

<b>REPUBLIQUE FRANÇAISE</b> .. <b>DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES</b> .. <b>COMMUNAUTE DE COMMUNES CONFLENT CANIGÓ</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CONFLENT CANIGÓ</b> .. <b>SEANCE DU 17 OCTOBRE 2024</b>
<b>Nombre de Conseillers en exercice : 71</b> <b>Présents à la séance : 42</b> <b>Ont participé au vote : 51</b> <b>Pour : 51 Contre : 0 Abstention : 0</b> <b>Date de la convocation : 10 octobre 2024</b>	L'an deux mille <b>VINGT QUATRE</b> et le <b>DIX SEPT OCTOBRE</b> , le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Conflent Canigó s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de sa réunion, sous la présidence de <b>Monsieur Jean-Louis JALLAT, Président.</b>
<b>Objet :</b>  <b>Mise à jour des délégations du Droit de Préemption Urbain (DPU)</b>  <b>N° d'Ordre : 232-24</b>  <b>Classification @ctes :</b> <b>2.3 Droit de préemption urbain</b>	<b>ASSISTAIENT A LA SEANCE :</b> <b>Éric MAHIEUX, Jean-Louis BOSC, Olivier CHAUCHEAU, Josette PUJOL, Johanna MESSAGER, Daniel ASPE, Roger PAILLES, Claude ESCAPE, Stéphane GILMANT, Chantal CALVET, Régis TERRIEU, Jean-Pierre VILLELONGUE, Guy CASSOLY, Jean-Luc BLAISE, Anne-Marie CANAL, Gérard QUES, Christian TRIADO, Jean-Louis JALLAT, Éric RODRIGUEZ, Yves DELCOR, Elisabeth PREVOT, Etienne TURRA, Corinne DE MOZAS, Agnès ANCEAU-MORER, Thérèse GOBERT-FORGAS, Bernard LAMBERT, Gladys DA SILVA, Claire LAMY, Françoise ELLIOTT, Olivier GRAVAS, Guy BOBE, Jean-Louis SALIES, Jean-Jacques ROUCH, Jean SERVAT, Serge BOYER, Henri GUITART, Christine HIERREZUELO, Pierre SERRA, Patrick LECROQ, Bruno GUERIN, Lucette ORTIZ CASTILLO.</b>  <b>ABSENTS REPRESENTES PAR UN SUPPLEANT :</b> Marie-Edith PERAL était représentée par Erk CHATELUS.  <b>ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :</b> Fernand CABEZA a donné procuration à Gérard QUES, Michel LLANAS a donné procuration à Jean-Louis JALLAT, Anne LAUBIES a donné procuration à Guy CASSOLY, Géraldine BOUVIER a donné procuration à Thérèse GOBERT FORGAS, Ahmed BEKHEIRA a donné procuration à Bernard LAMBERT, Nathalie CORNET a donné procuration à Elisabeth PREVOT, Aude VIVES a donné procuration à Olivier CHAUCHEAU, Jean MAURY a donné procuration à Josette PUJOL, Claude SIRE a donné procuration à Jean-Louis SALIES.  <b>ABSENTS EXCUSES :</b> Sébastien NENS, Patrick MARCEL, Patrice ARRO, Philippe DORANDEU, Yaël DELVIGNE, Thierry BEGUE, André ARGILES, Laurent ALOZY, Jean-Christophe JANER, Jean CASTEX, Laurent CHARCOS, David MONTAGNE, Nicolas BERJOAN, Christelle LAPASSET, André JOSSE, Jean-Marie MAYDAT, Alain ESTELA, Raphaël VIGIER, René DRAGUE, Robert JASSEREAU.
<b>Secrétaire de Séance : Gladys DA SILVA</b>	

**Le Président,**

**RAPPELLE** la possibilité pour le Conseil Communautaire de déléguer certaines de ses attributions au Président dans les conditions posées par le CGCT (article L.2122-22), notamment en matière de droit de préemption urbain,

**FAIT PART** de la possibilité indiquée à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, pour le titulaire du droit de préemption urbain, de 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. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

• **DELEGATION AUX COMMUNES MEMBRES**

**EXPOSE** que l'exercice du Droit de Préemption Urbain ne peut être mis en œuvre que pour les opérations relevant des compétences statutaires de la Communauté de Communes, laquelle est soumise au principe de spécialité.

**COMPTE TENU** que l'habitat relève d'une compétence qui reste communale alors que le développement économique est communautaire, il apparaît en l'état judiciaire de ne retenir l'exercice du DPU par la Communauté de Communes que dans les zones dédiées à l'activité économique.

**PROPOSE** de renouveler la délégation aux communes membres l'exercice du DPU, sur leur territoire respectif, sauf dans les zones dédiées à l'activité économique telles que mentionnées ci-après et annexés à la présente délibération (annexe n°1).

