Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 049-200053619-20260924-DCM_26_09_07-DE

Beaupreau en Mauges

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

SÉANCE DU 24 SEPTEMBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-quatre du mois de septembre, à 19h, le conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire du mois de septembre, salle de la Prée – Le Sporting à Beaupréau sous la présidence de M. Régis LEBRUN, maire.

CONVOCATION DU 17 SEPTEMBRE 2026
Nombre de conseillers en exercice : 63 - Présents : 57 - Votants : 60
Secrétaire de séance : Brigitte JAROUSSEAU

OPAH-RU MAUGES COMMUNAUTÉ : mise en place du droit de préemption urbain renforcé dans les périmètres OPAH-RU N° 26-09-07

M. Erlé COUVRAND, adjoint à l'aménagement stratégique, expose à l'assemblée que, par délibération n°21-02-16 en date du 25 février 2021, le conseil municipal a institué le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 octobre 2019, situées dans les périmètres OPAH-RU de Beaupréau-en-Mauges.

Si l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un PLU approuvé, d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones U et AU délimitées par ce plan, l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme permet d'aller plus loin. Par délibération motivée, le conseil municipal peut décider de renforcer ce droit, c'est-à-dire d'étendre son champ d'application à des biens qui en sont normalement exclus par la loi (comme les appartements individuels en copropriété, les cessions de SCI ou les immeubles récents) sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Par l'effet de ce renforcement, et conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, l'obligation de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) s'étend aux aliénations et cessions suivantes :

- **Aliénation d'un lot de copropriété :** vente d'un ou plusieurs lots constitués par un local à usage d'habitation, professionnel ou mixte compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis au moins 10 ans (ou issu du partage d'une société d'attribution),
- **Aliénation d'immeubles récents** : vente d'un immeuble bâti pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement,
- **Cession de parts ou d'actions de sociétés immobilières** : cession de parts donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un local d'habitation, professionnel ou mixte (loi n° 71-579 du 16 juillet 1971),
- **Cession de parts de SCI** : cession de la majorité des parts d'une Société Civile Immobilière (SCI) ou cession conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts, dont le patrimoine est constitué par une unité foncière soumise au DPU (hors SCI familiales exclusivement constituées entre parents et alliés jusqu'au 4e degré).

.../...

Ville de Beaupréau-en-Mauges
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 76 82
accueil@beaupreauenmauges.fr

Affichée à la porte de la mairie le 1er octobre 2026 (article L.2121-25 du CGCT)

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 049-200053619-20260924-DCM_26_09_07-DE

L'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) est une condition de réussite des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), car elle permet :

- **Une observation foncière intégrale** : obtenir une visibilité exhaustive et immédiate de l'ensemble des mutations immobilières au cœur du centre-bourg (y compris les copropriétés et SCI),
- **La prévention de la dégradation** : repérer précocement les copropriétés fragiles ou menacées de marchand de sommeil avant leur basculement,
- **La maîtrise de la dynamique sociale** : suivre les profils d'acquéreurs et veiller à la mixité sociale et à la réhabilitation qualitative des logements,
- **La concrétisation de projets d'intérêt général** : saisir des opportunités foncières stratégiques pour résorber l'habitat insalubre, restructurer des immeubles complexes, créer des équipements publics ou favoriser le commerce de centre-bourg.

Dans le cadre de la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) portée par Mauges Communauté pour la période 2024-2028 sur les centres-bourgs de nos communes déléguées, Beaupréau-en-Mauges s'est engagée dans des actions fortes de requalification du bâti ancien, de lutte contre l'habitat indigne et la vacance.

