

RAPPORT N°10 : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) SUR LE TERRITOIRE D'ALF

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R211-1 et suivants, R213-1 et suivants et R213-4 et suivants ;

Vu les statuts de la communauté de communes Ambert Livradois Forez et notamment sa compétence en matière « *d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêts communautaire, schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* » ;

Vu l'article L211-2 du code de l'urbanisme issu de l'article 149 de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, confère de plein droit le Droit de Préemption Urbain (DPU) à tout EPCI à fiscalité propre compétent en matière d'élaboration des documents d'urbanisme en lieu et place des communes ;

Vu la création de la communauté de communes Ambert Livradois Forez au 1^{er} Janvier 2017 ;

Vu la délibération du conseil de communauté en date du 7 septembre 2020 relative au Droit de Préemption Urbain ;

Considérant les échanges pour l'instauration du Droit de Préemption Urbain entre le service habitat et urbanisme et les communes du Pays d'Olliergues et des communes d'Ambert, Arlanc, Auzelles, Cunlhat et Saint Anthème ;

Par conséquent, la communauté de communes Ambert Livradois Forez (CCALF) est compétente pour exercer, déléguer, modifier et supprimer le DPU. Ce transfert ne modifie et ne supprime pas les secteurs soumis au DPU instaurés par les communes avant la création de l'EPCI au 1^{er} janvier 2017 et n'en change pas les conditions. La CCALF peut exercer et déléguer le DPU sur ces secteurs.

Ainsi, dès que l'acte instituant le DPU est exécutoire, toutes les mutations incluses dans les zones concernées devront faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) pour lesquelles les mairies restent le lieu de réception de ces DIA. Elles devront alors transmettre les DIA sans délais à la CCALF.

Dans le cas où une commune souhaite préempter sur une DIA particulière, elle pourra demander à la CCALF de lui déléguer l'exercice du Droit de Préemption Urbain en précisant le motif de la demande. Ambert Livradois Forez, titulaire du DPU peut également préempter pour des projets d'intérêt communautaire et dans le cadre de ses compétences.

Il convient de préciser les modalités d'exercice et de délégation du DPU, prévues par le code de l'urbanisme :

Exercice du DPU par la CCALF :

Le DPU ne peut être utilisé par la communauté de communes uniquement dans le cadre de ses compétences et pour des projets d'intérêt communautaire.

Pour répondre aux délais règlementaires (deux mois à compter de la réception de la DIA en mairie), il est proposé de déléguer l'exercice du DPU au Président pour les biens d'une valeur inférieure à 150 000 €. Le Président rendra compte de l'exercice de cette compétence devant le Conseil communautaire. Pour les biens de valeur égale ou supérieure à 150 000 €, le recours au DPU fera l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire.

Délégation de l'exercice du DPU aux communes :

Il est demandé que pour chaque DIA, la commune informe la CCALF de son souhait de préempter. Lorsqu'une commune souhaite préempter (en application des compétences communales), la communauté de communes pourra lui déléguer le DPU par arrêté du Président. La commune pourra alors exercer le droit de préemption urbain pour la DIA en question. Le Président rendra compte de l'exercice de cette compétence devant le Conseil Communautaire.

Monsieur le Vice-Président rappelle au conseil communautaire que l'instauration du DPU sur des communes dotées d'un document d'urbanisme et souhaitant le mettre en place nécessite la prise d'une délibération du conseil communautaire.

Monsieur le Vice-Président rappelle que lors de ce conseil communautaire sera approuvée la révision générale du PLU d'Ambert et que, par conséquent, les périmètres du droit de préemption ont été redéfinis.

Ce droit de préemption est simple et va porter sur les zones UA, UB, UE, UI, UL et à l'ensemble de la zone UC hormis les secteurs suivants : Allée Henri Pourrat, Saint-Pardoux, Rodde, La Chardie, La Brugerette, Villeneuve, Le Fournet, Route de Clermont, Le Montel, La Barella, Route du Puy, Aubignat, La Ribbe Basse.

Sur proposition du Président,

Délibération,

il vous est proposé :

- de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain au Président pour l'acquisition de biens nécessaires à la mise en œuvre des compétences de la communauté de communes et dont la valeur est inférieure à 150 000€ ;
- de permettre au Président de déléguer par arrêté l'exercice du DPU aux communes à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

- d'instaurer le DPU portant sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées dans les documents d'urbanisme approuvés des communes citées ci-dessous et telles que définies dans les plans ci-joints :
 - o Ambert, PLU d'Ambert : zones UA, UB, UE, UI, UL et UC (sauf : Allée Henri Pourrat, Saint-Pardoux, Rodde, La Chardie, La Brugerette, Villeneuve, Le Fournet, Route de Clermont, Le Montel, La Barella, Route du Puy, Aubignat, La Ribbe Basse)
 - o Auzelles, PLUI du Pays de Cunlhat : zones U et AU
 - o Cunlhat, PLUI du Pays de Cunlhat : zones U et AU
 - o Saint Anthème, PLUI de la Vallée de l'Ance : zones U et AI
- d'autoriser le Président à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération qui fera l'objet :
 - o d'un affichage dans les mairies concernées et au siège de la communauté de communes pendant 1 mois ;
 - o d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département ;
 - o d'une notification aux services et organismes mentionnés à l'article R211-3 du code de l'urbanisme.
- de charger Monsieur le Président de toutes les formalités utiles quant à l'exécution de la présente délibération.