Commune	Zonage dédié à l'activité économique, concerné par l'exercice du DPU par la Communauté de Communes
Marquixanes	UE 3AU1E
Olette	UE Uep 2AU1E
Prades	UEc 1AU1E. UE (tel que reporté sur le plan annexé)
Ria Sirach	UE 1AU1E
Sahorre	UE
Vernet les Bains	UEc
Vinça	2AU1E 2AU2E UE

• **DELEGATION A L'EPF OCCITANIE DANS LES PERIMETRES D'ORT**

**RAPPELLE** les dispositions de l'article L.303-I du code de la construction et de l'habitation selon lesquelles « *Les opérations de revitalisation de territoire ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable.*

*Ces opérations donnent lieu à une convention entre l'Etat, ses établissements publics intéressés, un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et tout ou partie de ses communes membres, ainsi que toute personne publique ou tout acteur privé susceptible d'apporter un soutien ou de prendre part à la réalisation des opérations prévues par la convention ».*

**PRECISE** qu'en date du 16 mai 2023, la Communauté de Communes, ainsi que les quatre communes de PRADES, VINÇA, VERNET-LES-BAINS, et OLETTE, ont signé un avenant à la convention-cadre valant Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) en date du 21 avril 2020 qui ne concernait alors que la seule commune de PRADES, et précise qu'elle s'applique, pour une période de cinq ans allant de 2023 à 2028, avec l'Etat, la Région, et le département, dont l'objectif est de dynamiser l'aménagement des centres des communes concernées en réalisant les axes qu'elle comporte, pour chaque commune.

Ce dispositif comporte un volet foncier, dans lequel l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie, également signataire de la convention, permet d'accélérer la maîtrise des biens nécessaires aux projets de revitalisation, comme le prévoit l'article 6.2.2 de la convention (cf. p.45).

**RAPPELLE** les dispositions du 16<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.303-2-III du code de la construction et de l'habitation, selon lesquelles « L'opération de revitalisation de territoire peut donner lieu à l'instauration du droit de préemption urbain renforcé prévu à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme et à l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial prévu à l'article L. 214-1 du même code. Le droit de préemption urbain, y compris le droit de préemption urbain renforcé dans les conditions prévues à l'article L. 211-4 dudit code, et le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et

les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial peuvent être délégués dans les conditions prévues aux articles L. 211-2-3 et L. 214-1-1 du même code ».

**RAPPELLE** également que les deux premiers alinéas de l'article L.214-1-1 du code de l'urbanisme disposent que « Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale délégataire mentionné au premier alinéa peut déléguer ce droit de préemption à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou à la personne titulaire d'un contrat mentionné à l'article L. 300-9 lorsque le contrat prévoit les éléments mentionnés au deuxième alinéa du même article L. 300-9. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire ».

Aussi, afin de faciliter l'exercice du DPU sur le territoire d'une des quatre communes signataires et couvert par l'ORT, et sous réserve que son exercice ait pour but exclusif de satisfaire l'un des axes mentionnés à la convention ORT pour chacune d'elle, l'Établissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie doit pouvoir bénéficier d'une délégation dans ces périmètres d'intervention.

**PRECISE** que les biens acquis par l'Établissement Public Foncier d'Occitanie demeureront sa propriété pleine et entière en application des conventions signées avec les collectivités concernées, selon les conditions de délais et les modalités qu'elles prévoient.

**PROPOSE** donc de déléguer le DPU à l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, qui interviendra uniquement sur demande des communes concernées (PRADES, VINCA, VERNET-LES-BAINS, et OLETTE), soit celle du conseil municipal ou du maire s'il bénéficie d'une délégation, dans les zones U et AU des périmètres de l'ORT, tels qu'annexés à la présente délibération (Annexe 2) sous réserve que l'objet du droit de préemption corresponde à l'un des axes identifiés par la convention et du respect de sa durée de validité, éventuellement prorogée.

• **SUPPRESSION DU CONCESSIONNAIRE DE LA ZAC SITUEE SUR LA COMMUNE DE PRADES**

**Le Président,**

**EXPOSE** au Conseil Communautaire que par délibération du 13 septembre 2023, la commune de Prades a délibéré pour mettre fin à la concession publique d'aménagement de la ZAC Salères, qui avait désigné la « SAEM Roussillon Aménagement » en tant qu'aménageur de cette opération. Ainsi, il ne peut plus être délégataire du DPU au sein de la ZAC.

**RAPPORTE** qu'il convient donc de supprimer la SAEM Roussillon Aménagement des délégataires du Droit de Préemption Urbain.

• **DELEGATIONS DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L 2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :**

**RAPPELLE** au Conseil Communautaire la délibération du 17 juillet 2020 portant délégation au Président dans le cadre de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Cette délibération chargeait le Président pendant la durée de son mandat d'exercer, au nom de la collectivité, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la collectivité en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L 213-3 de ce même code, dans le périmètre des Zones d'Aménagement Concerté déclarées d'intérêt communautaire.

**EXPOSE** que la Communauté de Communes est compétente en matière de DPU sur les zones d'activités économiques susmentionnées.

**EXPOSE** qu'au cas où la Communauté de Communes ne souhaite pas préempter sur une zone relevant de sa compétence, mais que la commune sur laquelle se situe le bien soit porteuse d'un projet, il convient que le Président puisse lui redéléguer le DPU afin de mener la procédure en temps utiles. Cette possibilité est explicitement prévue par l'article L 2122-22 du CGCT alinéa 15.

