



Morlaix Communauté Séance du 10 février 2020 Délibération D20-005

L'an deux mille vingt, le dix février à dix-sept heures trente, le Conseil de Communauté s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Morlaix, sous la présidence de Monsieur Thierry Piriou.

Date de la convocation : 31 janvier 2020

Nombre de membres en exercice : 52

Nombre de membres titulaires présents : 44

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 47

Secrétaire de séance : Martine Dilasser

Étaient présents : **Botsorhel** : Valérie Le Denn **Carantec** : Jean-Guy Guéguen, Clotilde Berthemet **Garlan** : Joseph Irien **Guerlesquin** : Gildas Juiff **Gulmaëc** : Pierre Le Goff **Henvic** : Christophe Micheau **Lanmeur** : Anne-Catherine Lucas **Lannéanou** : Michèle Beuzit **Le Cloître Saint-Thégonnec** : Véronique Pereira **Locquéholé** : Guy Pouliquen **Morlaix** : Agnès Le Brun, Bernard Guilcher, Georges Aurégan, Marlène Tilly, Alain Tigréat, Annie Piriou, Jean-Charles Pouliquen, Christiane Léon, Jean-Paul Vermot, Ismaël Dupont **Pleyber-Christ** : Thierry Piriou, Martine Dilasser **Plouégat-Guerrand** : Christian Le Manach **Plouégat-Moysan** : François Giroto **Plouezoc'h** : Yves Moisan **Plougasnou** : Nathalie Bernard, Thierry Desmarres **Plougouven** : Yvon Le Cousse, Bernadette Auffret **Plouigneau** : Rollande Le Houérou, Joëlle Huon **Plounéour-Menez** : Jean-Michel Parcheminal **Plourin-lès-Morlaix** : Guy Pennec, Claude Poder **Saint-Jean-du-Doigt** : Maryse Tocquer **Saint-Martin-des-Champs** : François Hamon, Françoise Fer, Marc Rousic **Saint-Thégonnec Loc-Éguiner** : Solange Creignou, Françoise Raoult, Marc Madec **Sainte-Sève** : Yvon Hervé **Taulé** : Hervé Richard

Avaient donné pouvoir : **Morlaix** : Marie Simon-Gallouedec à Bernard Guilcher **Plouigneau** : Bernard Le Vaillant à Rollande Le Houérou **Plourin-lès-Morlaix** : Françoise Barbier à Guy Pennec

Étaient absents excusés : **Locquerec** : Gwenolé Guyomarc'h **Morlaix** : Sarah Noll **Plouigneau** : Pierre-Yves Minec, Béatrice Picart **Taulé** : Annie Hamon

Objet : Institution du droit de préemption urbain

Projet de territoire Trajectoire 2025

Priorité 1 " Demain, un nouveau visage pour le territoire "
Priorité 9 " Morlaix Communauté : le lieu pour entreprendre "

Rapporteur : Yvon Le Cousse

L'article L.211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité d'instituer un DPU (droit de préemption urbain) sur, notamment, tout ou partie des zones urbaines U et des zones d'urbanisation future AU délimitées par un PLU (plan local d'urbanisme) approuvé.

Le droit de préemption peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets :

- ✓ de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,
- ✓ d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- ✓ de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- ✓ de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- ✓ de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- ✓ de permettre le renouvellement urbain,
- ✓ de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,

ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Suite à l'approbation du PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat), par délibération D20-004 du 10 février 2020, il s'avère nécessaire que Morlaix Communauté redéfinisse le champ d'application du DPU sur son territoire. L'institution du DPU permettra notamment de disposer d'un outil opérationnel en matière d'aménagement et de maîtrise foncière afin de faciliter la mise en œuvre des orientations du projet de territoire Trajectoire 2025 et du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLUi-H.

Information au public

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Morlaix Communauté et en mairies des communes membres. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

La délibération pourra être consultée au siège de Morlaix Communauté et sur son site internet.

