

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE LE TOUVET**

**DELIBERATION n°2025\_57**

Séance du 17 septembre 2025

| Nombre du Conseil municipal          |                |          |         |
|--------------------------------------|----------------|----------|---------|
| Afférents<br>au Conseil<br>municipal | En<br>exercice | Présents | Votants |
| 23                                   | 23             | 19       | 23      |

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi 17 septembre, le Conseil municipal de la commune du Touvet, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Adrian Raffin.

**Date de convocation du Conseil Municipal :** vendredi 12 septembre 2025 en portage boîtes aux lettres et envoi dématérialisé.

**Présents :** AZZI Dounia ; BACHELOT Xavier ; BILLARD Cécile ; BLAIN Anne-Marie ; CHABANNE Cendrine ; COTTIN Clément ; COURROUX John ; FELTZ Corinne ; GAUCHON Sandrine ; GONNET André ; GUEX Alice ; GUITTON William ; LAGUIONIE Brice ; LARGE Sylvie ; MERZARIO Bruno ; MOURETTE Jean-Louis ; RAFFIN Adrian ; RIGOUT Pierre-Antoine ; VUILLERMOZ-GENON Annie.

**Absents excusés :** BLANC-GONNET Johanne (pouvoir à Adrian RAFFIN) ; Alexandre BUISSIÈRE-GIRAUDET (pouvoir à RIGOUT Pierre-Antoine) ; FAVREAU Shayma (Pouvoir à AZZI Dounia) ; ROYBON Loïc (pouvoir à LARGE Sylvie).

**Secrétaire de Séance :** William GUITTON

**Début de séance :** 20h30

**DEL n°2025\_57 :** Instauration du droit de préemption urbain renforcé (DPUr)

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1 et suivant, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 240-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22, 15° ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2007 et dont la modification n°8 a été approuvée le 11 septembre 2023 ;

**Vu** la délibération concomitante du 17 septembre 2025 mettant à jour le droit de préemption urbain simple sur la commune, conformément au PLU en vigueur, sur toutes les zones urbaines et d'urbanisation future ;

**Considérant** l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur tous les secteurs du territoire communal correspondant aux zones U et AU du PLU (voir plan annexé) lui permettant de mener à bien sa politique foncière de manière plus efficiente ;

Madame Cendrine CHABANNE, conseillère déléguée en charge de l'urbanisme, expose au Conseil Municipal le rapport suivant :

En complément du droit de préemption urbain simple, il est proposé un périmètre de DPU renforcé.

Le DPU est un outil particulièrement adapté à la gestion foncière, qui offre la possibilité à une personne publique (le bénéficiaire), dans un périmètre prédéfini, d'acquérir en priorité des immeubles bâtis ou non bâtis mis en vente ou faisant l'objet d'une donation (à l'exception de celles réalisées entre personnes d'une même famille), en se substituant à l'acquéreur, afin de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'aménagement.

Le DPU est un outil foncier stratégique de la puissance publique. La préemption peut être réalisée à titre onéreux ou gratuit et doit se fonder sur des motifs d'intérêt général.

L'instauration et l'exercice du DPU relèvent de la commune, compétente en matière d'urbanisme. Toutefois, elle peut déléguer à l'EPCI dont elle est membre tout ou partie des compétences qu'elle détient en tant que titulaire des droits de préemption (exercice et/ou instauration).

### **Objectifs visés par le droit de préemption urbain**

En application de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être institué en vue :

- De mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- D'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des 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.

Madame Chabanne rappelle que ces objectifs sont ceux visés par la commune et qu'il est nécessaire de mettre en place le DPU renforcé pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmées.

### **Types de cessions soumises au droit de préemption urbain (DPU) renforcé**

Considérant la possibilité offerte par l'article L211-4 du code de l'urbanisme, la Commune souhaite instituer un DPU renforcé sur la totalité du territoire déjà soumis au DPU simple afin de pouvoir :

- 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 ;
- 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 ;
- Aliéner un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

### **Secteurs soumis au droit de préemption urbain renforcé**

Il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et sur la totalité des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur.

### **Justification de l'instauration du DPU renforcé**

L'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire notamment au regard de l'intérêt que peut avoir la commune à préempter certains biens mentionnés ci-dessus, ceci toujours dans le but de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement qu'elle aura programmées. Ainsi, le DPU renforcé peut utilement être mobilisé lorsque le contexte et l'objet le justifient, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou opérations d'aménagement comme la production de logements sociaux, le maintien ou l'accueil d'activités économiques.

De plus, ces zones U et AU représentent des enjeux forts basés notamment sur l'accessibilité aux services ainsi que sur la promotion d'une mixité sociale et urbaine. Il apparaît alors que l'instauration du DPUr permet à la collectivité de maîtriser son foncier, en intervenant entre autres sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis de moins de quatre ans à compter de leur achèvement. En effet, les secteurs définis comme étant couverts par le DPUr peuvent évoluer en termes de régime de propriété. Ainsi, certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation, échappant à l'application du droit de préemption urbain simple.

