

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le neuf décembre deux mille vingt quatre à 20 heures 00, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à MASSIAC, sous la présidence de Monsieur Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté.

Étaient présents :

Didier ACHALME, Djuwan ARMANDET, Vivien BATIFOULIER, André BOUARD, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Denis DELPIROU, Franck DE MAGALHAES, Christian DONIOL, Xavier FOURNAL, Eric JOB, Pierre JUILLARD, Philippe LEBERICHEL, Jérôme LUSSERT, Danièle MAJOREL, Thierry MATHIEU, Daniel MEISSONNIER, Vincent MENINI, Bernard PAGENEL, Jean-Pierre PENOT, Michel PORTENEUVE, Gérard POUDEROUX, Pierrick ROCHE, Philippe ROSSEEL, Christophe SOULIER, Claire TEISSEDE, Josette TOUZET, Marie-Claire TUFFERY, Eric VIALA

Étaient absents excusés :

Gilles AMAT, Claire ANDRIEUX-JANNETTA, Karine BATIFOULIER, Bernadette BEAUFORT-MICHEL, Frédérique BUCHON, Marie Ange CHARBONNIER, Lucette CHAUVEL, Magali CRAUSER, Jennifer DEVEZE, David GENEIX, Danielle GOMONT, Robert JOUVE, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME, Jean-François LANDES, Luc LESCURE, Michel MARSAL, Colette PONCHET-PASSEMARD, Ghyslaine PRADEL, Jean-Paul REBOUL, Félix ROCHE, Danielle ROLLAND, Jean RONGIER, Philippe SARANT, Marie-Laure TIBLE, André TRONCHE, Alain VAN SIMMERTIER, Jean Louis VERDIER, Roland VERNET

Pouvoirs :

Jennifer DEVEZE pouvoir à Philippe ROSSEEL, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME pouvoir à Gilles CHABRIER, Félix ROCHE pouvoir à Pierrick ROCHE, Philippe SARANT pouvoir à Philippe LEBERICHEL, Roland VERNET pouvoir à Georges CEYTRE

Date de convocation : 03 décembre 2024

Secrétaire de séance : Djuwan ARMANDET

Membres en exercice : 57

Présents : 29 – Pouvoirs : 5 – Votants : 34

Pour : 34
Contre : 0
Abstention : 0
Non votants : 0

Objet : Institution du droit de préemption urbain renforcé

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

Vu les statuts de Hautes Terres Communauté et notamment sa compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 211-2 qui dispose que la compétence d'un EPCI à fiscalité propre, en matière de plan local d'urbanisme, emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 211-1 alinéa 1 qui permet dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimités par ces plans ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 210-1 qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 de ce même Code ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 213-3 qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une collectivité locale, cette délégation pouvant porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la délibération n°3-035 du conseil municipal de Massiac en date du 09 avril 2015 portant approbation du plan local d'urbanisme de Massiac ;

Vu la délibération n°2015/3-036 du conseil municipal de Massiac en date du 09 avril 2015, portant institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune de Massiac ;

Vu la délibération n°2022CC-235 du conseil communautaire en date du 15 décembre 2022 portant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Massiac ;

Vu la délibération n°2023CC-223 du conseil communautaire en date du 14 décembre 2023 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Massiac ;

Considérant que les évolutions du PLU de Massiac depuis son approbation en date du 09 avril 2015 n'ont pas entraîné de modification du zonage ;

Vu la délibération du conseil municipal de Neussargues en date du 13 janvier 2017 portant approbation du plan local d'urbanisme de Neussargues ;

Vu la délibération n°2018-039 du conseil municipal de Neussargues en Pinatelle en date du 02 juillet 2018, portant instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune déléguée de Neussargues-Moissac ;

Vu la délibération du conseil municipal de Murat en date du 25 février 2020 portant approbation de la révision du plan local d'urbanisme de Murat ;

Vu la délibération n°2021CC-190 du conseil communautaire en date du 04 octobre 2021 portant institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser des communes de Murat, Albepierre-Bredons et Lavigerie ;

Vu la délibération n°2021CC-191 du conseil communautaire en date du 04 octobre 2021 portant exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n°2024-CC-086 du conseil communautaire en date du 11 avril 2024 portant approbation de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Murat ;

Vu la délibération n°2024-CC-133 du conseil communautaire en date du 04 juillet 2024 portant approbation de la modification n°1 du règlement du site patrimonial remarquable de Murat ;

Vu l'arrêté du Président n°2024-APRSDT-082 en date du 08 juillet 2024 portant mise à jour de l'annexe SPR du plan local d'urbanisme de Murat ;

Vu l'arrêté n°23-048 de la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes portant extension du périmètre de l'établissement public foncier local dénommé « EPF Auvergne » ;

Considérant que les évolutions du PLU de Murat depuis sa révision en date du 25 février 2020 n'ont pas entraîné de modification du zonage ;

Considérant que conformément à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- 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 ;
- 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 ;
- À l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant que les ventes relevant de ces trois catégories, et notamment les copropriétés avec un règlement de plus de 10 ans et les bâtiments de moins de 4 ans, ne donnent pas lieu à l'envoi de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par le mandataire aux communes. La veille foncière est donc difficile sur certains secteurs de projets (communaux ou intercommunaux) et l'acquisition de ces biens par voie de préemption impossible complique le portage des projets et allonge fortement leur délai de réalisation (maîtrise foncière, négociation amiable...) ;

Vu la convention d'adhésion au programme « Petites Villes de Demain » conclue entre Hautes Terres Communauté, les communes d'Allanche, de Massiac, de Murat et de Neussargues en Pinatelle et l'État le 30 avril 2021 ;

Vu la convention cadre d'opération de revitalisation de territoire (ORT) approuvée entre Hautes Terres Communauté, les communes d'Allanche, Massiac, Murat, Neussargues en Pinatelle, l'Etat et le Conseil Départemental du Cantal signée le 27 février 2023, notamment l'axe 1 – Améliorer l'habitat et le parcours résidentiel ;

Considérant que la commune de Massiac, avec son centre ancien fortifié, exprime, dans le cadre de sa convention d'ORT, la volonté d'anticiper la gestion du foncier, de favoriser le regroupement, le réinvestissement et la rénovation des logements et bâtiments existants, et adapter ces habitats aux besoins actuels, dans le but de remettre ces logements sur le marché, qu'il soit privé ou social ;

Considérant que la commune de Murat, labellisée Petite Cité de Caractère, dotée d'un centre historique à forte valeur patrimoniale et de faubourgs, combine plusieurs fonctions : logements, artisanat, commerces, services, et équipements. À travers sa convention d'ORT, la commune vise à maîtriser le foncier pour garantir la sécurité des bâtiments et améliorer la qualité du cadre de vie, réhabiliter des terrains à usage résidentiel, commercial ou végétalisé et favoriser le développement des services de proximité et dynamiser l'activité commerciale ;

Considérant que la commune de Neussargues en Pinatelle porte la volonté, dans sa convention d'ORT, d'anticiper la maîtrise foncière pour tirer parti de ses spécificités d'un bourg développé par l'activité ferroviaire et un dynamisme résidentiel qui s'est déployé dans des quartiers différents : hameau historique, quartier de gare, lotissements successifs. Ce tissu urbain peu dense appelle des réponses spécifiques ;

Considérant que dans ces périmètres un tissu urbain complexe, dense et souvent ancien qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de copropriété (centre bourg, cité médiéval). Ainsi certains lots de copropriété font l'objet d'une aliénation et échappent à l'application du droit de préemption simple ;

Considérant que les immeubles bâtis récemment doivent faire l'objet d'une attention particulière des collectivités lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs fixés par la convention d'opération de revitalisation de territoire (développement commercial...) ;

Considérant que face aux enjeux d'aménagement, de développement et de conservation (particulièrement pour le bâti historique) de ces secteurs stratégiques, il est indispensable que les collectivités puissent maîtriser le foncier lorsque cela d'avère nécessaire ;

Considérant que le droit de préemption urbain simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriétés, les immeubles construits de moins de quatre ans ainsi que les cessions de parts ou d'actions ;

Considérant qu'à la suite de la signature de la convention d'ORT, il est nécessaire de renforcer le droit de préemption sur les périmètres de ladite convention pour les communes de Murat, Massiac et Neussargues en Pinatelle ;

**Le Conseil communautaire,
Où l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DÉCIDE :**

- **D'APPROUVER** l'institution du droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) situées dans les périmètres de l'ORT de Murat, Massiac et Neussargues en Pinatelle et annexés à la présente délibération ;
- **D'INDIQUER** que les périmètres d'application du droit de préemption urbain renforcé seront annexés au PLU conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à mettre en œuvre les mesures de publicité suivantes prévues à l'article R.11-2 du Code de l'urbanisme :
 - Affichage au siège de Hautes Terres Communauté et dans les mairies concernées de Murat, Neussargues en Pinatelle et Massiac pendant un mois ;
 - Mention de l'affichage en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à adresser sans délai copie de cette délibération aux organismes et services mentionnés à l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme ;
- **D'ADRESSER** une ampliation de la présente à Monsieur le Préfet du Cantal pour le contrôle de sa légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an

Pour copie conforme

Le Président,

Didier ACHALME



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Périmètre ORT de Murat, Massiac et Neussargues en Pinatelle



