

Communauté de communes Les Vals du Dauphiné  
**Extrait du Registre des délibérations du Conseil communautaire**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 MAI 2025**

Le vingt-deux mai deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire se réunit en les locaux de la Communauté de communes Les Vals du Dauphiné - 22 rue de l'Hôtel de Ville à La Tour du Pin, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Bernard BADIN, Président.

Date de la convocation : 16 mai 2025

Nombre de membres en exercice : 60

Présents (42) : Catherine ANGELIN, Bernard BADIN, Christelle BAS, Joëlle BATTIER, Patrick BELMONT, Luc BLANCHET, Patrick BLANDIN, Gilles BOURDIER, Christophe BROCHARD, Besma CARON (à son arrivée à 18h54), Michel CLEYET-MERLE, Edmond DECOUX, Jean-François DELDICQUE (à son arrivée à 18h56), Claire DURAND, Maxime DURAND, Vincent DURAND, Bernard EVRARD, Jean-Michel FERRUIT, Isabelle FOURNIER, Jacques GARNIER, Gisèle GAUDET, Philippe GUERIN, Jacqueline GUICHARD, André GUICHERD, Delphine HARTMANN, Chantal HUGUET, Frédéric LELONG, Ludovic LEPRETRE (à son arrivée à 18h54), Joëlle MAGAUD, Roger MARCEL, Laurent MICHEL, Cédric MILANI, Noëlle MOREL, Fabrice PACCALIN, Jean-François PILLAUD-TIRARD, Céline REVOL, Jean-Louis REYNAUD, Michel REYNAUD, Nicolas SOLIER, Géraldine STIVAL (à son arrivée à 18h52), Thérèse TISSERAND, Daniel VITTE.

Excusés (3) : Max GAUTHIER (à son départ à 20h24), Philippe LATOUR, Corinne MAGNIN.  
Jean-Marc DAMAIS est remplacé par Gisèle GAUDET.

Absents (6) : Valérie ARGOUD, François BOUCLY, Dominique CHAIX, Benjamin GASTALDELLO, Magali GUILLOT, Véronique SEYCHELLES.

Pouvoirs (9) : Elham AOUN donne pouvoir à Fabrice PACCALIN, Jean-Paul BONNETAIN donne pouvoir à Gilles BOURDIER (à son départ à 20h21), Jean-Marc BOUVET donne pouvoir à Michel CLEYET-MERLE, Alain COURBOU donne pouvoir à Patrick BLANDIN, Marie-Christine FRACHON donne pouvoir à Christelle BAS (à son départ à 19h59), Estela GARCIA donne pouvoir à Vincent DURAND, Fabien RAJON donne pouvoir à Claire DURAND, José RODRIGUES donne pouvoir à Géraldine STIVAL, Michel SERRANO donne pouvoir à Catherine ANGELIN.

Le Conseil, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigne comme secrétaire de séance, Laurent MICHEL.

**Délibération n°2025-120**

**OBJET : Développement territorial - Urbanisme** - Instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur la Commune des Abrets en Dauphiné

Vu les articles L211-1 et L211-4 du Code de l'urbanisme,  
Vu la délibération n°2022-136 du Conseil communautaire du 7 juillet 2022 approuvant le PLUi Est des Vals du Dauphiné,  
Vu la délibération n°2022-137 du Conseil communautaire du 7 juillet 2022 instaurant le Droit de Préemption Urbain de toutes les communes membres concernées par le nouveau Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi Est),  
Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme et habitat du 11 mars 2025,  
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire,

Madame Thérèse TISSERAND, Vice-présidente en charge de l'urbanisme, de l'emploi et insertion professionnelle, rappelle que lorsqu'une Communauté de communes devient compétente du fait de la loi ou du fait de ses statuts, pour l'élaboration des documents d'urbanisme, elle devient également compétente de plein droit pour instaurer et exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU). La Commune perd alors les attributions qui lui ont été conférées pour mettre en œuvre le DPU.

