



DATE DE CONVOCATION

Vendredi 10 octobre 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice :

27

Présents :

17

Représentés :

7

Mme Nancy TEXIER

a été désignée

Secrétaire de Séance

EXTRAIT DU REGISTRE DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 21/10/2025

Reçu en préfecture le 21/10/2025

Publié le

ID : 037-213701543-20251020-037154064_2025-DE

L'an deux mille vingt-cinq, le seize octobre à 20h00, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à l'espace Jean GUERAUD, en séance publique, sous la présidence de Mme Sylvie GINER, Maire.

Étaient présents :

Mme Sylvie GINER, Mme Nancy TEXIER, M. Olivier COLAS-BARA, Mme Béatrice TILLIER, M. Éric RIVAL, M. Ivan RABOUI, M. Martin GUIMARD, M. Daniel DARNIS, Mme Béatrice FACHE, Mme Lysiane OLIVIER, M. Christophe HOLUIGUE, Mme Laure SARAMANDIF, Mme Kamilia HACHICHE, M. Jérémy ARCHAMBAULT, M. Frédéric BONTOUX, M. Bernard FEMIAK, Mme ASQUIER Marie-Pierre.

Étaient absents représentés :

Mme Nathia PENNETIER a donné pouvoir à M. Olivier COLAS-BARA
M. Olivier DARFEUILLE a donné pouvoir à M. Éric RIVAL
Mme Brigitte FONTENAY a donné pouvoir à M. Jérémy ARCHAMBAULT
Mme Aline BEAUDEAU a donné pouvoir à Mme Lysiane OLIVIER
Mme Chantal SAUVIN a donné pouvoir à Mme Béatrice FACHE
Mme Marie-Hélène GUEREAU a donné pouvoir à M. Daniel DARNIS
M. Gérard BENARD a donné pouvoir à M. Ivan RABOUI

Absents non représentés :

Mme Nicole LE STRAT, M. Jean-Jacques BRUN, Mme Sandrine TALLARON

DELIBERATION : n°037 154 064 - 2025 – 2.1

URBANISME : Instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU)

Annexe 4

EXPOSE DES MOTIFS

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L.211-1, autorise les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme à instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou une partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées.

Le DPU est un outil de politique foncière à disposition de la Commune. Il permet aux communes de se porter acquéreurs prioritaires de tout ou partie de biens en voie d'aliénation, volontaire ou non, en vue de la réalisation de leurs actions et opérations d'aménagement. Il constitue avec les zones d'aménagement différé (ZAD) et les zones de préemption des espaces naturels sensibles, un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général, plus souple que l'expropriation.

Dans les zones soumises à droit de préemption, toute vente d'immeubles ou de terrains fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son droit de préemption dans un délai de deux mois et doit motiver son achat.

Un droit de préemption urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal en date du 15 janvier 2010 et étendu par délibération en date du 10 décembre 2020.

Toutefois, suite à l'approbation du PLU en date du 16 octobre 2025, il convient de procéder à l'actualisation du DPU et de l'adapter aux orientations fixées par ce dernier en matière de politique d'aménagement et de développement du territoire.

Conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, la Commune a la faculté de préempter pour les actions et les opérations d'aménagement, qui visent à :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'Habitat
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- 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 renouvellement urbain
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti et les espaces naturels.

Il est proposé d'instituer une préemption sur les zones :

DPU au bénéfice de la Commune (matérialisé en orangé) :

- Zones UA : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.
- Zones UAi : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux parties anciennes du bourg, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver, soumise au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.
- Zones UB : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines existantes du bourg, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA.
- Zones UBi : zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activité), correspondant aux extensions urbaines du bourg, caractérisée par une forme urbaine et qualité architecturale plus hétérogène qu'à l'intérieur de la zone UA, soumise au risque inondation et régie par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

DPU au bénéfice de la CCTVI (matérialisé en violet) :

- Toutes les zones UC (zone urbaine à destination des activités économiques)

DPU départemental délégué à la Commune (matérialisé en vert)

- Zones classées Espaces Naturels Sensibles de la Vallée de l'Indre identifiées par le Département d'Indre-et-Loire.

Les membres du Conseil Municipal sont appelés à émettre leur avis sur ce dossier.

DELIBERATION

Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.211-1 et suivants, et R. 211-2 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal DEL 037 154 062 du 16 octobre 2025 portant approbation du PLU de la Commune de Montbazon ;

Considérant que les collectivités dotées d'un Plan Local d' Urbanisme peuvent « par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et zone d'urbanisation future délimitée par ce plan » ;

Vu le rapport présenté ;

Vu les votes : POUR : 24, CONTRE : 0, ABSTENTION : 0

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

Article 1 : d'INSTAURER le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/10/2025 dans les zones UA, UAi, UB et UBi telles qu'elles sont définies sur le plan de zonage du PLU et sur le plan annexé à la présente délibération.

Article 2 : de RECONDUIRE la délégation du droit de préemption au bénéfice de la CCTVI sur les zones UC telles qu'elles sont définies sur le plan de zonage du PLU et sur le plan annexé à la présente délibération.

Article 3 : de PRENDRE ACTE du droit de préemption départemental au bénéfice de la Commune sur les zones classées Espaces Naturels Sensibles de la Vallée de l'Indre par le Département telles qu'elles sont définies par le Département d'Indre-et-Loire.

Article 4 : de DIRE que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.123-13 4°) du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : de PRÉCISER que le nouveau périmètre de droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux locaux, et que le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal sera lui-même exécutoire ;

Article 6 : de DIRE qu'une copie de la présente délibération sera transmise :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Directeur départemental des Finances Publiques,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- A la Chambre Départementale des Notaires,
- Au Barreau constitué près du Tribunal Judiciaire,
- Au greffe du même Tribunal.

Pour extrait certifié conforme,
MONTBAZON, le 20 octobre 2025

Le Maire,
Sylvie GINER

La Secrétaire de séance,
Nancy TEXIER