

URBANISME

**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 – 002B :
Institution du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du
plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)**

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU JEUDI 26 JANVIER 2023

L'an deux mille vingt-trois (2023), le vingt-six (26) janvier, à vingt heures, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes (CdC) du Réolais en Sud-Gironde (RSG) s'est réuni à la salle des fêtes de la commune de Morizès, dûment convoqué par M. Francis ZAGHET, Président en exercice.

Date de la convocation : 20 janvier 2023

Date d'affichage de la convocation : 20 janvier 2023

Nombre de conseillers : 61

En exercice : 61

Présents : 47 (45 titulaires + 2 suppléants votants)

Votants : 54 (47 présents + 7 pouvoirs)

Pour : 43

Contre : 6

M. François MERVEILLEAU, M. François GUILLOMON, M. André-Marc BARNETT, M. Jérémie GAILLARD, M. Alain BREUILLE et M. Franck BOULIN.

Abstentions : 5

Mme Isabelle SABIDUSSI, M. Sébastien GOUDENECHÉ, M. Guy DUBOUILH, M. François ESTEVEZ et M. Eliam ARDOUIN.

* * *

45 titulaires présents : M. André-Marc BARNETT (Maire d'Aillas), M. François GUILLOMON (élu d'Aillas), M. Philippe CAMON-GOLYA (Maire d'Auros), Mme Isabelle SABIDUSSI (élu(e) d'Auros), M. Serge ISSARD (Maire de Bagas), M. Bernard PAGOT (Maire de Barie), M. Richard GAUTHIER (Maire de Bassanne), M. Guy DUBOUILH (Maire de Berthez), M. Bernard VINCENTE (Maire de Blaignac), M. Jean-Michel MASCOTTO (Maire de Bourdelles), M. Jean-Louis SAUMON (Maire de Brouqueyran), M. Bastien MERCIER (Maire de Camiran), M. François MERVEILLEAU (Maire de Casseuil), M. Jérémie GAILLARD (Maire de Caudrot), M. Nicolas SENNAVOINE (élu de Caudrot), M. Serge POUJARDIEU (Maire de Fontet), M. Alain DOUX (Maire de Fossès-et-Baleyssac), M. Philippe MOUTIER (Maire de Gironde-sur-Dropt), Mme Mylène MORIN (Maire de Hure), M. Sébastien GOUDENECHÉ (Maire de Lamothe-Landerron), M. Bruno MARTY (Maire de La Réole), Mme Bernadette COUSIN (élu(e) de La Réole), M. Luc SONILHAC (élu de La Réole), Mme Camille ESTOURNES (élu(e) de La Réole), M. Vincent GORSE (élu de La Réole), M. Jean-François MORO (élu de La Réole), M. Alain BREUILLE (Maire de Loubens), M. Emmanuel GIL (Maire de Loupiac-de-la-Réole), Mme Clara DELAS (Maire de Mongauzy), M. Patrick DEBRUYNE (Maire de Monségur), Mme Rebecca BECERRRO-ALVAREZ (élu(e) de Monségur), M. Joël DOUX (Maire de Montagoudin), Mme Michèle CHOVIN (Maire de Morizès), Mme Christine LEBON (Maire de

Noaillac), M. Francis ZAGHET (Maire de Pondaurat), M. Jacky BRITTON (Maire de Roquebrune), M. Thierry GOURGUES (Maire de Saint-Exupéry), M. Didier LECOURT (Maire de Saint-Hilaire-de-la-Noaille), M. Franck BOULIN (Maire de Saint-Laurent-du-Plan), M. Matthias ROBINE (Maire de Saint-Martin-de-Sescas), M. Stéphane DENOYELLE (Maire de Saint-Pierre-d'Aurillac), M. Philippe DELIGNE (élu de Saint-Pierre-d'Aurillac), M. Eliam ARDOUIN (Maire de Saint-Sève), M. Philippe MOUTE (Maire de Saint-Vivien-de-Monségur), M. Patrick MONTO (Maire de Savignac).

* * *

7 titulaires absents excusés ayant donné pouvoir à un autre titulaire :

M. François QUIRIN (Maire de Floudès), absent excusé, donne pouvoir à M. Richard GAUTHIER (Maire de Bassanne) ; Mme Graziella CHIAPPA (élue de Gironde-sur-Dropt), absente excusée, donne pouvoir à M. Philippe MOUTIER (Maire de Gironde-sur-Dropt) ; M. Christophe GARDNER (élu de La Réole), absent excusé, donne pouvoir à M. Vincent GORSE (élu de La Réole) ; Mme Sophie VAULTIER (élue de La Réole), absente excusée, donne pouvoir à Mme Camille ESTOURNES (élue de La Réole) ; Mme Milouda M'SSIEH (élue de La Réole), absente excusée, donne pouvoir à Mme Bernadette COUSIN (élue de La Réole) ; M. Christian MALANDIT-SALLAUD (Maire de Saint-Michel-de-Lapujade), absent excusé, donne pouvoir à M. Philippe MOUTE (Maire de Saint-Vivien-de-Monségur) ; Mme Myriam BELLOC (élue de Saint-Pierre-d'Aurillac), absente excusée, donne pouvoir à M. Stéphane DENOYELLE (Maire de Saint-Pierre-d'Aurillac).

