



Commune de Baulon
Délibération du Conseil Municipal
Séance du 12 octobre 2026

Envoyé en préfecture le 14/10/2026
Reçu en préfecture le 14/10/2026
Publié le
ID : 035-213500168-20261012-2026_070_02-DE

Le douze octobre deux mille-vingt-six, à 19h, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 8 octobre deux-mille-vingt-six, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni sous la présidence de M. VERON Christophe, Maire.

Présents : M. VERON Christophe, M. VIRONDEAU Fabien, Mme PIERSON Nelly, M. GAUTIER Baptiste, Mme FERREOL Martine, M. CRAMBERT Jean-Paul, Mme LAURENT Hélène, M. HARDY Patrick, Mme LEMETAYER Laura, M. DARIEL Jérôme, M. TOURNEUR François, Mme PARAGE Rachel, Mme GEDEON Eszter, M. BERGER David

Absents ayant donné pouvoir : Mme ROCHER Maïlie à M. GAUTIER Baptiste, M. BLONDEL Pierre-Etienne à M. CRAMBERT Jean-Paul

Absents : Mme FOUCAULT Anaïs, M. JACQUEMIN Yannick, Mme GILET Katia

2026-070-02 - Instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR)

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 211-1, L. 211-4, L. 300-1, R. 211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur le territoire communal, et notamment ses documents graphiques et son règlement applicables à la zone UC ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 12 octobre 2025 ayant actualisé le périmètre du Droit de Préemption Urbain (DPU) simple sur l'ensemble de la zone U et maintenu le DPU sur la zone AU ;

Considérant que l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme permet aux communes d'instituer un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur tout ou partie des zones U et AU, ce qui a pour effet de soumettre au contrôle de la commune des aliénations normalement exclues du champ du DPU simple (telles que les ventes de lots de copropriété de plus de 10 ans, les cessions de parts de SCI, ou les immeubles construits depuis moins de 10 ans) ;

Considérant que la sous-zone résidentielle UC constitue un secteur à forts enjeux de renouvellement urbain et de densification maîtrisée pour la commune ;

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé constitue un outil foncier permettant à la commune, dans certains cas définis par le Code de l'urbanisme, d'être prioritairement informée et de pouvoir acquérir certains biens immobiliers mis en vente avant tout autre acquéreur. Contrairement au droit de préemption urbain « simple », il étend cette possibilité à des biens qui en sont habituellement exclus, notamment certains lots de copropriété ou immeubles ;

Considérant que l'instauration d'un DPU renforcé sur cette zone spécifique est indispensable pour permettre à la commune de renforcer sa capacité d'action foncière au sein du tissu urbanisé du bourg, d'intervenir de manière globale et de réaliser les actions et opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme ;

La commune de Baulon souhaite instaurer ce dispositif sur le périmètre de la zone UC du PLU afin de renforcer sa capacité d'action foncière au sein du tissu urbanisé du bourg. Cette mesure vise à permettre à la municipalité de conduire les actions et opérations d'aménagement mentionnées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, notamment celles tendant à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, le renouvellement urbain, le maintien et l'accueil d'activités économiques de proximité, ainsi que la réalisation d'équipements collectifs.

Cette démarche s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune adopté en janvier 2020 qui fixe notamment comme objectifs de conforter le

centre-bourg de Baulon, d'optimiser le foncier déjà urbanisé, de privilégier le renouvellement urbain, de développer une offre de logements diversifiée, de favoriser la mixité sociale et générationnelle et de conforter les commerces, services et équipements de proximité.

Elle participe également à la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière conformément au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) poursuivis par la commune, consistant à privilégier la mobilisation du foncier déjà urbanisé et le renouvellement du tissu bâti existant afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Enfin, cette politique foncière contribue directement à la mise en œuvre des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Vallons de Vilaine et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons-de-Haute-Bretagne Communauté, qui encouragent le renforcement des centralités, la production de logements diversifiés, la maîtrise de la consommation foncière et la mobilisation prioritaire du foncier situé au sein des enveloppes urbaines existantes.

Considérant que cette mesure permettra à la commune d'être informée en amont de toute transaction immobilière significative sur ce secteur et de mobiliser le foncier stratégique au moment opportun ;

Annexe à la présente délibération : plan de zonage des droits de préemption de Baulon

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Par 16 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention

- **De décider d'instituer le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur l'intégralité de la sous-zone résidentielle UC du Plan Local d'Urbanisme (PLU), telle qu'elle est délimitée sur les documents graphiques du PLU en vigueur ;**
- **De rappeler que le Droit de Préemption Urbain (DPU) simple reste pleinement applicable sur le reste de la zone urbaine (Zone U) ainsi que sur la zone à urbaniser (Zone AU), conformément à la délibération du 12 octobre 2026 ;**
- **De dire que le plan de zonage délimitant précisément le périmètre d'application du DPU renforcé (zone UC) et du DPU simple (autres zones U et AU), joint en annexe à la présente, sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R. 153-22 du Code de l'urbanisme ;**
- **De charger Monsieur le Maire d'accomplir l'ensemble des mesures de publicité légale obligatoires (affichage en mairie pendant un mois et insertion d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département) ;**
- **De dire qu'une copie certifiée de la présente délibération et du plan annexé sera adressée à Monsieur le Préfet au titre du contrôle de légalité, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux des Tribunaux Judiciaires, et aux services fiscaux (Enregistrement).**

Publiée le : 14 octobre 2026

Transmise au Représentant de l'État le : 14 octobre 2026

M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État (article R.421-1 du Code de Justice administrative).

Fait et délibéré en séance du 14 octobre 2026

**Le Maire,
Christophe VERON**