

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

<b>NOMBRES DE MEMBRES</b>		
Afférents Au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
30	25	30
<b>Date de la convocation</b>		
22/09/2023		
<b>Date d'affichage</b>		
22/09/2023		

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
du Conseil de la COMMUNAUTE DE COMMUNES

du

"PAYS ENTRE LOIRE ET RHONE"

Séance du **jeudi 28 septembre 2023 (20 h)**

**À SAINT-SYMPHORIEN DE LAY**

L'an deux mil vingt trois

et le vingt-huit septembre à vingt heures

Le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul CAPITAN, Président.

**Etaient présents :** CAPITAN Jean-Paul (Cordelle), GERVAIS Christian (Croizet/Gand), NEYRAND Jean-François (Fourneaux), FOURNEL Béatrice (Machézal), GIVRE Dominique (Neaux), DAVID Blandine, DOTTO Luc, ROFFAT Hubert (Neulise), BRUN Charles, FESSY Véronique (Pradines), DAUVERGNE Jean-François, LAIADI Ben Abdellah, MONTEL Fabienne (Régny), GIRARDIN Jean-Michel, REULIER Serge (St Cyr de Favières), COQUARD Romain, GIRAUD Stéphanie, GRIVOT Vincent, PRAST Lionel (St Just la Pendue), ROCHE André (St Priest la Roche), GEAY Dominique, MARTEIL Frédéric, PIZAY Séverine (St Symphorien de Lay), CRIONAY Timothée (St Victor sur Rhins), BERTRAM Fabrice (Vendranges)

**Excusés ayant donné pouvoir :** JUSSELME Jean-Paul (Chirassimont) a donné pouvoir à NEYRAND Jean-François (Fourneaux), CHATRE Philippe a donné pouvoir à CAPITAN Jean-Paul (Cordelle), GIRAUD Jean-Marc (Lay) a donné pouvoir à GERVAIS Christian (Croizet/Gand), DADOLLE Aurélien (St Symphorien de Lay) a donné pouvoir à MARTEIL Frédéric (St Symphorien de Lay), BROSSETTE Maryline (St Victor sur Rhins) a donné pouvoir à CRIONAY Timothée (St Victor sur Rhins)

**Excusés :** BERT Pascal (Vendranges)

**Délibération 2023-065-CC**

**Objet :** Instauration et délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUr)

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône

## Délibération 2023-065-CC

### Objet : Instauration et délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUr)

Vu le code Général des collectivités territoriales,  
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles : L210-1, L211-4, L213,  
Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône,  
Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-011-C en date du 24 mars 2022, approuvant le PLUi,  
Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-013-C en date du 24 mars 2022, instaurant le droit de préemption urbain et la gestion de sa délégation  
Vu la délibération du Conseil communautaire n°2023-061bis-CC en date du 6 juillet 2023, approuvant la modification simplifiée n°1,  
Vu la convention-cadre Petites Villes de Demain ayant la valeur d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), signée le 16 novembre 2022,  
Vu l'avenant à la convention-cadre Petites Villes de Demain, ayant la valeur d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), approuvé le 28 septembre 2023.  
Considérant que le droit de préemption simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriétés et les immeubles construits depuis moins de 4 ans, ainsi que pour intervenir sur les cessions de parts ou d'actions de sociétés.  
Considérant les besoins 4 communes Petites Villes de Demain, afin de réaliser l'ensemble de leurs projets.

#### 1/ L'INSTAURATION DU DPUr

La CoPLER est compétente pour la détermination des périmètres de Droit de Préemption Urbain (DPU), « simple » (déjà instauré) et renforcé. Le DPU « simple » est applicable sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées dans le PLUi.

Constatant que le DPU « simple » ne permet pas de préempter notamment les biens immobiliers aliénés en copropriétés, les immeubles bâtis de moins de 4 ans, la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de la société est constitué d'une unité foncière bâtie ou non dont la cession sera soumise à droit de préemption. Pour y remédier, il est proposé d'instaurer le droit de préemption renforcé (DPUr) conformément à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme.

Ce DPUr, pour le moment, se justifie sur les 4 principales communes de la CoPLER compte-tenu de la structure de leur parc immobilier dont des immeubles sont en copropriétés ou détenus par des sociétés civiles immobilières notamment dans les centres-bourgs. Le périmètre d'intervention sera donc l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées dans le PLUi des communes de Neulise, Régnay, Saint-Just-la-Pendue, et Saint-Symphorien-de-Lay.

**Délibération 2023-065-CC****Objet : Instauration et délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUr)**

Cette instauration se justifie également par les spécificités du marché local de ce parc immobilier qui présente un certain nombre de caractéristiques mises en lumière grâce aux études réalisées via Petites Villes de Demain :

- La vacance de l'habitat concentrée dans certains secteurs des centres-bourgs (rue de la République à Régny, RN7 à Saint-Symphorien-de-Lay, Cité Combier à Saint-Just-la-Pendue...);
- Des logements fortement dégradés occupés ou non-occupés (rue du Forez et de la République à Neulise, rue de la République à Régny, RN7 à Saint-Symphorien-de-Lay...);
- Des zones pavillonnaires pouvant être densifiées (Neulise, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay notamment);
- La nécessité d'orienter le développement du parc social dans des objectifs de mixité sociale et spatiale (à la fois pour du locatif et pour de l'accès à la propriété pour des ménages précaires);
- La déshérence de locaux commerciaux (rue Georges Fouilland à Régny, rue du Commerce à Saint-Just-la-Pendue...);
- La présence de petites copropriétés, sans suivi,
- L'amélioration du cadre de vie, au travers de nouveaux aménagements (espaces publics, voiries partagées...)

