



CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 21 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-et-un mars deux mille vingt-quatre à 18 heures, le Conseil de la Communauté de communes du Cœur de l'Avesnois s'est réuni à la salle de la Halle à Beugnies sous la présidence de Nicolas DOSEN, en session ordinaire, dûment convoqué le 15 mars 2024.

Nombre de conseillers en exercice : 69

Présents et représentés : 58

Présents :

Commune de Avesnelles : Antoine BADIDI a donné procuration à Christine BASQUIN, Marie-Christine MERCIER a donné procuration à Pascal PETIT, Pascal PETIT, Christelle PREVOST a donné procuration à Daniel DEUDON,
Commune d'Avesnes sur Helpe : Sébastien SEGUIN, Laurence WATTEAU, Benoît BOUDJEMA, Aline BERTRAND, Christian CASTEL, Jacky ROUSSELLE
Commune de Bas-Lieu : Ghislain FRANCOIS
Commune de Beaurepaire sur Sambre : Pierrick FORET a donné procuration à Monique PETITJEAN, conseillère suppléante
Commune de Beurieux : David HOUILLIEZ a donné procuration à Vincent COURET
Commune de Bérelles : Orféo RIGONI
Commune de Beugnies : Frédéric ERNESTI
Commune de Boulogne sur Helpe : Nadine MAJKA
Commune de Choisies : Bernard PAQUET
Commune de Cartignies : Sabine CAUFAPE
Commune de Clairfayts : Guy ERPHELIN
Commune de Dimechaux : Daniel ETEVE
Commune Dimont : Vincent COURET
Commune de Dompierre sur Helpe : Jean-Pierre LIBERT
Commune de Dourlers : Freddy THERY a donné procuration à Nicolas DOSEN
Commune d'Eccles : Pierre-Ange LECLERCQ
Commune d'Etrœungt : Vincent JUSTICE, Bernadette GRANDIN
Commune de Felleries : Pascal NOYON, Maryse BERNARD, Claire DEGROOTE
Commune de Floursies : Alain DELTOUR
Commune de Floyon : Evelyne GEBHARDT
Commune de Grand-Fayt : Thierry THIROUX
Commune de Haut-Lieu : Hervé CUISSET
Commune de Hestrud : André BERTEAUX
Commune de Larouillies : Wilfrid SALMON
Commune de Lez-Fontaine : Philippe HANOT

Commune de Liessies : Alain RICHARD
Commune de Marbaix : Damien DUCANCHEZ
Commune de Petit-Fayt : Claude ROYAUX
Commune de Prisches : Jean-Claude FOVEZ, Chantal BLEHAUT
Commune de Rainsars : Colette WATREMEZ
Commune de Ramousies : Brice AMAND
Commune de Sains du Nord : Christine BASQUIN, Sabine BUFI a donné procuration à Colette WATREMEZ, Daniel DEUDON, Anne-Marie LENTIER
Commune de Saint-Aubin : Mauricette FREHAUT a donné procuration à Monique JOLY, conseillère suppléante
Commune de Saint-Hilaire-sur-Helpe : Nicolas DOSEN
Commune de Sars-Poteries : Sandra BROGNET, Didier CARETTE a donné procuration à Sandra BROGNET, Thierry LEMOINE
Commune de Sémeries : Hervé LASPALAS
Commune de Solre le Château : Patrick DEHEN, Christian BINOIT
Commune de Solrinnes : Rémi LE ROUZIC
Commune de Wattignies la Victoire : Vincent QUEVALLIER a donné procuration à Daniel ETEVE.

Absents, excusés :

Commune d'Avesnelles : Michel CHALDAUREILLE
Commune d'Avesnes : Anne-Laure CATTELOT, Gérard GUERTZMANN, Sylvie CABOOR
Commune de Cartignies : Xavier MOUVET
Commune de Damousies : Reinold MASURE
Commune de Flaumont-Waudrechies : Jean-Marie VIN
Commune de Sains du Nord : Jean Pierre DESSAINT
Commune de Semousies : Jérôme BEUGNIES
Commune de Solre le Château : Chloe TROUILLIEZ
Commune de Taisnières en Thiérache : Claude CONNART

Objet de la délibération : Instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi et modalités d'exercice

Numéro de la délibération : DC_2024_013

Pièce jointe : *(Néant)*

Nombre de conseillers ayant pris part à la délibération :58

- - - - -

I. Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain permet aux collectivités dans le cadre de mutation de pouvoir mener à bien des actions ou opérations d'aménagement telles que décrites à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain et sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, et les espaces naturels, renaturer ou désartificialiser des sols.

Ce droit peut être exercé dans le cadre de mutation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement (L210-1 du code de l'urbanisme).

Le droit de préemption urbain (DPU) permet d'abord la connaissance des transactions immobilières sur le territoire de la Communauté de Communes. De cette façon, il est possible de suivre et de mesurer la dynamique du territoire et la mise en œuvre du Plan Local d'urbanisme intercommunal. D'autre part, il permet la constitution de réserves foncières pour réaliser des projets d'aménagement et accompagne la mise en place d'une stratégie foncière.

