

## COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GRAND CHÂTEAUDUN

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Convocation du 5 mai 2025

Séance du 12 mai 2025

#### Étaient présents :

M. Fabien VERDIER, **président.**

MM. Philippe MASSON, Philippe GASSELIN, Olivier LECOMTE, Jean-Paul BOUDET, Jean-Yves PANAI, Jean-Yves DEBALLON et Marc KIBLOFF, Mme Gaëlle CHASSELOUP, MM. Franck MARCHAND et Didier HUGUET, Mme Élisabeth MEYBLUM, **vice-présidents.**

Mmes Florence BRIAND, Danièle CARROUGET, Arlette LECOUSTRE, Marie-Dominique PINOS et Martine PROFETI, M. Jean-Luc GRARE, **conseillers communautaires membres du bureau.**

MM. Bertrand ARBOGAST, Philippe BROCHARD, François BROASSE et Gérard CARRUELLE, Mme Carole DORMEAU, M. Joël FERRÉ, Mme Danièle GAUDARD, MM. Bruno JORRY, Khalid KHAMLACH, Jérôme LECLERC, Tony LEVERD, François MALZERT et Didier NEVEU, Mmes Carole PÉRET et Aurélie RENO, M. Sébastien TRÉCUL, **conseillers communautaires titulaires.**

M. Michel BOISSIÈRE, conseiller communautaire suppléant, représentant Mme Anne GENNESSEAU, M. Roger DAVIAU, conseiller communautaire suppléant, représentant M. Vincent LHOPITEAU.

#### Étaient excusés :

M. Nazim KUZUOGLU, vice-président, pouvoir à Mme Florence BRIAND,  
Mme Stéphanie THOMAS, vice-présidente, pouvoir à M. Olivier LECOMTE,  
Mme Aby BEZET, membre du bureau, pouvoir à M. Marc KIBLOFF,  
Mme Joëlle AUVRAY-TRAVERS, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Martine PROFETI,  
M. Richard BENAYOUN, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Aurélie RENO,  
Mme Mihaela BLANLCEIL, conseillère communautaire, pouvoir à M. Fabien VERDIER,  
M. Frédéric BOIRÉ, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Arlette LECOUSTRE,  
Mme Marianne FERRÉ, conseillère communautaire, pouvoir à Mme Marie-Dominique PINOS,  
M. Jean-Marc GAUDICHAU, conseiller communautaire, pouvoir à Mme Gaëlle CHASSELOUP,  
Mme Marie-Laure RENVOIZÉ, conseillère communautaire, pouvoir à M. Philippe BROCHARD,  
M. Sofiane SOHBI-BALLAG, conseiller communautaire, pouvoir à M. Philippe MASSON,  
M. Jérôme PHILIPPOT, vice-président,  
M. Didier RENVOISÉ, membre du bureau,  
M. Hugues d'AMÉCOURT, Mmes Danielle BOITEL, Ghizlan CHOUAYB, Brigitte JANNEQUIN et Jocelyne NICOL,  
M. Christophe SEIGNEURET, conseillers communautaires titulaires.  
M. Fabrice BABIN, conseiller communautaire suppléant.  
Mme Anne GENNESSEAU conseillère communautaire représentée M. Michel BOISSIÈRE,  
M. Vincent LHOPITEAU, conseiller communautaire, représenté par M. Roger DAVIAU.

Secrétaire de séance : Mme Gaëlle CHASSELOUP

**2025-128 : Aménagement du territoire - Instauration du droit de préemption urbain (DPU) sur les vingt-trois communes du Grand Châteaudun**

**Rapporteur : M. Olivier LECOMTE, vice-président**

**2025-128 : Aménagement du territoire - Instauration du droit de préemption urbain (DPU) sur les vingt-trois communes du Grand Châteaudun**

**Rapport**

Le droit de préemption urbain (DPU) constitue un instrument juridique permettant à la commune d'acquérir en priorité un bien foncier ou immobilier mis en vente, dès lors que celui-ci est situé dans des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) telles que délimitées par un plan local d'urbanisme (PLU).

Ce mécanisme offre à la commune une connaissance fine des transactions immobilières intervenant sur son territoire, lui permettant ainsi de suivre et d'évaluer la dynamique foncière locale ainsi que la mise en œuvre effective du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH).

Par ailleurs, le DPU facilite la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de projets d'aménagement et s'inscrit dans une démarche plus large d'élaboration et de mise en œuvre d'une stratégie foncière adaptée aux enjeux du territoire.

Dans ce contexte, l'approbation récente du PLUiH implique une redéfinition des secteurs U et AU sur l'ensemble des communes déjà concernées par le DPU. Les communes jusqu'alors dépourvues de document d'urbanisme peuvent désormais, grâce à l'approbation du PLUiH, bénéficier de la mise en place du DPU sur leur territoire.

Conformément aux dispositions légales, la compétence en matière de DPU est attribuée à la communauté de communes du Grand Châteaudun.

Toutefois, il demeure possible de déléguer l'exercice de ce droit aux communes, à l'exception des secteurs directement concernés par des compétences communautaires. S'agissant du développement économique, qui relève spécifiquement de la compétence communautaire, il est proposé que la communauté de communes du Grand Châteaudun conserve l'exercice du DPU sur les zones UX définies par le PLUiH récemment approuvé.

Ce point a été examiné par la commission *territoire et ruralité* le 22 avril 2025.

**Proposition**

Il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

- instaurer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du territoire de la communauté de communes, telles que définies dans le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun approuvé par la délibération communautaire en date du 12 mai 2025 ;

- donner délégation aux communes pour l'exercice du droit de préemption urbain sur leur territoire en vue de réaliser des actions ou des opérations sur les zones U et AU, à l'exception des zones classées en UX et/ou 1Aux sur lesquelles le Grand Châteaudun reste compétent ;
- préciser 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 et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département ;
- préciser qu'une copie de la présente délibération sera adressée au préfet, au directeur départemental des finances publiques, au président du conseil supérieur du notariat, au barreau constitué près du tribunal de grande instance et au greffe de ce même tribunal ;
- abroger les délibérations antérieures relatives au droit de préemption urbain ;
- charger le président de signer tout acte ou pièce utiles à la mise en œuvre de la présente décision.

### Décision

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- instaure le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) du territoire de la communauté de communes, telles que définies dans le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) du Grand Châteaudun approuvé par la délibération communautaire en date du 12 mai 2025 ;
- donne délégation aux communes pour l'exercice du droit de préemption urbain sur leur territoire en vue de réaliser des actions ou des opérations sur les zones U et AU, à l'exception des zones classées en UX et/ou 1Aux sur lesquelles le Grand Châteaudun reste compétent ;
- précise 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 et au siège de la communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département ;
- précise qu'une copie de la présente délibération sera adressée au préfet, au directeur départemental des finances publiques, au président du conseil supérieur du notariat, au barreau constitué près du tribunal de grande instance et au greffe de ce même tribunal ;
- abroge les délibérations antérieures relatives au droit de préemption urbain ;
- charge le président de signer tout acte ou pièce utiles à la mise en œuvre de la présente décision.

Pour extrait conforme,

**Fabien VERDIER,**  
Président

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans Cedex 1, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