Depuis la création des Vals du Dauphiné et le transfert de la compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme, entraînant le transfert du DPU au bénéfice de la Communauté de communes, le Conseil communautaire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la partie Est des Vals du Dauphiné (PLUi Est) par délibération n°2022-136 en date du 7 juillet 2022.

Par délibération n°2022-137 en date du 7 juillet 2022, le Conseil communautaire des Vals du Dauphiné a instauré le DPU sur les zones U et AU délimitées par le PLUi Est et délégué le Droit de Préemption Urbain (DPU) aux Communes membres, de sorte qu'elles puissent l'exercer, sauf avis contraire de leur part, dans le cadre de leurs compétences.

Le Code de l'urbanisme offre en effet la possibilité au titulaire du DPU de déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un Etablissement public ayant vocation ou à un 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.

A la suite, elle rappelle que ce droit de préemption urbain s'applique aux biens cédés sur le territoire dans les secteurs urbanisés (U) ou à urbaniser (AU) des Communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé et l'ayant instauré. Les vendeurs sont tenus d'informer le titulaire du DPU au moyen d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) des projets de cessions. Cette DIA est systématiquement transmise en Mairie, qui demeure le lieu de réception et d'enregistrement des Déclarations d'Intention d'Aliéner. Le titulaire du DPU dispose alors de deux mois maximums pour informer le vendeur de sa décision.

Madame Thérèse TISSERAND précise que le droit de préemption urbain simple n'est pas suffisant pour préempter certains biens. Elle ajoute que conformément aux dispositions prévues par l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme, un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) peut-être instauré par délibération motivée.

Au cours de ces dernières années, la commune des Abrets en Dauphiné a engagé la requalification de son centre-ville en lien avec la Communauté de communes des Vals du Dauphiné et l'EPORA (Établissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes). Une convention opérationnelle d'action foncière a d'ores et déjà permis d'engager la restructuration du « quartier Pierretton » avec la déconstruction et le désamiantage de certains bâtiments.

Dans ce cadre, la commune qui dispose déjà du Droit de Préemption Urbain simple, délégué par la Communauté de communes conformément à la délibération du Conseil communautaire susvisée, souhaite disposer d'un outil de maîtrise foncière complet, lui permettant de poursuivre son objectif de requalification du centre-ville et de création d'un véritable pôle de centralité. L'objectif visé est non seulement de permettre le renouvellement urbain mais aussi de maintenir et de développer l'offre commerciale de proximité, facteur d'animation et d'attractivité de la commune.

Madame Thérèse TISSERAND indique que l'instauration du DPU renforcé se révèle nécessaire pour permettre à la commune des Abrets en Dauphiné de préempter certains biens se trouvant sous l'égide de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme. En effet, selon cet article, le droit de préemption urbain simple n'est pas applicable :

- a) à l'aliénation d'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,
- b) à la cession 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,
- c) à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Il apparaît ainsi que les ventes relevant de ces trois catégories et notamment celles des biens soumis au régime de la copropriété dont le règlement a plus de dix ans (nombreux en centre-ville), ne donnent pas lieu à la transmission d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par les notaires. La veille foncière est donc rendue difficile sur ces secteurs, et le fait de ne pas pouvoir acquérir par voie de préemption complique le portage foncier et donc à terme, la réalisation des projets d'aménagement urbain portés par la collectivité.

Certaines friches, par exemple, risquent de ne pas être résorbées : les biens sont vendus sans préemption possible par la commune et les travaux nécessaires à leur réhabilitation et à leur dépollution ne sont souvent jamais entrepris par les nouveaux propriétaires.

Madame Thérèse TISSERAND cite, pour exemple, le bien situé sur la parcelle section AR n°202, situé rue d'Italie, en entrée de ville. Il s'agit d'un bien en copropriété (ancien garage automobile) qui échappe actuellement à la mise en œuvre du Droit de Préemption Urbain simple. De multiples actions de la municipalité ont été engagées afin d'envisager l'acquisition à l'amiable du bien situé sur la parcelle précitée, sans résultats à ce jour. Instituer le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du centre-ville de la commune déléguée des Abrets garantirait une veille foncière efficace, en vue d'assurer la requalification du centre-bourg et maintenir son attractivité économique.

