

	REPUBLIQUE FRANCAISE				
	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE BOURGES				
	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE				
	SEANCE DU 8 AVRIL 2022 à 18 HEURES				
Salle du Conseil Municipal de la Mairie de Bourges					
Nombre de membres en exercice	Présents	Excusés	Absents	Date de la convocation	Date d'affichage de la convocation
70	41	4	6	1er avril 2022	1er avril 2022

Présents : Irène FELIX, Richard BOUDET, Jean-Louis SALAK, Marie-Christine BAUDOUIN, Patrick BARNIER, Bernard DUPERAT, Bernadette GOIN-DEMAY, Bruno FOUCHET, Stéphane GARCIA, Denis POYET, Corinne LEFEBVRE, Alain MAZE, Catherine PALLOT, Marc STOQUET, Christine CHEZE-DHO, Constance BONDUELLE, Céline MADROLLES, Hugo LEFELLE, Catherine MENGUY, Frédérique SOULAT, Alain BOUQUIN, Corinne TRUSSARDI, Jean-Pierre PIERRON, Régis MAUTRE, Marie-Hélène BIGUIER, Jean-Marc BARDI, Philippe MERCIER, Alexia FRANQUES, Martial REBEYROL, Valérie CHANTEFORT, Valérie CHAPAT, Béatrice FOURNIER, Christian JOLY, Nicole HUBERT, Gaëlle FLEURIER-LEFORT, Didier PRUDENT, Franck BRETEAU, Nadine MOREAU, Christine DAGAUD, Annie JACQUET, Yvonne KUCEJ

Excusés : Daniel GRAVELET, Stéphane HAMELIN, Renaud METTRE, Sakina ROBINSON

Absents : Olivier CABRERA, Alex CHARPENTIER, Urbain NTARUNDENGA, Mélanie CELEGATO, Thibaut RENAUD, Philippe DEBROYE

Pouvoirs :

Yann GALUT donne pouvoir à Mme la Présidente
Gérard SANTOSUOSSO donne pouvoir à Franck BRETEAU
Yvon BEUCHON donne pouvoir à Stéphane GARCIA
Evelyne SEGUIN donne pouvoir à Corinne LEFEBVRE
Pierre-Henri JEANNIN donne pouvoir à Céline MADROLLES
Magali BESSARD donne pouvoir à Marie-Hélène BIGUIER
Yannick BEDIN donne pouvoir à Corinne TRUSSARDI
Nadia NEZLIOUI donne pouvoir à Constance BONDUELLE
Mustapha MOUSALLI donne pouvoir à Régis MAUTRE
France LABRO donne pouvoir à Catherine MENGUY
Joël ALLAIN donne pouvoir à Régis MAUTRE
Philippe MOUSNY donne pouvoir à Alexia FRANQUES
Marcella MICHEL donne pouvoir à Philippe MERCIER
Justine SINGEOT donne pouvoir à Alexia FRANQUES
Ludwig SPETER-LEJEUNE donne pouvoir à Martial REBEYROL
Elisabeth POL donne pouvoir à Philippe MERCIER
Dominique GILLET donne pouvoir à Valérie CHAPAT
Pierre GUILLET donne pouvoir à Richard BOUDET
Eric LE PAVOUX donne pouvoir à Marie-Christine BAUDOUIN

Mme Constance BONDUELLE et Mme Alexia FRANQUES sont désignées secrétaires de séance.

Domaine : 2.3 Droit de préemption urbain

- 35 -

Institution et délégation du droit de préemption urbain (DPU) suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Présidente de séance : Mme Irène FELIX

Vu l'article L. 5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu les articles L. 211-2, L.211-4, L.240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme afférents au droit de préemption et au droit prioritaire ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015-1-1275 en date du 3 décembre 2015 autorisant la prise, par l'agglomération, de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération n° 20 du Conseil Municipal de la Ville de Bourges en date du 19 décembre 2013 approuvant le traité de concession d'aménagement qui délègue à la SEM Territoria le droit de préemption urbain de la Ville de Bourges sur la Zone d'Aménagement Concerté des Breuzes ;

Vu la délibération n°30 du Conseil Communautaire du 8 avril 2022 portant approbation du projet de PLUI ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Biodiversité, Trames verte et noire, Mobilité et Voirie, Plan Vélo du 16 mars 2022 ;

Considérant que la Communauté d'Agglomération est compétente de plein droit en matière de Droit de Prémption Urbain (DPU) dès lors qu'elle dispose de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