En outre, ampliation sera faite au Préfet du Finistère, au Directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le Tribunal de grande instance et au greffe du même tribunal.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.5216-5,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants relatifs aux droits de préemption,

Vu la délibération D20-004 du 10 février 2020 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le PLUi-H,

Considérant qu'il est nécessaire d'instituer le droit de préemption urbain en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, ou de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement de l'espace du 27 janvier 2020,

Il est proposé au Conseil de Communauté d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme intercommunal de Morlaix Communauté.

Décision du Conseil : adopté à l'unanimité



Le Président,
Thierry Piriou



Morlaix Communauté
Séance du 10 février 2020
Délibération D20-006

L'an deux mille vingt, le dix février à dix-sept heures trente, le Conseil de Communauté s'est réuni à la Chambre de Commerce et d'Industrie de Morlaix, sous la présidence de Monsieur Thierry Piriou.

Date de la convocation : 31 janvier 2020

Nombre de membres en exercice : 52

Nombre de membres titulaires présents : 44

Nombre de pouvoirs : 3

Nombre de votants : 47

Secrétaire de séance : Martine Dilasser

Étaient présents : **Botzorhel** : Valérie Le Denn **Carantec** : Jean-Guy Guéguen, Clotilde Berthemet **Garlan** : Joseph Irrien **Guerlesquin** : Gildas Juiff **Guilmaëc** : Pierre Le Goff **Henvic** : Christophe Micheau **Lanmeur** : Anne-Catherine Lucas **Lannéanou** : Michèle Beuzit **Le Cloître Saint-Thégonnec** : Véronique Pereira **Locquéholé** : Guy Pouliquen **Morlaix** : Agnès Le Brun, Bernard Guilcher, Georges Aurégan, Marlène Tilly, Alain Tigréat, Annie Piriou, Jean-Charles Pouliquen, Christiane Léon, Jean-Paul Vermot, Ismaël Dupont **Pleyber-Christ** : Thierry Piriou, Martine Dilasser **Plouégat-Guerrand** : Christian Le Manach **Plouégat-Moysan** : François Giroto **Plouezoc'h** : Yves Moisan **Plougasnou** : Nathalie Bernard, Thierry Desmarres **Plougouven** : Yvon Le Cousse, Bernadette Auffret **Plouigneau** : Rollande Le Houérou, Joëlle Huon **Plounéour-Menez** : Jean-Michel Parcheminal **Plourin-lès-Morlaix** : Guy Pennec, Claude Poder **Saint-Jean-du-Doigt** : Maryse Tocquer **Saint-Martin-des-Champs** : François Hamon, Françoise Fer, Marc Rousic **Saint-Thégonnec Loc-Éguiner** : Solange Creignou, Françoise Raoult, Marc Madec **Sainte-Sève** : Yvon Hervé **Taulé** : Hervé Richard

Avaient donné pouvoir : **Morlaix** : Marie Simon-Gallouedec à Bernard Guilcher **Plouigneau** : Bernard Le Vaillant à Rollande Le Houérou **Plourin-lès-Morlaix** : Françoise Barbier à Guy Pennec

Étaient absents excusés : **Locquirec** : Gwenolé Guyomarc'h **Morlaix** : Sarah Noll **Plouigneau** : Pierre-Yves Minec, Béatrice Picart **Taulé** : Annie Hamon

Objet : Institution du droit de préemption urbain renforcé

Projet de territoire Trajectoire 2025

Priorité 1 " Demain, un nouveau visage pour le territoire "

Priorité 9 " Morlaix Communauté : le lieu pour entreprendre "

Rapporteur : Yvon Le Cousse

Les limites du droit de préemption urbain

Par délibération D20-005 du 10 février 2020, Morlaix Communauté a institué le DPU (droit de préemption urbain) sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le PLUi-H (plan local d'urbanisme intercommunal). Cependant l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme précise que ce droit n'est pas applicable :

- ✓ à 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 ;

- ✓ à 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 ;
- ✓ à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, une délibération motivée peut permettre d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. On parle alors d'un DPUR (droit de préemption urbain "renforcé").

