



**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 :** Botsorhel : Valérie Le Denn Carantec : Jean-Guy Guéguen, Clotilde Berthemet Garlan : Joseph Irien Guerlesquin : Gildas Juiff Guimaëc : Pierre Le Goff Henvic : Christophe Micheau Lanmeur : Anne-Catherine Lucas Lannéanou : Michèle Beuzit Le Cloître Saint-Thégonnec : Véronique Pereira Locquéanolé : 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**

La 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,*

Envoyé en préfecture le 13/02/2020

Reçu en préfecture le 13/02/2020

Affiché le

ID : 029-242900835-20200210-D20\_006-DE

*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



MORLAIX  
communauté