Dès lors, la communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois est habilitée à établir valablement tous les actes qu'appelle la mise en œuvre de ces DPU. Elle peut donc :

- Instituer, modifier ou supprimer les zones sur lesquelles elle peut exercer le DPU,
- Conserver, modifier ou abroger les zones de préemptions créées antérieurement par les communes,
- Y exercer le DPU en tant que nouveau titulaire de ce droit ou déléguer aux personnes mentionnées à l'article L213-3 du code de l'urbanisme la possibilité d'exercer en tant que de besoin, au nom de leur commune, les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme. Etant précisé que l'exercice de ce droit peut être délégué aux communes à l'exception des secteurs directement concernés par les compétences communautaires.

En vertu des dispositions de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU) peuvent ainsi, par délibération du conseil communautaire, instituer un droit de préemption urbain :

- Sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le document d'urbanisme,
- Sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du Code de l'urbanisme,
- Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique,
- Dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du Code de l'environnement,
- Dans les zones soumises aux servitudes relatives aux risques prévues au II de l'article L. 211-12 du code de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Cœur de l'Avesnois, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 18 décembre 2023, a redéfini les zonages et secteurs à enjeux en manière d'aménagement et de développement urbain. Il précise notamment les règles d'accueil des nouvelles constructions.

L'approbation du PLUi sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes nécessite une nouvelle délibération pour instaurer le DPU sur la base du zonage défini par le PLUi et plus sur la base des plans de zonages des anciens documents d'urbanisme communaux.

Il est proposé d'appliquer le DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUi approuvé le 18 décembre 2023. Il est rappelé que la Commune reste le lieu de réception et d'enregistrement des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

En application de l'article L.5211-9 alinéa 9 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le conseil communautaire peut déléguer à son président le pouvoir d'exercer le DPU ou de déléguer le DPU : *« Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption, ainsi que le droit de priorité, dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de*

l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence ».

Pour permettre une meilleure réactivité et la réalisation des procédures d'instruction préalable dans les délais impartis (2 mois), il est proposé de déléguer le droit de préemption urbain au Président qui agira au nom de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois.

Le Président pourra déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien à l'un des mandataires mentionnés aux articles L.213-3 et L.211-2 du code de l'urbanisme.

- = - = - = - = - = - = - = - = -

Le Conseil de la communauté,

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5211-1, L.5211-2, L.5211-9 et L.5211-10,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-18, R.211-1 à R.211-8 et R.213-1 à R.213-26,

VU la délibération du Conseil communautaire du 27 septembre 2015, actant le transfert de la compétence PLUi,

VU la délibération DC_2023_117 du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois,

VU le règlement graphique du PLUi, délimitant les zones U, AU sur lesquels s'appliqueront ces droits de préemption,

II. Dispositif décisionnel

Le Conseil Communautaire,

Où l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré, avec **49 voix pour** et **9 abstentions de** : Madame Christine BASQUIN, Madame Christine BASQUIN pour Monsieur Antoine BADIDI, Madame Colette WATREMEZ, Madame Colette WATREMEZ pour Madame Sabine BUFI, Madame BLEHAUT Chantal, Monsieur Damien DUCANCHEZ, Monsieur Pascal PETIT, Monsieur Daniel DEUDON, Madame Natacha VANELSLANDE, décide :

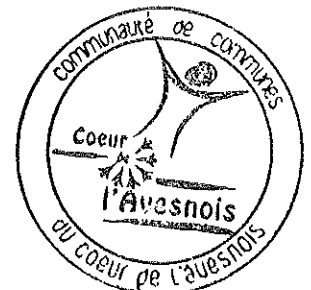
- **D'INSTAURER** le droit de préemption urbain, sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que délimitées par le PLUi de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois, approuvée par le conseil communautaire du 18 décembre 2023 ;
- **DE DÉLÉGUER** l'exercice du droit de préemption au Président au nom de la Communauté de Communes ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien à l'un des mandataires mentionnés aux articles L.213-3 et L.211-2 du code de l'urbanisme , c'est-à-dire à l'Etat, à une collectivité locale (notamment aux communes membres) , à un Etablissement public y ayant vocation (notamment EPF), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société mixte (SEM) agréée de construction et de gestion des 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 ;
- **DE PRÉCISER** qu'en application de l'article R.211-2 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera outre la publication sous format électronique (site internet des communes et de la communauté), l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département ;
- **DE PRÉCISER** qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet, au Directeur Départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, au Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire et au Greffe de ce même tribunal ;
- **DE PRÉCISER** que la présente délibération sera annexée au dossier de PLUi conformément à l'article R151-52/7° du code de l'urbanisme,

- **DE PRÉCISER** qu'un registre, sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert au siège de la communauté et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme,
- **CHARGE** monsieur le Président de prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an susdits

**Le Président,
Nicolas DOSEN**



Nicolas Dosen