La redynamisation du centre ville de Morlaix

Face au constat d'une perte d'attractivité et une fragilisation du pôle urbain, les stratégies de redynamisation engagées à l'échelle de la ville et de l'agglomération visent le confortement et la valorisation du cœur de la ville centre. Elles intègrent les quatre fonctions des centralités :

- ✓ habitat : réhabilitation du parc de logements (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, lutte contre la vacance), requalification des copropriétés dégradées (rampe Saint-Augustin), renouvellement urbain (quartier de la gare) ;
- ✓ économie : maintien, extension ou accueil des activités économiques et de l'emploi, mise en œuvre d'une politique locale du commerce, développement du tourisme, conservation du rôle de lieu d'échange ;
- ✓ services : réponse aux besoins non marchands (santé, enseignement, culture, loisirs), réalisation d'équipements collectifs (musée, Tiers lieu), amélioration de l'accessibilité et des mobilités (stationnement, modes doux) ;
- ✓ identité : sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics...

La mise en œuvre de ces stratégies de revitalisation a justifié notamment la création d'un secteur sauvegardé en 2015, l'inscription en 2018 de Morlaix dans le dispositif national "Action cœur de ville" puis sa transformation en convention d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire) en 2019, la définition d'un périmètre de centralité dans le cadre du PLUi-H et la préfiguration en cours d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement urbain).

Ces différents outils au service des stratégies de redynamisation doivent pouvoir s'appuyer sur un outil opérationnel en matière d'aménagement et de maîtrise foncière, afin de s'assurer que le devenir des biens et leur utilisation future ne compromettent pas la mise en œuvre du projet, et de procéder le cas échéant aux préemptions nécessaires.

Le renouvellement urbain du quartier de la gare

Le réalisation du PEM (pôle d'échanges multimodal) s'accompagne d'une réflexion plus large sur le devenir du quartier de la gare dans son ensemble, sur les communes de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs, visant à accompagner la mutation du quartier et renforcer son attractivité. Il s'agit de concevoir un projet de restructuration urbaine en densification, dans un souci de mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, activités), traitant l'enjeu de sa connexion aux centres-villes des deux communes (les liaisons entre le quartier de la gare du Pays de Morlaix et les centres villes de Morlaix et Saint Martin des Champs).

La mise en œuvre de cet ambitieux projet de renouvellement urbain nécessite au préalable la constitution de réserves foncières, déjà largement engagée par l'acquisition de nombreux bâtiments du quartier par les collectivités ou l'EPF (établissement public foncier) de Bretagne, mais qu'il convient de poursuivre en acquérant le cas échéant d'autres biens bâtis ou non bâtis.

La reconversion du secteur de la Manufacture

Morlaix Communauté porte depuis 2012 un programme global de reconversion du secteur de la Manufacture des Tabacs, sur les communes de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs. Ce programme vise à créer un nouveau quartier de ville articulé autour de quatre pôles

(économique, administratif, culturel et universitaire) et quelques logements. En ce sens il répond pleinement aux objectifs énoncés par le code de l'urbanisme : mise en œuvre d'un projet urbain, accueil d'activités économiques, réalisation d'équipements collectifs ou d'enseignement supérieur, développement des loisirs et du tourisme, sauvegarde et mise en valeur du patrimoine.

La réalisation de ce programme de reconversion nécessite une maîtrise foncière de Morlaix Communauté, déjà largement engagée par l'acquisition de nombreux bâtiments du site mais qu'il convient d'asseoir en acquérant le cas échéant d'autres biens. En effet la puissance publique doit pouvoir maîtriser le devenir des biens afin que leur utilisation future ne compromette pas la mise en œuvre du projet et ne porte pas atteinte à la préservation et à la mise en valeur des bâtiments, protégés au titre des monuments historiques.

L'institution du droit de préemption urbain renforcé

Les projets développés ci-dessus s'inscrivent pleinement dans les orientations du projet de territoire Trajectoire 2025 et du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) du PLUi-H. Leur mise en œuvre nécessite toutefois de disposer d'un outil opérationnel en matière d'aménagement et de maîtrise foncière.

