

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt six février deux mille vingt six à 19 heures 30, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Murat, sous la présidence de Monsieur Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté.

Étaient présents :

Didier ACHALME, Djuwan ARMANDET, André BOUARD, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Claude CHANUT, Magali CRAUSER, Denis DELPIROU, Franck DE MAGALHAES, Jennifer DEVEZE, Christian DONIOL, Xavier FURNAL, Danielle GOMONT, Éric JOB, Pierre JUILLARD, Jean-François LANDES, Philippe LEBERICHÉ, Michel MARSAL, Thierry MATHIEU, Daniel MEISSONNIER, Colette PONCHET-PASSEMARD, Michel PORTENEUVE, Gérard POUDEROUX, Jean-Paul REBOUL, Marie-Pierre RIGAL, Félix ROCHE, Pierrick ROCHE, Danielle ROLLAND, Philippe ROSSEEL, Philippe SARANT, Claire TEISSEDE, Nadia TERREN, Josette TOUZET, Marie-Claire TUFFERY, Alain VAN SIMMERTIER, Roland VERNET, Éric VIALA, Roland VIDAL

Étaient absents excusés :

Gilles AMAT, Claire ANDRIEUX-JANNETTA, Karine BATIFOULIER, Vivien BATIFOULIER, Bernadette BEAUFORT-MICHEL, Daniel BERTHEOL, Frédérique BUCHON, Lucette CHAUVEL, Agnès CREGUT, Bernard DELOSTAL, Fabienne FARRADECHE, David GENEIX, Robert JOUVE, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME, Luc LESCURE, Danièle MAJOREL, Bernard PAGENEL, Jean-Pierre PENOT, Jean RONGIER, Christophe SOULIER, André TRONCHE, Jean Louis VERDIER

Pouvoirs :

Daniel BERTHEOL pouvoir à Pierrick ROCHE, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME pouvoir à Gilles CHABRIER, Danièle MAJOREL pouvoir à André BOUARD, Bernard PAGENEL pouvoir à Éric VIALA, Jean-Pierre PENOT pouvoir à Josette TOUZET

Date et affichage de la convocation : 20 février 2026

Secrétaire de séance : Pierrick ROCHE

Membres en exercice : 60

Présents : 38 – Pouvoirs : 5 – Votants : 43

Pour : 43
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0

Objet : Institution du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU situés dans les périmètres de l'ORT de Murat, Massiac, Allanche et Neussargues-Moissac

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

Vu les statuts de Hautes Terres Communauté et notamment sa compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale » ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 211-2 qui dispose que la compétence d'un EPCI à fiscalité propre, en matière de plan local d'urbanisme, emporte sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 211-1 alinéa 1 qui permet dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ces plans ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 210-1 qui précise que le droit de préemption institué est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 de ce même Code ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 213-3 qui permet au titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à une collectivité locale, cette délégation pouvant porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;

Vu la délibération n°2024-CC-205 du Conseil communautaire en date du 09 décembre 2025 instituant le droit de préemption renforcé dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) situées dans les périmètres de l'ORT de Murat, Massiac et Neussargues en Pinatelle ;

Vu la délibération n°2026-CC-005 du Conseil communautaire en date du 26 février 2026 approuvant le plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté ;

Vu la délibération n°2026-CC-006 du Conseil communautaire en date du 26 février 2026 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté ;

Considérant que conformément à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- *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 ;*
- *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 ;*
- *À l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.*

Considérant que les ventes relevant de ces trois catégories, et notamment les copropriétés avec un règlement ayant plus de 10 ans et les bâtiments de moins de 4 ans, ne donnent pas lieu à l'envoi de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) par le mandataire aux communes. La veille foncière est donc difficile sur certains secteurs de projets (communaux ou intercommunaux) et l'acquisition de ces biens par voie de préemption impossible complique le portage des projets et allonge fortement leur délai de réalisation (maîtrise foncière, négociation amiable...) ;