* * *

2 suppléants votants :

M. François ESTEVEZ (suppléant de Brannens) en l'absence de M. Yannick DUFFAU (Maire de Brannens) ; M. Pierre LANOIRE (suppléant de Puybarban) en l'absence de M. Dominique TURBET DELOF (Maire de Puybarban).

* * *

7 titulaires absents non excusés et non suppléés :

Mme Mylène BARRAU (élue de Caudrot) ; M. Laurent MAZIERE (élu de Gironde-sur-Dropt) ; Mme Patricia LAFUGE (élue de Lamothe-Landerron) ; M. Laurent BIGNOLLES-SORBIE (élu de La Réole) ; Mme Marie-Françoise MAURIAC (Maire de Les Esseintes) ; M. Pascal LAVERGNE (élu de Monségur) ; M. Henri JOANCHICOY (Maire de Sainte-Foy-La-Longue).

* * *

Information : 6 suppléants présents mais non votants : M. Dominique SAINT-ARAILLE (suppléant de Barie), Mme France GOUDENEGE (suppléante de Camiran), M. Aurélien TAUZIN (suppléant de Fontet), M. Guy CAZADE (suppléant de Loubens), M. Michel LATRILLE (suppléant de Loupiac-de-la-Réole), M. Hervé ARTERO (suppléant de Noaillac).

* * *

Présidence de séance : M. Francis ZAGHET, Président en exercice ;

Secrétaire de séance : Mme Michèle CHOVIN, Maire de Morizès, commune d'accueil.

* * *

Rapporteur : Monsieur le Vice-Président, Philippe Moutier.

* * *

1. Contexte

Le Rapporteur énonce qu'il s'agit par la présente délibération d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (zones à urbaniser, AU) y compris les zones d'activités (Uy, 1AUy) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de la

Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde approuvé par délibération le 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.

Le droit de préemption urbain dont les modalités d'application sont définies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme permet à la collectivité qui l'instaure, de préempter, si elle le souhaite à l'occasion de leur aliénation, les biens qu'elle envisage d'inclure dans des opérations entrant dans le cadre des dispositions de l'article L. 300-1 alinéa 1er du Code de l'urbanisme, qui dispose :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur; de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. ».

Monsieur le rapporteur rappelle qu'avant l'approbation du PLUI, par délibération du 16 septembre 2015, la Communauté de Communes a approuvé le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » et qu'en conséquence par arrêté du Préfet du 28 décembre 2015, il a été décidé du transfert à la Communauté de Communes de la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », puis par arrêté du Préfet du 22 décembre 2016, les nouveaux statuts de la Communauté de Communes ont été approuvés.

Conformément à l'article L 211-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté, cet établissement est compétent de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Pour rappel, cet outil permet à la Communauté de Communes de :

- mettre en œuvre son projet urbain ;
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;
- constituer des réserves foncières.

Ainsi l'instauration du droit de préemption urbain donne à la Communauté de Communes la possibilité de mettre en œuvre des actions ou de constituer des réserves foncières qui recevront, à terme, des opérations destinées à favoriser son développement économique et social, ou toutes actions spécifiques entrant dans le cadre des actions définies à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre de ses compétences.

Ce droit de préemption peut 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 à la collectivité

concernée, en application des dispositions combinées des articles L 213-3 et R 213-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est prévu d'instaurer et maintenir le droit de préemption urbain dans l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (1AU et 2AU) délimitées par le PLUI.

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'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire intercommunal, sur les zones susvisées.

* * *

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 300-1, R 211-1 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 l'arrêté du Préfet du 15 janvier 2021 approuvant les nouveaux statuts de la Communauté de Communes ;

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 le périmètre du droit de préemption urbain visé dans la présente délibération ;

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 qu'en application des articles L 211-1 et R 211-1 du Code de l'Urbanisme, la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde peut instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) délimitées par le PLUI ;

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

CONSIDERANT l'intérêt pour la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde d'instaurer un droit de préemption urbain simple dans les zones urbaines et les zones à urbanisées délimitées par le PLUI, afin de mener à bien son projet urbain et sa politique foncière.

* * *

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

- 1- **DECIDE** d'instaurer le droit de préemption urbain simple sur le périmètre de toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- 2- **CHARGE** Monsieur le Président d'effectuer les démarches nécessaires à l'instauration 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 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 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 débattu, le présent débat est clos par le 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

