

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	89
titulaires présents :	64
suppléants :	2
pouvoirs :	14
excusés :	9
votants :	80
* voix pour :	80
* voix contre:	
* abstention :	
* NPPPV :	

CONSEIL COMMUNAUTAIRE SEANCE DU 25 AVRIL 2024

Jeudi 25 avril 2024, à 18 heures, en vertu de la convocation du vendredi 19 avril 2024, les membres du Conseil de Grand Cognac se sont réunis salle des Distilleries à Segonzac (2 rue Aimé Richard 16130 SEGONZAC), sous la présidence de Monsieur Jérôme SOURISSEAU, président.

ETAIENT PRESENTS

M. Jean-Claude ANNONIER - Mmes Christine BAUDET – Martine BEAUMARD – Pascale BELLE – M. Morgan BERGER – Mmes Carmen BERNARD – Lydie BLANC – M. Patrice BOISSON – Mmes Bernadette BOULAIN - Marie-Christine BRAUD – MM. Sébastien BRETAUD – Pierre-Yves BRIAND – Mme Hélène BRISSON – MM. Jean-François BRUCHON – Dominique BURTIN – Mme Séverine CAILLE – MM. Romuald CARRY - Fabien DELISLE – Hubert DEMENIER - Jacques DESLIAS – Georges DEVIGE – Brice DEZEMERIE – Mme Elisabeth DUMONT – MM. Bernard DUPONT – Cédric DUPUY - Michel ECALLE - Michel FOUGERE – Mme Sylvie GAUTIER – MM. Laurent GEORGES - Jean-Marc GIRARDEAU – Didier GOIS – M. Dominique GRAVELLE – Mme Marie-Christine GRIGNON – MM. Claude GUINET - Bernard HANUS – Christian JOBIT – Lilian JOUSSON – Jean-Marc LACOMBE – Patrick LAFARGE – Mme Danièle LAMBERT DANEY – MM. Yannick LAURENT – Annick-Franck MARTAUD – Mme Monique MARTINOT – MM. Dominique MERCIER – Jean-Luc MEUNIER - Christian MEUNIER – Mmes Léa MICHAUD LAURICHESSE – MM. Bruno NAUDIN-BERTHIER – Mme Virginie PAILLETTE-RIVIERE – Monique PERCEPT – Christiane PERRIOT – Dominique PETIT – MM. Gilbert RAMBEAU – Mmes Marie-Pierre REY-BOUREAU – MM. Florent RODRIGUES – Christophe ROY – Mme Nicole ROY – M. Jérôme ROYER – Mmes Carole SAUNIER – Nadia VARLEZ – Marie-Jeanne VIAN – MM. Mickaël VILLEGER – Patrice VINCENT.

EXCUSES AYANT DONNÉ POUVOIR :

M. Stéphane CORNET (donne son pouvoir à M. Patrice BOISSON) - Mme Brigitte ESTEVE-BELLEBEAU (donne son pouvoir à M. Bernard HANUS) – M. Philippe GESSE (donne son pouvoir à M. Christophe ROY) – Mmes Christel GOMBAUD (donne son pouvoir à Mme Dominique PETIT) - Géraldine GORDIEN (donne son pouvoir à M. Morgan BERGER) – Danielle JOURZAC (donne son pouvoir à M. Romuald CARRY) - Laurence LE FAOU (donne son pouvoir à M. Dominique MERCIER) - Camille LEGAY (donne son pouvoir à Mme Marie-Christine BRAUD) - M. Jean-Hubert LELIEVRE (donne son pouvoir à M. Cédric DUPUY) – Eric LIAUD (donne son pouvoir à M. Jean-François BRUCHON) - Mme Sylvie MOCOEUR (donne son pouvoir à Mme Martine BEAUMARD) – Mmes Emilie RICHAUD (donne son pouvoir à M. Pierre-Yves BRIAND) - Nadège SKOLLER (donne son pouvoir à Mme Carole SAUNIER) - M. Xavier TRIOULLIER (donne son pouvoir à M. Mickaël VILLEGER).

EXCUSES

MM. Pierre BERTON - Jean-Christophe COR - Jean-Jacques DELÂGE - Mehdi KALAI - Jean-Louis LEVESQUE - Géraud MOURGERE – Mme Katie PERROIS – MM. Gilles PREVOT – Benoist RENAUD.

SUPPLEANTS :

Mmes Aurélie ROUSSE (suppléante de M. Ludovic PASIERB) – Isabelle TERMINET (suppléante de M. Jean-Philippe ROY).

M. Laurent GEORGES est désigné secrétaire de séance.

AR Prefecture

016-200070514-20240425-D2024_120-DE
Reçu le 26/04/2024
Publié le 26/04/2024

**INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) ET DÉLÉGATION
D'UNE PARTIE DE L'EXERCICE AUX COMMUNES DE LA COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION DE GRAND COGNAC**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-1 et suivants;

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles L.211 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 mars 2024 portant modification de la décision institutive de Grand Cognac ;

Vu la délibération du conseil communautaire, en date du 25 avril 2024, portant approbation du PLUi de Grand Cognac ;

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du territoire et mobilités réunie le 26 mars 2024.

