

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 25 septembre à 18 heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de communes des Portes de Vassivière s'est réuni en session ordinaire à la salle Michel Lacouturière à Augne, sous la Présidence de Monsieur Jean-Pierre BOSDEVIGIE

Date de convocation du Conseil Communautaire : 18 septembre 2025

Membres en exercice	Présents	Pouvoirs	Excusés	Absents	Non pourvu
34	24	5	4	1	1

Membres présents : ANOMAN Matthieu, BAUDEMONT Dominique, BESNIER MICHELLE, BIDAUD Jean-Michel, BOSDEVIGIE Jean-Pierre, BOUR Coline, BRUN Patrick, CHABANAT Christine, CHADELAUD Michel, CHAMPAUD Marc, COUPET Georges, DUMONT ST PRIEST Hubert, ECHASSERIEAU Vincent, GAGNAIRE Gilles, GASCHET Gérald, LEBLANC Christian, LENOBLE Monique, MUZETTE Thierry, PAQUET Laurent, ROUGIER Serge, SALAGNAT Michèle, SIMON Philippe, SUDRON Frédéric, THEYS Michel.

Membres ayant donné pouvoir : COLIN Juliana à SIMON Philippe – DUGAY Marie à BAUDEMONT Dominique – LOURADOUR Patricia à SUDRON Frédéric – MALET Patrick à MUZETTE Thierry – MARQUES Evelyne à GASCHET Gérald.

Membres excusés n'ayant pas donné pouvoir : DELEFOSSE Laurent – GORA Richard – LEVET Elise – PLAZANET Mélanie

Membres absents : SIMON Isabel.

Secrétaire de séance : MUZETTE Thierry

INSTITUTION

Délibération n° C101-2025 : droit de préemption urbain dans le cadre du PLUi – délégation partielle de l'exercice aux communes

Le droit de préemption urbain peut être instauré dans les zones U et AU des territoires couverts par un Plan Local d'Urbanisme.

Ce droit permet à son bénéficiaire (titulaire ou délégataire) d'acquérir prioritairement, à l'intérieur de périmètres jugés sensibles et préalablement délimités, un bien immobilier bâti ou non bâti à l'occasion de sa mise en vente. Il constitue pour les collectivités publiques un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général plus souple que l'expropriation. L'obligation est alors faite pour les vendeurs de signaler les ventes par une déclaration d'intention d'aliéner.

Il permet d'abord la connaissance des transactions immobilières sur le territoire de la Communauté de communes. De cette façon, il sera possible de suivre et de mesurer la dynamique du territoire et dans le cadre de la mise en oeuvre du Plan Local d'urbanisme intercommunal.

D'autre part, il permet la constitution de réserves foncières pour réaliser de projets d'aménagement et accompagne la mise en place d'une stratégie foncière.

L'exercice de ce droit peut, toutefois, être délégué aux communes à l'exception des secteurs directement concernés par les compétences communautaires.

Il est donc proposé de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, dans les conditions de droit commun, à chaque commune membre sur son propre territoire, pour la réalisation des actions ou opérations d'intérêt communal répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme et n'entrant pas dans le cadre de l'exercice des compétences de la communauté de communes.

Par ailleurs, en application des articles L213-3 et L 211-2 du code de l'urbanisme, il serait utile que le Président puisse déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

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.

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;

Vu l'article L.521 I-9 du code général des collectivités territoriales

Vu les statuts de la Communauté de communes, notamment l'arrêté préfectoral du 22/08/2025 portant extension des compétences de la Communauté de communes en matière de PLU, ce qui emporte de droit la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Il s'agit donc pour le Conseil communautaire :

- De donner délégation aux communes pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain sur leur commune en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal sur les zones, à l'exception des zones concernées par les compétences communautaires ;
- D'autoriser le Président 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) agréée de construction et de gestion des 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.
- De préciser que cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département (article R211-2 du Code de l'urbanisme) ;
- De préciser qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet, au Directeur Départemental des finances publiques, au Président du conseil supérieur du Notariat, au Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire et au Greffe de ce même tribunal.

Les membres du conseil communautaire après en avoir délibéré et à l'unanimité soit 29 voix pour décident :

- De donner délégation aux communes pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain sur leur commune en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal sur les zones, à l'exception des zones concernées par les compétences communautaires ;
- D'autoriser le Président 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) agréée de construction et de gestion des 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.
- De préciser que cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département (article R211-2 du Code de l'urbanisme) ;
- De préciser qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la présente délibération sera adressée au Préfet, au Directeur Départemental des finances publiques, au Président du conseil supérieur du Notariat, au Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire et au Greffe de ce même tribunal.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures des membres présents.

Pour extrait conforme.

A Eymoutiers, le 26 septembre 2025

Le Président,

Jean-Pierre BOSDEVIGIE

Acte rendu exécutoire le : 01 OCT. 2025
Publié le : 01 OCT. 2025

