

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.

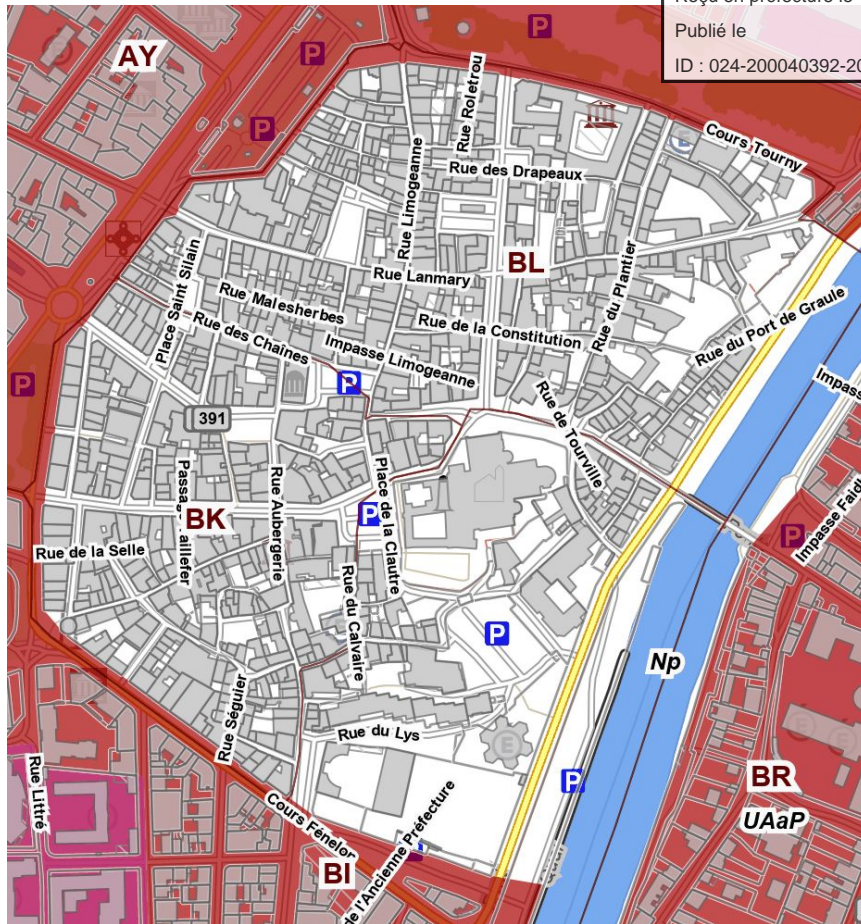
Considérant que l'institution d'un DPU « renforcé », par délibération motivée, permet de soumettre au droit de préemption urbain ce type de mutations citées à l'article L. 211-4 cité plus haut. Par contre les exemptions prévues à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme et communes au droit de préemption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



Périmètre du secteur sauvegardé


Que les règles fixant les compétences et délégations du Président et du Bureau communautaire restent les mêmes, de même que la possibilité de subdéléguer l'exercice de ce droit.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de compléter la délibération n°DD2020-014 du 6 février 2020 en précisant que le droit de préemption urbain prévu aux articles L. 211-1 et suivants et L. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme, s'applique également au sein du secteur sauvegardé de la ville de Périgueux.
- Décide de compléter la délibération n°DD2021-144 du 30 septembre 2021 en précisant que le droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, s'applique également au sein du secteur sauvegardé de la ville de Périgueux.
- Indique que le périmètre d'application du DPU renforcé sur le secteur sauvegardé de Périgueux sera annexé au PLUi conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme ;
- Rappelle que les communes membres ont la faculté de demander la subdélégation de l'exercice de ce droit à leur profit à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans le cadre d'actions ou d'opérations entrant dans le champ de compétence communal, conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme. Il est précisé que cette subdélégation sera consentie au cas par cas, par décision expresse du Président en sa qualité de délégataire du droit de préemption urbain.
- Rappelle également qu'en application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, cette subdélégation peut intervenir au profit de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine, ou de tout autre personne morale décrite dans le même article.
- Autorise le Président ou son représentant délégué à prendre toute mesure ou signer tout document relatif à l'application de la présente délibération.
- Précise que cette délibération, conformément à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme :

- 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 