

12. Urbanisme – Évolution du mode de gestion de la délégation du DPU pour les communes – Délibération.

Délibération 2022-12-06-087

Rapport

Rapporteur	M. NAVE
Nombre de conseillers en exercice	84
Nombre de conseillers présents	62
Nombre de pouvoirs	13
Nombre de votants	75

Monsieur le Président cède la parole à Monsieur Alain NAVE, Vice-Président en charge de l'Urbanisme afin d'aborder le sujet de la délégation du Droit de Prémption Urbain aux communes qui rappelle que la Communauté de Commune Inter-Caux Vexin est dépositaire depuis le 1er janvier 2017 de la compétence planification.

Celle-ci comporte deux volets : l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, PLUi, documents en tenant lieu et cartes communales) et le Droit de Prémption Urbain (DPU). Lors de sa création, le conseil communautaire a souhaité maintenir au plus près du terrain la gestion du DPU et a pris une délibération de délégation permettant aux communes d'en conserver l'exercice, hors compétences communautaires.

Depuis l'approbation de cette délibération, il y a 5 ans, un nombre significatif de documents d'urbanisme ont été amendés ou approuvés, tel le PLUi du Plateau de Martainville. Ce mode de gestion a en outre été éprouvé par plusieurs situations de préemption. Le retour d'expérience et l'analyse des conseils juridiques de la collectivité ont amené à la nécessité de revoir le cadre de délégation.

- **Vu** l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2016 portant création de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin et précisant que la communauté créée devient compétente en matière de « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et Carte Communale » ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral modificatif du 16 décembre 2016 rectifiant une erreur matérielle de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2016 ;
- **Vu** l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018 modifiant l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2016 modifié ;
- **Vu** les statuts de la Communauté de Communes la rendant compétente en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU) ;
- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5211-10 ;

- **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210.1 et suivants, L.211-1 et suivants et L.213-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;
- **Vu** la délibération de la Communauté de Communes Inter Caux Vexin n°2017-03-20-038 en date du 20 mars 2017 fixant les modalités d'exercice du Droit de Préemption Urbain par la Communauté de Communes et de sa délégation aux communes ;
- **Vu** la délibération n°2021-04-12-011 du conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Plateau de Martainville ;
- **Vu** la délibération précédente du conseil communautaire approuvant l'instauration d'un Droit de Préemption Urbain sur le périmètre des Communes composant le PLUi du plateau de Martainville ;
- **Vu** les Plans Locaux d'urbanisme des communes suivantes, pour lesquelles un droit de préemption urbain a été institué préalablement :

ANCEAUMEVILLE, BEAUMONT-LE-HARENG, BIERVILLE, BOIS-HEROULT, BOIS-GUILBERT, BOSCGUERARD-SAINT-ADRIEN, BOSCLEHARD, BUCHY, CAILLY, CATENAY, CLERES, ERNEMONT-SURBUCHY, ESETTES, ESTEVILLE, FONTAINE-LE-BOURG, FRESQUIENNES, FRICHEMESNIL, GRUGNY, HERONCHELLES, LA HOUSSAYE-BERANGER, LA VAUPALIERE, LE BOCASSE, LONGUERUE, MONTCAUVAIRE, MONTIGNY, MONTVILLE, MORGNY-LA-POMMERAYE, PIERREVAL, PISSY-POVILLE, QUINCAMPOIX, ROUMARE, SAINT-AIGNAN-SUR-RY, SAINT-JEAN-DU-CARDONNAY, VIEUX-MANOIR, YQUEBEUF

- les Cartes communales des communes suivantes :

AUTHIEUX-RATIEVILLE, BOISSAY, BOSCBORDEL, BOSCEDELINE

- **Considérant** les dispositions de l'article L.211-2 Alinéa 2 du Code de l'urbanisme issues de l'article 149 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR du 24 mars 2014 qui confère de plein droit le Droit de Préemption Urbain (DPU) à tout EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme en lieu et place des communes ;
- **Considérant** les dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles le droit de préemption peut être instauré dans tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser définies par le plan local d'urbanisme intercommunal ;
- **Considérant** que par délibération en date du 06 12 2022 le conseil communautaire de la Communauté de Communes INTER CAUX VEXIN a décidé de l'instauration d'un droit de préemption urbain simple d'une partie des zones U et AU définies par le plan local d'urbanisme intercommunal pour 12 des 13 communes le composant ;
- **Considérant** qu'en application des dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, le conseil communautaire peut déléguer son droit de préemption urbain aux communes membres dans une ou plusieurs parties des zones U et AU de leurs territoires ;
- **Considérant** l'intérêt pour le conseil communautaire de déléguer le droit de préemption urbain aux communes membres dans une ou plusieurs parties des zones U et AU du plan local d'urbanisme intercommunal afin de faciliter la bonne marche de l'administration communautaire.

Délibération

Après en avoir débattu, le Conseil communautaire, décide, à la majorité,

- de déléguer le Droit de Préemption Urbain à l'ensemble des communes possédant un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme intercommunal, Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale) sur lesquelles il est institué, au sein des zones Urbaines (U) ou à urbaniser (AU), tels que défini par les plans présents en annexe.

- que les communes pourront faire usage de ce Droit de Prémption Urbain dans les zones précitées afin de réaliser des actions ou des opérations foncières d'intérêt communal relevant de leurs champs de compétence, c'est-à-dire :
 - o la mise en œuvre d'un projet urbain ;
 - o la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;
 - o l'organisation du maintien, de l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
 - o le développement des loisirs et du tourisme ;
 - o la réalisation des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
 - o la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
 - o Permettre le renouvellement urbain ;
 - o la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ;
 - o la constitution de réserves foncières pour la réalisation d'opérations d'aménagement.

- que cette délégation du Droit de Prémption Urbain ne s'applique pas aux zones liées aux questions de développement économique, qui restent de compétence exclusive de la Communauté de Communes Inter-Caux Vexin.

- qu'en conséquence, la Communauté de Commune Inter-Caux Vexin conserve la pleine compétence de l'usage et la gestion du Droit de Prémption Urbain sur les périmètres suivants :

Commune	Zonage
ANCEAUMEVILLE	Uy1 (zone urbanisée à vocation d'activités économiques) Uy2 (zone urbanisée liée à l'extension de la zone d'activité économique)
BOSC-LE-HARD	Ue (zone urbanisée à vocation économique) AUe (zone à urbaniser à vocation économique)
BUCHY	UD/UDi/UDr/UDir : (zone urbanisée à vocation économique) 2AU/2AUr/2AUi : (zone à urbaniser à vocation économique)
CAILLY	UX (zone urbanisée à vocation économique et d'équipement public)
CATENAY	Uz (zone urbanisée à vocation économique)
ESLETTES	Ux (zone urbanisée à vocation ferroviaire) Uy (zone urbanisée à vocation économique, commerciale et artisanale) AUy (zone à urbaniser à vocation commerciale et artisanale)
FONTAINE-LE-BOURG	Uz : (zone urbanisée à vocation industrielle et artisanale)
FRESQUIENNES	Uy (zone urbanisée à vocation économique)
LA VAUPALIÈRE	UZ (zone urbanisée à vocation d'activités) AUL (zones à urbaniser de loisir et de tourisme)
LE BOCASSE	UY (zone urbanisée liée à la linerie) UYa (zone urbanisée réservée à la linerie) UYb (zone urbanisée à vocation économique)

MARTAINVILLE-EPREVILLE	Uy (zone urbanisée à vocation économique) Uyc (zone urbanisée à vocation commerciale) AUy (zone à urbaniser à vocation économique)
MESNIL-RAOUL	Uy (zone urbanisée à vocation économique) AUy (zone à urbaniser à vocation économique)
MONTVILLE	Uya/Uyai (zone urbanisée à vocation commerciale) Uyb (zone urbanisée à vocation industrielle) Uys (zone urbanisée à vocation industrielle classée) Ux (zone urbanisée d'emprise de la voie ferrée)
PISSY-POVILLE	Uy (zone urbanisée à vocation commerciale ou artisanale) AUy (zone à urbaniser à vocation commerciale ou artisanale)
PRÉAUX	Uy (zone urbanisée à vocation économique)
QUINCAMPOIX	Uy (zone urbanisée à vocation économique)
ROUMARE	Uy (zone urbanisée à vocation commerciale et artisanale)
RY	AUy (zone à urbaniser à vocation économique)
SAINT-JEAN-DU-CARDONNAY	Uz (zone urbanisée à vocation économique)
SERVAVILLE-SALMONVILLE	Uy (zone urbanisée à vocation économique)
VIEUX-MANOIR	Uz (zone urbanisée à vocation d'activité)

- précise que la Mairie restera le guichet unique pour l'enregistrement des DIA et transmettra à la CCICV les DIA situées dans le périmètre de préemption de l'intercommunalité.
- précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage dans les Mairies directement concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'Article R.211-3 du Code de l'Urbanisme ;
- précise qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du Droit de Préemption Urbain et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable dans les mairies aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'Article L.213-13 du Code de l'Urbanisme ;
- précise que toute évolution ultérieure de ces modalités et le cas échéant du périmètre du Droit de Préemption Urbain sera soumise à une nouvelle délibération du conseil communautaire.
- précise que la présente délibération sera adressée :
 - o au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques ;
 - o à la chambre départementale des notaires ;
 - o aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le Droit de Préemption Urbain ;
 - o au greffe des mêmes tribunaux.

La présente délibération accompagnée des plans faisant apparaître le champ d'application de la délégation du droit de préemption urbain sera annexée au plan local d'urbanisme intercommunal pour information.

Nombre de votants	75
Votes pour	72
Votes contre	2 M Couiller + pouvoir
Abstention	1 Mme Leroy-Testu

Pour ampliation conforme,
Le Président de la Communauté,



Eric HERBET



Le secrétaire de séance



Stéphanie LAMBARD