**Mesures de publicité et de diffusion de la délibération - Articles R211-2 et 3 du Code de l'Urbanisme:**

- Affichage au siège pendant une durée continue d'un (1) mois
- Insertion dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département
- Envoi d'une copie de la présente délibération et ses annexes :
  - \* au Directeur Départemental des Services Fiscaux
  - \* à la Chambre Départementale des Notaires
  - \* au Barreau constitués près du Tribunal judiciaire
  - \* au Greffe du Tribunal judiciaire

**Le Président PROPOSE**

- 1- De renouveler la délégation aux communes membres l'exercice du DPU, sur leur territoire respectif, sauf dans les zones dédiées à l'activité économique telles que mentionnées ci-après et figurant en annexe de la présente délibération (annexe n°1) :

Commune	Zonage dédié à l'activité économique, concerné par l'exercice du DPU par la Communauté de Communes
Marquixanes	UE 3AU1E
Olette	UE Uep 2AU1E
Prades	UEc 1AU1E. UE (tel que reporté sur le plan annexé)
Ria Sirach	UE 1AUE
Sahorre	UE
Vernet les Bains	UEc
Vinca	2AU1E 2AU2E UE

- 2- De déléguer à l'EPF Occitanie l'exercice du Droit de Prémption Urbain, dans les zones U et AU du PLUi valant SCOT incluses dans l'ORT en vigueur (voir Annexe 2) et durant toute sa durée de validité, éventuellement prorogée, dès lors que l'une des quatre communes concernées, récipiendaires des Déclarations d'Intention d'Aliéner, auront directement sollicité cet organisme dans le but de réaliser l'un ou plusieurs des axes mentionnés à la convention d'ORT en vigueur sur la période 2023-2028;
- 3- De supprimer la délégation de la SAEM Roussillon Aménagement, qui n'est plus concessionnaire de l'aménagement de la ZAC Salères sur la commune de PRADES.
- 4- De charger le Président pendant la durée de son mandat d'exercer, au nom de la collectivité, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la collectivité en soit titulaire ou délégataire,
- 5- De mettre en œuvre les mesures de publicité et de diffusion de la présente telles que prévues aux articles R211-2 et 3 du Code de l'Urbanisme

**DEMANDE** à l'assemblée de se prononcer.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**

**Où l'exposé de son Président, Et après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**VU** la délibération n°40-21 du 13 mars 2021, instaurant le droit de préemption urbain,  
**VU** le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2122-22, L 5211-5, L 5211-10.  
**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L.214-1-1, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 213- 5,  
**VU** l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation,  
**VU** la convention cadre valant Opération de Revitalisation du territoire signée le 21 avril 2020 et son avenant du 16 mai 2023 étendant son périmètre aux trois communes de VINCA, OLETTE-EVOL et VERNET LES BAINS,  
**VU** la délibération n°2023-127 du conseil municipal de PRADES mettant fin à la concession d'aménagement de la ZAC Salères,

### DECIDE :

- 1- De renouveler la délégation aux communes membres l'exercice du DPU, sur leur territoire respectif, sauf dans les zones dédiées à l'activité économique telles que mentionnées ci-après et figurant en annexe de la présente délibération (annexe n°1) :

Commune	Zonage dédié à l'activité économique, concerné par l'exercice du DPU par la Communauté de Communes
Marquixanes	UE 3AU1E
Olette	UE Uep 2AU1E
Prades	UEc 1AU1E. UE (tel que reporté sur le plan annexé)
Ria Sirach	UE 1AU1E
Sahorre	UE
Vernet les Bains	UEc
Vinca	2AU1E 2AU2E UE

- 2- De déléguer à l'EPF Occitanie l'exercice du Droit de Préemption Urbain, dans les zones U et AU du PLUi valant SCOT incluses dans l'ORT en vigueur (voir Annexe 2) et durant toute sa durée de validité, éventuellement prorogée, dès lors que l'une des quatre communes concernées, récipiendaires des Déclarations d'Intention d'Aliéner, auront directement sollicité cet organisme dans le but de réaliser l'un ou plusieurs des axes mentionnés à la convention d'ORT en vigueur sur la période 2023-2028;
- 3- De supprimer la délégation de la SAEM Roussillon Aménagement, qui n'est plus concessionnaire de l'aménagement de la ZAC Salères sur la commune de PRADES.
- 4- De charger le Président pendant la durée de son mandat d'exercer, au nom de la collectivité, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la collectivité en soit titulaire ou délégataire,
- 5- De mettre en œuvre les mesures de publicité et de diffusion de la présente telles que prévues aux articles R211-2 et 3 du Code de l'Urbanisme

**DONNE TOUT POUVOIR** à Monsieur le Président pour signer toutes les pièces permettant de mener à bien cette opération.

Envoyé en préfecture le 29/10/2024

Reçu en préfecture le 29/10/2024

Publié le 30/10/2024

ID : 066-200049211-20241029-D2024232-DE



Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus par tous les membres présents qui ont signé sur la minute.

