

Département des Côtes d'Armor
GUINGAMP-PAIMPOL AGGLOMERATION
SEANCE DU MARDI 12 DECEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 12 décembre, à 17 h 00, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 par renvoi de l'article L. 5211-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) s'est assemblé, dûment convoqué, salle des Forges à Bourbriac le Conseil d'Agglomération de Guingamp-Paimpol Agglomération sous la présidence de M. Vincent LE MEAUX.

Etaient présents les conseillers d'agglomération suivants

AUBRY Gwénaëlle (suppléante); BEGUIN Jean-Claude; BERNARD Joseph; BILLAUX Béatrice; BOUCHER Gaëlle; BURLOT Gilbert; CADUDAL Véronique; CALLONNEC Claude; CARADEC-BOCHER Stéphanie; CHEVALIER Hervé; CLEC'H Vincent; CONNAN Guy; CONNAN Josette; DOYEN Virginie; DUMAIL Michel; DUPONT Frédéric; ECHEVEST Yannick; GAREL Pierre-Marie; GAUTIER Guy; GIUNTINI Jean-Pierre; GOUAULT Jacky; GOUDALLIER Benoît; GUILLOU Claudine; GUILLOU Rémy; HERVE Gildas; INDERBITZIN Laure-Line; JOBIC Cyril; KERHERVE Guy; LE BARS Yannick; LE BIANIC Yvon; LE COTTON Anne; LE CREFF Jacques; LE FLOC'H Patrick; LE FOLL Marie-Françoise; LE GAOUYAT Samuel; LE GOFF Philippe; LE JANNE Claudie; LE LAY Alexandra; LE MARREC François; LE MEAUX Vincent; LE MEUR Daniel (suppléant); LE MEUR Frédéric; LE MOIGNE Yvon; LE SAOUT Aurélie; LE VAILLANT Gilbert; LEYOUR Pascal; LINTANF Joseph; LOZAC'H Claude; MOURET Patricia; PAGNY Gilles; PARISCOAT Dominique; PIRIOU Claude; PONTIS Florence; PRIGENT Christian; PRIGENT Marie-Yannick; PUILLANDRE Elisabeth; RAFFIN Karine (suppléante); RANNOU Hervé; ROLLAND Paul; SALLIOU Pierre; SALOMON Claude; SCOLAN Marie-Thérèse; TALOC Bruno; THOMAS David (suppléant); VIBERT Richard.

Conseillers d'agglomération - pouvoirs

BOETE Cécile à CLEC'H Vincent; BOULANGER Servane à DUMAIL Michel; CHAPPE Fanny à GOUAULT Jacky; GRAEBER Sophie à PAGNY Gilles; KERAMBRUN-LE TALLEC Agathe à VIBERT Richard; LE GALL Annie à PRIGENT Marie-Yannick; LE GOFF Yannick à MOURET Patricia; LE HOUEROU Annie à LE MEAUX Vincent; MOZER Florence à ROLLAND Paul; NAUDIN Christian à PUILLANDRE Elisabeth; PRIGENT Jean-Yvon à LE COTTON Anne; RASLE-ROCHE Morgan à BOUCHER Gaëlle; RIOU Philippe à CADUDAL Véronique; ZIEGLER Evelyne à LE GOFF Philippe.

Conseillers d'agglomération absents et excusés

BOUILLENNEC Rachel; BREZELLEC Marcel; CHARLES Olivier; LARVOR Yannick; LE BLEVENNEC Gilbert; LE FLOC'H Éric; LE LAY Tugdual; QUENET Michel; VAROQUIER Lydie.

Nombre de conseillers en exercice :	88 Titulaires - 43 suppléants
Présents	65
Procurations	14
Votants	79
Absents	09

DEL2023-12-256

INSTITUTION ET DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN « RENFORCÉ » SUR LES COMMUNES DE GUINGAMP ET PAIMPOL

Depuis le 1er janvier 2017, Guingamp-Paimpol Agglomération dispose de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».

Par délibération n°DEL2023-12-255 du 12 décembre 2023, l'agglomération 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 (PLUi). Cependant, l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme précise que ce droit n'est pas applicable :

- 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.

Par délibération motivée, l'agglomération peut décider 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 de DPUr (Droit de Préemption Urbain « renforcé »). Il est proposé de mettre en œuvre cet outils de maîtrise foncière sur trois secteurs de l'agglomération.

La redynamisation du centre-ville de Guingamp

Face au constat d'une perte d'attractivité et une fragilisation du pôle urbain, les stratégies engagées à l'échelle de la ville et de l'agglomération visent le confortement et la valorisation du centre-ville. La commune de Guingamp et l'agglomération souhaitent poursuivre, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, leurs actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé dans un esprit de mixité urbaine sociale et fonctionnelle. Ces actions, indiquées dans la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), ont pour but de favoriser l'amélioration du parc existant (en luttant notamment contre l'habitat indigne et insalubre et menant des projets de résorption du logement vacant), de répondre à certains besoins fonctionnels en réorganisant les cœurs d'îlot, de développer la production, en neuf et dans l'ancien, des typologies de logement manquantes. Elles intègrent par ailleurs, un objectif de confortement des activités économiques et de l'emploi, des services, à travers la mise en œuvre d'une politique locale du commerce, développement du tourisme et conservation du rôle de lieu d'échange, confortement des besoins non marchands (santé, enseignement, culture, loisirs), maintien des équipements collectifs, ainsi que l'amélioration de l'accessibilité et des mobilités (stationnement, transports collectifs et modes doux). La valorisation de l'identité et du cadre de vie à travers la sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics.

