

## **DELIBERATION DD2021\_144**

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 24 septembre 2021

**LE 30 septembre 2021**, 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	51
Votants	69
Pouvoirs	18

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

### **INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ**

#### **PRESENTS :**

M. AUDI, M. AUZOU, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, Mme TOULAT, M. CHANTEGREIL, M. SERRE, Mme DUPEYRAT, M. MARTY, M. BIDAUD, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. CAREME, M. DELCROS, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. AMELIN, M. PALEM, Mme REYS, M. VADILLO

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

Mme BOUCAUD, M. BUFFIERE, M. COUNIL, M. PROTANO, M. REYNET, M. TALLET, M. MALLET, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. PIERRE NADAL, Mme ESCLAFFER, M. GUILLEMOT, M. GASCHARD, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD

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

M. COLBAC donne pouvoir à Mme SALOMON  
Mme GONTHIER donne pouvoir à Mme SALINIER  
M. LARENAUDIE donne pouvoir à M. SUDREAU  
M. LE MAO donne pouvoir à M. LAGUIONIE  
M. GUILLEMET donne pouvoir à Mme ROUX  
M. DUCENE donne pouvoir à M. LECOMTE  
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. PASSERIEUX  
Mme ARNAUD donne pouvoir à Mme LABAILS  
M. PARVAUD donne pouvoir à M. SUDREAU  
M. FALLOUS donne pouvoir à M. PALEM  
Mme COURAULT donne pouvoir à M. MARSAC  
Mme DOAT donne pouvoir à M. MARSAC  
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme REYS  
Mme LANDON donne pouvoir à M. PALEM  
M. LAVITOLA donne pouvoir à M. DELCROS  
Mme MARCHAND donne pouvoir à Mme LABAILS  
Mme DUVERNEUIL donne pouvoir à M. CAREME  
M. CHAPOUL donne pouvoir à M. JAUBERTIE

## INSTITUTION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

**Vu** le Code Général des collectivités territoriales ;

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

**Vu** la délibération n°DD2020-014 du conseil communautaire de 6 février 2020 instituant le DPU sur toutes les zones U et AU du territoire ;

**Considérant que** le Grand Périgueux, compétent en matière de planification urbaine depuis le 1<sup>er</sup> 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 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 que** 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** la nécessité d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs de projets 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 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 ;
- 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 le règlement a plus de 10 ans, ne donnent pas lieu à l'envoi par le notaire 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,...).

**Considérant que** l'institution d'un DPU « renforcé », par délibération motivée, permet de soumettre au droit de préemption urbain ce type de mutations. 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.

**Que** cette problématique des ventes de lots en copropriétés de plus de 10 ans concerne essentiellement les périmètres de projets du Grand Périgueux et de la Ville de Périgueux, sur les secteurs faisant l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF NA (périmètres de réalisation).

**Qu'il** est donc nécessaire que le Grand Périgueux et la Ville de Périgueux, notamment par le biais d'une intervention de l'EPF NA, 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.

**Que** dans ce cadre, et dans un premier temps, le Grand Périgueux souhaite instituer le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'intervention portés dans certaines des conventions opérationnelles et leurs avenants éventuels passés avec l'EPF NA. Il s'agit des conventions et périmètres suivants :

### 1/ Sur la Ville de Périgueux :

- Convention opérationnelle n° 24-20-085 d'action foncière pour le développement du grand quartier de la gare, passée entre le Grand Périgueux, la Ville et l'EPF NA : périmètre de veille, périmètres de réalisation et périmètre de sous-veille rue Alphée Mazieras



Qu'au-delà d'une veille foncière accentuée sur ce quartier à économique et d'aménagements (Quartier d'affaires du Grand multimodal,...), il s'agit également d'acquérir du foncier le long de la rue Alphée Mazieras. L'objectif est d'y permettre des aménagements d'intérêt public : desserte du futur dépôt de bus, sécurisation d'un carrefour, sécurisation de la voie, de la desserte des aménagements sportifs, aménagement de stationnement,...

- Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 24-18-028 d'action foncière pour le développement de la ZAC du grand quartier de la gare, passée entre la Ville de Périgueux, le Grand Périgueux et l'EPF NA : périmètre de veille et périmètres de réalisation



Que l'objectif d'un DPU renforcé sur ce secteur est de ne pas limiter à court, moyen et long terme les projets de requalification urbaine portés par la Ville (vocation d'habitat et d'aménagement notamment).