**Le 29 octobre 2024.**

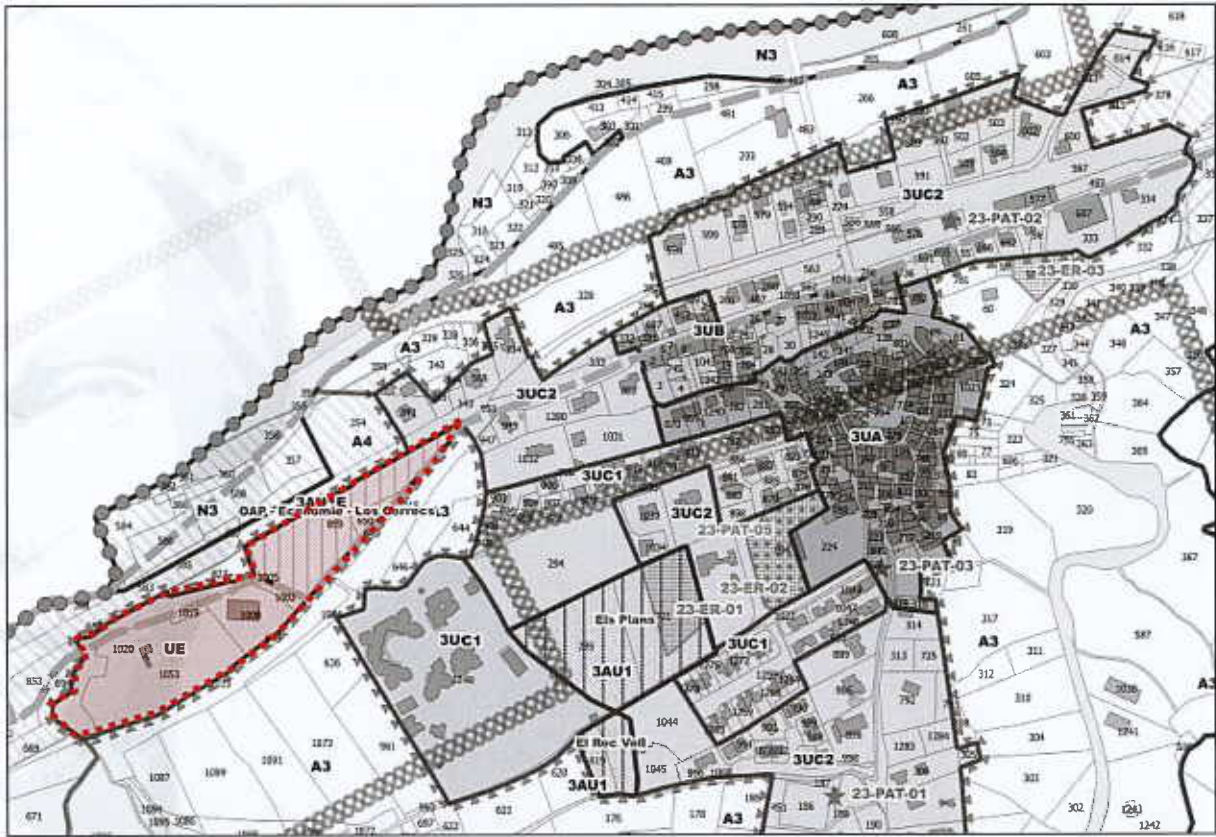
**Pour extrait, certifié conforme,**

**Le Président**

**Jean-Louis JALLAT**



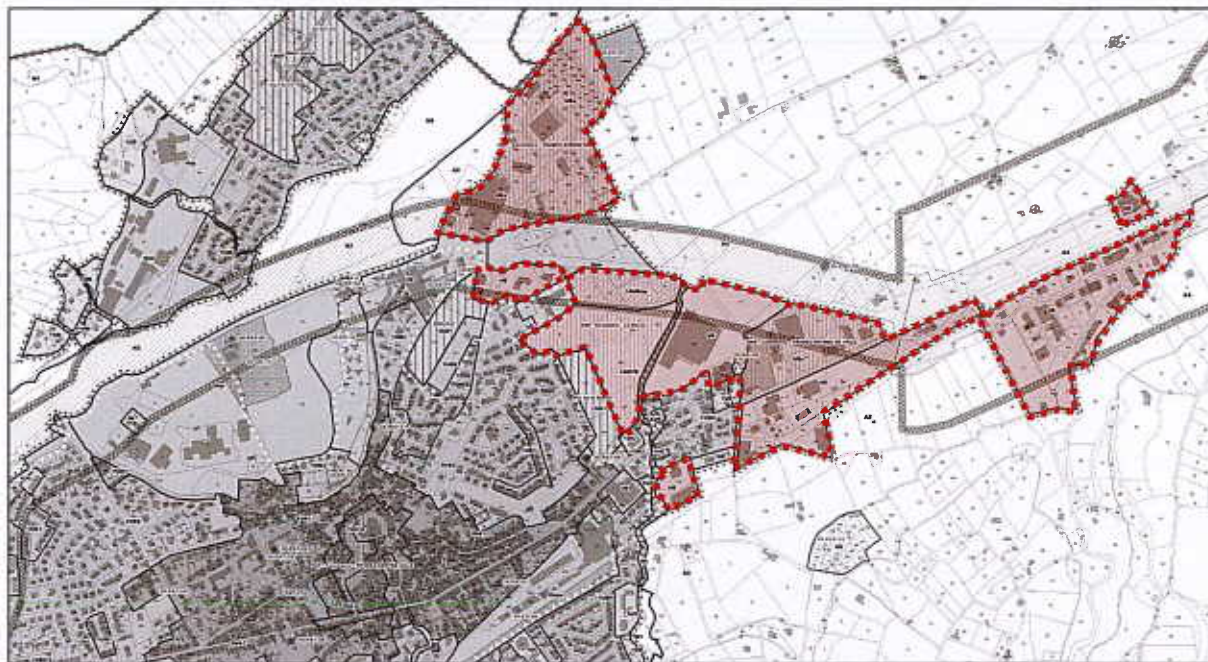
### Annexe 1 – Délimitation des zones de DPU demeurant à destination de la Communauté de Communes