I. Institution du DPU

Considérant que, suite à l'approbation du PLUI de Bourges Plus, il convient d'instituer un droit de préemption simple sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bourges, sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UE, UL, 1AUd, 1AUe, 1AUL, 1AU-Z et 2AU des communes couvertes par le PLUI et zones U, AU, UE et AUE de la commune de Mehun-sur-Yèvre couverte par un PLU communal) ainsi que sur le secteur sauvegardé de la Ville de Bourges ;

Considérant, en outre, que l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme permet de renforcer le droit de préemption urbain simple afin d'en étendre le champ d'application aux cas suivants :

- a) à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- b) à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant que, sur l'ensemble des secteurs où le droit de préemption urbain simple est instauré sur les communes de Bourges et Mehun-sur-Yèvre, il est nécessaire que celui-ci soit renforcé pour les motifs suivants :

- d'un outil de connaissance du marché foncier, de maîtrise foncière dans le but de mettre en œuvre un développement et un renouvellement urbain équilibré ;
- constituer un outil de mise en œuvre des objectifs fixés par les documents d'urbanisme notamment en matière de logements sociaux, de requalification du bâti, de la lutte contre les logements vacants, d'adaptation des équipements publics aux besoins de habitants et de la dynamique commerciale du centre-ville ;

II. Délégation du DPU

Considérant que, conformément à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, l'organe délibérant de l'EPCI peut déléguer l'exercice du DPU, dans les conditions de droit commun « à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement » ;

Considérant que l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité par la Communauté d'Agglomération de Bourges ne doit pas avoir pour effet de priver la commune d'un outil foncier pour l'exercice des compétences non déléguées ;

Il est proposé de déléguer aux communes le DPU (simple et/ou renforcé le cas échéant) sur leur territoire, exception faite des zones identifiées d'activités économiques sur lesquelles seule l'agglomération pourra préempter étant précisé que :

- les communes devront rendre compte à la Communauté d'Agglomération des préemptions qu'elles auront effectuées en vertu de leur délégation ;
- les déclarations d'intention d'aliéner arrivées en mairie, concernant les zones d'activités économiques, devront être transmises dans un délai maximum de 5 jours à la Communauté d'Agglomération.

Ces zones d'activités économiques sont :

- Pour les communes couvertes par le PLUI :
 - la zone UE (répartie en 3 secteurs, UEa, UEb, UEc)
 - la zone 1AUe
 - certains secteurs en zones 2AU, comme indiqué sur les plans en annexes, à savoir :
 - Zone du Sud de l'Aéroport à Bourges
 - Zone du Bois de Givray à Trouy
 - Zone à l'entrée du bourg de Saint-Just
- Pour la commune de Mehun-sur-Yèvre couverte par un PLU communal :
 - la zone UE
 - la zone AUe

Par ailleurs, afin de faciliter l'usage du droit de préemption urbain et du droit de priorité par la Communauté d'Agglomération concernant les zones d'activités économiques, il est proposé conformément à l'article L. 5211-10 du CGCT, de déléguer cette compétence à la Présidente.

Mme Irène FELIX rapporteur entendu, le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré,

**DECIDE
à l'unanimité**

- d'instituer au regard du PLUi un droit de préemption simple sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Bourges sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future (zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UE, UL, 1AUd, 1AUe, 1AUL, 1AU-Z et 2AU des communes couvertes par le PLUI et zones U, AU, UE et AUe de la commune de Mehun-sur-Yèvre couverte par un PLU communal) ainsi que sur le secteur sauvegardé de la Ville de Bourges ;
- d'instituer un droit de préemption renforcé sur les communes de Bourges et Mehun-sur-Yèvre ;
- de déléguer ce droit de préemption, qu'il soit simple ou renforcé, et le droit de priorité, comme suit :

	Compétences des communes par délégation du Conseil Communautaire	Compétences de la Présidente par délégation du Conseil Communautaire (DPU et droit de priorité)	Compétences de la SEM Territoria par délégation du Conseil Communautaire
Arçay	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Berry-Bouy	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Bourges (DPU renforcé)	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU (hors secteurs économiques) et secteur sauvegardé	UE, 1AUe, 2AU (Zone du Sud de l'Aéroport – voir plan)	ZAC des Breuzes
La Chapelle-Saint-Ursin	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Le Subdray	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Lissay-Lochy	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Marmagne	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Mehun-sur-Yèvre (DPU renforcé)	U, AU	UE, AUe	

