

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE-MARITIME

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE LA ROCHELLE

Date de publication :  
10/04/07

## SÉANCE DU 6 AVRIL 2007 À SALLES SUR MER

Sous la présidence de : Monsieur Maxime BONO, Président

**Autres membres présents :** MM. Michel ROGEON, René BÉNÉTEAU, Mme Marie-Claude BRIDONNEAU, MM. Michel-Martial DURIEUX, Jack PROUST, Josy MOINET, Jacques GIARD, Mmes Marie-José DENYS, Marylise FLEURET-PAGNOUX, MM., Christian GRIMPRET, Guy COURSAN (présent jusqu'à la 24<sup>ème</sup> question), Jacques CORNÉLIS, Mme Esther MÉMAIN, MM. Yann JUIN, Daniel GROSCOLAS, Michel BOISSARD, Pierre GARNIER, Mme Suzanne TALLARD, Vice-présidents

Mme Dominique AUGRAS, MM. Patrick BOUYER, Alain BUCHERIE, Jean-Pierre CARDIN, Mme Colette CHAIGNEAU (présente jusqu'à la 30<sup>ème</sup> question), MM. Jean-Pierre CHANTECAILLE, Jean-Claude CHICHÉ, Mme Bernadette COLIN, MM. Jean-Claude COUGNAUD, Mario COUTURIER, M. Olivier FALORNI, Mme Patricia FRIOU, MM. Aimé GLOUX, Didier GOBINET, Michel GRIMAUD, Mme Josseline GUITTON, M. Patrice JOUBERT, Mme Françoise LAINE, MM. Henri LAMBERT, Patrick LARIBLE, Jacques LEGET, Mme Juliette LIBERT, MM. Pierre MALBOSC, Daniel MATIFAS, Marc NÉDÉLEC, Mme Brigitte PEUDUPIN, MM. Michel PLANCHE, Jean-Pierre ROBLIN, Mme Denise SABOURIN, MM. Jacques SUSSET, Michel VEYSSIÈRE, Conseillers

**Membres absents excusés :** MM. Jacques BERNARD procuration à Mme Bernadette COLIN, Yves ROUSSEAU procuration à M. Henri LAMBERT, Guy DENIER, Bernard ROUX procuration à Mme Marie-José DENYS, Gérard BLANCHIER procuration à M. Patrick BOUYER, Jean-François FOUNTAINE procuration à Mme Suzanne TALLARD, MM. Jean-Louis LÉONARD, DOUARD procuration à Mme Françoise LAINE, Vice-présidents

MM. Patrick ANGIBAUD procuration à M. Alain BUCHERIE, M. Yves AUDOUX procuration à Mme Josseline GUITTON, Mmes Séverine BARON, Brigitte BAUDRY, Évelyne BLANCHON-COUSIN procuration à Mme Colette CHAIGNEAU (absente à partir de la 31<sup>ème</sup> question), MM. Philippe CHASTENET, Jack DILLENBOURG procuration à Mme Patricia FRIOU, Rémy DROUARD, Mme Sylviane DULIOUST, M Gérard GOUSSEAU procuration à M. Michel PLANCHE, Mme Brigitte GRAUX procuration à M. Olivier FALORNI, M. Patrick GUEDON, Mme Cécile HIDREAU, MM. Philippe JOUSSEMET, Claude KARTES procuration à M. Guy COURSAN (absent à partir de la 25<sup>ème</sup> question), Mme Joëlle LAPORTE-MAUDIRE procuration à M. Patrick LARIBLE, MM. Stéphane LEROY, Henri MOULINIER, Mme Isabelle MULINGHAUSEN, MM. Yvon NEVEUX procuration à Jacques SUSSET, Marc PARNAUDEAU procuration à Mme Brigitte PEUDUPIN, Jean-Louis ROLLAND procuration à Mme Juliette LIBERT, Mmes Marie-Yvonne ROY, Maryline SIMONÉ procuration à M. Daniel GROCOLAS, MM. Cédric SUIRE procuration à M. Daniel MATIFAS, Denis THIBAUDEAU, Jean-François VATRÉ, Stéphane VILLAIN, Abdel Nasser ZÉRARGA procuration à Mme Esther MEMAIN, Conseillers,

Secrétaire de séance : Monsieur Serge PICAUT,

<b>Date de convocation :</b>	<b>30 MARS 2007</b>
<b>Nombre de membres en exercice :</b> 88	<b>Bulletins litigieux :</b> 0
<b>Nombre de membres présents :</b> 51	<b>Abstentions :</b> 0
<b>Nombre de membres ayant donné</b> 20	<b>Suffrages exprimés :</b> 71
<b>procuration :</b>	<b>Pour l'adoption :</b> 71
<b>Nombre de votants :</b> 71	<b>Contre l'adoption :</b> 0

N° 22

Titre / COMMUNE DE SAINTE-SOULLE - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ - INSTITUTION

Madame TALLARD expose que l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un P.O.S. rendu public ou approuvé ou d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), d'instituer un droit de préemption dit « Droit de Préemption Urbain » (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, telles qu'elles sont définies au P.O.S. ou au P.L.U.

Par ailleurs l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme dispose que lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent, de par la loi ou ses statuts, pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC, cet établissement est compétent de plein droit en matière de DPU.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, titulaire de plein droit du DPU, peut décider de l'étendre sur tout ou partie de son territoire, aux aliénations prévues par l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire d'instituer un Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR).

Dans un premier temps, sur le fondement de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire, par une délibération en date du 11 juillet 2006, a décidé d'instituer le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur les zones urbaines ou à urbaniser du P.L.U. de la commune de Sainte-Soulle approuvé le 11 juillet 2006.

Le champ du DPUR a récemment été élargi par la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, dite Loi « Engagement national pour le Logement » (Loi ENL), à « *la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption* ». En effet, il apparaissait que nombre de propriétés se constituaient en SCI pour échapper au dispositif du DPUR.

Pour mémoire, comme dans le dispositif précédent, ce « DPUR augmenté » constitue un bloc indivisible qui étend le champ d'application du DPU notamment aux lots de copropriété et aux immeubles construits il y a moins de dix ans. Il est donc impossible d'exclure une des quatre catégories d'aliénations visées à l'article L. 211-4 précité du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de la nécessité de disposer d'une maîtrise foncière plus complète dans le cadre :

- de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) actuel et des enjeux d'ores et déjà posés par sa révision en cours,
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration,
- de la politique d'aménagement et de planification engagée par la commune notamment à travers une Zone d'Aménagement Différée (ZAD),

il apparaît nécessaire à présent, d'instituer un droit de préemption renforcé en application des dispositions de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme sur la totalité du territoire de la Commune de Sainte-Soulle soumise au DPU.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'instaurer le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) en application des dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme sur la totalité du territoire de la Commune de Sainte-Soulle soumise au DPU, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser du P.L.U., afin de disposer d'une maîtrise foncière plus complète ;

- de préciser que le DPUR entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans deux journaux ;

- d'informer qu'une copie du périmètre d'application du DPUR sera annexé au dossier du P.L.U. conformément à l'article R. 123-19 du Code de l'urbanisme.

Une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise :

- à M. le Préfet,
- à M. le Directeur départemental des services fiscaux,
- à M. le Président du Conseil supérieur du notariat,
- à la Chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
- au greffe du même tribunal.

CES PROPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES,  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
POUR LE PRÉSIDENT,  
LA VICE-PRESIDENTE