périmètres de préemption, exercer le droit de préemption sur ces périmètres, et déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur ces périmètres.

Par ailleurs, l'article L.240-1 du Code de l'urbanisme a créé en faveur des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant notamment à l'État. Le droit de priorité peut être délégué dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3 du code de l'urbanisme. Il peut être exercé au bénéfice des actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations. En application de l'article L.213-3 le droit de priorité peut être délégué notamment à une collectivité locale ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

C'est dans le contexte exposé, que, par délibération n° 2015-243 du 3 décembre 2015, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) et défini les modalités de la concertation ; étant précisé que ledit PLUi-HD couvrira l'intégralité du territoire communautaire, à l'exception de l'ensemble du périmètre du site patrimonial remarquable de la Ville de Blois couvert par un plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Par délibération n° 2015-244 du 3 décembre 2015, le Conseil communautaire a approuvé les modalités de la collaboration dans la mise en œuvre du PLUi HD entre Agglopolys et les communes membres.

Par délibération n° 2015-245 du 3 décembre 2015, le Conseil communautaire avait notamment :

- délégué le Droit de préemption urbain aux communes membres, sur les parties des territoires communaux concernés par un DPU avant le transfert de compétences à Agglopolys, à l'exception des Parcs d'activités et de certains secteurs d'aménagement pour lesquels le concessionnaire avait reçu délégation du DPU,
- délégué le Droit de préemption urbain, pour certains secteurs d'aménagement, directement aux concessionnaires d'opérations d'aménagement sur certaines communes (Blois, Fossé, Vineuil) ;

Par délibération n° 2016-252 du 29 septembre 2016, le Conseil communautaire avait concernant la commune de Blois modifié le document graphique annexé à la délibération susmentionnée n° 2015-245 du 3 décembre 2015 ;

Par délibération n° 2017-195 du 6 juillet 2017, le Conseil communautaire avait délégué aux communes membres, en sus du droit de préemption urbain, le droit de priorité sur les parties des territoires communaux sur lesquelles les communes avaient reçu délégation du DPU ;

Par délibération n° A-D2021-233 du 25 novembre 2021, le conseil communautaire a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant plan local de l'Habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD), et tirant le bilan de la concertation ;

Par délibération n° A-D2022-216 du 29 novembre 2022, le Conseil communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) ;

Doit être relevé que sur le territoire de la Ville de Blois, l'ensemble du périmètre du site patrimonial remarquable de la Ville de Blois demeurera couvert par un plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

L'article L. 313-1 du code de l'urbanisme prévoit que sur le périmètre qu'il recouvre, le plan de sauvegarde et de mise en valeur du site patrimonial remarquable tient lieu de plan local d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme le droit de préemption urbain peut être instauré notamment sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé ; ainsi que sur tout ou partie du territoire communal couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public.

Le PLUi-HD approuvé remplacera les documents d'urbanisme des 43 communes d'Agglopolys (les plans locaux d'urbanismes communaux et les 9 cartes communales d'Averdon, Champigny-en-Beauce, Coulanges, Françay, Monthou-sur-Bièvre, Santenay, Seillac, Valaire et Villefrancoeur).

A cet égard doit être relevé que la création de nouvelles zones U ou AU dans le PLUi-HD n'entraîne pas de facto l'élargissement du périmètre de DPU précédemment instauré à ces zones. Et il convient, au vu de l'évolution du document d'urbanisme touchant au périmètre de ces zones, de modifier conséquemment le

périmètre de DPU pour le mettre en concordance afin que les nouvelles zones U et AU du PLUi-HD soient soumises au DPU.

Ainsi avec le Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements (PLUi HD), l'ensemble du territoire des 43 communes membres d'Agglopolys, hormis la partie correspondant au périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du site patrimonial remarquable de Blois en vigueur, sera couvert par un même document d'urbanisme. De ce fait, il s'avère nécessaire d'instaurer un nouveau droit de préemption urbain en cohérence s'agissant de son périmètre avec le zonage du PLUi HD.

En conséquence, il convient concernant spécifiquement la Ville de Blois, de confirmer l'instauration du droit de préemption urbain, sur l'ensemble du périmètre du site patrimonial remarquable de la Ville de Blois qui est couvert par un plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Et il convient, au regard de l'approbation du nouveau document d'urbanisme intercommunal, d'instituer le droit de préemption urbain sur l'intégralité des zones U et AU telles que délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) approuvé.