Au regard de la typologie du bâti concerné, constitué majoritairement de bâtiments soumis au régime de la copropriété, cet outil doit permettre la préemption des biens exclus du champ d'application du DPU et mentionnés ci-dessus, sur lesquels il est important d'avoir une capacité d'acquisition. Il est donc proposé que soit institué le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs suivants :

- ✓ le périmètre d'intervention de l'ORT tel qu'annexé à l'arrêté préfectoral n°2019287-0005 du 14 octobre 2019, étendu à la copropriété située rampe Saint-Augustin ;
- ✓ le périmètre prioritaire d'intervention du quartier de la gare tel que délimité dans la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2011 entre l'EPF de Bretagne, les communes de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs et Morlaix Communauté ;
- ✓ le secteur de la Manufacture tel que délimité par la zone USmanu du PLUi-H.

Information au public

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Morlaix Communauté et en mairies de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

La délibération pourra être consultée au siège de Morlaix Communauté et sur son site internet.

En outre, ampliation sera faite au Préfet du Finistère, au Directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le Tribunal de grande instance et au greffe du même tribunal.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.5216-5,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants relatifs aux droits de préemption,

Vu la délibération D20-004 du 10 février 2020 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération D20-005 du 10 février 2020 par laquelle le Conseil de Communauté a institué le droit de préemption urbain,

Vu les orientations du projet de territoire Trajectoire 2025 et du PADD du PLUi-H,

Vu l'arrêté préfectoral n°2019287-0005 du 14 octobre 2019 portant transformation de la convention-cadre Action Cœur de Ville de Morlaix en convention d'Opération de Revitalisation du Territoire,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2011 entre l'EPF de Bretagne, les communes de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs et Morlaix Communauté relative au quartier de la gare,

*Considérant qu'il est nécessaire d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur le centre ville de Morlaix, sur le quartier de la gare et sur le secteur de la Manufacture,
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement de l'espace du 27 janvier 2020,*

Il est proposé au Conseil de Communauté d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les aliénations et cessions visées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme situées dans le centre ville de Morlaix, et dans le quartier de la gare et le secteur de la Manufacture sur les communes de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs, conformément au plan joint en annexe.

Décision du Conseil : adopté à l'unanimité

Le Président,
Thierry Piriou

The block contains the text 'Le Président, Thierry Piriou' and a blue ink signature. To the left of the signature is the logo of 'MORLAIX communauté', which features a stylized blue bird or wing icon above the text 'MORLAIX communauté' and '14 000 habitants' in smaller text below.

Perimètre du Droit de Préemption Urbain Renforcé

Légende :

-  Périmètre du DPUR
-  Limite de commune

Morlaix

Saint-Martin-
des-Champs

0 100 200 m





Morlaix Communauté
Séance du lundi 8 avril 2024
Délibération D24-060

L'an deux mille vingt-quatre, le huit avril à dix-huit heures, le Conseil de Communauté s'est réuni en salle Armor de l'espace du Roudour à Saint-Martin-des-Champs, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul Vermot, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code général des collectivités territoriales.

