

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS RIGNACOIS**

NOMBRE DE MEMBRES	SEANCE DU 20 JANVIER 2026
Afférents au Conseil Communautaire : 26 En exercice : 26 Qui ont pris part à la délibération : 26	Le vingt janvier deux mille vingt-six à vingt heures trente , le Conseil Communautaire s'est réuni à la mairie de Rignac sous la présidence de Jean-Marc CALVET.
Date de la Convocation : 13 janvier 2026	

Etaient présents : ROUQUETTE Dominique, GANNAC Gisèle, GRANIER Samuel, VINEL Marylène, OLIVIE Benoît, PORTIE Serge, ROZIERES Nathalie, RUFIE Bertin, BESSIERE Jean-Louis, BASTIDE Michel, PRADELS Dominique, PALAYRET Christian, BOUYSSOU Yves, COUDERC Jean-Christophe, TEULIER Julien, MAZARS Yves, FERRAND Myriam, FRAYSSE Kévin, CALVET Jean-Marc, GLADIN Nathalie, ISSALY Christine, ISSALY Jean-Pierre, MARTY Maurice, MIRABEL Isabelle, MOULY Caroline, Michel PRADELS.

Procuration : Néant

Absent excusé : Néant

Secrétaire de séance : Kévin FRAYSSE

**Délibération n ° 2026 – 04 : Urbanisme
Définition des périmètres d'application du Droit de Prémption Urbain (DPU)**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151.1 et suivants, L.153.1 et suivants ;

Vu l'article 149 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR, prévoyant le transfert de plein droit de la compétence en matière de droit de préemption urbain à l'établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 février 2016 n°2016-039-01-BCT, approuvant les statuts de la Communauté de Communes du Pays Rignacois et indiquant que celle-ci est compétente en matière de plan local d'urbanisme, carte communale et documents d'urbanisme en tenant lieu ;

Vu la délibération n°2026-03 en date du 20 janvier 2026 abrogeant les Cartes Communales de Auzits, Anglars-Saint-Félix, Bournazel, Escandolières, Goutrens et Mayran et approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays Rignacois ;

Considérant que la Communauté de Communes du Pays Rignacois est compétente en matière d'urbanisme et donc, suivant l'article L.211-11 du Code de l'Urbanisme, compétente en matière de droit de préemption urbain ;

Considérant les périmètres d'application du Droit de Prémption Urbain, selon l'article L210.1 du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Président indique que la loi ALUR a modifié les dispositions régissant l'application du Droit de Prémption 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 la compétence plan local d'urbanisme pour la Communauté de Communes du Pays Rignacois a donc également emporté la compétence relative à 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, dites zones à urbaniser (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 du Pays Rignacois 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 du Pays Rignacois pour l'ensemble des zones Ux, Uc, 1AUc, 1AUx, 2AUx. 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 délégués 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.

Cet exposé entendu et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide :

- D'instaurer 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 du Pays Rignacois ;
- D'approuver la répartition du bénéfice du DPU entre EPCI et communs membres :
 - En conserver l'exercice de ce droit, dans les zones ou parties de zones mentionnées ci-dessus relevant du développement économique, les parcelles classées Ux, Uc, 1AUc, 1AUx, 2AUx en l'occurrence ;
 - En le déléguant aux communes membres dans les autres zones soumises au DPU, pour la réalisation d'opération d'intérêt communal ;
- De donner 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.211-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme.

Abstentions : 0

Exprimés : 26

Pour : 26

Contre : 0

Fait et délibéré à RIGNAC, Les jour, mois et an susdits
Ont signé au registre tous les membres présents
Pour extrait conforme.

Le Président
Jean-Marc CALVET,
Acte dématérialisé

Acte rendu exécutoire par :

- dépôt en Préfecture le : 23 JAN. 2026
- publication en date du : 27 JAN. 2026

Communauté de Communes
du Pays Rignacois
12490 RIGNAC