

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ
Délibération du Conseil Communautaire
Séance du 03 juillet 2023

L'an deux mille vingt trois, le lundi 3 juillet à 18h30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis au siège de Questembert Communauté à Questembert, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président le 26 juin 2023, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. La séance a été ouverte sous la présidence de Monsieur Patrice LE PENHUIZIC.

Nombre de conseillers titulaires en exercice : 38

Nombre de conseillers titulaires présents : 33

Nombre de votants : 33

Procurations : 3

Étaient présents :

M. Michel GRIGNON (sorti de salle pour le vote), Mme Sophie JUBIN (sortie de salle pour le vote), M. Jean-Sébastien TAVERNIER (sorti de salle pour le vote), M. Bernard CHAUVIN, Mme Claire MAHE, M. Pascal HERVIEUX, Mme Simone MALVILLE, M. Cyrille KERRAND, M. Patrice LE PENHUIZIC, Mme Marie – Annick BURBAN, M. Serge LUBERT, M. Pascal GUIBLIN, Mme Emilie GEVA, Raymond HOUEIX, Mme Morgane RETHO, Mr François HERVIEUX, Mme Fabienne DAUPHAS, Mme Marie-Claude COSTA RIBEIRO GOMES, M. Jean-Pierre GALUDEC, Mme Isabelle GUILLET, M. Boris LEMAIRE, Mme Jeannine MAGREX, M. Jacky CHAUVIN, M. Maxime PICARD, Mme Sylvaine TEXIER (arrivée à 18h44), Alain LOUIS, Mme Brigitte DELAUNAY (arrivée à 18h37), M. Jean-Pierre LE METAYER, Mme Marie-Christine DANILO, M. Frédéric POEYDEMENGE, M. Stéphane COMBEAU, M. Dominique BONNE, Mme Christine MANHES (arrivée à 18h45).

Étaient absents : Mme Sylvie GAIN, M. Joël TRIBALLIER, M. Yann MEILLAREC, Mme Liliane LE SOURD, Mme Rachel GUIHARD,

Procurations :

M. Joël TRIBALLIER donne procuration à M. Raymond HOUEIX

M. Yann MEILLAREC donne procuration à Mme Marie-Claude COSTA RIBEIRO GOMES

Mme Rachel GUIHARD donne procuration à Mme Jeannine MAGREX.

Secrétaire de séance : M. Stéphane COMBEAU

2023 07 n° 04 – URBANISME – Demande de la commune de Berric – transfert du droit de préemption à l'EPF pour opération d'aménagement futur du centre bourg (logements)

Monsieur le Président présentera les éléments (le vice-Président en charge de l'Aménagement du territoire étant excusé).

VU les articles L. 211.1 et R. 211-2 du Code de l'urbanisme,

VU l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme,

VU l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme,

VU les statuts de Questembert Communauté et notamment son article 4-I-1.2 définissant ses compétences,

VU la délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2019, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Questembert Communauté du 16 décembre 2019, instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines « U » et des zones d'urbanisation future « AU » du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de Questembert Communauté du 16 décembre 2019 organisant la délégation partielle du droit de préemption urbain à la commune de Berric au sein des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune,

VU la délibération du Conseil municipal du 26 mai 2020, complétée par la délibération du 15 septembre 2020, déléguant à Monsieur le Maire l'exercice des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire,

VU la convention cadre d'action foncière du 4 avril 2017 conclue entre l'Établissement Public Foncier de Bretagne et la communauté de communes de Questembert Communauté, prolongée par délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2020 jusqu'au 31 décembre 2021, valorisant les opérations en renouvellement urbain dans le but de favoriser la densification, le réinvestissement des centres-bourg et centres-villes et de maintenir leur attractivité et de favoriser le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle,

VU l'article 4.3 de cette convention cadre qui permet à l'EPF Bretagne d'intervenir par exercice du droit de préemption sur l'ensemble du territoire de l'EPCI à la demande expresse et sur délégation de ce titulaire,

VU les modifications successives du PLUI de Questembert Communauté ;

Monsieur le Président rappelle que suite au transfert de la compétence « planification urbaine locale », Questembert Communauté exerce de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain.