Pour ces raisons, il est proposé, en vertu de l'article L211-4 du code de l'urbanisme, d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en vue de mobiliser du foncier pour des opérations de renouvellement urbain nécessitant une maîtrise foncière publique.

### Délégations du droit de préemption au Maire

Pour rappel, par une délibération du conseil municipal en date du 11 septembre 2024, le Maire dispose des délégations suivantes en matière de droit de préemption :

- Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune 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 aux articles L. 211-2 à L.211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les limites des crédits ouverts au titre des acquisitions foncières ;
- Exercer ou de déléguer, en application de l'article L. 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du même code dans les limites des crédits ouverts au titre des acquisitions foncières ;
- Exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L240-1 à L240-3 du code de l'urbanisme dans les limites des crédits ouverts au titre des acquisitions foncières ;

Après cet exposé, Monsieur le Maire vous remercie de bien vouloir statuer et vous propose d'adopter la délibération suivante.

### DELIBERATION

Après avoir entendu le rapport de Madame Cendrine CHABANNE, conseillère déléguée en charge de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

**DECIDE**, en application des articles L211-1 et L211-4 du code de l'urbanisme, de mettre en œuvre le DPU renforcé sur la totalité des zones U et AU délimitées par le Plan Local d'Urbanisme de la commune en vigueur.

**PRECISE** que l'ensemble des mutations énumérées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme seront soumises au droit de préemption urbain ;

**RAPPELLE** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain dans les conditions définies par délibération du 11 septembre 2024 ;

**PRECISE** que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le [date] pour ou la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme.

**INDIQUE** qu'une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise sans délai :

- Au directeur départemental des finances publiques,
- A la chambre départementale des notaires,
- Au barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Grenoble,
- Au greffe du même tribunal.

**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.

**PRECISE** que le périmètre où s'applique le DPU renforcé sur le territoire communal sera annexé au dossier de PLU,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Le conseil municipal adopte**

Pour : 19

Contre : 1 (Mme Corinne FLETZ)

Abstention : 3 (Mme Annie VUILLERMOZ-GENON ; M. Brice LAGUIONIE ; M. John COURROUX)

---

Pour extrait conforme,  
Le Touvet, le 18 septembre 2025  
Le Maire,  
Adrian RAFFIN

TRANSMIS au représentant de l'Etat le :