Date de la convocation : 2 avril 2024

Nombre de membres en exercice : 51

Nombre de membres titulaires présents : 38

Nombre de pouvoirs : 4

Nombre de représentations : 0

Nombre de votants : 42

Secrétaire de séance : Bernadette Auffret

Étaient présents : **Carantec** : Nicole Ségalen-Hamon, Alban Le Roux **Garlan** : Joseph Irrien **Henvic** : Christophe Micheau **Lanmeur** : Anne-Catherine Lucas **Lannéanou** : Hervé Saint-Jalm **Le Cloître Saint-Thégonnec** : Jean-René Péron **Locquéholé** : Francis Lebrault **Morlaix** : Jean-Paul Vermot, Catherine Tréanton, Ismaël Dupont, Valérie Scattolin, Yvon Laurans, Laëtitia Abily, David Guyomar, Nathalie Barnet, André Laurent, Jean-Charles Pouliquen **Pleyber-Christ** : Julien Kerguillec, Nolwenn Malengreau **Plouégat-Guerrand** : Renaud de Clermont-Tonnerre **Plouégat-Moysan** : François Giroto **Plougasnou** : Nathalie Bernard, Hervé Le Ruz **Plougonven** : Bernadette Auffret, Jean Laurent Hamon **Plouigneau** : Joëlle Huon, Roger Héré, Odette Colas **Plounéour-Ménez** : Sébastien Marie **Plourin-lès-Morlaix** : Guy Pennec, Morgane Bicrel **Saint-Jean-du-Doigt** : Monique Nedellec **Saint-Martin-des-Champs** : François Hamon, Martine Gireault, Marc Rousic **Saint-Thégonnec Loc-Éguiner** : Solange Creignou, Stéphane Lozdowski.

Avait donné pouvoir : **Morlaix** : Marie Gallouédec à Catherine Tréanton **Plourin-lès-Morlaix** : Claude Poder à Morgane Bicrel **Taulé** : Gilles Creach à Nicole Ségalen-Hamon, Aude Goarnisson à Jean-Charles Pouliquen.

Étaient absents excusés : **Botsorhel** : Hervé Cillard **Guimaëc** : Pierre Le Goff **Guerlesquin** : Eric Cloarec **Lanmeur** : Jean-Marc Le Berr **Locquirec** : Gwénolé Guyomarc'h **Morlaix** : Sabine Duval-Arnould **Plouézoc'h** : Brigitte Mel **Plouigneau** : Johnny Delépine **Sainte-Sève** : Anne-Marie Kerviel.

Institution du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Projet de territoire Trajectoire 2030

Orientations stratégiques n°1 " Répondre aux besoins en logements dans leur diversité", n°2 " Réhabiliter et (re)dynamiser nos villes et nos bourgs" et n°12 "Élaborer une stratégie foncière"

Rapporteur : Christophe Micheau

Le droit de Préemption Urbain (DPU) et Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur Morlaix Communauté

Par délibération D20-005 du 10 février 2020, Morlaix Communauté a institué le droit de préemption urbain (DPU) sur la totalité des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Par délibération D20-006 du 10 février 2020, Morlaix Communauté a institué le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) dans le centre-ville de Morlaix, dans le quartier de la gare et de la Manufacture sur les communes de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs.

Les limites du droit de préemption urbain

L'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme précise que le DPU n'est pas applicable :

- à 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 ;

- à la cession de parts ou d'actions de société 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 ;

- à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, une délibération motivée peut permettre d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. On parle alors d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR).

Le projet Action Cœur de Ville et d'OPAH-RU

Initié localement par la ville de Morlaix et Morlaix Communauté, le programme Action Cœur de Ville répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire. Dans cette perspective, l'orientation stratégique de la ville de Morlaix et de Morlaix Communauté vise à mobiliser le parc de logements dégradés, en bâtissant une politique de peuplement en faveur de la mixité sociale et générationnelle.

D'un point de vue opérationnel, une concession d'aménagement d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU), d'une durée de 10 ans, portant sur le traitement d'immeubles dégradés sur le secteur de l'Opération de Revitalisation du Territoire Cœur de Ville et sur l'ensemble de la ville de Morlaix pour les copropriétés, a été engagée.

Pour mettre en œuvre ce projet d'OPAH-RU multi-sites, Morlaix Communauté a retenu la SEMPI comme concessionnaire afin de conduire des opérations complexes de redressement des copropriétés, de recyclage immobilier et d'aménagement urbain notamment grâce à la capacité d'exercer en direct la maîtrise d'ouvrage des travaux et d'assurer le portage de lots ou d'immeubles après cession amiable, exercice du droit de préemption ou procédure d'expropriation.

Cinq secteurs (l'îlot Guernisac, l'îlot Jacobins, l'îlot Place au Lait, l'îlot rue Longue ainsi que le secteur "immeubles diffus") et 68 immeubles de la Ville de Morlaix sont concernés par un éventuel portage foncier dans le cadre de l'OPAH-RU. 61 de ces immeubles, situés en centre-ville de Morlaix dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), font l'objet d'un DPUR. 7 des immeubles repérés sont, eux, soumis au DPU.