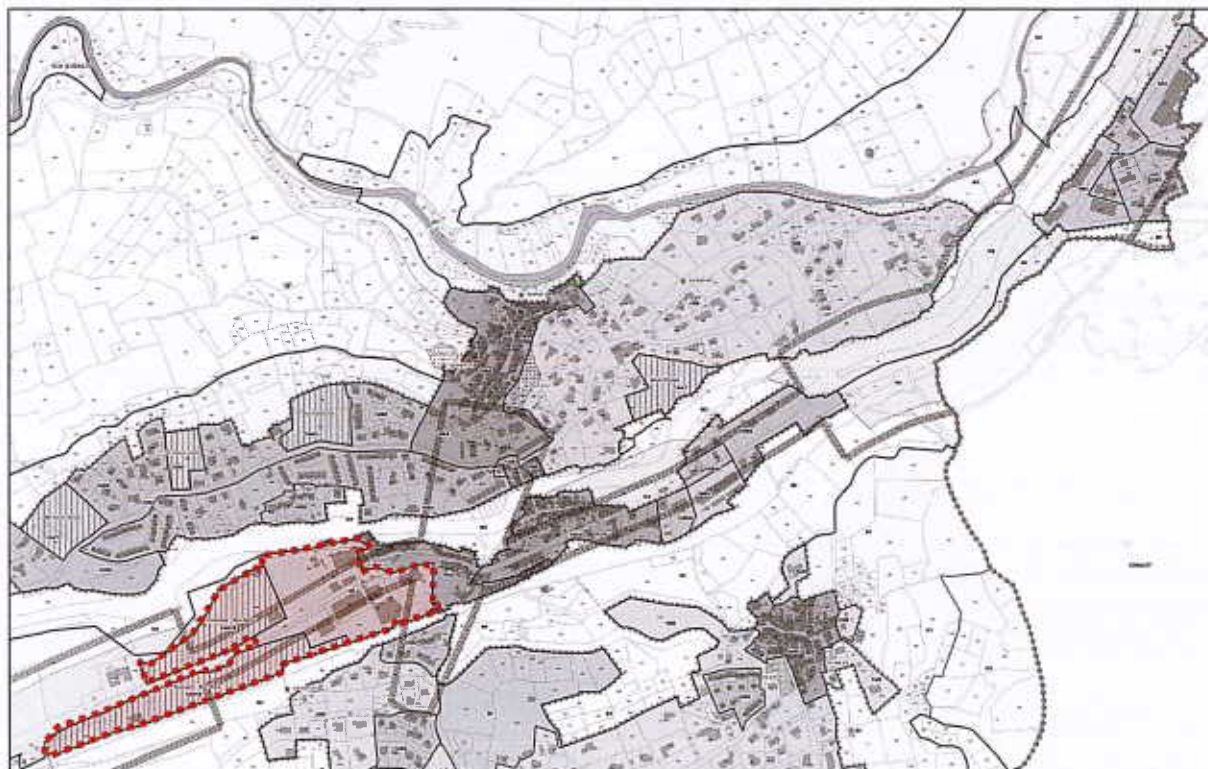
Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Marquixanes (en rouge)



Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Olette- Secteur La Bastide (en rouge)