Madame Thérèse TISSERAND confirme l'intérêt de l'instauration du droit de préemption urbain renforcé, tel que défini à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, pour permettre à la commune des Abrets en Dauphiné de mener à bien la politique définie en considération de l'intérêt général de ses habitants.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à la MAJORITE ABSOLUE (51 pour, 0 opposition, 0 abstention),

**INSTAURE** le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) tel qu'il résulte des dispositions légales du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des parcelles situées en zones urbaines (U) de la commune des Abrets en Dauphiné, délimitées par le PLUi Est des Vals du Dauphiné et intégrées au périmètre précis joint à la présente délibération.

**DÉLÈGUE** l'exercice du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) à la Commune des Abrets en Dauphiné en vue de réaliser des actions ou des opérations d'intérêt communal sur les zones urbaines (U) délimitées par le PLUi Est des Vals du Dauphiné et situées dans le périmètre joint à la présente délibération.

**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 concernée et au siège de la Communauté de communes durant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

**PRÉCISE** qu'en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, 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.

**AUTORISE** le Président, ou en cas d'empêchement un Vice-président, à signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes, toute pièce de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'application de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an qu'en tête.

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le Tribunal administratif de Grenoble peut être saisi, par voie de recours formé contre la présente délibération, via l'application « Télérecours Citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), pendant un délai de deux mois à la date de la publication et/ou notification.

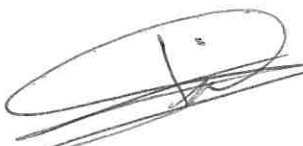
Acte rendu exécutoire par :  
- télétransmission en Préfecture/  
réception en Sous-préfecture  
le 05/06/2025  
- publication et/ou notification  
le 05/06/2025

Pour copie conforme.

