

P.L.U.i

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Révision du PLUi

Arrêtée le :

14 mai 2025

Approuvée le :

29 janvier 2026

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 30 janvier 2026



Le Président,
Francis CHABALIER

Droit de Préemption Urbain

6.11

Nombre de Conseillers
Communautaires en exercice : 29
Présents : 22
Votants : 26
Pouvoirs : 4

Date convocation : 23/01/2026
Affichage : 23/01/2026

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU HAUT-ALLIER MARGERIDE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 29 janvier 2026

L'an deux mil vingt-six et le 29 janvier à 18 H 00, le Conseil Communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session sous la présidence de Monsieur Francis CHABALIER, Président.

Présents : Anne-Marie PIJEAU, Claude SOLIGNAC, Mireille GARDES SAINT PAUL, Guy ODOUL, Patrick FERRERES, Marc OZIOL, Liliane PERISSAGUET, Francis CHABALIER, Jean-François COLLANGE, Marie-Josée BEAUD, Olivier ALLE, Rose-Marie MARTIN, Henri PROUHEZE, Guylène BLAES, Thierry CHAZE, Patrice CLAVEL, Jean-Louis BRUN, Alain GAILLARD, Pierre MALLET, Jonathan FLOURET, Jean-Claude MAYRAND, Guy MAYRAND.

Absents excusés : Julian GAILLARD, Sébastien BROUSSARD, Johanne TRIOULIER, Jean-Marie BOSCUS.

Pouvoirs : Julian GAILLARD à Anne-Marie PIJEAU, Sébastien BROUSSARD à Claude SOLIGNAC, Johanne TRIOULIER à Marc OZIOL, Jean-Marie BOSCUS à Patrice CLAVEL.

Secrétaire de séance : Alain GAILLARD

Objet : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET DELEGATION D'UNE PARTIE DE L'EXERCICE AUX COMMUNES DE LA CCHAM

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu l'article L211-2 du code de l'urbanisme qui dispose que lorsque L'EPCI est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

Vu l'article L213-3 du code de l'urbanisme qui permet au titulaire en matière de droit de préemption urbain de déléguer une partie du DPU à une ou plusieurs communes ;

Vu l'arrêté préfectoral PREF-DCL-BLE-2025-304-003 en date du 31 octobre 2025 validant les statuts de la Communauté de communes Haut Allier Margeride et indiquant que celle-ci est compétente en matière de documents d'urbanisme sur l'ensemble de son territoire ;

Vu la délibération n°2014-008 du 20 février 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération n°2026-002 en date du 29 janvier 2026, approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Considérant les périmètres d'application du Droit de Préemption Urbain en vigueur ;



Monsieur le Président indique que la loi ALUR a modifié les dispositions régissant l'application du Droit de Préemption Urbain (DPU). En effet, l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme précise que « [...] la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public territorial créé en application de l'article L.5219-2 du code général des collectivités territoriales, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. [...] ». Le transfert de compétence emporte donc en compétence pour la Communauté de Communes Haut-Allier Margeride pour l'élaboration des documents d'urbanisme, mais également pour l'instauration, et l'exercice du droit de préemption urbain.

Le DPU s'exerce en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, notamment : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser l'accueil des activités économiques, favoriser le développement du tourisme, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne, mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

Le titulaire du DPU peut ainsi se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans les zones des documents d'urbanisme où il est instauré. Ainsi, toute mutation située dans ces zones, sous peine de nullité, doit faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée en Mairie. Suite au transfert de la compétence urbanisme, l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) déposées en Mairie, doivent être instruites par la Communauté de Communes.

Périmètre d'application :

Concernant les zones d'application du DPU, l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme permet aux collectivités compétentes d'instituer un Droit de Préemption Urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (AU) délimitées par les PLU.

Bénéficiaires du DPU :

Les articles L.213-3 et R.213-1 du Code de l'Urbanisme, permettant à un EPCI, titulaire du DPU de déléguer l'exercice de ce droit à une collectivité locale, par délibération portant transfert du droit de préemption et précisant les conditions de cette délégation. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

La Communauté de Communes Haut-Allier Margeride peut ainsi rétrocéder tout ou partie du DPU aux communes du territoire. Il est rappelé qu'en vertu du principe de spécialité fonctionnelle, l'EPCI peut être amené à préempter des biens permettant de réaliser des opérations relevant de sa compétence statutaire. Dans le cadre d'un transfert du DPU, elle conserverait ainsi ce droit uniquement pour ce qui relève de ces compétences propres, notamment le développement économique.

Il est ainsi proposé que le droit de préemption urbain soit maintenu au bénéfice de la Communauté de Communes Haut-Allier Margeride pour l'ensemble des zones Ux et AUX. Dans ces secteurs, les décisions relatives aux Déclarations d'Intentions d'Aliéner seront prises par la Communauté de Communes en concertation avec la commune concernée.

Il est proposé que l'exercice du DPU sur les autres secteurs d'application soit délégué aux communes territorialement concernées.

Par ailleurs, conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme, un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable au siège de l'EPCI et en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le droit de préemption urbain permet d'abord la connaissance des transactions immobilières sur le territoire de la Communauté de Communes. De cette façon, il est possible de suivre et de mesurer la dynamique du territoire et la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Enfin, il permet la mise en place opérationnelle d'une stratégie foncière.

Il est rappelé que la commune reste le lieu de réception et d'enregistrement des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

Sur proposition du Président, le Conseil communautaire **à l'unanimité** :

INSTAURE un Droit de Préemption Urbain tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Haut Allier Margeride ;

APPROUVE la répartition du bénéfice du DPU entre EPCI et communes membres :

- En conserver l'exercice de ce droit, dans les zones où parties de zones mentionnées ci-dessus relevant du développement économique, les parcelles classées Ux et AUx en l'occurrence ;
- En le déléguant aux communes membres dans les autres zones soumises au DPU, pour la réalisation d'opération d'intérêt communal ;

DELEGUE l'exercice du droit de préemption urbain au Président au nom de la Communauté de Communes,

AUTORISE le Président au titre des articles L211-2 et L213-3 du code de l'urbanisme, à déléguer ponctuellement, après avis de la Conférences des Maires, 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) agréée de construction et de gestion de logements sociaux, à un organisme HLM ou à une structure associative agréée pour réaliser en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social.

DONNE pouvoir au Président de la Communauté de Communes pour la mise en œuvre de la présente décision et notamment pour procéder aux notifications et aux formalités de publicité nécessaires afin de rendre applicable le droit de préemption urbain, conformément aux articles R.11-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Au registre, sont les signatures,
Pour copie conforme,
Au siège de la Communauté de
Communes du Haut Allier Margeride