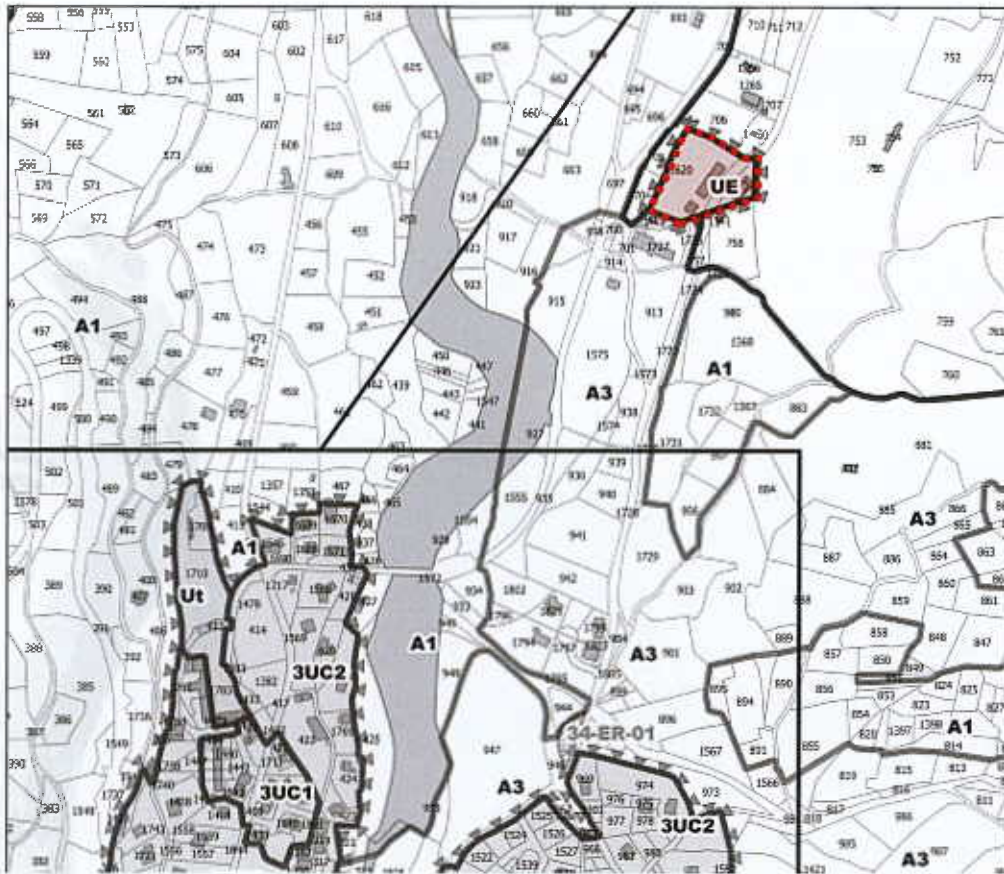


**Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Prades (en rouge)**



**Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Ria-Sirach (en rouge)**

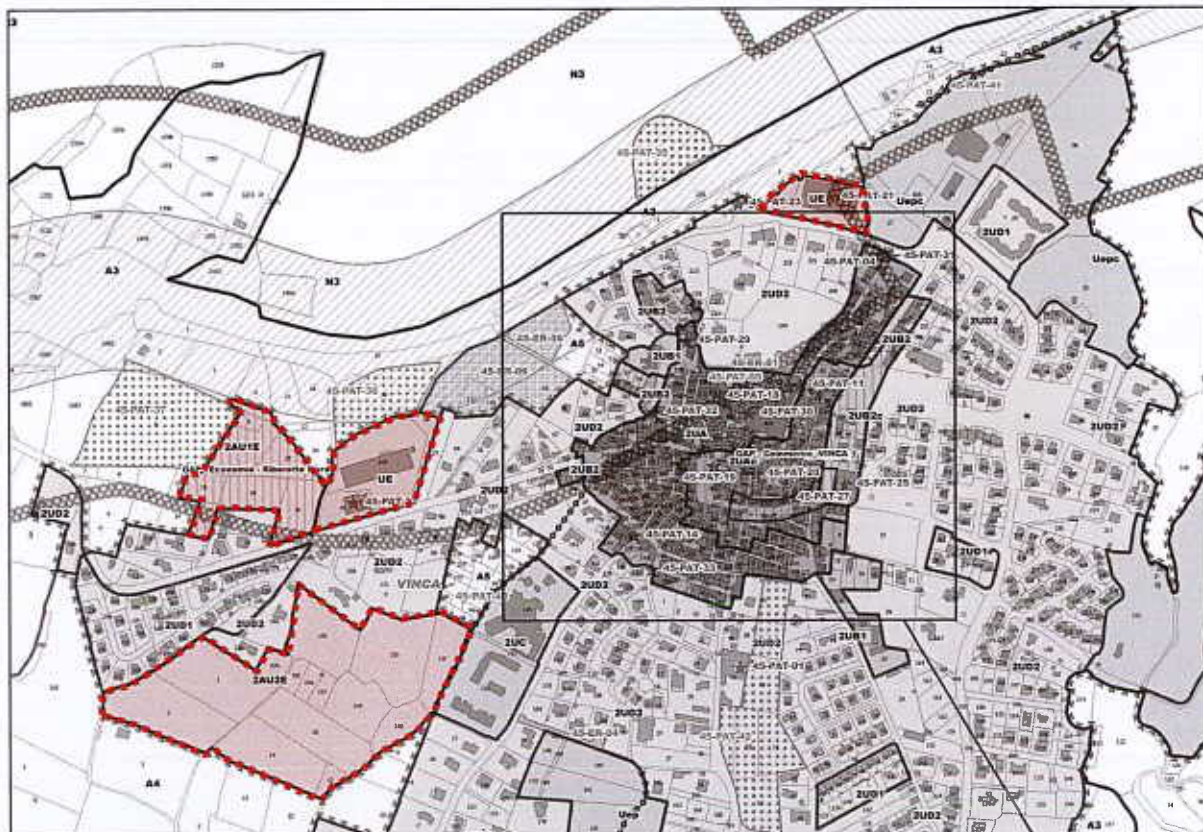




Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Sahorre  
(route de Vernet, en rouge)

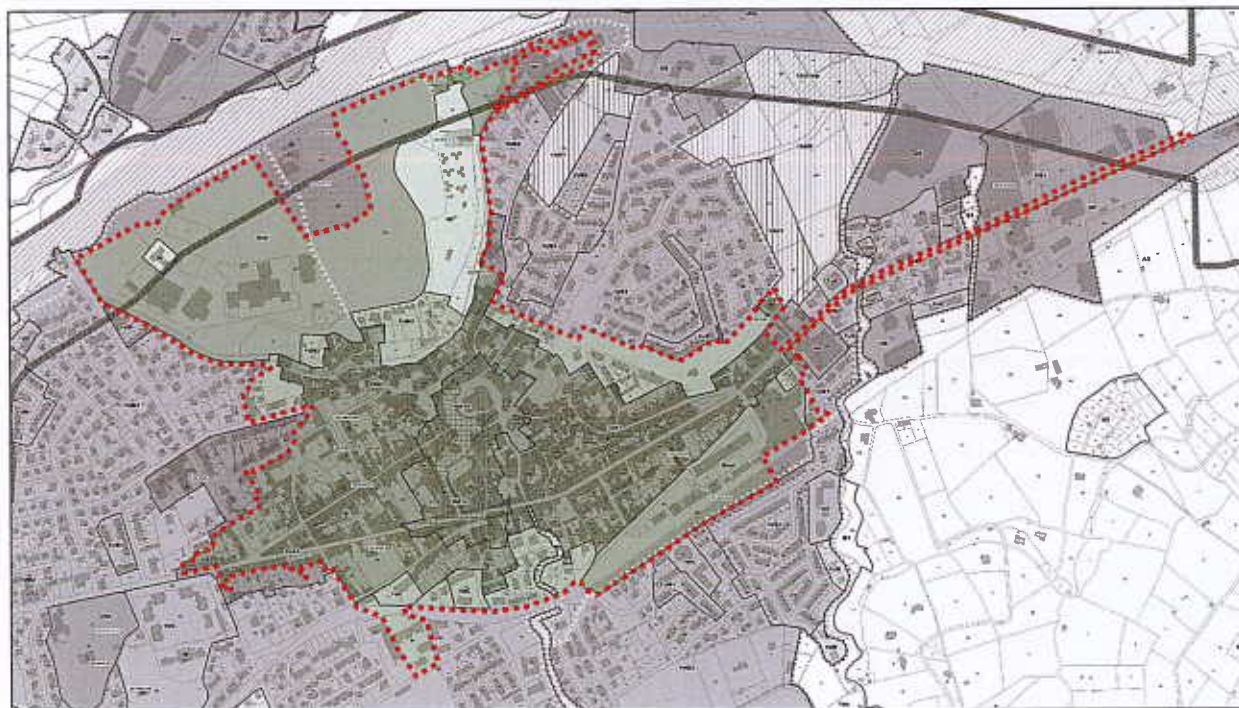


Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Vernet-les-bains (en rouge)