La puissance publique doit pouvoir maîtriser le devenir de ces biens afin de garantir la réalisation de ce projet ambitieux.

L'institution du droit de préemption urbain renforcé

Le projet développé ci-dessus s'inscrit pleinement dans les orientations du projet de territoire Trajectoire 2030 et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H. Sa mise en œuvre nécessite toutefois de disposer d'un outil opérationnel en matière d'aménagement et de maîtrise foncière.

Au regard de la typologie du bâti concerné, constitué majoritairement de bâtiments soumis au régime de la copropriété, cet outil doit permettre la préemption des biens exclus du champ d'application du DPU et mentionnés ci-dessus, sur lesquels il est important d'avoir une capacité d'acquisition. Il est donc proposé que soit institué le DPUR sur les immeubles suivants :

Adresses	Commune	Références Cadastrales
1 Place du Marc'hallach	Morlaix	AY 0079
3 rue des Brebis	Morlaix	AY 0309, AY 0040
8 bis Avenue de Kernégues	Morlaix	AY 0175
8 avenue de Kernégues	Morlaix	AY 0174, AY 452
2 rue de Kersaint Gilly	Morlaix	AZ 0226
1 à 6 résidence Saint Nicolas	Morlaix	AR 0080
7 rue de la Vierge Noire, 2 rue de Kerscoff	Morlaix	AK 0209
2 rue Daumesnil	Morlaix	AY 0143

Information au public

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de Morlaix Communauté et en mairie de Morlaix. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

La délibération pourra être consultée au siège de Morlaix Communauté et sur son site internet.

En outre, ampliation sera faite au Préfet du Finistère, au Directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementales des notaires, au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance et au greffe du même tribunal.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.5216-5 ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants relatifs aux droits de préemption ;

Vu la délibération D20-004 du 10 février 2020 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération D23-017 du 30 janvier 2023 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération D24-008 du 12 février 2024 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération D20-005 du 10 février 2020 par laquelle le Conseil de Communauté a institué le droit de préemption urbain ;

Vu la délibération D20-006 du 10 février 2020 instituant le droit de préemption urbain renforcé ;

Vu les orientations du projet de territoire Trajectoire 2030 et du PADD du PLUi-H ;

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » de Morlaix signée le 21 septembre 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2019 portant transformation de la convention-cadre « Action Cœur de Ville » de Morlaix en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire ;

Vu l'avenant n°1 à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » - Opération de Revitalisation du Territoire signé le 18 mars 2021 ;

Vu l'avenant n°2 à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » - Opération de Revitalisation du Territoire signé le 16 novembre 2023 ;

Vu les délibérations D23-044 et D23-184 relatives au lancement de la concession d'aménagement OPAH-RU et à l'approbation du traité de concession d'aménagement OPAH-RU ;

Vu le traité de concession d'aménagement relatif à la mise en œuvre d'une OPAH-RU en cœur de ville de Morlaix, signé le 12 octobre 2023, entre la SEMPI et la communauté d'agglomération Morlaix Communauté ;

Considérant qu'il est nécessaire d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les biens susvisés ;

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement - Habitat - Mobilités - Mer et littoral du 05 février 2024 ;

Le Conseil de Communauté est invité à instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les aliénations et cessions visées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme situées :

Adresses	Commune	Références Cadastrales
1 Place du Marc'hallach	Morlaix	AY 0079
3 rue des Brebis	Morlaix	AY 0309, AY 0040
8 bis Avenue de Kernégues	Morlaix	AY 0175
8 avenue de Kernégues	Morlaix	AY 0174, AY 452
2 rue de Kersaint Gilly	Morlaix	AZ 0226
1 à 6 résidence Saint Nicolas	Morlaix	AR 0080
7 rue de la Vierge Noire, 2 rue de Kerscoff	Morlaix	AK 0209
2 rue Daumesnil	Morlaix	AY 0143

- **valider la mise à jour du périmètre du droit de préemption urbain renforcé sur les communes de Morlaix et de Saint-Martin-des-Champs conformément au plan joint en annexe.**

Après en avoir délibéré,
Décision du Conseil : adopté à l'unanimité.

