

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

DORDOGNE

**DELIBERATION DU CONSEIL  
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
SARLAT-PERIGORD NOIR****Séance du 09 avril 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, et le 09 avril à 18 h 00, le Conseil de la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, selon convocation en date du 27 mars 2024, à la salle des fêtes de Vézac, sous la présidence de Jean-Jacques de Peretti, Président.

Monsieur Patrick ALDRIN est désigné(e) comme secrétaire de séance.

Membres en exercice	37
Présents	28
Représentés	6
Votants	34
Abstentions	0
Exprimés	34
Pour	34
Contre	0

**Présents :** Jean-Jacques de PERETTI, Benoit SECRESTAT, Marie-Pierre DELATTAIGNANT, Jean-Michel PERUSIN, Patrick SALINIE, Frédéric TRAVERSE, Didier DELIBIE, Patrick ALDRIN, Fabienne LAGOUBIE, Michel ANDRE, Jean-Luc ASTIE, Carine AUDIT, Marlies CABANEL, Célia CASTAGNAU, François COQ, Carlos DA COSTA, Basile FANIER, Gérard GATINEL, Thierry GAUTHIER, Brigitte JALES, Olivier LAMONZIE, Christophe NAJEM, Marc PINTA-TOURRET, Claudine PRADAT, Chantal PRUNIS, Christian ROBLES, Etienne ROUQUIE, Marie-Pierre VALETTE.

**Procurations :** Elise BOUYSSOU à Carlos DA COSTA, Sylvie DELBARY à Christian ROBLES, Monica DUBOST à Claudine PRADAT, Fabrice GAREYTE à Michel ANDRE, Serge PARRE à Thierry GAUTHIER, Guy STIEVENARD à Jean-Jacques de PERETTI.

**Absents excusés :** Jérôme PEYRAT, Elise BOUYSSOU, Sylvie DELBARY, Monica DUBOST, Maryline FLAQUIERE, Fabrice GAREYTE, Julie NEGREVERGNE, Serge PARRE, Guy STIEVENARD.

Délégation N°2024-050

**DROIT DE PREEMPTION : INSTAURATION DU DROIT DE  
PREEMPTION RENFORCE SUR LA COMMUNE DE SARLAT-LA  
CANEDA**

Monsieur le Président rappelle aux membres du Conseil communautaire que la compétence d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) emporte la compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain (article L.211-2 du Code de l'Urbanisme).

Le droit de préemption urbain « simple » a ainsi été institué sur toutes les zones urbaines U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Sarlat-Périgord Noir (CCSPN) (délibération N°2023-33 du 03 juillet 2023) et délégué à chacune des communes à l'exception des zones Ux, AUx et 2Aux du PLUi.

Monsieur le Président rappelle qu'il ressort de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme que le droit de préemption urbain « simple » n'est pas applicable à l'aliénation de certaines catégories de biens, et notamment « A 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 » (point a) de l'article L.211-4).

Ne sont donc pas soumis au droit de préemption urbain « simple » les lots à usage d'habitation ou professionnel ou mixte situés dans des immeubles en copropriété dont le règlement a été publié depuis plus de 10 ans.

Pour soumettre la cession de ces biens au droit de préemption urbain, il est nécessaire d'instituer, dans le cadre des dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain « renforcé » permettant de conforter les moyens de veille et d'action foncières au travers des transactions immobilières.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** la Loi ALUR du 24 Mars 2014 ;

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

**Vu** la délibération d'approbation du PLUi N°2023-32 en date du 03 juillet 2023 ;

**Vu** la délibération du 3 juillet 2023 portant institution du droit de préemption « simple » sur les zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » du règlement graphique du PLUi ;

**Considérant** que l'instauration d'un droit de préemption urbain « renforcé » sur le territoire de Sarlat-la Canéda permettrait d'apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières sur le territoire et de mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière ;

**Considérant** la spécificité du tissu urbain de la ville de Sarlat-la Canéda ainsi que les objectifs poursuivis en matière de développement de la qualité d'offre de logement et de préservation de la diversité du commerce de proximité ;

**Considérant** que les opérations d'amélioration de l'habitat, d'organisation et structuration de l'espace public, de préservation de la diversité du commerce de proximité peuvent être empêchées en raison de l'impossibilité pour la collectivité de mettre en œuvre des interventions de maîtrise du foncier mais néanmoins essentielles ;

**Considérant** le zonage fléché « grand centre-ville de Sarlat » mobilisant les moyens d'actions et dispositifs pour renforcer la vitalité du centre-ville de Sarlat-la Canéda (OPAH, Petites Villes de Demain, ORT...) ;

Monsieur le Président en prolongement du DPurbain « simple », propose l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur le « grand centre-ville » de Sarlat-la Canéda dans le périmètre figurant sur le plan annexé.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **INSTAURE** le droit de préemption urbain renforcé sur la ville de Sarlat-la Canéda, dans le périmètre figurant sur le plan annexé comprenant le secteur sauvegardé ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité requises ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires et à signer tous les documents afférents à l'exécution de la présente délibération.

Secrétaire de séance  
Patrick ALDRIN



Fait et délibéré, les jour mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme

Le Président,

Jean-Jacques de Peretti





Le grand centre-ville comprend les voies suivantes :

- avenue du Général de Gaulle,
- boulevard Eugène Le Roy,
- boulevard Voltaire,
- rue Émile Faure,
- rue de Cahors,
- rue Gabriel Tarde,
- avenue Aristide Briand,
- avenue Thiers,
- avenue du Général Leclerc,
- boulevard Henri Arlet,
- la rue Jean Jaurès,
- l'impasse du Jardin,
- l'impasse des Miracles,
- l'impasse Jean Jaurès,
- la ruelle des Cacalous,
- la cour des Miracles,
- l'impasse des Enoiseuses,
- la rue des Limonadiers,
- la rue Notre Dame,
- la rue de la Vigne,
- l'impasse de la Vigne,
- l'impasse de la Bouquerie
- boulevard Nessmann,
- rue Fournier-Sarlovèze,
- rue du Commandant Maratuel,
- rue du Jardin de Madame,
- place Sarrazin,
- rue de la Poulgue
- et les voies inscrites dans le périmètre que délimitent ces rues.