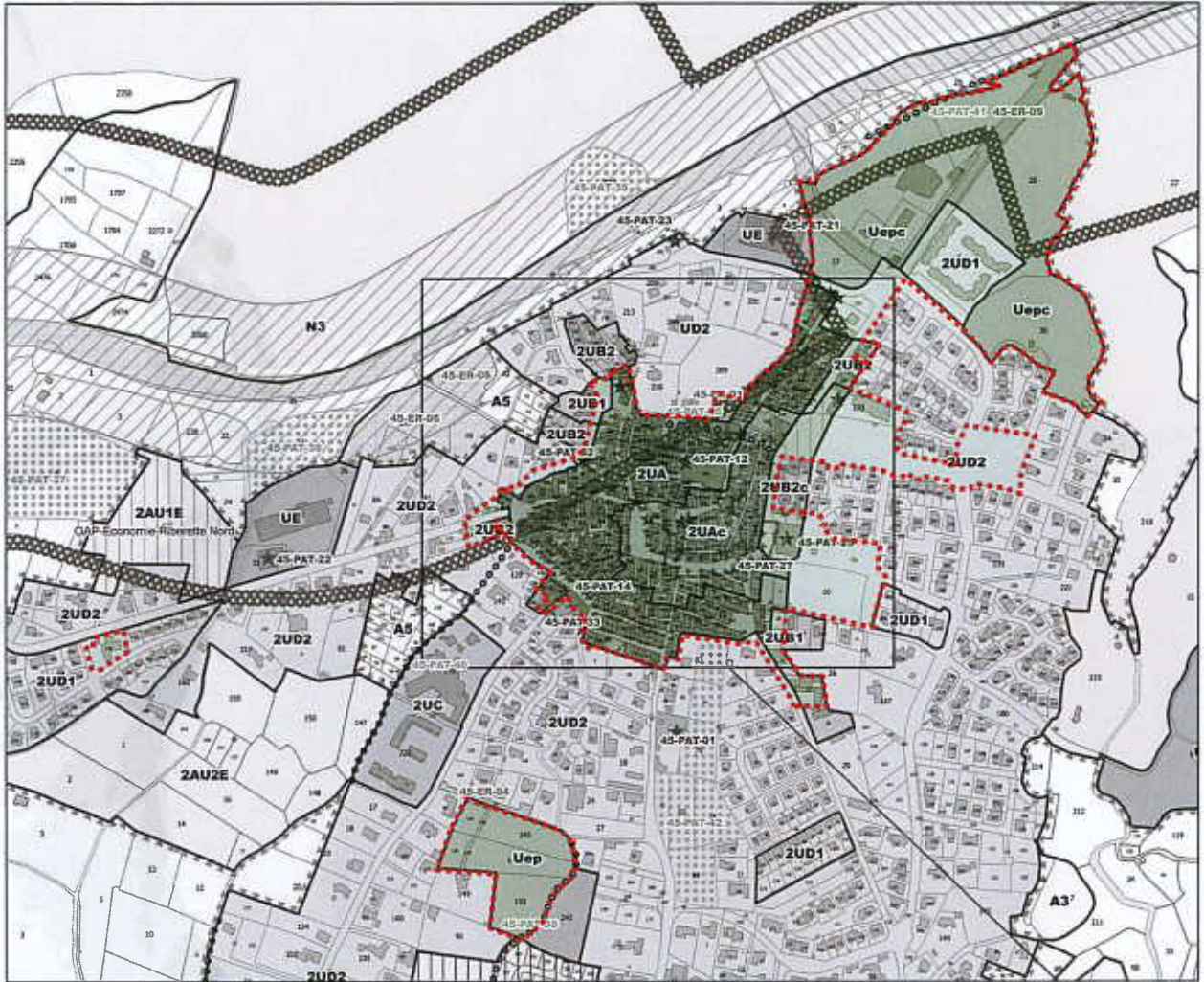


Droit de Préemption Urbain à destination de la Communauté de Communes à Vinça (en rouge)