La secrétaire de séance,
Bernadette Auffret

Le Président,
Jean-Paul Vermot





Envoyé en préfecture le 16/04/2024
Reçu en préfecture le 16/04/2024
Publié le
ID : 029-242900835-20240408-D24_060-DE

**Périmètre du
Droit de Préemption Urbain
Renforcé**

Légende :

-  **Périmètre du DPUR**
-  **Limite de commune**

0 100 200 m



Cellule SIG - Service Urbanisme - Mars 2024.
Sources : Service Planifications et Foncier.
Fond : Cadastre DGFIP 2023.



Morlaix Communauté
Séance du lundi 18 novembre 2024
Délibération D24-186

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit novembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté s'est réuni en salle Armor de l'espace du Roudour à Saint-Martin-des-Champs, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul Vermot, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code général des collectivités territoriales.

Date de la convocation : 12 novembre 2024
Nombre de membres en exercice : 51
Nombre de membres titulaires présents : 42
Nombre de pouvoirs : 6
Nombre de représentations :
Nombre de votants : 48
Secrétaire de séance : Nathalie Barnet

Étaient présents : **Botsorhel** : Hervé Cillard **Carantec** : Nicole Ségalen-Hamon, Alban Le Roux **Garlan** : Joseph Irrien **Guerlesquin** : Eric Cloarec **Guimaëc** : Pierre Le Goff **Henvic** : Christophe Micheau **Lanmeur** : Anne-Catherine Lucas, Jean-Marc Le Berr **Lannéanou** : Hervé Saint-Jalm **Loquéholé** Francis Lebrault **Morlaix** : Jean-Paul Vermot, Catherine Tréanton, Ismaël Dupont, André Laurent, Yvon Laurans, Laëtitia Abily, David Guyomar, Nathalie Barnet, Jean-Charles Pouliquen, Sabine Duval-Arnauld **Pleyber-Christ** : Julien Kerguillec **Plouégat-Guerrand** : Renaud de Clermont Tonnerre **Plouégat-Moysan** : François Giroto **Plouézoc'h** : Brigitte Mel **Plougasnou** : Nathalie Bernard, Hervé Le Ruz **Plougouven** : Bernadette Auffret, Jean-Laurent Hamon **Plouigneau** : Joëlle Huon, Roger Héré, Odette Colas **Plounéour-Ménez** : Sébastien Marie **Plourin-Lès-Morlaix** : Claude Poder, Morgane Bicrel **Saint-Jean-du-Doigt** : Monique Nédellec **Saint-Martin-des-Champs** : Martine Gireault, Marc Rousic **Saint-Thégonnec** **Loc-Eguiner** : Solange Creignou, Stéphane Lozdowski **Sainte-Sève** : Anne-Marie Kerviel **Taulé** : Gilles Créach

Avaient donné pouvoir : **Le Cloître Saint-Thégonnec** : Jean-René Péron à Solange Creignou **Morlaix** : Valérie Scattolin à Nathalie Barnet, Marie Gallouedec à Yvon Laurans, **Plourin-Lès-Morlaix** : Guy Pennec à Jean-Paul Vermot **Saint-Martin-des-Champs** : François Hamon à Martine Gireault **Taulé** : Aude Goarnisson à Jean-Charles Pouliquen

Étaient absents excusés : **Locquirec** : Gwénolé Guyomarc'h **Pleyber-Christ** : Nolwenn Malengreau **Plouigneau** : Johny Delépine

Modification du périmètre du Droit de Prémption Urbain

Projet de territoire Trajectoire 2030

Orientation stratégique n°25 "Conforter l'équilibre territorial, du littoral aux Monts d'Arrée, du Léon au Trégor, lors de la construction et de la mise en œuvre des projets"

Rapporteur : Christophe Micheau

EXPOSE DES MOTIFS

Conformément à l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,
- d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- de sauvegarder, restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser,

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Conformément à l'article L211-2 du code de l'urbanisme, Morlaix Communauté, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre, est compétente pour instituer le Droit de Préemption Urbain (DPU), en modifier le périmètre ou le supprimer.