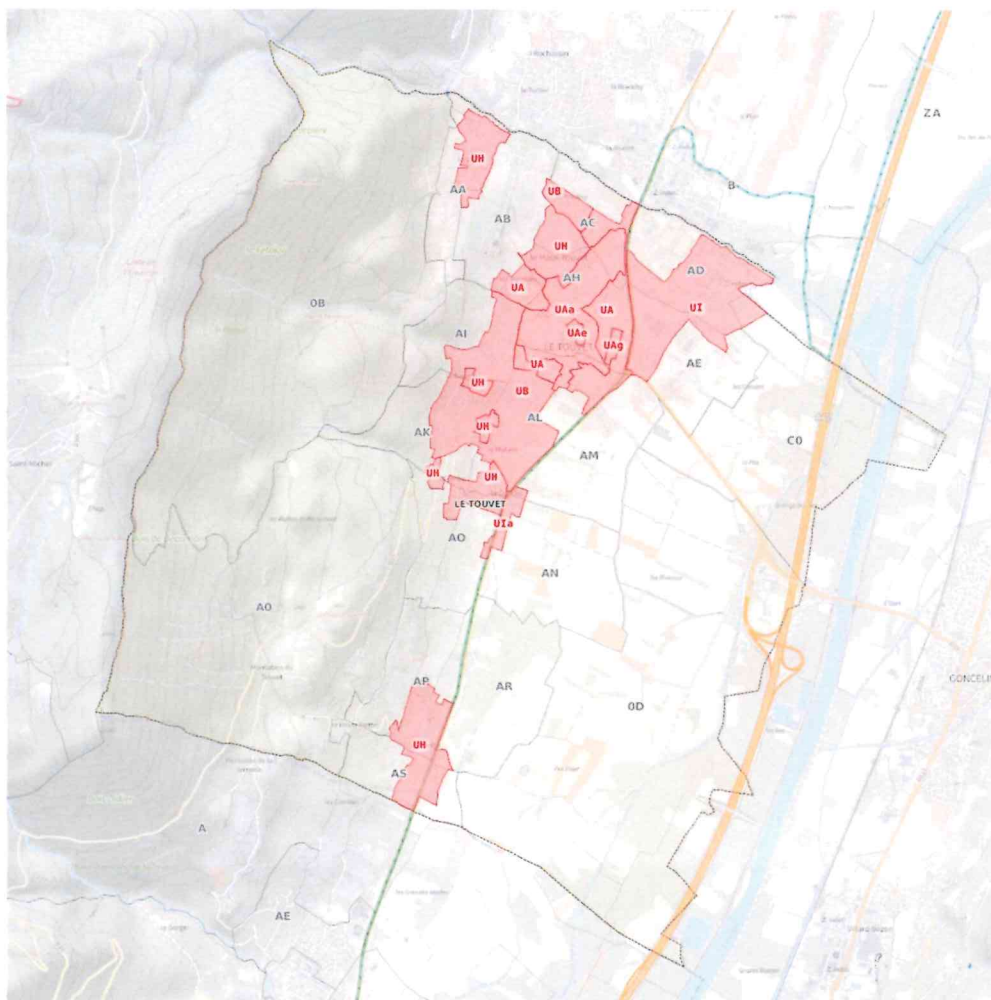
Envoyé en préfecture le 19/09/2025

Reçu en préfecture le 19/09/2025

Publié le

ID : 038-213805112-20250917-2025\_57-DE

## ANNEXE 1 : PLAN PRECISANT LE CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE



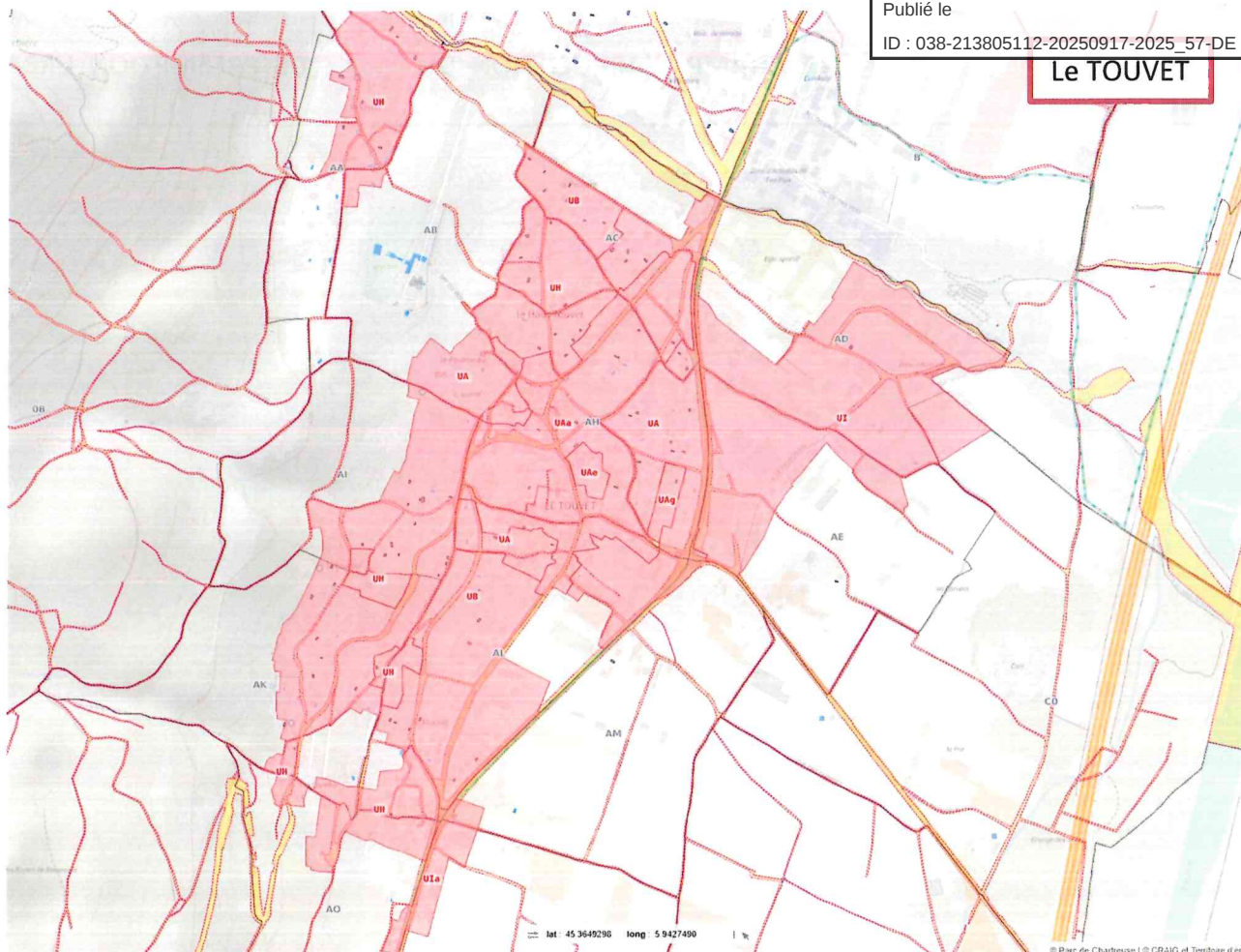
Envoyé en préfecture le 19/09/2025

Reçu en préfecture le 19/09/2025

Publié le

ID : 038-213805112-20250917-2025\_57-DE

**Le TOUVET**



**La FRETTE**