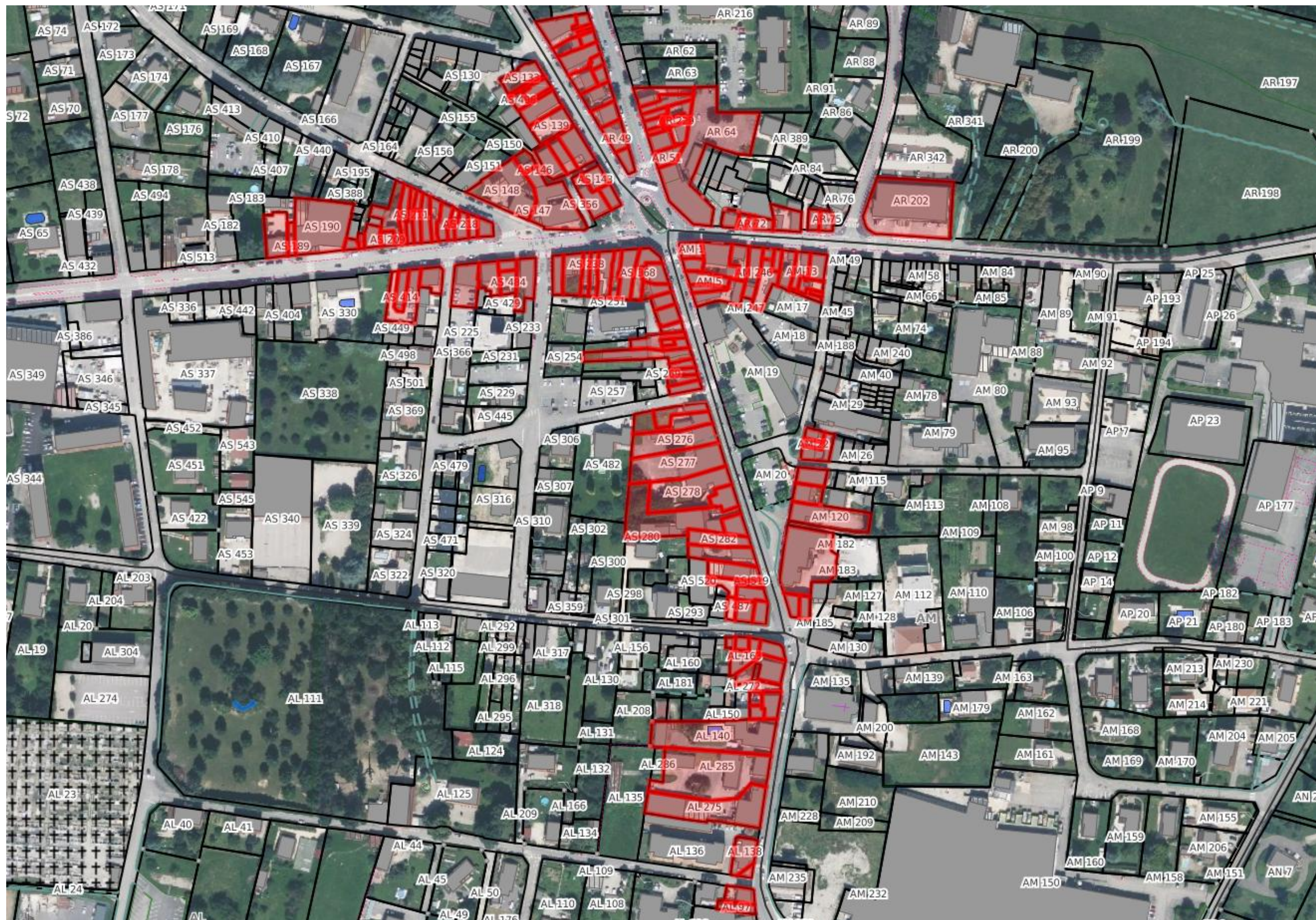
Le Président,

  
Bernard BADIN

Le secrétaire de séance

  
Laurent MICHEL







# Liste des parcelles concernées par la mise en œuvre du DPUR (Droit de Préemption Urbain Renforcé)

## Commune de Les Abrets en Dauphiné

PARCELLES CADASTRALES										
AL 137	AM 1	AM 202	AR 229	AR 46	AR 74	AS 149	AS 217	AS 246	AS 278	AS 483
AL 138	AM 10	AM 21	AR 230	AR 47	AR 75	AS 189	AS 218	AS 247	AS 279	AS 484
AL 140	AM 11	AM 22	AR 231	AR 48	AS 133	AS 190	AS 219	AS 248	AS 280	AS 487
AL 142	AM 118	AM 23	AR 232	AR 49	AS 134	AS 202	AS 220	AS 262	AS 281	AS 496
AL 145	AM 12	AM 246	AR 269	AR 50	AS 135	AS 203	AS 221	AS 264	AS 282	AS 518
AL 146	AM 120	AM 3	AR 270	AR 51	AS 138	AS 204	AS 235	AS 265	AS 283	AS 522
AL 163	AM 123	AM 4	AR 325	AR 53	AS 139	AS 208	AS 236	AS 266	AS 287	
AL 164	AM 13	AM 5	AR 326	AR 54	AS 140	AS 209	AS 237	AS 267	AS 288	
AL 165	AM 14	AM 6	AR 337	AR 57	AS 141	AS 210	AS 238	AS 270	AS 289	
AL 190	AM 15	AM 7	AR 338	AR 58	AS 142	AS 211	AS 239	AS 271	AS 368	
AL 191	AM 181	AM 9	AR 40	AR 59	AS 143	AS 212	AS 240	AS 273	AS 383	
AL 275	AM 187	AR 202	AR 41	AR 64	AS 144	AS 213	AS 241	AS 274	AS 394	
AL 285	AM 190	AR 214	AR 42	AR 70	AS 145	AS 214	AS 242	AS 275	AS 414	
AL 97	AM 191	AR 225	AR 43	AR 71	AS 146	AS 215	AS 244	AS 276	AS 415	
AL 98	AM 2	AR 226	AR 44	AR 72	AS 148	AS 216	AS 245	AS 277	AS 426	