Le 10 février 2020, Morlaix Communauté a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) par la délibération D20-004.

Le 10 février 2020, Morlaix Communauté a également institué un Droit de Préemption Urbain (DPU) par la délibération D20-005, sur la totalité des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par ce PLUi-H approuvé.

Le PLUi-H évolue et a ainsi fait l'objet d'une procédure de modification n°1 et d'une mise en compatibilité n°1 approuvées le 30 janvier 2023. Il a également fait l'objet d'une procédure de révision n°1 approuvée le 12 février 2024 par la délibération D24-008. Cette dernière procédure a permis d'ajuster les limites de certaines zones urbaines (U) et zones d'urbanisation future (AU).

Afin que le DPU soit effectivement appliqué à l'ensemble des zones urbaines (U) et zones d'urbanisation future (AU) dans leurs délimitations inscrites dans le PLUi-H en vigueur suite à ces dernières évolutions, il est proposé de délibérer à nouveau pour prendre en compte cette modification du périmètre du DPU.

L'institution du DPU permettra notamment de disposer d'un outil opérationnel en matière d'aménagement et de maîtrise foncière afin de faciliter la mise en œuvre des orientations du projet de territoire Trajectoire 2030 et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H.

Les délibérations déléguant le DPU prises antérieurement à la présente délibération de modification du périmètre du DPU resteront valables car elles ne se rapportent pas au périmètre du DPU mais à la compétence exercée.

INFORMATION DU PUBLIC

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de Morlaix Communauté ainsi que dans les mairies des communes membres. La mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

La délibération pourra être consultée au siège de Morlaix Communauté et sur son site internet.

Conformément à l'article R211-3 du code de l'urbanisme, ampliation de la présente délibération sera adressée au Préfet du Finistère, Au directeur départemental des finances

publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires du Finistère et au greffe des mêmes tribunaux.

DÉLIBÉRATION

*Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5216-5 ;
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L210-1 et suivants, L300-1 et R211-1 et suivants relatifs au droit de préemption ;
Vu la délibération du Conseil de Communauté n°D20-004 en date du 10 février 2020, portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;
Vu la délibération du Conseil de Communauté n°D23-017 en date du 30 janvier 2023, portant approbation de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;
Vu la délibération du Conseil de Communauté n°D23-018 en date du 30 janvier 2023, portant approbation de la procédure de la déclaration de projet pour l'extension de la carrière du Ruvernison emportant mise en comptabilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;
Vu la délibération du Conseil de Communauté n°D24-008 en date du 12 février 2024, approuvant la procédure de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) ;
Vu l'avis favorable de la commission Aménagement-Habitat-Mobilités-Mer et Littoral du 5 novembre 2024 ;*

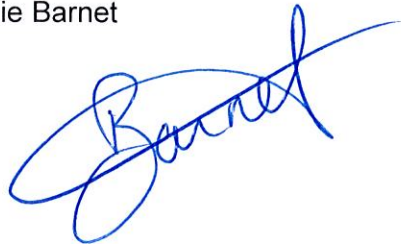
Considérant qu'il est nécessaire de modifier le périmètre du Droit de Préemption Urbain pour l'ajuster aux nouvelles limites des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) inscrites dans le PLUi-H en vigueur.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

de modifier le périmètre du Droit de Préemption Urbain afin qu'il soit institué sur la totalité des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Morlaix Communauté défini par la révision n°1 approuvée le 12 février 2024.

Après en avoir délibéré,
Décision du Conseil : adopté à l'unanimité

La secrétaire de séance,
Nathalie Barnet



Le Président,
Jean-Paul Vermot

