

## **DELIBERATION DD2024\_083**

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 21 juin 2024

**LE 27 juin 2024**, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de **M. Jacques AUZOU**

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	46
Votants	68
Pouvoirs	22

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### **EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ DANS LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE LA VILLE DE PÉRIGUEUX**

#### **PRESENTS :**

M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. DOBBELS, M. GEORGIADES, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. PASSERIEUX, M. REYNET, Mme SALINIER, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, Mme FRANCESINI, M. NOYER, M. MARSAC, M. LAVITOLA, M. AMELIN, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, M. LACOUR-COULON

#### **ABSENT(S) EXCUSE(S) :**

Mme DRUILLOLE, M. CIIPIERRE, M. COURNIL, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. DUCENE, M. SERRE, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, Mme FAVARD, Mme LANDON, M. VADILLO, Mme MOULHARAT, M. PERIER

#### **POUVOIR(S) :**

M. AUDI donne pouvoir à M. AUZOU  
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADES  
M. LECOMTE donne pouvoir à Mme KERGOAT  
M. PROTANO donne pouvoir à Mme FAURE  
Mme SALOMON donne pouvoir à Mme GONTHIER  
M. LEGAY donne pouvoir à M. NARDOU  
M. MOTARD donne pouvoir à M. DOBBELS  
M. GUILLEMET donne pouvoir à Mme ROUX  
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER  
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. PERPEROT  
Mme ESCLAFFER donne pouvoir à M. MARTY  
M. CADET donne pouvoir à M. BIDAUD  
M. DELCROS donne pouvoir à M. MARSAC  
Mme DOAT donne pouvoir à Mme LABAILS  
M. GASCHARD donne pouvoir à M. MOISSAT  
Mme DUPUY donne pouvoir à M. SUDREAU  
Mme MARCHAND donne pouvoir à M. LAVITOLA  
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à M. BOURGEOIS  
M. PALEM donne pouvoir à M. AMELIN

Mme REYS donne pouvoir à Mme FRANCESINI  
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. BARROUX  
Mme MONTEIL-MAYAUD donne pouvoir à M. JAUBERTIE

Envoyé en préfecture le 12/07/2024  
Reçu en préfecture le 12/07/2024  
Publié le  
ID : 024-200040392-20240627-DD2024\_083-DE



## EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ DANS LE SECTEUR SAUVEGARDÉ DE LA VILLE DE PÉRIGUEUX

**Vu** le code général des collectivités territoriales.

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-1, L. 211-4 et L. 213-1.

**Considérant que** le Grand Périgueux, compétent en matière de planification urbaine depuis le 1er octobre 2015, est de fait titulaire du droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire, à la place des communes.

**Que** suite à l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 19 décembre 2019, le Grand Périgueux a décidé d'instituer, par délibération DD2020-014 du conseil communautaire du 6 février 2020, le droit de préemption urbain (DPU), prévu aux articles L. 211-1 et suivants et L. 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, sur toutes les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de son territoire.

**Que** cette délibération a également précisé que l'exercice de ce DPU est délégué de la manière suivante :

- à Monsieur le Président pour les préemptions ne nécessitant pas la saisine de France Domaine (montant inférieur à 180 000 €) et pour les préemptions dont le montant n'est pas supérieur à 20 % de l'estimation de France Domaine ;
- au bureau communautaire pour les autres cas de préemptions.

**Qu'**une subdélégation de ce DPU peut également être faite :

- aux communes membres qui en font la demande,
- à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA),
- à toute autre personne morale mentionnée à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

**Considérant qu'**une seconde délibération n°DD2021-144 du 30 septembre 2021 a par la suite institué le droit de préemption renforcé sur certaines parties du territoire intercommunal, pour des opérations spécifiques.

**Qu'**en effet, dans le cadre de sa politique foncière, le Grand Périgueux est confronté à une contrainte majeure, du fait que certains biens échappent au droit de préemption urbain « simple » ; ce qui complique la maîtrise foncière nécessaire aux projets.

**Que** conformément à l'article L. 211-4 de code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain dit « simple » 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 ;

- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres [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 ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

**Que** par conséquent, les ventes relevant de ces 3 catégories, et notamment les copropriétés dont le règlement a plus de 10 ans, ne donnent pas lieu à l'envoi par le notaire en mairie et ensuite au Grand Périgueux, de Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La veille foncière est donc difficile sur certains secteurs de projets (communaux ou intercommunaux), et l'acquisition de ces biens par voie de préemption impossible complique le portage des projets et allonge fortement leur délai de réalisation (maîtrise foncière difficile, négociation amiable,...).

**Que** c'est notamment le cas dans le secteur sauvegardé de Périgueux, dans lequel ne s'applique que le droit de préemption urbain « simple », conformément à la délibération du conseil municipal de Périgueux du 23 décembre 1987.

**Considérant que** l'institution d'un DPU « renforcé », par délibération motivée, permet de soumettre au droit de préemption urbain ce type de mutations citées à l'article L. 211-4 cité plus haut. Par contre les exemptions prévues à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme et communes au droit de préemption urbain et au droit de préemption dans les ZAD sont toujours applicables.

**Qu'il** est donc nécessaire que le Grand Périgueux et la Ville de Périgueux puissent poursuivre les actions d'aménagement ayant pour objet la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, l'organisation, l'accueil, le maintien et le développement des activités économiques, la réalisation d'équipements et d'aménagements d'intérêt public concourant à la mise en valeur du secteur sauvegardé.

**Considérant que** l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme indique que : « *Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, (...) ainsi que 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 présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.* »

**Que** concernant par ailleurs de le droit de préemption urbain renforcé, l'article L. 211-4 du même code indique : « *Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.* »

**Que** le code distingue l'exercice du DPU selon qu'il s'applique en zone U et AU d'un PLUi, ou au sein d'un secteur sauvegardé. Dans un souci de sécurité juridique et de clarification des compétences du Grand Périgueux, il semble ainsi nécessaire de compléter les délibérations n°DD2020-014 du 6 février 2020 et n°DD2021-144 du 30 septembre 2021, en indiquant expressément que le droit de préemption urbain renforcé s'applique au sein du secteur sauvegardé de la ville de Périgueux.



- sera affichée pendant un mois au siège du Grand Périgueux et dans toutes les mairies des communes membres,
- fera l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.
- Précise en outre que conformément à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :
  - 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,
  - au greffe des mêmes tribunaux.
- Précise que le droit de préemption urbain ainsi institué entrera en vigueur après exécution des mesures de publicité susvisées.

**Adoptée à l'unanimité.**

Délibération publiée le 12/07/2024	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 12/07/2024	Périgueux, le 12/07/2024
Le secrétaire de séance Christian LECOMTE 	Le Président Jacques AUZOU 