

Validation du procès-verbal du Conseil Communautaire :

SEANCE DU 24 Janvier 2025		
N° DELIBERATION	OBJET	VOTE
2025-1	Service commun d'instruction des autorisations du droit des sols (ADS) de la Communauté de Communes du Grand Langres – Convention - Approbation	UNANIMITE
2025-2	Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme de l'Habitat (PLUi-H) et Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Langres – Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) de toutes les communes membres et délégation partielle aux communes	UNANIMITE

**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance ordinaire en date du 24 Janvier 2025

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ, le 24 Janvier à 15 h 00, le Conseil de la Communauté de Communes du Grand Langres, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'auditorium du Bâtiment 21 de la Citadelle de Langres, sous la présidence de M. Jacky MAUGRAS, président.

Etaient présents :

M. HUOT G	Mme ROGER C.	M. PERROT E.	M. VINOT J.P.
Mme CARDINAL A	M. LINARES H.	M. GARNIER A.	Mme BERNAND C.
M. VINCENT J.	Mme GERBORE M.	M. DELABORDE D.	M. DERAM J.
M. BOILLETOT C.	M. CARDINAL JP.	M. CARBILLET B.	M. SEGUIN D.
M. THIEBAUD D.	Mme MASSON A.	M. ROUSSELLE T.	M. GOIROT M.
M. MILLÉ J.	Mme DESSAIN C.	GRANDJEAN P.	Mme NOTAT M.
M. FOURNIER H.	M. PARISEL P.	M. RAMAGET JP.	M. DIDIER R.
M. MAIRE G.	M. FUERTES N.	M. PECHIODAT R.	M. MAUGRAS J.
M. LEMONNIER F.	Mme GOBILLOT L.	Mme CHALUS N.	Mme COEURDASSIER S.
M. JOFFRAIN B	Mme GREPINET M.	M. BLANCHARD D.	
M. DANGIEN A.	M. DARTIER M.	M. MENETRIER M.	
M. GOIROT A.	M. GUILLAUMOT T.	M. FONTAINE S.	
M. THOMASSIN N.	Mme LEVEQUE C.	M. FLOQUET R.	
M. CHITTARO F.	M. LEVEQUE JM.	M. CHEVALLIER A.	

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. LAMBERT A.	à	M. BOILLETOT C.
Mme BILLARD P.	à	M. CHEVALLIER A.
Mme GUERIN P.	à	M. PERROT E.
Mme SARRACINO S.	à	Mme CARDINAL A.
M. GALLISSOT P.	à	M. PARISEL P.
M. THENAIL M.	à	M. HUOT G.
Mme RAVINEAU M.	à	Mme BERNAND C.
M. GUENIOT F.	à	M. MAUGRAS A.
Mme DEBEURY A.	à	M. DELABORDE D.
M. MARECHAL F.	à	M. MAIRE G.
M. SIMON J.	à	M. GUILLAUMOT T.
M. LAMBERT B	à	M. FUERTES

Excusés :

M. COURTOUX J.L.	M. FRANC J.J.	M. JANNAUD D.	M. OUDOT E.	M. LAURENT F.
Mme DENIS S.	Mme MINOT C.	Mme CREVISY A.F.	M. LUCKO M.	M. MAGIRON R.
M. VALENTIN D.				

Absents :

Mme ROUSSEAU A.M.	M. DUCREUZOT F.	M. MARTIN C.	Mme DELONG S.	Mme BOLOPION A.
M. HENRY P.	Mme MORNAND S.	M. SANCHEZ S.	M. DECHANET D.	

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte par M. le Président à 15 h 00 minutes.
Mme Suzanne COEURDASSIER a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

M. le Président donne lecture des excusés et des pouvoirs.

M. le Président donne lecture de l'ordre du jour de la séance du 24 Janvier 2025, ce dernier est approuvé à l'unanimité.

1 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - PLANIFICATION

2025-1

Rapporteur : M. LE PRESIDENT

SERVICE COMMUN D'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS DU DROIT DES SOLS (ADS) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND LANGRES – CONVENTION - APPROBATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-4-2,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.422-1, L.422-8, R.423-15 et R.474-1,

Vu le Code des Relations entre le Public et les Administrations, notamment l'article L.112-15,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi « ALUR », et notamment son article 134,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Grand Langres,

Vu la délibération n°2018-29 du bureau communautaire en date du 27 avril 2018 relative à la création d'un service commun d'instruction des autorisations du droit des sols (ADS),

