



## **MODIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ SUITE A LA RÉVISION DU PLU**

### **Note explicative de synthèse**

Par délibération du 29 novembre 2011 modifiée le 31 janvier 2013, le Conseil Municipal a décidé du maintien du Droit de Préemption Urbain (DPU) renforcé sur la totalité des nouvelles zones urbaines et d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 octobre 2011, c'est-à-dire sur les zones U et ses déclinaisons ainsi que sur les zones IAU, IAUa, IAUb et 2AU.

Ce droit est dit renforcé car il s'exerce également sur les opérations suivantes (article L 211-4 du Code de l'Urbanisme):

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

Par délibération adoptée ce jour, 18 décembre 2025, le Conseil Municipal a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme qui modifie les périmètres et les dénominations des zones urbaines et à urbaniser, ce qui rend nécessaire la mise à jour du champ d'application du Droit de Préemption Urbain qui doit rester renforcé.

En effet, le Droit de Préemption Urbain renforcé constitue un outil précieux car il permet d'observer et de contrôler de façon optimale et globale un marché de l'immobilier très dynamique sur une Commune attractive, et ce dans tous les quartiers (La Teste stricto sensu, Cazaux et Pyla-sur-Mer).

Il permet donc d'avoir une connaissance élargie du marché des mutations immobilières, de mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière nécessaire à la conduite d'une gestion prévisionnelle et opérationnelle de l'espace urbain, d'intervenir par préemption sur les ventes dans les immeubles en copropriété.

L'objectif étant la réalisation d'actions et opérations d'aménagement (notamment pour la mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat, pour réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux etc.) ou pour la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général.

Il est à noter, que, depuis le 18 décembre 2020, en application de l'article L 210-1 du Code de l'Urbanisme, ce Droit est exercé de manière transitoire par le Préfet de la Gironde, qui l'a délégué à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, en vue de la production de logements sociaux sur le territoire.

L'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 pour la période en cours, « prononçant la carence définie par l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de La Teste de Buch » prend fin le 31 décembre 2026.

La présente délibération a donc pour objet de procéder à l'actualisation du DPU renforcé en le mettant en conformité avec le nouveau zonage issu du PLU approuvé ce jour et les orientations fixées par celui-ci en matière de politique d'aménagement et de développement du territoire.

En application de l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, elle sera affichée en Mairie pendant 1 mois et fera l'objet d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Par ailleurs, en application de l'article R 211-3 du même Code, copie de cette délibération sera notifiée :

- A Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du Département de la Gironde,
- A La Chambre des Notaires de la Gironde,
- Au barreau constitué près le Tribunal Judiciaire de Bordeaux,
- Au greffe du même tribunal.

La délibération a donc pour objet de :

- DECIDER d'actualiser et de modifier le Droit de Préemption Urbain Renforcé applicable sur la Commune suite à la révision du PLU,

- DECIDER d'instituer le Droit de Préemption Urbain « renforcé » en application de l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, sur la totalité des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU » délimitées par la version révisée du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2025, à savoir les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UHi, UI, UIc, UK, UT, UM, UP, UR, UX, UZ, Usdu et leurs déclinaisons ainsi que IAU et 2AU et leurs déclinaisons, telles que figurant au plan de zonage annexé à la présente délibération,

- PRECISER que la présente délibération entrera en vigueur après la date d'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2025 et réalisation de l'ensemble des mesures de publicité (affichage en mairie, et d'une mention dans deux journaux),

- AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout acte ou document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20251218-DEL2025-12-518-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2025  
Publication : 19/12/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET

Page 2 sur 2