Considérant ce qui suit :

1. Institution du Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain (DPU) est un outil foncier stratégique de la puissance publique, puisqu'il permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Pour cela, il faut que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général.

Il peut être instauré dans les zones Urbaines (U) et à A Urbaniser (AU) des territoires couverts par un document d'urbanisme.

Pour ce faire, la Communauté d'agglomération de Grand Cognac peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi. Il sera précisé, que l'exercice de ce droit peut être délégué aux communes à l'exception des secteurs concernés par les compétences communautaires.

Au moment de la prise de compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », le DPU a été institué sur les communes portant un document d'urbanisme. A la suite de l'approbation du PLUi de Grand Cognac, il convient donc d'instituer le DPU selon ce nouveau document d'urbanisme.

L'exercice du DPU a pour objet d'assurer l'efficacité de la politique d'aménagement au plus près des territoires. En effet, l'échelon communal est celui offrant le plus de garantie d'efficacité pour la gestion et la réalisation des projets pouvant relever du droit de préemption.

Au surplus, le DPU sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des Zones d'Aménagement Economiques (ZAE) communautaires, facilite la mise en œuvre de la politique d'aménagement du développement économique de Grand-Cognac.

AR Prefecture

016-200070514-20240425-D2024_120-DE
Reçu le 26/04/2024
Publié le 26/04/2024

Par ailleurs, l'article L211-4 du code de l'urbanisme, offre la possibilité d'instaurer par délibération motivée, un droit de préemption urbain renforcé permettant d'étendre le champ d'application du DPU :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Ainsi, il apparaît pertinent d'étendre le champ du DPU aux quatre centralités de Grand-Cognac labellisées Action Cœur de Ville (Cognac) et Petites Villes de Demain (Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac). Aussi, par souci de cohérence, le périmètre du DPU renforcé reprendra les contours des ORT (Opérations de Revitalisation des Territoires), périmètres d'actions des programmes évoqués précédemment.

2. Délégation du droit de préemption urbain

En application des articles L. 213-3 et L. 211-2 du code de l'urbanisme, le président peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Dans ces conditions, chacune des communes membres de Grand Cognac se voit déléguer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain simple et renforcé sur les zones U et AU de son territoire en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal, sous réserve des exceptions exposées ci-dessous.

Chacune des communes membres se voit déléguer par Grand-Cognac l'exercice du DPU institué sur les zones U et AU, qui concerne son territoire communal, avec les exceptions suivantes :

Grand-Cognac exercera le DPU sur les secteurs suivants :

- les zones d'activités économiques communautaires existantes ou en projet,
- l'ensembles des zones UX, AUX, UXV, AUXV.

Le Ministère des Armées exercera le DPU sur la zone U709.

AR Prefecture

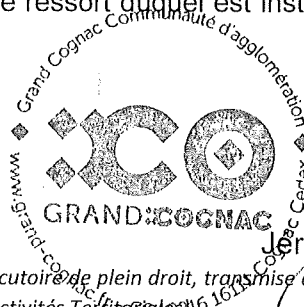
016-200070514-20240425-D2024_120-DE
Reçu le 26/04/2024
Publié le 26/04/2024

Les membres du conseil, après en avoir délibéré, et à l'unanimité par 80 voix Pour :

- DECIDENT D'INSTAURER :
 - o le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi de Grand Cognac ;
 - o le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre des quatre ORT de Grand Cognac, à savoir Cognac, Jarnac, Châteauneuf-sur-Charente et Segonzac ;
- DONNENT DÉLÉGATION pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain simple et renforcé :
 - o aux communes sur les zones U et AU, à l'exception des ZAE communautaires et l'ensembles des zones UX, AUX, UXV, AUXV ;
 - o au Ministère des Armées sur la zone U709 en vue de réaliser des actions ou des opérations dont il a la compétence ;
- DÉLEGUENT l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé sur les ZAE communautaires et l'ensemble des zones UX, AUX, UXV et AUXV au président de Grand Cognac ;
- AUTORISENT le président au titre des articles L. 211-2 et L. 213-3 du code de l'urbanisme à déléguer ponctuellement, par voie de décisions, l'exercice du droit de préemption à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation (EPF), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société d'économie mixte (SEM) agréée de construction et de gestion de logements sociaux, à un organisme HLM ou à une structure associative agréée pour réaliser en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social ;
- AUTORISENT le président, ou son représentant, à signer tous documents afférents et prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Conformément à l'article R 211-2 du Code de l'urbanisme, cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain sera exécutoire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, le président de la Communauté d'agglomération de Grand Cognac adressera sans délai cette délibération au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué près du tribunal judiciaire dans le ressort duquel est institué le droit de préemption urbain et au greffe du tribunal judiciaire.



Le président,

Jérôme SOURISSEAU

Le président certifie que la présente délibération est exécutoire de plein droit, transmise au représentant de l'Etat et publiée à la date du visa. (art.L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales)

La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter son entrée en vigueur.

Elle est également susceptible de faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Grand Cognac dans le même délai.