Cet DPUr constituera un outil complémentaire au service de la revitalisation de ces 4 centres-bourgs. Il participera à une organisation cohérente des zones urbaines et à urbaniser dans une perspective de développement durable, en corrélation directe avec le ZAN, afin de protéger, mettre en valeur et redynamiser les centres-bourgs, d'anticiper la constitution de réserves foncières, de développement du logement social et d'accompagner les copropriétés.

Ce dispositif prend également tout son sens en matière de renouvellement urbain, où les 4 communes Petites Villes de Demain, impulsent une forte dynamique visant à :

- Limiter le nombre de friches tant urbaine, qu'économique ;
- limiter la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ainsi que la densification des bourgs ;
- requalifier des centres-bourgs notamment au travers de la pacification de la circulation et de l'aménagement des espaces publics, tout comme plus de nature en ville afin d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- développer une offre de logements locatifs, avec une offre en locatif social en cours de déploiement ;
- adapter une l'offre en logement à la population notamment afin de créer un parcours résidentiel propice à la création de logements notamment pour les personnes âgées.

En outre, l'instauration d'un DPUr permettra également de poursuivre les objectifs suivants :

- Apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières,
- Mettre à disposition des quatre communes un outil plus complet de la maîtrise foncière, nécessaire à la conduite de projets urbains,

## Délibération 2023-065-CC

### Objet : Instauration et délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUr)

- Restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du DPU « simple »,
- Permettre à la commune d'intervenir par préemption, sur les ventes citées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme

## 2/ L'EXERCICE DU DPUr

La compétence de la CoPLER en matière de DPU concerne aussi son exercice. Cependant, cet exercice semble plus approprié à l'échelle communale, au regard de la connaissance que les élus ont de leur territoire, ou encore des projets prévus par eux en matière d'urbanisme. Toutefois, pour certaines actions qui ne relèvent plus de la compétence des communes, l'exercice du DPU serait de fait sans fondement pour elles.

Compte-tenu des compétences de la CoPLER en matière de création, d'aménagement, d'entretien, de gestion des zones d'activités économiques et d'aménagement du territoire, il est pertinent que la CoPLER exerce le DPUr sur l'ensemble :

- des zones à vocation économique : 1UIz, 2UIz, UIc, UIs et AUe ;
- la zone rouge du PPRNPI du bassin du Rhins et de la Trambouze (L211-1 du CU et L211-12 du CE).

En revanche, il est plus opérationnel de proposer de déléguer l'exercice du DPUr aux communes sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUR.

## **PROPOSITION**

Il est demandé au Conseil communautaire de :

- **Instituer** un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUr) sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CoPLER pour les communes de Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay, ainsi que sur la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté inter préfectoral du 29 décembre 2009
- **Déléguer** le droit de préemption urbain renforcé aux conseils municipaux des communes de Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUR,
- **Donner** délégation au Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble des zones à vocation économique : 1UIz, 2UIz, UIc, UIs et AUe avec possibilité de subdélégation,
- **Donner** délégation au Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle

**Délibération 2023-065-CC****Objet : Instauration et délégation du droit de préemption urbain renforcé (DPUr)**

- que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009 avec possibilité de subdélégation,
- **Autorise** Monsieur le Président à effectuer les démarches nécessaires à l'institution de ce droit,

Après avoir entendu l'exposé du Président,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- **DECIDE** d'instituer un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUr) sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CoPLER pour les communes de Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay, ainsi que sur la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009
- **DÉLÉGUER** le droit de préemption urbain renforcé aux conseils municipaux des communes de Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUr,
- **DONNER** délégation au Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble des zones à vocation économique : 1UIz, 2UIz, UIc, UIs et AUe avec possibilité de subdélégation,
- **DONNER** délégation au Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009 avec possibilité de subdélégation,
- **INDIQUE** que cette délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité, que sont : la période d'affichage d'un mois et suite à l'insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- **AUTORISER** Monsieur le Président à effectuer les démarches nécessaires à l'institution de ce droit,
- **INFORMER** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication.

Copie de la présente délibération sera également transmise sans délai :

- à Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- à Monsieur le Président du Conseil supérieur du Notariat,
- à la Chambre départementale des Notaires,
- au Barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de ressort
- au Greffe du même tribunal,
- aux communes de Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdit  
Saint Symphorien de Lay,  
le 28 septembre 2023

Le secrétaire de séance,



Benabdallah LAADI



Le Président,



Jean-Paul CAPITAN

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône



44, rue de la Tête Noire 42470 Saint Symphorien de Lay

Tél. : 04 77 62 77 62 Fax : 04 77 62 77 63

[copler@copler.fr](mailto:copler@copler.fr) - [www.copler.fr](http://www.copler.fr)