

Communauté de communes du Pays de Fénelon

Séance du 20 Janvier 2026

Conseillers en exercice : 32

Présents : 30

Votants : 30

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

Délibération n° 2026-004

Présents :

Archignac : Alain Laporte / Borrèze : Thierry Chassaing / Calviac en Périgord : Jean-Paul Ségalat, Jean-Louis Chupin / Carlux : Michel Lemasson / Carsac-Aillac : Patrick Bonnefon, Fabienne Jardel, Patrick Treille, Sophie Lazzarini, Alain Dezon / Jayac : Thimotée Zucher / Nadaillac : Jean-Claude Veyssiére/ Paulin : Francis Lanoix / Pechs-de-l'Espérance : Françoise Arpaillange, Patrick Prugnaud, Ghislain Fourreaux / Prats de Carlux : Jean-Michel Barreau, Nicole Labrot / St Crépin Carlucet : Alain Vilatte, Annie Vergne-Rodriguez / Saint-Geniès : Michel Lajugie, Alain Dalix, Anne Alfano / Saint Julien de Lampon : Huguette Villard, Jérôme Neveu / Sainte-Mondane : Eric Bourdet / Salignac-Eyviges : Jacques Ferber, Laure Elisabeth Bouygue, Jean-Michel Bordas / Simeyrols : Jean-Pierre Planche

Absents ayant donné pouvoir :

Carlux : Odile Couronné donne pouvoir à Michel Lemasson

Paulin : Michel Mariel donne pouvoir à Francis Lanoix

Absents excusés :

Sainte-Mondane : Gilles Arpaillange

Veyrignac : Lisette Gendre

L'an deux mil vingt-six, les vingt janviers à dix-huit heures trente, les conseillers communautaires se sont réunis à la salle des fêtes de Salignac-Eyviges, sur convocation et sous la présidence de M. Patrick BONNEFON, Président.

M. Jacques Ferber a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation : le 14 janvier 2026.

Objet : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION (DPU) SIMPLE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

Monsieur le Président,

Rappelle au Conseil Communautaire que la loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu le transfert du droit de préemption urbain aux établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme.

En vertu de l'article L211-1 du code de l'urbanisme, les collectivités dotées d'un PLU ou PLUi approuvé, ont la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain, sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la collectivité de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Ce droit peut en outre être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement :

- De mettre en œuvre un projet urbain ;
- De mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- D'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques ;
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- De réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- De lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- De permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain ;
- De sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- De renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

En application des articles L211-2 et L 213-3 du code de l'urbanisme, il serait utile que le Président puisse déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Par conséquent,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 qui modifie certains éléments de compétences exercées par les EPCI en matière de documents d'urbanisme et de DPU ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 210-2, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu la délibération de la Communauté de Communes du Pays de Fénelon approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et l'abrogation des cartes communales des communes en date du 20 janvier 2026 ;

Considérant que le droit de préemption urbain constitue un outil foncier essentiel permettant à la collectivité de mettre en œuvre une politique publique d'aménagement cohérente ;

Considérant qu'il permet notamment de favoriser la réalisation de logements, d'équipements publics, d'opérations d'aménagement, de renouvellement urbain ou de développement économique ;

Considérant que les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) du PLUi sont susceptibles d'accueillir de tels projets ;

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption urbain simple sur ces zones est de nature à garantir la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des objectifs du projet de territoire ;

Les membres du Conseil Communautaire, après avoir délibéré à l'unanimité :

- Instaurent le droit de préemption urbain simple sur le périmètre de toutes les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
- Autorisent le Président au titre des articles L 211-2 et L 213-3 du code de l'urbanisme, à déléguer ponctuellement, par voie de décisions, l'exercice du droit de préemption à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation (EPF), au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société mixte (SEM) agréée de construction et de gestion des logements sociaux, à un organisme HLM ou à une structure associative agréée pour réaliser en tant que maîtrise d'ouvrage, des opérations de logement destinées au logement social ;
- Ouvrent 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 social de la Communauté de Communes aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme ;
- Précisent que cette délégation d'exercice du droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura

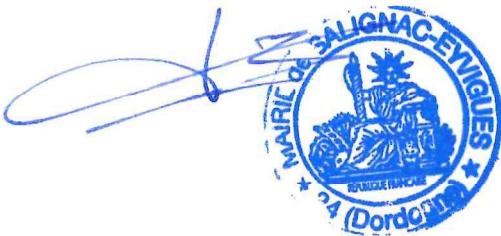
fait l'objet d'un affichage en mairie de chaque commune concernée et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département (article R211-2 du Code de l'urbanisme) ;

- Précisent qu'en application de l'article R211-3 du Code de l'Urbanisme, une copie de la présente délibération sera adressée au Directeur Départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain ainsi qu'au greffe des mêmes tribunaux ;
- Annexent la présente délibération au PLUi approuvé le 20/01/2026.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que susdits.
Pour extrait certifié conforme

Jacques FERBER
Secrétaire de séance

Patrick BONNEFON
Le Président



Le Président, Patrick BONNEFON, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération,
Compte tenu de la transmission en Préfecture le 28/01/2026
Et sa publication le 28/01/2026

Cet acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.