Brionnais Sud Bourgogne

Communauté de communes

Brionnais Sud Bourgogne

Elaboration du PLU intercommunal

Pièce n°5.8 : Annexes – Instauration et délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Opération soutenue par l'État

UNION EUROPÉENNE
RÉGION BOURGOGNE FRANCHE COMTÉ
avec le Fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)
L'Europe investit dans les zones rurales.

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SAONE-ET-LOIRE
COMMUNAUTE DE COMMUNES BRIONNAIS SUD BOURGOGNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 2 juillet 2025

Délibération n° 2025-075

Date de convocation :

27/06/2025

Date de mise en ligne :

Nombre de conseillers :

En exercice :	**46**
Présents :	**33**
Votants :	**38**

L'an deux mille vingt-cinq, le deux juillet à vingt heures,
Le Conseil de Communauté, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle de conseil située 4 rue Elie Maurette à Chauffailles, sous la présidence de Madame Stéphanie DUMOULIN.

Etaient présents : Philippe PAPERIN - Robert THOMAS - Nicolas GEOFFRAY - Jérôme SOUPE - Stéphanie DUMOULIN - Hervé CARDON - Cécile MARTELIN - François ANDREVON - Marion THEVENET - Jean-Pierre LACOMBE - Isabelle NICOLLE-NESME - Guy DADOLLE - Nicolas ANGONIN - Nicolas CRASNIER - Rémy FRUCTUS - Bertrand COLLAUDIN - Bernard GRISARD - Michel CANNET - Christian LAVENIR - Véronique MATHUS - Alain LE CLOIREC - Christian GONDY - Dominique VAIZAND - Fabrice DEJOUX - Lydie AUDET - Bernard AUGAGNEUR - Michelle CORRE - Arnaud DURIX - Cyrille BRUNET - Lucien VERCHERE - Jean-Claude CHATAIGNIER.

Absents : Stéphane HUET - Séverine GARDON-MORIN - Jérôme DEBARREIX - Gilles LUCARELLA.

Absents excusés : Julie BRUNEL - Karim BENCADI - Paul TESCHER - Jean-Paul BESSON.

Absents excusés représentés : Jean-Claude VASSAN - Henri DUCARRE.

Délégués suppléants : Christelle ORELLI - CHARRIER Alain.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Dominique RABIAN (pouvoir à Robert THOMAS) - Bernard QUELIN (pouvoir à Michelle CORRE) - Jean FARIZY (pouvoir à Hervé CARDON) - Florence BOUCLIER (pouvoir à Christian LAVENIR) - Jean-Pierre BONIN (pouvoir à Michel CANNET).

Michel CANNET a été désigné secrétaire de séance.

Objet : instauration et délégation de l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU)

L'Article L.211-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi 3DS stipule que lorsqu'un établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, la compétence en matière d'instauration et d'exercice du droit de Préemption Urbain (DPU) lui est transféré de plein droit.

Le DPU permet à une collectivité de se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération de la collectivité compétente. Le DPU peut être institué dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future. Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L213-3 la possibilité pour l'EPCI de déléguer l'exercice du DPU aux communes membres.

Depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de communes est compétente en matière de Droit de Préemption Urbain comme le prévoit l'Article L.211-2 du Code de l'Urbanisme. Le PLUi ayant été approuvé, il est désormais possible d'instaurer un Droit de Préemption Urbain sur la base de son plan de zonage. La Communauté de communes, en tant que titulaire du droit de préemption urbain, a également la possibilité de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à ses communes membres dans tous les domaines ne relevant pas de ses compétences et qui ne sont pas d'intérêt communautaire.

