



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N°028/2018

SÉANCE N°2 DU 26 MARS 2018

OBJET – ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE DÉLÉGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN INTERCOMMUNAL (DPUI) AUX COMMUNES

À la date mentionnée ci-dessus, le Conseil communautaire, légalement convoqué le 20 mars 2018, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle de l'Hôtel de Ville de Laval sous la Présidence de Monsieur François ZOCCHETTO.

AHUILLE : Christelle REILLON – **ARGENTRÉ** : Christian LEFORT, Marie-Odile ROUXEL – **BONCHAMP** : Gwenaél POISSON, Fabienne LE RIDOU, Jean-Marc COIGNARD – **CHÂLONS-DU-MAINE** : Loïc BROUSSEY (jusqu'à 20h07) – **CHANGÉ** : Denis MOUCHEL, Sylvie FILHUE, Olivier RICHEFOU, Nathalie FOURNIER-BOUDARD – **LA CHAPELLE-ANTHENAISE** : Jean BRAULT – **ENTRAMMES** : Didier MARQUET, Nathalie CORMIER-SENCIER – **FORCÉ** : Annette CHESNEL – **LAVAL** : François ZOCCHETTO, Hanan BOUBERKA, Marie-Cécile CLAVREUL, Chantal GRANDIÈRE (jusqu'à 20h00), Jean-Jacques PERRIN, Danielle JACOVIAC, Jacques PHELIPPOT, Alain GUINOISEAU, Sophie LEFORT, Jean-Pierre FOUQUET, Florence QUENTIN, Didier PILLON, Sophie DIRSON, Philippe HABAULT, Martine CHALOT, Bruno de LAVENÈRE-LUSSAN, Marie-Hélène PATY, Bruno MAURIN, Stéphanie HIBON-ARTHUIS, Catherine ROMAGNÉ, Aurélien GUILLOT, Georges POIRIER, Isabelle BEAUDOUIN, Claude GOURVIL, Pascale CUPIF – **L'HUISSERIE** : Jean-Marc BOUHOURS, Guylène THIBAudeau – **LOUVERNÉ** : Alain BOISBOUVIER, Sylvie VIELLE, Dominique ANGOT – **LOUVIGNÉ** : Christine DUBOIS – **MONTFLOURS** : Christophe CARREL (à partir de 19h30) – **MONTIGNÉ-LE-BRILLANT** : Michel PEIGNER – **NUILLÉ-SUR-VICOIN** : Mickaël MARQUET (à partir de 19h45) – **PARNÉ-SUR-ROC** : Daniel GUÉRIN – **SAINT-BERTHEVIN** : Yannick BORDE (à partir de 19h19), Christelle ALEXANDRE, Joseph BRUNEAU, Flora GRUAU – **SAINT-GERMAIN-LE-FOUILLOUX** : Marcel BLANCHET – **SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE** : Olivier BARRÉ – **SOULGÉ-SUR-OUETTE** : Michel ROCHERULLÉ

ÉTAIENT ABSENTS, REPRÉSENTÉS OU AVAIENT DONNÉ POUVOIR

Alexandre LANOË, Mickaël BUZARÉ, Gwendoline GALOU, Jean-Christophe GRUAU, Loïc HOUDAYER

Isabelle OZILLE a donné pouvoir à Fabienne LE RIDOU
Xavier DUBOURG a donné pouvoir à Bruno MAURIN
Chantal GRANDIÈRE a donné pouvoir à Stéphanie HIBON-ARTHUIS (à partir de 20h00)
Béatrice MOTTIER a donné pouvoir à Bruno de LAVENÈRE-LUSSAN
Maël RANNOU a donné pouvoir à Claude GOURVIL

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Jacques PHELIPPOT et Nathalie CORMIER-SENCIER ont été désignés pour occuper les fonctions de secrétaires de séance lors de cette réunion.

Objet : ÉVOLUTION DES MODALITÉS DE DÉLÉGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN INTERCOMMUNAL (DPUI) AUX COMMUNES

Daniel GUÉRIN, Vice-Président

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 portant modification statutaire de Laval Agglomération,

Vu les articles L.213-3 et L.211-2 du Code de l'urbanisme qui disposent que le titulaire du droit de préemption peut déléguer ce droit à une collectivité locale et que cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 23 novembre 2015, portant « instauration d'un droit de préemption urbain intercommunal »,

Considérant qu'il est nécessaire d'abroger la délibération du Conseil communautaire en date du 23 novembre 2015 portant « instauration d'un droit de préemption urbain intercommunal » afin de mettre en conformité les modalités de délégation de l'exercice du DPU aux communes,

Considérant la volonté des élus communautaires de poursuivre la dynamique du SCoT, de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, de poursuivre une démarche de planification urbaine à l'échelle du territoire des 20 communes membres,

Considérant l'intérêt que représente la mise en place de cet outil foncier pour mener à bien la politique intercommunale et les politiques municipales,

Que les 20 communes du territoire de Laval Agglomération sont dotées d'un Plan Local d'Urbanisme,

Que Laval Agglomération souhaite déléguer aux communes l'exercice du DPU sur une partie du périmètre des secteurs urbains et à urbaniser,

Après avis de la commission Aménagement,

Sur proposition du Bureau communautaire,

DÉLIBÈRE

Article 1

Le Conseil communautaire abroge la délibération n°088/2015 portant « instauration d'un droit de préemption urbain intercommunal ».