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2024-63 en date du 5 décembre 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'Habitat (PLUI-H) du Grand Langres,

Considérant que depuis juillet 2015 la Communauté de Communes du Grand Langres instruit les autorisations d'urbanisme pour ses communes membres ayant fait le choix d'adhérer au service commun,

Considérant qu'afin de fixer les modalités de mise à disposition du service commun des ADS les communes adhérentes ont signé une convention prise sur la base du modèle approuvé par délibération du Bureau Communautaire n°2018-29 en date du 27 avril 2018,

Considérant qu'à ce jour, il est nécessaire d'approuver un nouveau modèle de convention afin de prendre en compte :

- les évolutions législatives du Code de l'Urbanisme (mise en place de la dématérialisation et d'un guichet unique de dépôt),
- les nouvelles missions du service commun (déclaration préalables ou demande de publicité extérieure)
- l'approbation du Plan local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUI H) ayant pour conséquence que toutes les communes du Grand Langres devront dorénavant assurer elles-mêmes l'instruction de leurs demandes d'autorisations d'urbanisme,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré,

➤ approuve la convention de mise à disposition du service commun d'instruction des autorisations d'urbanisme (ADS) de la Communauté de Communes du Grand Langres concernant le service commun ADS, ci-jointe ;

➤ autorise le Président ou son représentant à signer la convention avec l'ensemble des collectivités, qui souhaitent adhérer au service commun ADS et à prendre toutes dispositions pour l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité.

Monsieur le Président précise que trois communes ont choisi de confier l'instruction ADS a des cabinets extérieurs, à savoir les communes de Perrancey-les-Vieux-Moulins, Frécourt et Marac.

2025-2

Rapporteur : M. LE PRESIDENT

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME DE L'HABITAT (PLUi-H) ET PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) DE LANGRES – INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) DE TOUTES LES COMMUNES MEMBRES ET DELEGATION PARTIELLE AUX COMMUNES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, et R.211-1 et suivants,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Grand Langres,

Vu les délibérations du Conseil communautaire n°2015-08-06 en date du 17 décembre 2015 et n°2017-44 en date du 9 janvier 2017 relatives au Transfert du Droit de Prémption Urbain (DPU) à l'intercommunalité,

Vu la délibération n°2024-63 en date du 5 décembre 2024 relative à l'approbation du PLUi-H et à l'abrogation des cartes communales des communes de Charmes, Saint-Ciergues, Saint-Martin-Lès-Langres, Sarrey, Faverolles et Hûmes-Jorquenay,

Considérant que la Communauté de Communes est compétente en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU),

Considérant que le DPU constitue un outil foncier qui permet, d'une part, d'avoir la connaissance des transactions immobilières sur le territoire de la Communauté de communes et, d'autre part, la constitution de réserves foncières pour réaliser des projets d'aménagement et accompagner la mise en place d'une stratégie foncière et de revitalisation du territoire,

Considérant que le droit de préemption urbain peut être instauré dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des territoires couverts par un Plan Local d'Urbanisme ainsi que sur tout ou partie du territoire couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Considérant que, par délibérations du Conseil communautaire n°2015-08-06 du 17 décembre 2015 et n°2017-44 en date du 9 janvier 2017, le Droit de Prémption Urbain a déjà été institué sur les communes l'ayant déjà elles-mêmes instauré, ainsi qu'un Droit de Prémption Fonds de commerce et fonds artisanaux a été institué à Langres par délibération de son Conseil municipal en date du 8 octobre 2019, sur un périmètre délimité,

Considérant que suite à l'approbation du PLUi-H par délibération n°2024-63 en date du 5 décembre 2024, il convient de redéfinir les contours et modalités de ces droits de préemption,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré,

➤ INSTAURE le Droit de Prémption Urbain sur le territoire de la Communauté de Communes du Grand Langres sur les zones Urbaine (U) y compris ses sous-secteurs et les zones à Urbaniser (AU) y compris ses sous-secteurs, du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme Local de l'Habitat (PLUi H) et des zones Usa, Usb et Usc du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de LANGRES ;

➤ PRECISE que pour assurer la continuité juridique de l'exercice du Droit de Prémption Urbain, les délibérations d'instauration du Droit de Prémption Urbain sur les PLU de la Communauté de communes du Grand Langres resteront applicables jusqu'à la date à laquelle la présente délibération sera devenue exécutoire ;