Après avoir entendu l'exposé du vice- Président ;
Vu l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016, modifié, portant création de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne et précisant que la communauté créée devient compétente en matière de « PLU ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210.1 et suivants, L.211-1 et suivants et L.213-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;
Vu la délibération n°2025-047 du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Brionnais Sud Bourgogne ;
Considérant les dispositions de l'article L.211-2 alinéa 2 du Code de l'urbanisme issues de l'article 149 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 conférant de plein droit le Droit de Préemption Urbain à tout EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme en lieu et place des communes ;
Considérant les dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles le droit de préemption peut être instauré dans tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser définies par le plan local d'urbanisme intercommunal ;
Considérant l'intérêt pour la Communauté de communes d'instaurer le droit de préemption urbain en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement ;
Considérant l'article L213-3 du code de l'urbanisme qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une collectivité locale ;

Après délibération, à l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **institue un Droit de Préemption Urbain simple sur les zones U et Au, excepté les zones Uc sur la commune de Chauffailles, sur l'ensemble des 29 communes du territoire Brionnais Sud Bourgogne ;**
- **délègue partiellement l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux 29 communes membres. Cette délégation de DPU ne doit pas être totale (art L213-3 du Code de l'urbanisme) : celle-ci ne peut être accordée sur toute l'étendue des zones où est institué ce droit. La Communauté de Communes conserve l'exercice du DPU sur les zones d'intérêt communautaires (zones économiques, zones touristiques), pour mettre en œuvre les actions relevant des compétences de l'intercommunalité ou sur les zones autour de parcelles et bâtiments communautaires, en prévision de leur extension ou de leur regroupement ;**
  - ***l'exercice du DPU conservé par la Communauté de communes :***

- Zones économiques : parcelles classées en – Ux – Uxm - Uxc - 1Aux – 2Aux et ayant une vocation économique communautaire ;

- Zones touristiques : parcelles classées en Ut et ayant une vocation touristique communautaire, parcelles limitrophes des offices de tourisme ;

- Zone d'équipements sportifs intercommunaux (agorespaces-piscines-gymnases intercommunaux…), les déchèteries et les parcelles limitrophes de ces zones ;

  - ***l'exercice du DPU DPU délégué aux communes :***

Le DPU est exercé par les communes sur les zones dédiées à l'habitat et aux équipements ainsi que sur les zones touristiques, économiques n'ayant pas d'intérêt communautaire ;

- Zones résidentielles : parcelles classées en Ua1 – Ua2 – Ua3 – Ub – Uc, excepté les zones Uc sur la commune de Chauffailles – Ud– Up –1Aua – 2Aua et n'ayant pas un intérêt communautaire, ne se situant pas autour de parcelles et bâtiments communautaires ;

- Zones d'équipement : parcelles classées en Ue et n'ayant pas un intérêt communautaire, ne se situant pas autour de parcelles et bâtiments communautaires ;

- **délègue à la Présidente, au titre de l'article L.5211-9 du code général des collectivités, l'exercice du droit de préemption dont il est titulaire de par le code de l'urbanisme ;**
- **autorise la Présidente 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 (EPF), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société mixte (SEM) agrée de construction et de gestion des logements sociaux, à un organisme HLM ou à une structure associative agrée pour réaliser en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social ;**
- **précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage dans les mairies directement concernées ainsi qu'au siège de la Communauté de communes durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme ;**
- **précise qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du Droit de Préemption Urbain, et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable dans les mairies, aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme ;**
- **précise que toute évolution ultérieure de ces modalités et le cas échéant du périmètre du Droit de Préemption Urbain sera soumise à une nouvelle délibération du Conseil communautaire ;**
- **précise que la présente délibération sera adressée au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le Droit de préemption urbain, et au greffe des mêmes tribunaux ;**
- **précise que, conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au plan local d'urbanisme intercommunal ;**
- **autorise la Présidente à faire toutes les démarches nécessaires et à signer tous les documents utiles à l'exécution de la présente décision.**

Pour extrait certifié conforme

La Présidente
Stéphanie DUMOULIN

Communauté de communes Brionnais Sud Bourgogne
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Le secrétaire de séance
Michel CANNET