Vu la convention d'adhésion « Petites Villes de Demain » conclue entre Hautes Terres Communauté, les communes d'Allanche, de Massiac, de Murat et de Neussargues en Pinatelle et l'État le 30 avril 2021 ;

Vu la convention-cadre valant opération de revitalisation du territoire d'adhésion (ORT) conclue entre Hautes Terres Communauté, les communes d'Allanche, de Massiac, de Murat et de Neussargues en Pinatelle, l'État et le Département le 27 février 2023 ;

Vu l'avenant n°1 la convention-cadre valant opération de revitalisation du territoire d'adhésion (ORT) conclue entre Hautes Terres Communauté, les communes d'Allanche, de Massiac, de Murat et de Neussargues-Moissac, l'État et le Département le 30 novembre 2025 ;

Considérant que dans ces périmètres, un tissu urbain complexe, dense et souvent ancien est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de copropriété (centre bourg, cité médiéval). Ainsi certains lots de copropriété font l'objet d'une aliénation et échappent à l'application du droit de préemption simple ;

Considérant que les immeubles bâtis récemment doivent faire l'objet d'une attention particulière des collectivités lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs fixés par la convention d'ORT (développement commercial...) ;

Considérant que face aux enjeux d'aménagement, de développement et de conservation, particulièrement pour le bâti historique, de ces secteurs stratégiques, il est indispensable que les collectivités puissent maîtriser le foncier lorsque cela d'avère nécessaire ;

Considérant que le droit de préemption urbain simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriétés, les immeubles construits de moins de quatre ans ainsi que les cessions de parts ou d'actions ;

Considérant qu'à la suite de la signature de la convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), il est nécessaire de renforcer le droit de préemption sur les périmètres de ladite convention pour les communes d'Allanche, Murat, Massiac et Neussargues-Moissac ;

Le Conseil communautaire,
Où l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DÉCIDE :

- **D'ABROGER** la délibération n°2024-CC-205 du Conseil communautaire en date du 09 décembre 2025 instituant le droit de préemption renforcé dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) situées dans les périmètres de l'ORT de Murat, Massiac et Neussargues en Pinatelle ;
- **D'APPROUVER** l'institution du droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme dans les zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU) situées dans les

périmètres de l'ORT d'Allanche, Murat, Massiac et Neussargues-Moissac et annexés à la présente délibération ;

- **D'ANNEXER** au plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain renforcé, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme ;
- **DE DÉCIDER**, au même titre que le droit de préemption urbain de déléguer, au Président, l'exercice du droit de préemption renforcé, en application de l'article L.5211-9 du Code général des collectivités territoriales :
 - Exercer au nom de Hautes Terres Communauté le droit de préemption urbain sur le territoire des communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé ou d'une carte communale approuvée ;
 - Exercer au nom de Hautes Terres Communauté le droit de préemption urbain renforcé au sein des périmètres ORT des communes d'Allanche, Murat, Massiac et Neussargues-Moissac ;
 - Déléguer ponctuellement l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé :
 - au profit des communes membres à l'occasion de l'aliénation d'un bien affecté à leurs compétences propres ;
 - au profit des autres structures énoncées aux articles L. 213-3 et L. 211-2 du Code de l'urbanisme à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à mettre en œuvre les mesures de publicité suivantes prévues à l'article R.11-2 du Code de l'urbanisme :
 - Affichage au siège de Hautes Terres Communauté et dans les mairies concernées d'Allanche, Murat, Massiac et Neussargues-Moissac ;
 - Pendant un mois ;
 - Mention de l'affichage en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à adresser sans délai copie de cette délibération accompagnée des plans précisant le champ d'application du droit de préemption urbain aux institutions prévues à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme :
 - Au Directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,
 - A la Chambre départementale des notaires,
 - Aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
 - Au greffe des mêmes bureaux ;
- **D'ADRESSER** une ampliation de la présente à Monsieur le Préfet du Cantal pour le contrôle de sa légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an
Pour copie conforme

Le Président,

Didier ACHALME



Le Secrétaire de séance

Pierrick ROCHE



Annexe – Périmètres ORT au 30 novembre 2025