La Communauté de communes a délégué partiellement l'exercice du droit de préemption urbain à ses communes membres, et notamment à la commune de Berric, concernant les aliénations, à titre onéreux ou à titre gratuit, au sein des zones U et AU du plan local d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Le droit de préemption a été délégué à la commune de Berric dans le cadre de la mise en œuvre de ses compétences à savoir :

- La politique communale d'aménagement urbain,
- La politique communale de l'habitat,
- La politique communale en matière commerciale,
- Le développement du tourisme et des loisirs à l'échelle communale,
- La réalisation, l'extension d'équipements publics et d'installations d'intérêt collectif communaux,
- La sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti de la commune.

Monsieur le Président rappelle les missions de portage foncier de l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) détaillées au travers de la convention cadre signée le 4 avril 2017, prolongée par délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2020, conclue entre l'EPF Bretagne et la Communauté de Communes de Questembert Communauté, La commune de Berric a sollicité, à réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), l'intervention de l'EPF Bretagne pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en centre-bourg, à vocation de logements,

Le 16 mai 2023, une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) a été déposée en mairie par Me Leclerc, Notaire au sein de l'Etude LECLERC DIDIER, exerçant 1, la Mare - 56220 ROCHEFORT-EN-TERRE, agissant pour le compte des propriétaires soit :

- Mme VALLEE Rachel - la Mardelle - 72550 FAY
- M. VALLEE Constantin - 4 L'aitre aux Berneux - 72200 MAREIL SUR LOIR

concernant la vente d'un ensemble immobilier, située sur la commune de Berric - 1 rue Guillaume de Berric, - zone Ua du PLUi - parcelle cadastrée section ZP n° 111 d'une superficie de 731 m², au prix de
DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000€)

La commune de Berric étant délégataire du droit de préemption urbain par délégation de la Communauté de communes, cette dernière ne peut le subdéléguer à l'EPF Bretagne.

Ainsi, afin de permettre à l'EPF Bretagne d'intervenir pour le compte de la commune de Berric, par exercice du droit de préemption urbain, il convient de retirer la délégation initiale accordée à la commune sur le périmètre objet de la DIA précitée afin de l'accorder à l'EPF Bretagne sur ce même périmètre ci-annexé (plan de situation joint en annexe à la présente délibération),.

Considérant que suite au transfert de compétence « planification urbaine locale », la Communauté de communes exerce de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain,

Considérant que la Communauté de communes a délégué partiellement le droit de préemption urbain à la commune de Berric,

Considérant l'impossibilité pour la commune de Berric de déléguer le droit de préemption urbain dont elle est déjà délégataire de la Communauté de communes,

Sur avis favorable du Bureau Communautaire du 22 juin 2023,

Le Président demande aux élus communautaires de Berric de sortir de la salle pour le vote de la délibération (à 19h36).

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, les membres du Conseil Communautaire :

- Décident de retirer le droit de préemption urbain à la commune de Berric sur le bien situé en zone Ub (plan de situation joint en annexe à la présente délibération), ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner ci-dessus relatée à savoir, en la commune de Berric - 1 rue Guillaume de Berric, parcelle cadastrée section ZP n° 111 d'une superficie de 731 m², appartenant à :

- Mme VALLEE Rachel - la Mardelle - 72550 FAY
- M. VALLEE Constantin - 4 L'aitre aux Berneux - 72200 MAREIL SUR LOIR

- Décident de déléguer à l'Établissement Public Foncier de Bretagne, à l'occasion de l'aliénation de la parcelle cadastrée section ZP n° 111 d'une superficie de 731 m², située en zones Ua, l'exercice du droit de préemption urbain sur ce bien dont est titulaire la Communauté de communes,

- Autorisent Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme
A Questembert, le 7 juillet 2023
Le Président,
Patrice LE PENHUIZIC