## 2/ A Boulazac-Isle-Manoire :

- Convention opérationnelle n° 24-19-118 d'action foncière pour le développement économique de la ZAC Epicentre, passée entre le Grand Périgueux, la commune de Boulazac-Isle-Manoire et l'EPF NA : périmètre de veille et périmètre de réalisation.

L'objectif est d'avoir une veille foncière et une possibilité d'intervention la plus grande afin de permettre le portage de ce projet de requalification de la zone économique.

Envoyé en préfecture le 15/10/2021

Reçu en préfecture le 15/10/2021

Affiché le

ID : 024-200040392-20210930-DD2021\_144-DE

Perimètres d'intervention de l'EPF



### 3/ A Marsac sur l'Isle :

- Convention opérationnelle n° 24-19-137 d'action foncière pour le développement économique de PériOuest, passée entre le Grand Périgueux, la commune de Marsac sur l'Isle et l'EPF NA : périmètre de veille et périmètre de réalisation.

L'objectif est d'avoir une veille foncière et une possibilité d'intervention la plus grande afin de permettre le portage de ce projet de requalification de la zone économique.

**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND PÉRIGUEUX (24)**  
Périmètres d'intervention de l'EPF



- Convention opérationnelle n° 24-19-024 d'action foncière pour le développement et la densification de l'habitat entre l'EPF NA, la Ville de Marsac sur l'Isle et le Grand Périgueux : périmètre de veille. L'objectif est la revitalisation du centre-bourg de la commune, notamment par le biais d'un projet de construction de logements locatifs sociaux.

**COMMUNE DE MARSAC-SUR-L'ISLE (24)**  
Périmètres d'intervention de l'EPF



**Considérant que** dans un deuxième temps, l'instauration du DPU d'autres périmètres, sur d'autres communes du territoire, afin de répondre aux enjeux identifiés et de faciliter le portage des projets. Une sollicitation va ainsi être effectuée auprès des communes pour qu'elles transmettent au Grand Périgueux, les périmètres sur lesquels l'instauration du DPU renforcé est nécessaire.

**Que** l'exercice du droit de préemption urbain renforcé suivra les mêmes modalités que celles définies pour le DPU « simple » définies par délibération du 16 juillet 2020, notamment en ce qui concerne la délégation au Président ou au bureau communautaire, et la possibilité de subdélégation aux communes concernées et à l'EPF NA.

### **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :**

- Décide d'instituer le Droit de Préemption Urbain renforcé en application de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme sur les secteurs tels qu'expliqués ci-dessus et aux plans de zonage annexés à la présente délibération ;
- Indique les périmètres d'application du DPU renforcé seront annexés au PLUi conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme ;
- Décide, au même titre que le DPU « simple » de déléguer en application de l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales l'exercice du DPU renforcé de la manière suivante :
  - à Monsieur le Président pour les préemptions ne nécessitant pas la saisine de France Domaine (montant inférieur à 180 000 euros) et pour autres 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.
- Rappelle que les communes membres impactées par l'institution du DPU renforcé ont la faculté de demander la subdélégation de son exercice 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 ;
- Rappelle également, qu'en application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, cette subdélégation du DPU renforcé peut intervenir au profit de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, ou de tout autre personne morale décrite dans le même article ;
- Précise que cette délibération, conformément à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, sera affichée au siège du Grand Périgueux et dans les communes membres concernées par l'institution du DPU renforcé pendant une durée de un mois, et fera l'objet d'une publicité dans deux journaux d'annonces légales ;
- Précise que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est à dire une fois les mesures de publicité effectuées ;
- Précise qu'une copie de cette délibération, conformément à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, 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 .

**Adoptée à l'unanimité.**

Envoyé en préfecture le 15/10/2021

Reçu en préfecture le 15/10/2021

DD2021\_144

Affiché le

SLOW

ID : 024-200040392-20210930-DD2021\_144-DE

Délibération publiée le 15/10/2021

Pour extrait conf

Délibération certifiée exécutoire  
à compter du 15/10/2021

Périgueux, le 15/10/2021

Le Président,  
Jacques AUZOU