Le renouvellement urbain du quartier Gare de Guingamp

Le confortement du Pôle d'Echange Multimodal de Guingamp s'accompagne d'une réflexion plus large sur le devenir du quartier de la gare dans son ensemble visant à accompagner la mutation du quartier et renforcer son attractivité. Il s'agit de concevoir un projet de restructuration urbaine favorisant l'ouverture des îlots perméables, la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle (habitat, commerces,

activités et équipements publics), tout en répondant à l'enjeu de connexion du quartier Gare avec le centre-ville de Guingamp et les quartiers implantés au sud de la Gare.

La mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain nécessite au préalable de constituer des réserves foncières, déjà largement engagée, par l'acquisition de nombreux bâtiments du quartier par les collectivités ou l'EPF (Etablissement Public Foncier) de Bretagne, mais qu'il convient de poursuivre en acquérant le cas échéant d'autres biens bâtis ou non bâtis.

Le confortement du centre-ville de Paimpol

Le centre-ville de Paimpol est confronté à un taux de diversité commerciale peu élevé, indiquant une fragilité de l'attractivité et une part de logements vacants élevée pouvant présenter les caractéristiques de logements indignes ou insalubres. Il s'agit pour la commune de Paimpol d'intervenir, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme, simultanément sur la préservation de la diversité commerciale et l'attractivité résidentielle du centre-ville dans un esprit de mixité urbaine sociale et fonctionnelle.

L'institution du Droit de Préemption Urbain « renforcé »

Les projets développés ci-dessus s'inscrivent pleinement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, le Projet de Territoire de l'agglomération et la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT). Leur mise en œuvre nécessite toutefois de disposer d'un outil opérationnel en matière d'aménagement et de maîtrise du foncier.

Au regard de la typologie du bâti concerné, constitué majoritairement de bâtiments soumis au régime de la copropriété, de l'augmentation des divisions des biens en lot et de multiplication des sociétés civiles immobilières pour des immeubles faisant l'objet de copropriété, cet outil doit permettre la préemption des biens exclus du champ d'application du Droit de Préemption Urbain 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 du centre-ville de Guingamp et Paimpol et du quartier Gare de Guingamp tels que délimités sur les plans annexés à la présente délibération.

L'agglomération ne pourra préempter que pour des opérations relevant de ses compétences statutaires et justifier de la réalité d'un projet répondant à une finalité d'intérêt général. C'est pourquoi, il est proposé de déléguer aux communes ce droit pour permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général relevant de leurs compétences.

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.211-4 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération n°DEL2023-12-254, en date du 12 décembre 2023, approuvant le Plan Local d'urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération n°DEL2023-12-255, en date du 12 décembre 2023, instaurant et déléguant le Droit de Préemption Urbain ;

Vu les orientations du projet de territoire et du PADD du PLUi ;

Vu la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) signée le 20 octobre 2022 ;

Vu la convention cadre d'action foncière du 17 décembre 2021 entre l'EPF de Bretagne et l'agglomération et les conventions opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF et les communes de Guingamp et Paimpol ;

Considérant qu'il est nécessaire d'instituer un Droit de Préemption Urbain « renforcé » sur le centre-ville et le quartier Gare de Guingamp et le centre-ville de Paimpol ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,
Le Conseil d'Agglomération à l'unanimité,

- Décide d'instaurer le Droit de Préemption Urbain « renforcé » sur les secteurs des communes de Guingamp et Paimpol tels que définis sur le plan ci-joint ;
- Délègue à la commune de Guingamp l'exercice du Droit de Préemption Urbain « renforcé » sur le périmètre de la commune de Guingamp ;
- Délègue à la commune de Paimpol l'exercice du Droit de Préemption Urbain « renforcé » sur le périmètre de la commune de Paimpol ;
- Précise que le Droit de Préemption Urbain « renforcé » institué par la présente délibération entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211.2 et R.211.3 du code de l'urbanisme ;
- Décide de l'affichage de la présente délibération à la mairie de Guingamp et Paimpol et au siège de l'agglomération, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Décide de l'insertion d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Prend acte que conformément à l'article R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, copie de la présente délibération sera transmis au :
 - Directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques des services fiscaux ;
 - Conseil Supérieur du Notariat ;
 - Chambre Départementale des Notaires ;
 - Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Saint-Brieuc ;
 - Greffe du Tribunal de Grande Instance de Saint-Brieuc.

Fait et délibéré, les lieu, jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le Président,
Vincent LE MEAUX



Le Secrétaire de séance,
Hervé RANNOU