



SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 07 JUILLET 2022
Délibération N° 2022-068-DC

Date d'affichage : 13 juillet 2022	Le sept juillet deux mille vingt-deux à 17 heures 15, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle de Formation à Saumur, sur convocation de Monsieur Jackie GOULET, Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, Maire de la Ville de Saumur, le 30 juin deux mille vingt-deux.
Effectif statutaire : 81	Membres présents : Jackie GOULET, Michel PATTEE, Nicole MOISY, Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE, Grégory PIERRE, Marc BONNIN, Sophie METAYER, Guy BERTIN, Sandrine LION, Eric MOUSSERION, Eric TOURON, Thomas GUILMET, Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE, Béatrice BERTRAND, Pierre-Yves DOUET, Loïc BIDAULT, Didier ROUSSEAU, Arnel FROGER, Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Jean-Pierre ANTOINE, Sébastien CAILLEAU, Jacky MARCHAND, Eric LEFIEVRE, Pierre DE BOUTRAY, Alain BOISSONNOT, Christian GALLE, Gilles TALLUAU, Fabrice BARDY, Jacqueline TARDIVEL, Sylvie BEILLARD, Jean-François MIGLIERINA, Michel DELPHIN, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU, Catherine EVILLARD, Patricia COCHET, Éric POEHR, Isabelle DEVAUX, Sylvain LEFEBVRE, Nicole PEHU, Claudie MARCHAND, Béatrice GUILLON, Marc-Antoine NERON, Arlette BOURDIER, Bertrand CHANDOUINEAU, Bernard HENRY
Membres en exercice : 80	
Quorum : 1/3 27	Excusé(s) : Sylvie PRISSET, Frédéric MORTIER, Anatole MICHEAUD, Christian RUULT, Sophie TUBIANA, Alain BOURDIN, Jean-Philippe RETIF, Isabelle GRANDHOMME, Gérard POLICE, Guillaume MARTIN, Jeannick CANTIN, Isabelle ISABELLON, Benoît LEDOUX, Didier GUILLAUME, Pierre-Yves DELAMARE, Gilles BARDIN, Marie-Luce DURAND, Nathalie MORON, Nathalie SECOUE, Laurence CAILLAUD, François BREE, Emmanuel BRAULT, Noël NERON, Nathalie LIEBAULT, Bruno PROD'HOMME, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAGOURDEAU, Patricia VILLARME
Présents : 50	
Excusés / absents : 30	Dont excusé(s) ayant donné pouvoir : Sylvie PRISSET à Béatrice BERTRAND, Anatole MICHEAUD à Michel PATTEE, Sophie TUBIANA à Eric TOURON, Jean-Philippe RETIF à Jackie GOULET, Isabelle GRANDHOMME à Gilles ROUSSILLAT, Gérard POLICE à Marc BONNIN, Gilles BARDIN à Jackie GOULET, Nathalie MORON à Michel DELPHIN, Laurence CAILLAUD à Bruno CHEPTOU, François BREE à Eric POEHR, Noël NERON à Béatrice GUILLON, Nathalie LIEBAULT à Grégory PIERRE, Bruno PROD'HOMME à Loïc BIDAULT, Géraldine LE COZ à Arlette BOURDIER, Gaëlle FAURE à Marc-Antoine NERON, Sylvie TAGOURDEAU à Astrid LELIEVRE
dont pouvoir(s) : 16	
Nombre de votants : 66	
Secrétaire de séance : Fabrice BARDY	
Date de transmission au contrôle de légalité :	

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE DANS LES PERIMETRES OPERATIONNELS DE REVITALISATION

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est compétente pour l'élaboration en matière de Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de son territoire.

La mise en œuvre de cette compétence s'est concrétisée par l'adoption de Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux sur cinq secteurs :

- Secteur Saumur Loire développement
- Secteur Doué en Anjou
- Secteur Gennes-Val-de-Loire
- Secteur Loire-Longué
- Secteur Tuffalun

En application des dispositions de la loi ALUR, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme emporte également de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain en vertu de l'article L211-2 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, cette compétence portée à été subdélégée aux communes en vue de l'exercice de ce droit sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par les plans locaux d'urbanisme, à l'exception des zones d'activités économiques, industrielles, artisanales dont l'exercice a été conservé au niveau de l'EPCI.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire assure la maîtrise d'ouvrage du dispositif départemental de revitalisation « Anjou Cœur de Ville ».

Dans ce cadre, les études pré-opérationnelles conduites sur les communes de Saumur, Montreuil-Bellay, Vivy, Fontevraud-l'Abbaye, Allonnes et Longué-Jumelles ont mise en exergue des enjeux d'amélioration du parc existant, de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, et de développement d'une offre locative privée à loyer maîtrisée.

En cohérence avec les objectifs et les actions portés par le Programme Local de l'Habitat, des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat ont été prescrits par voie conventionnelle en réponse à ces besoins sur les centralités de ces six communes.

Trois opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) ont été mises en œuvre sur les communes de Montreuil-Bellay, Vivy, Fontevraud-l'Abbaye en 2020, puis sur les communes d'Allonnes et Longué-Jumelles ainsi que sur la Ville de Saumur en 2021 pour une durée de cinq ans.

De plus, la commune de Doué-en-Anjou sur laquelle s'achève en fin d'année 2022 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation et Développement (OPAH-RD) a initié une démarche d'actualisation de son plan guide de revitalisation afin de poursuivre sa démarche de redynamisation de centre-ville.