	Compétences des communes par délégation du Conseil Communautaire	Compétences de la Présidente par délégation du Conseil Communautaire (DPU et droit de priorité)	Compétences de la SEM Territoria par délégation du Conseil Communautaire
Morthomiers	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Plaimpied-Givaudins	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Saint-Just	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU (hors secteurs économiques)	UE, 1AUe, 2AU (Zone à l'entrée du bourg – voir plan)	
Trouy	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU (hors secteurs économiques)	UE, 1AUe, 2AU (Zone du Bois de Givray – voir plan)	
Saint-Michel-de-Volangis	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Saint-Germain-du-Puy	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Saint-Doulchard	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	
Vorly	UAa, UAb, UB, UC, UD, UN, UL, 1AUd, 1AUL, 1AU-Z et 2AU	UE, 1AUe	

Conformément à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération, ainsi que dans l'ensemble des communes membres et mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'une transmission :

- au directeur départemental des finances publiques,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués des tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

Acte rendu exécutoire après

Dépôt électronique de la Préfecture le 19 AVR. 2022
Affichage du 15 AVR. 2022

Pour la Présidente et par délégation
La Responsable du Service des Assemblées
Annick GRELAT



Fait à Bourges, le 11 avril 2022

La Présidente,

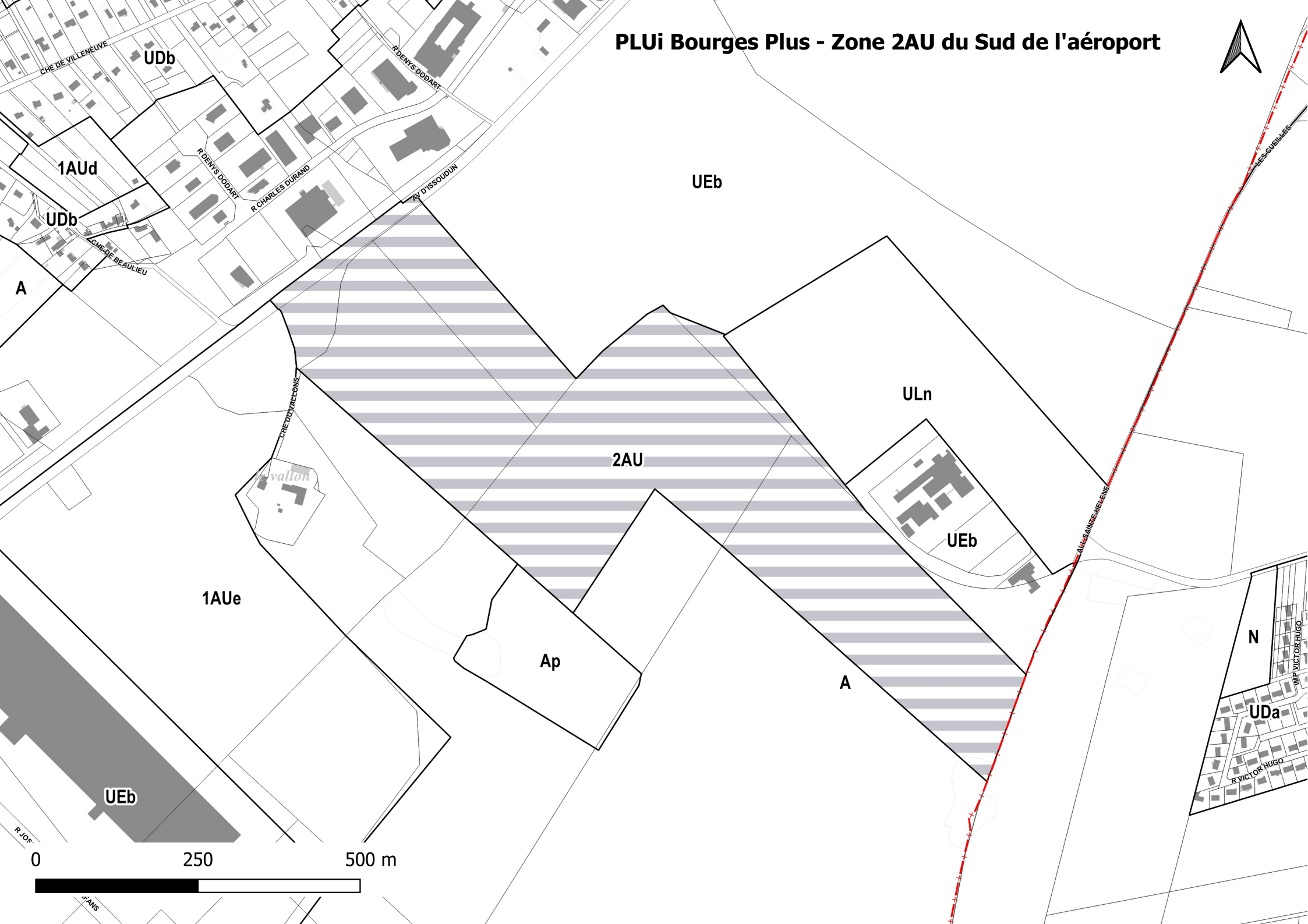


Irène FELIX

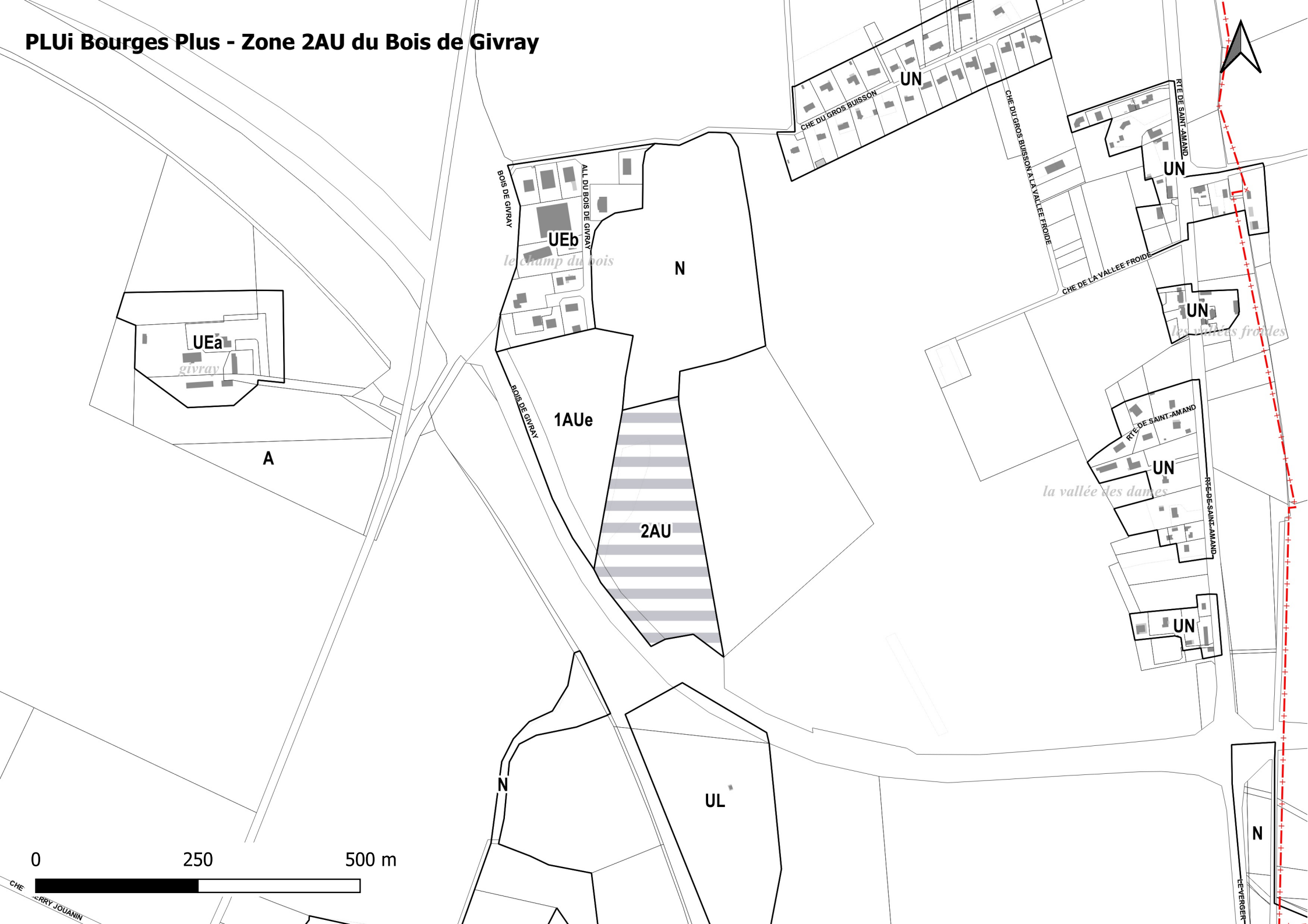


La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la transmission au Représentant de l'Etat et de sa publication ou de sa notification.

PLUi Bourges Plus - Zone 2AU du Sud de l'aéroport



PLUi Bourges Plus - Zone 2AU du Bois de Givray



PLUi Bourges Plus - Zone 2AU de Saint-Just