Article 2

Le Conseil communautaire décide d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) sur les périmètres concernant les secteurs urbains (U) et à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme des communes membres.

Article 3

Le Conseil communautaire décide de déléguer à l'ensemble des communes, toutes dotées d'un PLU, l'exercice du droit de préemption au sein des périmètres susmentionnés à l'exception des secteurs suivants :

Communes	Secteurs PLU
Ahuillé	UE, AUa
Argentré	UE, AUe
Bonchamp	UE, AUa, AUe, AUg
Châlons-du-Maine	Aucun
Changé	UE, UEa, UEac, UEc, UEt, AUa, AUac, AUat, AUaa
La Chapelle-Anthenaise	UE, AUa, AUas
Entrammes	UE, UEa
Forcé	UE, AUa
L'Huisserie	UE, UEa, UEc
Laval	UE, UEm, Ueaer, AUe
Louverné	UE, UEa, UEb, UEbs, UEbi, UEc, UC, AUac, AUacv
Louvigné	UE, AUe
Montflours	AUa
Montigné-le-Brillant	UE, AUe
Nuillé-sur-Vicoin	UE
Parné-sur-Roc	UE, AUa
Saint-Berthevin	UE, UEa, UEb, AUe, AUea, AUeb, AUec
Saint-Germain-le-Fouilloux	UE, AUa
Saint-Jean-sur-Mayenne	UE, AUa
Soulgé-sur-Ouette	UE, AUa

Article 4

Le Président ou son représentant est autorisé à signer tout document prévu à cet effet.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie de chaque commune membre et au siège de Laval Agglomération pendant un mois. Mention en est insérée dans deux journaux diffusés dans le Département.

La présente délibération sera transmise, conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme à :

- Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,
- Monsieur le Directeur départemental des Territoires (DDT),
- Madame la responsable du pôle centre Mayenne de la DDT,

et notifiée aux organismes suivants :

- Conseil supérieur du Notariat, 60 boulevard de la Tour Maubourg, 75 007 Paris,
- Chambre départementale des notaires, 29, rue des Déportés, 53000 Laval,
- Monsieur le Bâtonnier du barreau près le Tribunal de Grande Instance, Place Saint-Tugal, 53000 Laval,
- Greffe du Tribunal de Grande Instance, Place Saint-Tugal, 53000 Laval.

Article 5

Le Président de Laval Agglomération est chargé de l'exécution de la présente délibération.

LA DÉLIBÉRATION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.

**Par délégation du Président,
Le Vice-Président,**

Daniel GUÉRIN

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-245300330-20180326-S2-CC-028-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2018

Publication : 10/04/2018

Commune de CHANGÉ

(MAYENNE)

DE 2015 24 9 13

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215300542-20150924-DE_2015_24_9_13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/09/2015

Publication : 28/09/2015

2 - URBANISME

2.3 - Droit de préemption urbain

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le jeudi 24 septembre 2015 à vingt heures trente, le CONSEIL MUNICIPAL, dûment convoqué par lettre du 18 septembre 2015 remise au domicile de chacun de ses membres, s'est réuni en Mairie de CHANGE sous la présidence de Monsieur Denis MOUCHEL, Maire.

Tous les membres étaient présents à l'exception de Messieurs RICHEFOU, POTTIER, DENIS et de Madame SOUARD excusés.

Date de convocation : 18 septembre 2015
Date d'affichage : 25 septembre 2015
Date d'affichage de la délibération : 25 septembre 2015

Pouvoirs : Monsieur RICHEFOU à Monsieur MOUCHEL
Monsieur DENIS à Madame FRESNAIS
Monsieur POTTIER à Madame FILHUE

En application des dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président de séance demande au CONSEIL MUNICIPAL de bien vouloir l'autoriser à se faire assister de Monsieur DESNÉ, Directeur Général.

Monsieur Patrick PENIGUEL, Adjoint au Maire, a été désigné Secrétaire de Séance, fonction qu'il a acceptée.