Dans ce cadre, une convention de portage foncier a été conclu avec la SPL ALTER Public sur un périmètre défini de la commune déléguée de Doué-la-Fontaine.

Ces dispositifs portent des aides financières dédiées à destination des propriétaires de ces secteurs et un accompagnement technique et administratif pour leur projet de travaux d'amélioration de l'habitat. Les conventions d'OPAH-RU mettent également à la charge des opérateurs référents pour l'animation, une mission de veille foncière.

La mission de veille est mise en œuvre dans le cadre de l'exercice du droit de préemption subdélégué aux communes en prévoyant la réalisation d'une visite systématique des biens immobiliers mis en vente par l'opérateur (état du bien, travaux éventuels à réaliser ainsi que l'intérêt ou non à préempter le bien).

Cependant, certaines catégories de biens ou assimilés échappent à la mise en œuvre du droit de préemption urbain dans sa forme simple :

- Lots de copropriété
- Parts ou actions de sociétés d'attribution
- Immeuble bâti de moins de 4 ans.

Un droit de préemption urbain dit renforcé peut dès lors être instauré dans le cadre des transactions les concernant.

L'instauration du DPU renforcé à l'échelle des périmètres opérationnels permettra d'opérer un contrôle fin des transactions concernant les biens les plus dégradés ou présentant un intérêt urbain majeur dans l'hypothèse de mettre en œuvre des stratégies de renouvellement urbain à l'échelle la plus appropriée sur ces périmètres.

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Denezé-sous-Doué, Louresse-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lequel, le Président de l'EPCI peut par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 211-1 et suivants ;

Vu l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme prévoyant la possibilité pour le titulaire du droit de préemption de déléguer son droit ;

Vu la délibération du 14 décembre 2016 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la région de Doué la Fontaine portant approbation du plan local d'urbanisme du Secteur Doué en Anjou et instauration des délégations du droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de Doué en Anjou ;

Vu les délibérations du 05 mars 2020 du Conseil communautaire portant approbation du plan local d'urbanisme du Secteur Saumur Loire Développement et instauration des délégations du droit de préemption urbain au bénéfice des communes concernées ;

Vu les délibérations du 29 juin 2021 du Conseil communautaire portant approbation du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire et instauration des délégations du droit de préemption urbain au bénéfice de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire ;

Vu les délibérations du 29 juin 2021 du Conseil communautaire portant approbation du plan local d'urbanisme du Secteur Loire - Longué et instauration des délégations du droit de préemption urbain au bénéfice des communes concernées ;

Vu les délibérations du 29 juin 2021 du Conseil communautaire portant approbation du plan local d'urbanisme de la commune nouvelle de Tuffalun et instauration des délégations du droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de Tuffalun ;

Considérant la volonté du Conseil Communautaire de rester compétent pour l'instauration du droit de préemption urbain, sa modification, sa suppression concernant les zones au sein desquelles il peut être délégué ou les zones dans lesquelles il est délégué,

Considérant qu'en l'application de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire peut instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) telles qu'identifiées par le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant l'intérêt pour la Communauté d'agglomération et les communes concernées d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des périmètres opérationnels de revitalisation délimitées aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux des cinq secteurs constituant le territoire de la collectivité ainsi que sur le périmètre de portage foncier de la commune nouvelle de Doué-en-Anjou ;

Considérant la possibilité en l'application de l'article L 5211-9 du Code de l'urbanisme, pour le Président de la Communauté d'Agglomération et par délégation de son organe délibérant, d'être chargé d'exercer, au nom de l'EPCI, le droit de préemption urbain ;

Considérant le fait que le titulaire du droit de préemption urbain peut, s'il le souhaite et en vertu de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme, 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. ;

Aussi,

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré décide :

- **DE RESTER** compétent pour l'instauration du droit de préemption urbain, sa modification, sa suppression concernant les zones dans lesquelles il peut être délégué ou les zones dans lesquelles il est délégué ;

D'INSTAURER le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des périmètres opérationnels de revitalisation de Saumur, Montreuil-Bellay, Vivy, Fontevraud-l'Abbaye, Allonnes et Longué-Jumelles délimitées aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux des cinq secteurs constituant le territoire de la collectivité ainsi que sur le périmètre de portage foncier de la commune nouvelle de Doué-en-Anjou ;

- **DE DELEGUER** ce droit aux communes bénéficiant d'un droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des périmètres opérationnels de revitalisation de Saumur, Montreuil-Bellay, Vivy, Fontevraud-l'Abbaye, Allonnes et Longué-Jumelles délimitées aux plans locaux d'urbanisme intercommunaux des cinq secteurs constituant le territoire de la collectivité ainsi que sur le périmètre de portage foncier de la commune nouvelle de Doué-en-Anjou ;
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée aux communes concernées ;
- **DIT** que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, par affichage au siège de la Communauté d'Agglomération, dans les mairies des communes concernées 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 ;
- au Directeur Départemental des services fiscaux ;
- au Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- à la Chambre du Barreau constituée près le Tribunal de Grande Instance.

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme, les périmètres d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au plan local d'urbanisme. La délibération est adoptée à l'unanimité.

Résultat des votes : Pour : 66 – Contre : 0 - Abstention : 0

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire
Maire de la Ville de Saumur



Jackie GOULET

En vertu de l'article R. 421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle »