



SÉANCE DU 26 FÉVRIER 2026

DELIBERATION n° 2026-02-006 – 1/4

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78

Date de convocation : 19/02/2026

L'an deux mille vingt six, le vingt six février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle des fêtes à Abzac, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents : 56

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Sébastien LABORDE, Vice-président, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES, Conseiller délégué, Christian SIUTAT, Jean-Luc BARBEYRON, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton), Joachim BOISARD, Emeline BRISSEAU, Renaud CHALLENGEAS, Sandy CHAUVEAU, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Frédéric FERCHAUD, Cécile ABOUDARAM (suppléante de Lionel Gachard), Christophe GALAN, Patrick HUCHET, Patrick JARJANETTE, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Bruno LAVIDALIE, Martine LECOULEUX, Pierre MALVILLE, Philippe MARIGOT, Gérard MOULINIER, Laura RAMOS, Patrick DE MARCHI (suppléant de David Résendé), Laurence ROUEDE, Agnès SEJOURNET, François TOSI, Serge PLATON, Michel VACHER, Jean-Philippe VIRONNEAU

Absents : 14

Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Mireille BERNEDE, Didier CAZENAVE, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Thierry LAFAYE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Frédéric MALVILLE, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Baptiste ROUSSEAU

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 8

Brigitte NABET-GIRARD pouvoir à Chantal GANTCH, Philippe GIRARD pouvoir à Laurent DE LAUNAY, Michèle LACOSTE pouvoir à Sébastien LABORDE, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX pouvoir à Armand BATTISTON, Christophe-Luc ROBIN pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Esther SCHREIBER pouvoir à Gabi HOPER, Marie-Claude SOUDRY pouvoir à Fabienne FONTENEAU

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

INSTAURATION ET DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Premier Vice-président en charge du Développement touristique et de l'Urbanisme ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2121-24 et L. 2122-22, 15°;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et suivants ; L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1 et suivant, et R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants, et R. 151-52 ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde en date du 29 novembre 2016 portant statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais issue de la fusion-extension, annexe 1 points 2 ;

Vu la délibération du Pôle Territorial du Grand Libournais en date du 6 octobre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais n° 2017-01-019 en date du 31 janvier 2017 portant délégation du droit de préemption urbain aux communes membres ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Libournais n° 2017-12-301 en date du 14 décembre 2017 portant signature d'une convention-cadre avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine ;

Vu le PLUi-HD approuvé par délibération du Conseil communautaire de La Cali en date du 26 février 2026 ;

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais ;

Considérant que La Cali est titulaire du droit de préemption urbain en lieu et place des communes, depuis le 1^{er} janvier 2017 ;

Considérant que La Cali a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 26 février 2026, et qu'il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) applicable sur le territoire intercommunal ;

Considérant qu'en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain peut être institué en vue de mettre en œuvre un projet urbain, mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche et d'enseignement supérieur, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Ces objectifs sont ceux poursuivis par La Cali et qu'il est nécessaire d'instaurer le droit de préemption urbain.

Considérant que l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités territoriales dotées d'un PLU(i) approuvé d'instituer un droit de préemption urbain.

Considérant l'intérêt pour la communauté d'agglomération d'instaurer un droit de préemption simple, sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Cali, lui permettant de mener à bien sa politique foncière et notamment de maîtriser son développement urbain ;

Considérant la possibilité supplémentaire offerte par l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme d'instituer un droit de préemption urbain renforcé afin de pouvoir :

1. Aliéner 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 ;

2. Préempter les cessions 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 ;
3. aliéner un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Considérant que l'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire au regard de l'intérêt pour La Cali de soumettre ce type de mutations au droit de préemption urbain, sur le territoire de la commune de Libourne sur laquelle certains biens qui échappent au droit de préemption urbain, notamment la vente de lots en copropriété complique la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation des projets.

Considérant le projet urbain de la ville de Libourne et notamment la revitalisation du centre ancien avec pour objectifs la rénovation de l'habitat, la réinstallation de commerces, le réinvestissement de logements soit vacants soit indignes ou insalubres ...

Considérant que le centre-ville de Libourne et ses faubourgs immédiats sont caractérisés par une multiplicité de copropriétés organisées dans des maisons de ville du 18ème et 19ème siècle, dans des immeubles anciens ou des hôtels particuliers.

Considérant que la rénovation de ces immeubles occasionne souvent le démembrement de grands appartements en logements plus petits, excluant de fait l'installation de familles en centre-ville.

Considérant que l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé donnera à la Ville la possibilité de l'exercer sur l'aliénation de lots dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété selon certaines modalités sur les zones UA et UB ainsi que leurs sous-secteurs.

Considérant que le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, 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 ;

Considérant que la commune est l'échelon pertinent pour assurer le suivi du droit de préemption urbain, notamment en raison de la connaissance locale du territoire ;

Considérant le plan de zonage du PLUi-HD approuvé et annexé à la présente délibération.

Vu l'avis du Bureau du 2 février 2026,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (64 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire :

- **DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UH, UL, UT, UX, UY) et à urbaniser (1AUE, 1AUH, 1AUX et 2AU) du PLUi-HD et leurs sous-secteurs dont le périmètre est précisé sur le plan de zonage annexé

- **DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain renforcé pour la commune de Libourne sur les zones urbaines UA et UB et leurs sous-secteurs au PLUi-HD; dont le périmètre est précisé sur le plan de zonage annexé ;

- **PRECISE** que le DPU renforcé permet au titulaire du droit de préemption de préempter la totalité des éléments mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 211-4 du code de l'urbanisme ;

S'AGISSANT des communes membres de La CALI à l'exception de la commune Libourne :

- **DÉLÈGUE** au Président de La CALI l'exercice du droit de préemption au nom de la communauté d'agglomération sur les zones suivantes : UX, UY, 1AUX, et les sous-secteurs 2AUX et 2AUy, telles que délimitées sur le plan de zonage annexé à la présente délibération.

- **DÉLÈGUE** le droit de préemption urbain au profit des communes de la Cali, à l'exception de la commune de Libourne, pour les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UH, UL, UT) et les zones à urbaniser (1AUE, 1AUH et 2AU) du PLUi-HD, telles que délimitées sur le plan de zonage annexé à la présente délibération ;

S'AGISSANT de la commune de Libourne,

- **DELEGUE** au Président de la Communauté d'agglomération du Libournais l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur la zone UA et ses sous-secteurs (UACH, UAX), ainsi que sur la zone UB et son sous-secteur UBb du PLUi-HD telles que délimitées sur le plan de zonage annexé à la présente délibération ;

- **DÉLÈGUE** au Président de la Communauté d'agglomération du Libournais l'exercice du droit de préemption urbain simple sur les zones 1AU et 2AU et leurs sous-secteurs tels que délimités sur le plan de zonage annexé à la présente délibération ;

- **DÉLÈGUE** à la commune de Libourne l'exercice du droit de préemption urbain simple sur les zones UC, UX, UY et UE et leurs sous-secteurs telles que délimitées sur le plan de zonage annexé à la présente délibération.

PRECISE que cette délégation du droit de préemption prendra effet à compter du 26 février 2026.

DIT qu'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 en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de La Cali durant un mois conformément aux dispositions de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage dans les mairies des communes et que mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département conformément aux dispositions de l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération sera transmise aux personnes publiques listées à l'article R. 211-4 du code de l'urbanisme : Monsieur le Préfet, Monsieur le sous-préfet, le Directeur départemental des finances publiques, Monsieur le Président de la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain, et aux greffes des mêmes tribunaux.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout acte ou engager toute procédure administrative nécessaire à l'application de la présente délibération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne
05 mars 2026

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme
et par délégation
Philippe BUISSON,
Président de la Communauté d'Agglomération du
Libournais,
Président de séance



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance