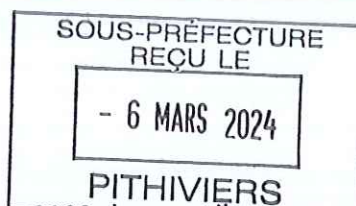


**EXPOSÉ DES MOTIFS «2024.xxx» : Institution du Droit de Prémption Urbain (DPU) à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Beaunois et délégation de l'exercice du DPU**

Le rapporteur : Jean-Louis DUJARDIN



Par délibération n°2023.149, en date du 12 décembre 2023, le conseil communautaire avait abrogé les délibérations antérieures portant sur le Droit de Prémption Urbain (DPU) et institué ce dernier sur les communes d'Auxy, Beaune-la-Rolande, Boiscommun, Bordeaux-en-Gâtinais, Chambon-la-Forêt, Lorcy, Nibelle, Saint-Loup-des-Vignes et Saint-Michel. Cette délibération faisait suite à l'approbation du PLUi du Beaunois et fait l'objet d'un retrait en conseil communautaire ce jour. En ce sens, et suite à la nouvelle approbation du PLUi du Beaunois, il convient d'instituer à nouveau un DPU sur les secteurs Urbanisés (U) et À Urbaniser (AU) des communes susvisées.

Pour mémoire, l'article L211-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi 3DS stipule que lorsqu'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, la compétence en matière d'instauration et d'exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) lui est transféré de plein droit.

Le DPU permet à une collectivité de se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération de la collectivité compétente.

Le DPU peut être institué dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

Le Code de l'urbanisme prévoit dans son article L213-3 la possibilité pour l'EPCI de déléguer l'exercice du DPU aux communes membres.

Au vu de ces éléments et des volontés des communes qui ont été interrogées, il est proposé :

- D'instaurer un DPU sur les zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU) délimitées par le PLUi du Beaunois pour les communes d'Auxy, Beaune-la-Rolande, Boiscommun, Bordeaux-en-Gâtinais, Chambon-la-Forêt, Lorcy, Nibelle, Saint-Loup-des-Vignes et Saint-Michel.
- De donner délégation aux communes susvisées pour l'exercice du DPU sur l'ensemble des zones U et AU à l'exception des zones d'activités d'intérêt communautaire.

Pour information, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) est faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien.

L'assemblée est invitée à en délibérer.

**PROJET DE DÉLIBÉRATION  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU 20 FEVRIER 2024**

**2024-xx**

**Urbanisme**

**OBJET : Institution du Droit de Prémption Urbain (DPU) à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Beaunois et délégation de l'exercice du DPU**

**Le Conseil communautaire, Vu**

- Le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2122-22, L2122-23, L5211-9 et L5214-16,
- Le Code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-2 et suivants, L213-1 et suivants, L240-1, L300-1, R211-1 et suivants et R213-1 à R213-13,
- Les statuts de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (CCPG) en vigueur,
- Les délibérations n° 2017-77 et n° 2017-173 des 30 mars et 21 septembre 2017, portant respectivement sur l'instauration et la délégation du DPU sur le territoire du Beaunois et sa modification,
- La délibération n° 2024-XX de la CCPG en date du 20 février 2024 portant sur le retrait de la délibération n° 2023.149 instituant le DPU avec délégation de son exercice,
- La délibération n° 2024-XX de la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais en date du 20 février 2024 approuvant le PLUi du Beaunois,
- L'exposé des motifs présenté par le Vice-Président en charge des affaires relatives à l'aménagement du territoire,
- L'avis favorable de la commission « Urbanisme, aménagement du territoire et habitat » réunie en date du 30 novembre 2023 ;

**Considérant que**

- La compétence d'un établissement public de coopération intercommunale en matière d'élaboration des documents d'urbanisme, emporte de plein droit la compétence en matière de Droit de Prémption Urbain et de droit de priorité,
- Les 18 communes du Beaunois sont couvertes par un PLUi, approuvé par délibération n° 2024.XX en date du 20 février 2024 nécessitant une nouvelle délibération du Conseil communautaire pour d'une part, abroger les précédentes délibérations qui instituaient et déléguaient le droit de prémption urbain sur la base des plans de zonage des anciens documents d'urbanisme communaux, et d'autre part, instituer et déléguer l'exercice de ces droits sur les communes le souhaitant,
- La CCPG souhaite déléguer l'exercice du DPU et du droit de propriété sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi du Beaunois excepté pour les zones d'activités d'intérêt communautaire où il sera conservé par la CCPG ;

**Entendu l'exposé des motifs,**

Après en avoir délibéré à la majorité/unanimité des membres présents :

- **ABROGE** les délibérations du conseil communautaire n° 2017-77 et n° 2017-173 prises les 30 mars et 21 septembre 2017, portant respectivement sur l'instauration et la délégation du DPU sur le territoire du Beaunois et sa modification,

- **INSTITUE** le droit de préemption urbain (DPU) simple et consécutivement le droit de propriété sur l'ensemble des zones Urbaines (U) et À Urbaniser (AU) des communes d'Auxy, Beaune-la-Rolande, Boiscommun, Bordeaux-en-Gâtinais, Chambon-la-Forêt, Lorcy, Nibelle, Saint-Loup-des-Vignes et Saint-Michel délimitées par le PLUi du Beaunois,
- **DÉLÈGUE** aux communes susvisées l'exercice du DPU et du droit de priorité dans les zones U et AU de leur territoire communal,
- **CONSERVE** l'exercice du droit de préemption sur les zones d'activités reconnues d'intérêt communautaire zonées U et AU,
- **DEMANDE** qu'une copie de l'ensemble des Déclarations d'Intention d'Aliéner ayant un intérêt communautaire certain ou un enjeu important d'envergure intercommunal soit transmis à la Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais (CCPG) pour avis, dès leur réception par la commune,
- **DIT** que la présente délibération sera annexée au PLUi du Beaunois,
- **DIT** qu'en application de l'article R211-2 du Code de l'urbanisme (CU), la présente délibération :
  - Sera affichée au siège de la Communauté de Communes et dans chaque commune membre durant un mois,
  - Sera mentionnée dans deux journaux diffusés dans le département,
- **DIT** que conformément à l'Article R211-3 du CU, copie de la présente délibération sera adressée :
  - À Mme La Préfète,
  - À Mme La Directrice départementale des finances publiques,
  - À M. Le Président du conseil supérieur du notariat,
  - À la chambre départementale des notaires,
  - Au barreau constitué près du Tribunal de grande instance,
  - Au greffe du même tribunal.
- **AUTORISE** la Présidente ou son représentant à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