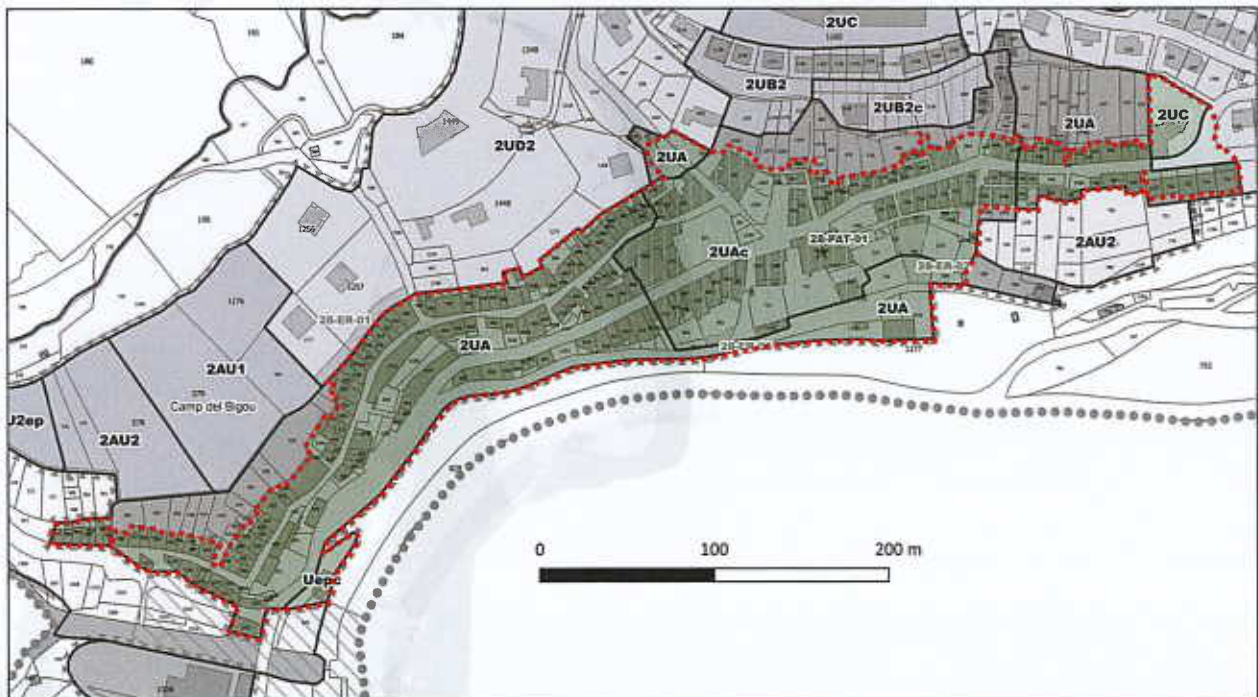
### Annexe 2 – Zones U et AU des Périmètres ORT



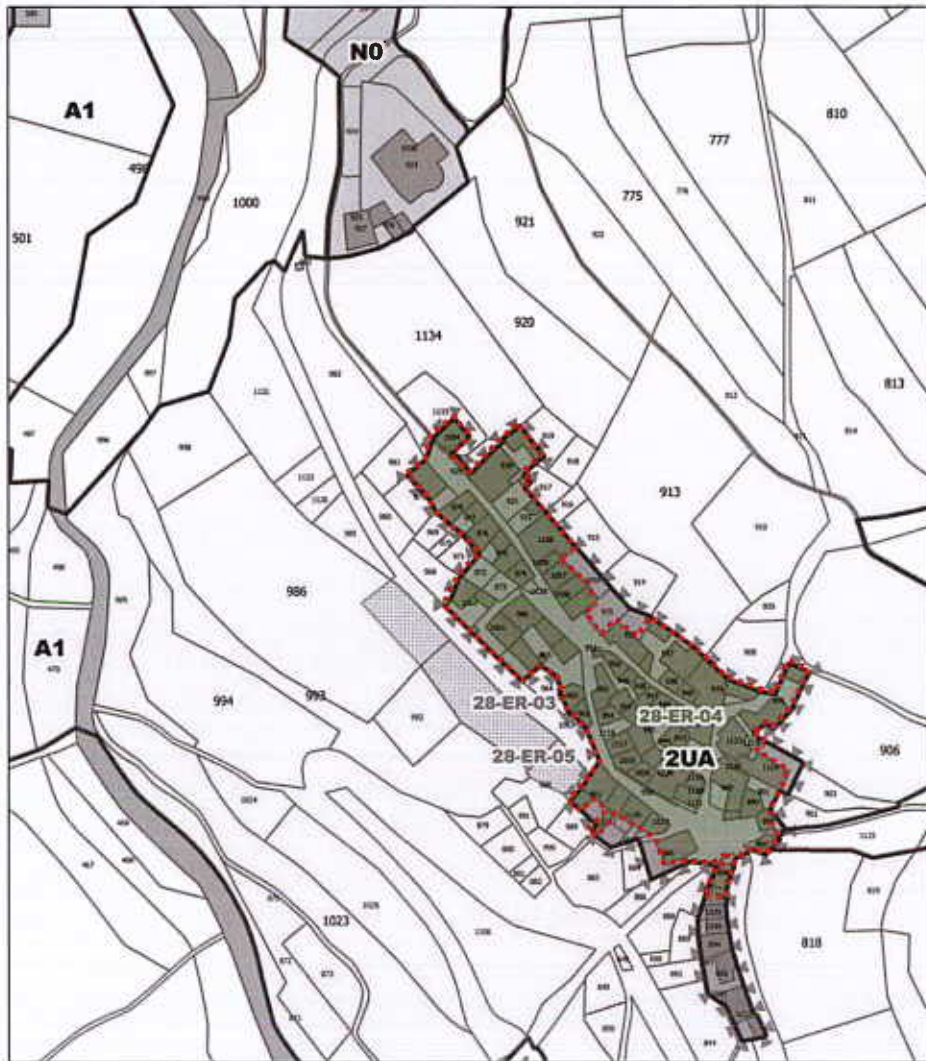
Périmètre zones U et AU de l'ORT à PRADES



Périmètres zones U et AU de l'ORT à VINCA



Périmètre zones U et AU de l'ORT à OLETTE



Périmètre zones U et AU de l'ORT à EVOL