➤ INSTAURE le droit de préemption à LANGRES, sur les fonds artisanaux et fonds de commerce, dans le but de maintenir l'attractivité et la diversité des commerces conformément aux périmètres ci-annexés ;

➤ INSTITUE un délai de 10 jours à destination des communes pour qu'elles transmettent à la Communauté de communes tout DIA ou DPU déposé en mairie ;

- VALIDE l'ouverture à la Communauté de communes d'un registre sur lequel seront inscrites toutes les demandes parvenues ainsi que toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, ce registre sera mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme ;
- DONNE délégation aux communes pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain sur leur commune en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal sur les zones, à l'exception des zones d'intérêt communautaire ;
- DÉLEGUE l'exercice du droit de préemption au Président au nom de la Communauté de Communes du Grand Langres ;
- AUTORISE Monsieur le Président, au titre des articles L 211-2 et L 213-3 du Code de l'urbanisme, à déléguer ponctuellement, par voie de décisions, l'exercice du droit de préemption à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation, au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société d'économie 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 ;
- PRÉCISE que cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait 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 (article R211-2 du Code de l'urbanisme) ;
- PRÉCISE qu'en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet, au Directeur Départemental des finances publiques, au Président du Conseil supérieur du Notariat, au Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance et au Greffe de ce même tribunal.

Adopté à l'unanimité.

Monsieur Nicolas THOMASSIN, Maire de Chauffourt, demande s'il est possible de préempter sur une **zone agricole**.

Monsieur le Président répond que pour exercer le droit de préemption urbain il convient de se situer en zone urbaine. Le droit de préemption est un outil qui permet aux collectivités d'avoir des projets et de se développer.

Monsieur François CHITTARO, Maire de Clefmont, se questionne suite à la mise en vente d'un bien par le service des domaines sur sa commune à des personnes extérieures. Comment la Commune peut se positionner puisque les domaines prennent directement contact avec une personne intéressée ? La Commune a peu d'information sur les ventes dans ce cas-là.

Tamara Maillot précise que dans le cas exposé, il s'agit d'un bien en déshérence que l'Etat se charge de vendre, le pôle d'évaluation domaniale se charge d'estimer le bien au préalable. Pour ce qui est du droit de préemption exercé par la Commune, en fonction du nombre d'habitants, le prix de vente doit faire l'objet d'une évaluation préalable par les domaines selon un formalisme particulier.

Monsieur le Président rappelle qu'à présent pour toute cession en zone U, le notaire en charge de la vente devra envoyer une déclaration d'intention d'aliéner à la Commune, qui pourra en cas d'intérêt pour le bien, se rapprocher du service urbanisme de la Communauté de Communes pour préempter.

Madame Nathalie CHALUS, Maire de Noidant-le-Rocheux, s'étonne que dans certains cas des propriétaires vendent leur bien sans que la Commune ne soit avertie.

Monsieur le Président confirme que le Notaire doit obligatoirement purger le droit de préemption.

Tamara Maillot indique que le vendeur n'a pas à informer la Commune de la cession. La Commune n'avait pas, jusqu'alors, de droit de préemption instauré et donc il n'y avait pas

d'obligation de l'avertir. A présent, avec l'instauration du droit de préemption, le notaire devra avertir obligatoirement la Commune.

En cas de préemption, la Commune a deux mois pour se positionner mais il ne faut pas attendre pour engager la procédure qui est longue.

Monsieur Nicolas THOMASSIN précise qu'il ne faut pas confondre mise en vente du bien par les propriétaires et vente réelle.

Madame Nathalie CHALUS demande si la Communauté de Communes a un droit de préemption sur les 54 communes sans avis du Maire.

Tamara Maillot indique qu'il s'agit d'une question de compétence. La Commune ne pourrait pas par exemple préempter pour un projet de zone économique, puisque la compétence ne lui appartient pas.

Monsieur le Président indique que la Communauté de Communes travaillera en bonne intelligence avec les Communes.

2 – INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Président informe l'assemblée que pour le Bâtiment 22 l'analyse des offres est en cours, et que l'ensemble des lots ont des offres. Une commission d'appel d'offre est prévue le 11 mars 2025. Cette consultation a été relancée afin d'être dans les estimations du maître d'œuvre, ce qui est à présent le cas.

Les questions soumises à l'ordre du jour ayant été débattues, M. le Président remercie les membres de l'Assemblée et lève la séance à 15h40 minutes.

Et ont signé :

Le Président,
Jacky MAUGRAS

Le secrétaire
Suzanne COEURDASSIER