DE 2015 24 9 13

INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, LES FONDS ARTISANAUX, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET D'UN PROJET D'AMENAGEMENT COMMERCIAL ET DELIMITATION DU PERIMETRE D'APPLICATION

Le maintien de la diversité des commerces dans le centre ville et le soutien aux activités économiques de la ville sont des priorités de la municipalité.

La loi n° 2005-822 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises a instauré un dispositif de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et sur celles de baux commerciaux. Cet outil permet aux communes d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation de locaux commerciaux en bureaux, logements, activités tertiaires diverses et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans un secteur urbain souvent fragilisé. Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.

L'activité commerciale du centre ville ancien de Changé est concentrée dans un périmètre particulièrement restreint, avec un réel problème d'accessibilité des lieux et celle-ci subit la concurrence des centres commerciaux lavallois, de même que celle des commerces de bouche qui se sont développés en périphérie (rocades, giratoires...).

Ainsi, une requalification et un réaménagement global de tout l'espace public (rues, places, sentiers...) ont été engagés dans le cadre d'un programme pluriannuel de travaux qui s'échelonne sur 10 ans.

Mais cette action, si importante et indispensable qu'elle soit, ne peut suffire à elle seule à insuffler une dynamique commerciale nouvelle et sauvegarder et développer le commerce et l'artisanat de proximité. La ville doit se doter d'un outil efficace lui permettant d'agir concrètement en faveur de la diversité commerciale, en préservant les activités dont la pérennité est menacée d'une part, et en favorisant l'implantation de nouveaux commerces d'autre part.

Pour autant, il est évident que cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivé par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.

Ainsi,

Considérant que ces activités commerciales et artisanales diversifiées complémentaires et accessibles sont indispensables à la satisfaction des besoins de la population, à l'attractivité et à l'animation du centre ville et au bien-être social,

Qu'il est d'intérêt communal d'endiguer l'appauvrissement progressif de la diversité commerciale en centre ville et notamment sur la rive droite, à proximité du centre ville où sont implantés les lotissements changéens les plus anciens,

Qu'il est également de l'intérêt de la commune de réguler les implantations tertiaires au détriment de commerces variés plus traditionnels que souhaite la population et qu'à défaut, le besoin exprimé par la population ne sera plus satisfait ;

Qu'à défaut, il y a risque de fragilisation, voire de disparition de l'attractivité de la commune ; non seulement pour les personnes âgées ou peu mobiles, mais également pour le reste de la population, nuisant ainsi à son renouvellement ;

Vu la loi 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises ;

Vu le décret 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et les baux commerciaux ;

Vu la loi 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, étendant le champ d'application de ce nouveau droit de préemption aux cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 m² ;

Vu les articles L 214-1, L 214-2, L 214-3, R 214-1 du Code de l'Urbanisme, définissant les modalités d'application du droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux ;

Vu le rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité dans la zone centrale ancienne ;

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Mayenne en date du / 2015 (adressé le 8 juillet 2015, sans réponse à ce jour et dans le délai de 2 mois) ;

Vu l'avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Mayenne en date du 31 août 2015 ;

Vu le plan annexé à la présente, valant périmètre proposé pour la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité,

Il est proposé :

- **d'instituer** un droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, et les baux commerciaux ainsi que sur les terrains destinés à l'implantation de projets commerciaux, dans le périmètre figurant sur le plan annexé (toutes les parcelles portées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zone UA (zone centrale ancienne), à l'exclusion de l'extrémité de la rue Berthe Marcou, au-delà des numéros de voirie 4 bis, côté pair et 15 côté impair ainsi que la parcelle cadastrée section AI n° 301 ou toute partie issue de celle-ci.).
- **de délimiter** un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité en centre ville en vue de participer à la préservation et au maintien de ceux-ci, selon le plan annexé ;
- **d'approuver** celui-ci,
- **de préciser** que selon l'article L 2122-22 alinéa 15 du Code Général des Collectivités Territoriales, la délégation de préemption est accordée à Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement aux adjoints, suivant l'ordre du tableau.

Le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après un affichage en Mairie durant un mois et une insertion dans la rubrique des annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, à savoir : Ouest France et Courrier de la Mayenne.

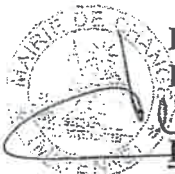
La présente délibération et le plan délimitant le périmètre du droit de préemption commercial seront annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Copie de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Directeur Départemental des Territoires de la Mayenne,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires de la Mayenne,
- Monsieur le Bâtonnier du barreau près de Tribunal de Grande Instance de LAVAL
- Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de LAVAL,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

- **accepte** à l'unanimité ces propositions.

 Pour extrait conforme,
Le Maire,
Denis MOUCHEL

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir

Commune de CHANGE (Mayenne) Droit de préemption Commercial - Plan de Zonage

