

**Séance du 10 mars 2026**

Le conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle communale de Saint-Germain-le-Châtelet, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc ANDERHUEBER, Président.

**Nombre de conseillers**

En exercice : 42  
Présents : 31  
Absents : 11  
dont suppléés : 4  
dont représentés : 0  
Votes pour : 34  
Votes contre : 0  
Abstention : 1  
Suffrages exprimés : 34

**Titulaires présents :** L. AFFHOLDER, J-L. ANDERHUEBER, O. BAZIN, R. BEGUE, J-P. BRINGARD, L. BROS-ZELLER, C. CANAL, M-J. CHASSIGNET, J. CHIPAUX, C. CODDET, A. DOYEN, A. FENDELEUR, J. GROSCLAUDE, P. GUIGON, E. HOTZ, J-M. HUGARD, M. JACQUEY, P. LACREUSE, M. LEGUILLON, P. MIESCH, A. NAWROT, V. ORLAT-BELOT, E. OTERNAUD, E. PARROT, A-S. PEUREUX-DEMANGELLE, J-L. SALORT, G. TRAVERS, D. VALLVERDU, P-C. VILQUIN-CUENIN, E. WEISS, A. ZIEGLER

**Pouvoirs :** C. LESOU à J. CHIPAUX, G. MICLO à J-P. BRINGARD, F. MONCHABLON à J-L. SALORT, C. PARTY à C. CANAL

**Date de la convocation**

02/03/2026

**Secrétaire de séance :** E. PARROT

**Date de publication**

18/03/2026

**Délibération n° 007-2026**

**Objet :** Urbanisme - droit de préemption urbain

Vu

- le code général des collectivités territoriales (CGCT),
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 211-1 et suivants et L 211-4 et suivants et L 213-3,
- la délibération du 06 Février 2018 du conseil communautaire de la Communauté de communes des Vosges du sud relative aux modalités d'exercice et de délégation du droit de préemption urbain,
- la délibération du 04 Novembre 2025 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

Considérant

***Sur la compétence***

- qu'en application de l'article L.211-2 du Code de l'urbanisme, la Communauté de communes des Vosges du Sud (CCVS), compétente en matière de PLUi, est compétente de plein droit pour instituer et exercer le droit de préemption urbain (DPU),

***Sur les objectifs poursuivis***

- qu'aux termes de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs suivants :
  - mettre en œuvre un projet urbain,
  - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
  - d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
  - favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
  - de réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
  - lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
  - permettre le recyclage du foncier ou le renouvellement urbain,
  - sauvegarder, restaurer ou 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,
- que les orientations du PLUi approuvé le 4 novembre 2025 traduisent ces objectifs, notamment en matière de structuration des centralités, de requalification de friches, de développement économique, de mixité sociale et fonctionnelle, de limitation de la consommation foncière, d'amélioration du parc de logements existant et de préservation du cadre de vie,
- qu'il est nécessaire de permettre à la collectivité de maîtriser les mutations foncières stratégiques afin d'assurer la cohérence de la mise en œuvre du PLUi,

***Sur la nécessité de clarifier l'exercice du DPU***

- que la délibération du 6 février 2018 a instauré une organisation du DPU qui s'est avérée dans sa mise en œuvre un peu complexe pour les usagers et les notaires et qu'il convient, dans un objectif de sécurité juridique et de lisibilité, de redéfinir clairement :

- le périmètre d'institution du DPU,
  - les secteurs d'exercice conservés par la CCVS,
  - les secteurs délégués aux communes membres,
- que l'approbation du PLUi le 4 novembre 2025 rend nécessaire une harmonisation et une clarification du périmètre et des modalités d'exercice du droit de préemption urbain à l'échelle intercommunale,
  - qu'il convient, afin d'assurer une meilleure lisibilité et une cohérence entre les compétences exercées par la CCVS et celles exercées par les communes, de recentrer l'exercice direct du DPU par la communauté de communes sur les secteurs à vocation économique et de déléguer l'exercice du DPU aux communes membres pour les autres secteurs,
  - que l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son exercice une collectivité territoriale, sur tout ou partie des zones concernées,

#### **Sur l'institution du DPU renforcé**

- que l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme permet, par délibération motivée, d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé, étendu notamment :
  - aux immeubles bâtis achevés depuis moins de quatre ans,
  - aux lots de copropriété dont le règlement a été publié depuis plus de dix ans,
  - aux cessions de parts de sociétés civiles immobilières (SCI) sous conditions,
- que les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) définies par le PLUi présentent des enjeux en matière de maîtrise foncière, de mixité sociale, de renouvellement urbain, de densification, de réhabilitation de logements dégradés, de structuration économique et d'aménagement cohérent du territoire,
- plusieurs secteurs urbains connaissent des divisions en copropriété facilitant la vente à la découpe,
- des montages sociétaires peuvent permettre de contourner le DPU simple,
- qu'il apparaît dès lors nécessaire d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur ces zones afin de permettre à la collectivité d'intervenir efficacement dans les mutations foncières stratégiques.

Monsieur le président rappelle qu'en cas de projet communal sur une zone où le DPU est conservé par la CCVS, une délégation de ce DPU peut être envisagée ponctuellement pour chacun des projets au profit des communes.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à 34 voix pour et 1 abstention,

#### **DECIDE :**

##### **Article 1 – Abrogation**

La délibération du 6 février 2018 relative aux modalités d'exercice du droit de préemption urbain est abrogée à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

##### **Article 2 – Institution du droit de préemption urbain**

Il est institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones :

- U (zones urbaines),
- AU (zones à urbaniser),

délimitées par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 4 novembre 2025, telles qu'elles figurent au plan de zonage du PLUi.

##### **Article 3 – Institution du droit de préemption urbain renforcé**

En application de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est institué sous sa forme renforcée sur l'ensemble des zones U et AU du PLUi.

Il s'appliquera aux aliénations mentionnées audit article.

##### **Article 4 – Modalités d'exercice et délégation**

En application de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme :

###### **1. Exercice conservé par la CCVS**

La CCVS conserve l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones à vocation économique suivantes :

- UE (a à h),
- UH,
- 2AUe.

###### **2. Exercice délégué aux communes membres**

L'exercice du droit de préemption urbain est délégué aux communes membres pour les zones suivantes :

- UAa, UAb,
- UB,
- UCa, UCm,
- UD,
- UF,
- UG (a, c, g, l),
- 1AU,
- 2AUt,
- 2AUl.

Les communes exerceront ce droit dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme et de l'article L.210-1.

Envoyé en préfecture le 17/03/2026  
Reçu en préfecture le 17/03/2026  
Publié le  
ID : 090-200069060-20260310-007\_2026-DE

**PRECISE** que la présente délibération sera annexée au dossier du PLU conformément à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme.

Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le préfet,
- Direction Départementale des Territoires,
- Centre des finances publiques de Belfort 2,
- Communes membres de la Communauté de communes des Vosges du sud,
- Etablissement public foncier du Doubs,
- Conseil Supérieur du Notariat (Paris),
- Chambre des Notaires.

### Visa préfectoral

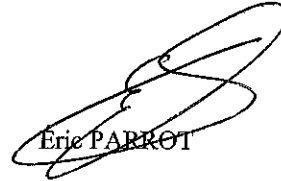
Fait et délibéré le jour, mois et an ci-dessus.  
Ont signé au registre tous les membres présents.  
Pour extrait conforme,

Le Président,

  
Jean-Luc ANDERHUEBER



Le secrétaire de séance,

  
Eric PARROT