



Portant mise à jour de l'annexe du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Châteauroux Métropole, relative à l'application du Droit de Prémption Urbain (DPU)

**LE PRÉSIDENT DE CHATEAUROUX MÉTROPOLE**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.211-1, R.151-51, R.151-52 et R.153-18,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 5216-5,

Vu la délibération en date du 21 juin 2015 du Conseil communautaire instaurant le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur certaines zones des documents d'urbanisme en vigueur sur son territoire,

Vu la délibération en date du 13 février 2020 du Conseil communautaire approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole,

Vu la délibération en date du 25 juin 2020 du Conseil communautaire portant mise à jour de l'application du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur le territoire de Châteauroux Métropole, et les plans de localisation des zones concernées qui lui sont annexés,

L'arrêté transmis à la Préfecture

le : **13 JUIL. 2020**

notifié ou affiché

le : **27 JUIL. 2020**

est exécutoire

le : **27 JUIL. 2020**

**ARRÊTE**

**Article 1** : Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Châteauroux Métropole est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, la délibération portant mise à jour du Droit de Prémption Urbain (DPU) sur le territoire de Châteauroux Métropole et les plans des zones concernées qui lui sont annexés se substituent à la délibération d'instauration du DPU classée dans les annexes du PLUi, à la rubrique « 5.3\_Les régimes de prémption ».

**Article 2** : La mise à jour est effectuée dans les documents tenus à la disposition du public :

- en mairies des communes membres de Châteauroux Métropole,
- au service en charge de l'instruction des actes d'urbanisme pour le compte de ces communes, sis au siège de Châteauroux Métropole, à l'Hôtel de Ville de Châteauroux,
- à la Préfecture de l'Indre,
- à la Direction Départementale des Territoires de l'Indre à Châteauroux.

**Article 3** : Le présent arrêté sera affiché au siège de la Communauté d'agglomération de Châteauroux Métropole et dans les mairies de chacune de ses communes membres.

Article 4 : Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera notifiée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes membres,
- Monsieur le préfet,
- Monsieur le directeur départemental des Territoires,
- Monsieur le directeur départemental des Finances Publiques.

A Châteauroux, le 11 juillet 2020

Le Président,  
  
Gil Avérous



0505 2020 001

0505 2020 002

0505 2020 003



Le jeudi 25 juin 2020, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à l'Hôtel de ville, par convocation en date du 16 juin 2020 et sous la Présidence de M. Gil AVEROUS, Président, a délibéré.

La délibération affichée

le : **26 JUIN 2020**

et transmise à la Préfecture

le : **- 3 JUIL. 2020**

est exécutoire

le : **- 3 JUIL. 2020**

Présents (51) : M. Gil AVEROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Christophe BAILLIET, M. Stéphane ZECCHI, Mme Nahima KHORCHID, Monsieur Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, Monsieur Fabien BISTON, Madame Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Madame Danielle FAURE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, Madame Valérie LEGRÉSY, Monsieur Jean-Michel FORT, M. Ludovic MESNARD, M. Gilles CARANTON, Madame Sabine DESMAISON, M. Didier BARACHET, Monsieur Ludovic REAU, Madame Brigitte VOITIER, M. François JOLIVET, Madame Christelle PALLEAU, M. Marc DESCOURAUX, Monsieur Gilbert BLANC, M. Dominique DU CREST, M. Paul PLUVIAUD, M. Jean-Pierre MARCILLAC, M. Claude DURAND, Mme Pascale BAVOUZET, M. Michel BLONDEAU, Madame Coralie BRUNET.

Excusé(s) (5) : M. Jean PETITPRETRE. M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Bruno PALLEAU ayant donné procuration à Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT, M. Michel LENGLET ayant donné procuration à Mme Christelle PALLEAU, M. Jacques BREUILLAUD ayant donné procuration à M. Marc DESCOURAUX.

## 5 : Mise à jour du droit de préemption urbain(DPU)sur le territoire communautaire

Pour rappel, le Droit de Préemption Urbain (DPU) offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, d'acquérir prioritairement, à titre onéreux, des biens immobiliers mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations.

L'article L211-2 du code de l'urbanisme dispose que la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre en matière de plan local d'urbanisme emporte compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain en lieu et place des communes membres.

Le droit de préemption urbain peut être instauré sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par les documents d'urbanisme et dans les périmètres de

protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, conformément à l'article L211-1 du code de l'urbanisme.

Le titulaire du DPU peut également déléguer ce droit à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, en vertu de l'article L211-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 25 juin 2015, la Communauté d'agglomération nouvellement compétente en matière d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme intercommunal a ainsi instauré le DPU sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser des documents d'urbanisme alors en vigueur sur son territoire, ainsi qu'au sein des périmètres de protection rapprochée (PPR a et b) des captages d'eau potable de Montet-Chambon.

