

**Communauté de Communes (CdC) du Réolais en Sud Gironde (RSG)
EPCI de 20 000 à 40 000 habitants en FPU**

CONSEIL COMMUNAUTAIRE ORDINAIRE DU 26 JANVIER 2023

**DÉLIBÉRATION numéro DEL – 2023 – 004 :
Instauration du droit de préemption urbain renforcé
sur la commune de la Réole**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU JEUDI 26 JANVIER 2023

MENTIONS LEGALES A INTEGRER

* * *

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président, Philippe Moutier

1. Le Rapporteur énonce qu'il s'agit par la présente délibération d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future (zones à urbaniser) à l'exception des zones d'activités (Uy, 1AUy) de la commune de la Réole dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde approuvé par délibération du 20 octobre 2022, en application de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme.

Le rapporteur précise que, suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il est nécessaire d'actualiser les zones soumises au droit de préemption urbain renforcé.

Le rapporteur propose, afin de donner à la commune de La Réole les moyens de mettre en œuvre son projet de ville, d'instituer le droit de préemption urbain renforcé conformément à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, dans le périmètre correspondant à l'ensemble des zones U et AU (y compris 1AU et 2AU) sur le territoire de la commune de La Réole au PLUi approuvé le 20 Octobre 2022.

Cet outil est une extension du droit de préemption simple. Il permet de passer outre les exceptions protégeant les copropriétés de plus de dix ans, les immeubles de moins de quatre ans et les cessions de parts de SCI et renforce de fait, la capacité de maîtriser et d'encadrer les flux fonciers découlant de la dynamique de renouvellement urbain issue des projets de la ville de La Réole.

Ce droit de préemption renforcé pourra aussi s'exercer pour les actions ne relevant pas des compétences de la Communauté de Communes lorsqu'elle délèguera l'exercice du droit de préemption renforcé à la collectivité concernée, en application des dispositions combinées des articles L 213-3 et R 213-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Information des élus

Il est précisé que, le 20 janvier 2023, les documents suivants ont été remis aux conseillers Communautaires par mail sécurisé et horodaté à l'adresse mail fournie par chacun des Conseillers Communautaires, conformément à la délibération n°DEL-2017-001 et aux accords écrits des Conseillers Communautaires :

- 1- Convocation au Conseil Communautaire du 26 janvier 2023 à 20h00,
- 2- L'ordre du jour de la séance du 26 janvier 2023 à 20h00,
- 3- Le projet de la présente délibération et son annexe téléchargeable via un lien PODOC

3. Au vu de ces éléments, le Président propose à l'Assemblée d'approuver l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur la commune de La Réole, sur l'ensemble des zones U et AU.

* * *

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 210-1, L 210-2, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 214-1 et suivants ;

VU la délibération de la Communauté de Communes approuvant le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » en date du 16 septembre 2015 ;

VU l'arrêté du Préfet du 28 décembre 2015 décidant du transfert à la Communauté de Communes de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération n°DEL-2015-151 de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde instituant le Droit de Préemption Urbain renforcé sur la commune de La Réole,

VU la délibération n°DEL-2017-016 de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de La Réole, en date du 16 février 2017,

VU la délibération n°DEL-2017-073 de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde instituant le DPU sur les zones U et AU du PLU de La Réole,

VU la délibération n°DEL-2022-112 du 20 octobre 2022 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et approuvant l'abrogation des cartes communales des communes de Bassanne, Blagnac, Brannens, Brouqueyran, Camiran, Casseuil, Fontet, Fossès-et-Baleyssac, Hure, Loupiac-de-la-Réole, Morizès, Noailac, Puybarban, Saint-Hilaire-de-la-Noaille, Saint Laurent du Plan, Saint-Sève et Saint-Vivien-de-Monségur, à compter de l'entrée en vigueur du PLUi ;

VU la délibération n°DEL-2023-002 de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde instituant le DPU sur les zones U et AU du PLUI,

CONSIDERANT que, suite à loi ALUR, l'article L.211-2 du code de l'urbanisme précise que : « la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, [...] en matière de plan local d'urbanisme, emporte [sa] compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain » ;

CONSIDERANT l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme selon lequel le droit de préemption n'est pas applicable à certaines aliénations, tout en offrant la faculté à l'autorité compétente, par délibération

motivée, de décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées audit article, sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ;

CONSIDERANT les spécificités du tissu urbain ancien de la ville de La Réole avec notamment des copropriétés dégradées, un parc de logement marqué par la présence d'habitat indigne et des immeubles victimes de divisions sauvages ;

CONSIDERANT les projets de la ville de La Reole ainsi que ses déclinaisons opérationnelles (Contrat de Bourg valant OPAH RU, opération de ravalement de façades, cellule de lutte contre l'habitat indigne...) qui concrétisent son engagement dans un projet dynamique de renouvellement urbain, de rénovation qualitative de l'habitat et notamment des copropriétés, de lutte contre l'habitat insalubre, de développement de la mixité sociale, de lutte contre la vacance par la remise sur le marché de biens réhabilités et de requalification des espaces publics urbains ;

CONSIDERANT que le fait que les projets de la commune de La Réole nécessitent de pouvoir intervenir sur des mutations de biens qui sont exclus du droit de préemption urbain simple, comme les lots de copropriété ou les immeubles achevés depuis moins de 4 ans ;

CONSIDERANT que par délibération du 20 octobre 2022, le Conseil Communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

CONSIDERANT que l'approbation du PLUi entraîne une évolution des zonages concernés et nécessite une nouvelle délibération d'institution du DPU renforcé ;

* * *

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire réuni en séance publique :

- 1- **DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de toutes les zones urbaines et à urbaniser sur la commune de La Réole délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 octobre 2022 ;
- 2- **CHARGE** Monsieur le Président d'effectuer les démarches nécessaires à l'institution de ce droit, à savoir :
 - Affichage pendant un mois de la présente délibération au siège social de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde et dans toutes les mairies des communes membres,
 - Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département ;
- 3- **DIT** que les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicités mentionnées au point précédent, étant précisé que la date à prendre en considération pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué ;
- 4- **DIT** que cette délibération sera transmise à :
 - Madame la Préfète de la Gironde,
 - Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques,
 - Au Conseil Supérieur du Notariat,
 - La Chambre interdépartementale des Notaires,
 - Au Barreau du Tribunal judiciaire de Bordeaux,
 - Au Greffe du même tribunal ;

- 5- **DIT** qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption renforcé et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable au siège social de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme ;
- 6- **DIT** que la présente délibération et son annexe (périmètre) sera annexée au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par le biais d'un arrêté du Président portant mise à jour des annexes du PLUI, en application des articles R. 151-52 alinéa 7 et R. 153-18 du Code de l'urbanisme.

* * *

Après en avoir délibéré, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des votants du Conseil Communautaire ordinaire du 26 janvier 2023.

Le Président :

- *certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération,*
- *informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.*

Certifié conforme à l'original,
Au registre sont les signatures des votants,
Pour servir et valoir ce que de droit,
Pour copie au registre des délibérations,

Monsieur Francis ZAGHET
**Président de la Communauté de
Communes du Réolais en Sud-Gironde**

-