Il convient également de déléguer, sauf sur les zones d'activités économiques, conformément au tableau joint en annexe :

- * l'exercice du droit de préemption urbain, à l'ensemble des communes membres d'Agglopolys, sur les zones U et AU du PLUi-HD approuvé, et s'agissant plus spécifiquement de la commune de Blois, sur le périmètre du site patrimonial remarquable qui est couvert par un plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ;
- * l'exercice du droit de priorité, à l'ensemble des communes membres d'Agglopolys, sur l'ensemble des territoires communaux,
- * l'exercice du droit de préemption urbain, aux concessionnaires d'opérations d'aménagement sur les périmètres des concessions d'aménagement.

Plus précisément, concernant les concessions d'aménagement, les délégations sont consenties pour l'exercice du droit de préemption sur le périmètre faisant l'objet d'un contrat de concession et pour la durée de ces concessions, conformément au tableau joint :

- s'agissant des concessions conclues par Agglopolys, au profit de la SEM 3 Vals Aménagement :

- * sur le périmètre de la concession d'aménagement du Parc des Châteaux, située sur la commune de la Chaussée-Saint-Victor,
- * sur le périmètre de la concession d'aménagement du Village d'entreprises de Bégon-Lapérouse, située sur la commune de Blois,

- s'agissant des concessions conclues par les communes :

- * sur la commune de Blois, au profit de la SEM 3 Vals Aménagement, sur le périmètre de la concession d'aménagement Saint Vincent-Gare-Médicis,
- * sur la commune de Saint-Gervais-la-Forêt, au profit de la SEM 3 Vals Aménagement, sur le périmètre de la concession d'aménagement de la ZAC de l'Aubépin,
- * sur la commune de Vineuil, au profit de la SEM 3 Vals Aménagement, sur le périmètre de la concession d'aménagement de la ZAC Multisites « des Remondées, des Terres de la Haute Rue et des Bois Jardins », dont l'aménagement et l'équipement ont été concédés à 3 Vals aménagement.

Proposition :

Il est donc proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- instituer le droit de préemption urbain sur l'intégralité des zones U et AU telles que délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacement urbain (PLUi-HD) approuvé,
- déléguer, sauf sur les zones d'activités économiques, conformément au tableau joint en annexe :
 - * l'exercice du droit de préemption urbain, à l'ensemble des communes membres d'Agglopolys, sur les zones U et AU du PLUi-HD approuvé, et s'agissant plus spécifiquement de la commune de Blois, sur le

périmètre du site patrimonial remarquable qui est couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),

* l'exercice du droit de priorité, à l'ensemble des communes membres d'Agglopolys, sur l'ensemble des territoires communaux,

* l'exercice du droit de préemption urbain, aux concessionnaires d'opérations d'aménagement sur les périmètres des concessions d'aménagement,

- dire que la présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique en application de l'article L. 2131-1 du CGCT, et qu'elle sera transmise au représentant de l'État dans le département en application de l'article L2131-2 du CGCT,

- dire que la présente délibération fera également l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, et sera à cet effet affichée pendant un mois au siège d'Agglopolys ainsi que dans les mairies des 43 communes d'Agglopolys et mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département,

- préciser que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité susmentionnées, et dès lors que le PLUI-HD approuvé sera exécutoire, dans les conditions fixées par les articles R.153-20, R. 153-21 ainsi que par l'article L.153-24 du code de l'urbanisme,

- dire que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.151-52 alinéa 7° du code de l'urbanisme,

- dire que la présente délibération fera l'objet des notifications prévues par l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme et que copie de la délibération sera adressée au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux,

- préciser qu'en application de l'article L.213-13 du code de l'urbanisme, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du DPU ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis sera créé et que toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

Décision : Adopté à l'unanimité des votants

Pour extrait conforme,

Le Président,

Certifié acte signé

Christophe DEGRUELLE

La secrétaire de séance,

Certifié acte signé

Michèle AUGÉ

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, sis 28 rue de la Bretonnerie à Orléans, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication, de sa notification et de sa transmission au représentant de l'État. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.