En application de l'article L213-3 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération a alors décidé de conserver un exercice partiel du DPU, sur les emprises comprises au sein des périmètres de protection rapprochée (PPR a et b) des captages d'eau potable de Montet-Chambon, ainsi qu'au sein des zones d'activités d'intérêt communautaires (ZAIC), et de déléguer le DPU aux communes sur les espaces restants.

Une mise à jour de la délibération d'instauration du DPU s'avère donc désormais nécessaire à plusieurs titres :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du 13 février 2020 a entraîné un changement de nomenclature du zonage par rapport aux anciens documents d'urbanisme, les anciennes zones NA étant notamment transposées en zones AU,
- la prise en compte de l'évolution des statuts de la Communauté d'agglomération et de la définition de l'intérêt communautaire en matière de développement économique impliquant, depuis 2016, une refonte de la définition de l'intérêt communautaire et la suppression de la notion de zones d'activités d'intérêt communautaire (ZAIC) au profit de la notion de zones d'activités économiques (ZAE),
- la prise en compte de l'exercice de la compétence obligatoire de la Communauté d'agglomération en matière d'accueil des gens du voyage,
- la prise en compte du besoin de transfert du DPU au bénéfice de l'OPAC de l'Indre sur trois opérations d'aménagement (cœur historique et secteur du Pressoir à Déols et Pièce du Foiseau à Châteauroux),

Vu la délibération du Conseil communautaire du 12 février 2015 relative à la prise de compétence en matière d'« étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale »,

Vu l'arrêté préfectoral du 8 juin 2015 conférant à la Communauté d'agglomération cette compétence et modifiant ses statuts,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 21 juin 2015 instaurant le DPU sur les zones U et NA ou AU des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire communautaire et au sein des PPR de Montet-Chambon,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 modifiant les statuts de la Communauté d'agglomération en recadrant notamment le champ de compétence de l'agglomération en matière de développement économique à la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielles, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de Déols en date du 26 septembre 2018 renonçant à l'exercice du DPU sur l'opération de restructuration urbaine de son centre-ville ainsi que

sur le secteur du Pressoir, et demandant son transfert au bénéfice de l'OPAC de l'Indre,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération et sa compétence exercée en matière d'accueil des gens du voyage,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Châteauroux en date du 22 mai 2019 renonçant à l'exercice du DPU sur le secteur de la Pièce du Foiseau, et la délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2019 déléguant ce droit à l'OPAC de l'Indre en conséquence,

Vu l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoyant les délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la Communauté d'agglomération de maintenir le droit de préemption urbain instauré, au titre de ses compétences statutaires et plus particulièrement au sein de zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire dont elle assure l'aménagement, la commercialisation, la gestion et l'entretien, ainsi qu'au sein des périmètres de protection rapprochée de type a et b des captages de Montet-Chambon,

Considérant que le droit de préemption urbain est un outil indispensable à la mise en œuvre des projets communaux, et qu'il peut être délégué à une collectivité locale et aux concessionnaires d'une opération d'aménagement en vertu de l'article L213-3,

Considérant que la délibération d'instauration du DPU stipulait que le champ d'application du DPU sur le territoire communautaire pourra être reprecisé à tout moment par délibération afin de permettre à l'Agglomération de l'exercer pour des projets d'intérêt communautaire,

Il est proposé au Conseil communautaire :

- de transposer le droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2015, sur les zones U et AU du PLUi, et sur les zones U, A et N des PPR a et b des captages de Montet-Chambon,
- de déléguer ce droit au Président de la Communauté d'agglomération pour qu'il puisse l'exercer au sein des zones d'activités économiques (ZAE) d'intérêt communautaire, des secteurs Ug dédiés à l'accueil des gens du voyage et des PPR a et b des captages de Montet-Chambon,
- de déléguer ce droit à l'OPAC de l'Indre au sein des périmètres définis sur les plans annexés à la présente délibération,
- de déléguer ce droit aux communes afin qu'elles l'exercent en tant que de besoin sur les secteurs restants, en vue de réaliser des actions ou des opérations communales.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (1 abstentions) (2 ne prennent pas part au vote).



Le président,

  
Gil Avérous



**Application du Droit de Prémption Urbain (DPU)**  
(Zonage du document d'urbanisme en vigueur (PLUI) à la date d'édition du plan)

Légende

- DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)**
- Bénéficiaire Commune - Zone urbaine (U)
  - Bénéficiaire Commune - Zone d'urbanisation future (AU)
  - Bénéficiaire Châteauroux Métropole - Protection des captages Montet et Chambon (PPR a et b)
  - Bénéficiaire Châteauroux Métropole - Zone d'activité économique (ZAE)
  - Bénéficiaire Châteauroux Métropole - Accueil des Gens du Voyage
  - Bénéficiaire OPAC

- Fond de plan**
- Bâtiment
  - Parcelle cadastrale
  - Ilot cadastral
  - Surface en eau
  - Commune

Sources :  
PLUI approuvé le 13/02/2020  
Zonages du document d'urbanisme  
Périmètres des captages de Montet et Chambon  
PCI Vecteur 2020

