

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 N° numéro DEL – 2023 – 003B :
Délégation du droit de préemption urbain aux communes**

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 précise que l'objet de la présente délibération est de déléguer le droit de préemption urbain à chacune de ses communes membres suite à l'instauration de ce même droit par délibération du 26 janvier 2023.

Le rapporteur rappelle que, suite à la loi ALUR, le droit de préemption urbain (DPU) est automatiquement transféré de plein droit à l'EPCI à fiscalité propre, dès lors que celui-ci est compétent en termes de Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du 26 janvier 2023 (point précédemment soumis au vote), le Conseil Communautaire a actualisé le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) tout indice confondu délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 20 octobre 2022.

La Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde titulaire du droit de préemption peut 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.

Pour permettre aux communes membres de réaliser des actions ou opérations relevant de leurs compétences communales et entrant dans le cadre de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, il apparaît nécessaire de déléguer le droit de préemption urbain aux communes membres pour ce qui relève de leurs compétences. La Communauté de Communes conserve ce droit sur l'ensemble des zones d'activité (Uy et 1AUy).

Il est donc proposé de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain aux communes, pour ce qui relève de leurs compétences sur l'ensemble des zones délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 20 octobre 2022 et comprises dans le droit de préemption urbain tel qu'il est institué dans ces communes, exception faite des zones urbaines et d'urbanisation futures à vocation d'activité économique (Uy et 1AUy).

L'exercice du droit de préemption urbain sur les zones économiques est conservé par la Communauté de Communes dans la mesure où elle a la compétence en matière de développement économique laquelle comprend la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activité.

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 rapporteur propose à l'assemblée d'approuver la délégation du droit de préemption urbain de la Communauté de Communes à l'ensemble des communes membres sur le territoire intercommunal, à l'exception des zones d'activités.

Enfin, le rapporteur précise que le Conseil Municipal aura le loisir de donner délégation au Maire pour l'exercice du DPU afin d'en faciliter la mise en œuvre.

* * *

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les 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 actant 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, Blaignac, Brannens, Brouqueyran, Camiran, Casseuil, Fontet, Fossès-et-Baleyssac, Hure, Loupiac-de-la-Réole, Morizès, Noaillac, 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 **DEL-2023-002** : instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de Communes du Réolais en Sud-Gironde,

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 la compétence de la Communauté de Communes en matière de « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » et les autres compétences exercées par la Communauté de Communes dans le respect du principe de spécialité ;

CONSIDERANT les compétences exercées par la Communauté de Communes et le fait que le droit de préemption ne peut s'exercer que sur la base de ces compétences ;

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

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 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 :

Il est donc proposé aux membres du Conseil Communautaire de bien vouloir :

- 1- **DECIDER** de déléguer aux communes les droits de préemption, à l'exception des zones d'activités, suivant les propositions de M. le Vice-Président ;
- 2- **CHARGER** 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- **DIRE** que chaque Conseil Municipal aura le loisir de donner délégation au Maire pour l'exercice du droit de préemption,
- 4- **DIRE** 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- DIRE 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 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