Le DPUR avait été initialement mis en place par la délibération n° 21-02-16 du 25 février 2021 pour la précédente OPAH-RU (2020-2024) portée par Beaupréau-en-Mauges. Les périmètres géographiques d'intervention sur les centres-bourgs ayant été redéfinis avec l'OPAH-RU de Mauges Communauté, il convient d'instaurer par la présente délibération le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur ces périmètres ajustés, afin d'assurer la parfaite concordance géographique et légale de nos outils fonciers de suivi des mutations immobilières.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 et suivants,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1, L. 211-4, L. 213-1, R. 151-52 et R. 211-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal n° 19-10-03 du 28 octobre 2019,
Vu les trois déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU respectivement approuvées le 27 juin 2024, ainsi que le 26 septembre 2024 pour deux d'entre elles,
Vu la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Beaupréau-en-Mauges, approuvée par le conseil municipal le 30 janvier 2025,
Vu la délibération n° 19-10-04 du 28 octobre 2019 instituant le Droit de Préemption Urbain (DPU) simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du territoire,
Vu la délibération n°26-09-06 du 24 septembre 2026 actualisant le périmètre du DPU,
Vu la délibération n° 21-02-16 du 25 février 2021 ayant initialement mis en place le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les secteurs OPAH-RU,
Vu la convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) relative aux centres-bourgs de Mauges Communauté, applicable sur la commune de Beaupréau-en-Mauges,
Vu la délibération n°26-04-07 du 9 avril 2026 portant délégations du conseil municipal au maire,

Considérant que, compte tenu des caractéristiques morphologiques et immobilières de nos centres-bourgs, de nombreuses mutations foncières échappent au droit de préemption simple (ventes de lots de copropriété ancienne, cessions de parts de SCI, etc.),
Considérant qu'il est indispensable que la commune puisse poursuivre et amplifier, en vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, ses actions d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat,
Considérant que ces actions visent prioritairement à assurer la mixité sociale, à requalifier l'habitat privé ancien, à résoudre les problématiques liées à l'habitat insalubre, vétuste ou vacant, ainsi qu'à sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti,
Considérant que l'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) sur les nouveaux périmètres de l'OPAH-RU de Mauges Communauté permettra d'accompagner efficacement cette dynamique en offrant une connaissance fine des mutations, en repérant les copropriétés fragiles, et en saisissant les opportunités foncières pour des opérations d'intérêt général,
Considérant que les périmètres géographiques d'intervention de l'OPAH-RU ont été actualisés et affinés par la nouvelle convention OPAH-RU portée par Mauges Communauté, rendant nécessaire la mise en concordance du périmètre du DPUR,

.../...

Ville de Beaupréau-en-Mauges
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 76 82
accueil@beaupreauenmauges.fr

Envoyé en préfecture le 25/09/2026
Reçu en préfecture le 25/09/2026
Publié le
ID : 049-200053619-20260924-DCM_26_09_07-DE

Conformément à l'article L.2131-11 du Code général des collectivités territoriales, Mme Alexandra LANGLOIS, conseillère municipale, intéressée à l'affaire faisant l'objet de la présente délibération, ne prend pas part au vote.

Le maire propose au conseil municipal :

- D'INSTAURER le Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), en application de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme, situées à l'intérieur du périmètre de l'OPAH-RU de Mauges Communauté sur le territoire de Beaupréau-en-Mauges, tel que délimité sur les plans annexés à la présente délibération,
- DE RAPPELER que par l'effet de ce renforcement, et conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, l'obligation de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) s'étend désormais aux ventes de lots de copropriété créés depuis au moins 10 ans (ou issus du partage d'une société d'attribution), d'immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans, de parts de SCI (hors cadre familial jusqu'au 4e degré) et de parts de sociétés immobilières au sein des périmètres OPAH-RU actualisés,
- DE PRENDRE ACTE que la présente délibération abroge et remplace la délibération n° 21-02-16 du 25 février 2021,
- DE DÉCIDER de procéder aux mesures de publicité légale, à savoir l'affichage en mairie de la présente délibération pendant un mois ainsi que son insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- DE PRÉCISER que la présente délibération sera exécutoire immédiatement après sa transmission au contrôle de légalité de la Préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité susvisées,
- D'INDIQUER que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sera annexé au dossier de PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme,
- DE PRÉCISER que la présente délibération sera notifiée aux autorités et organismes visés à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme et fera l'objet des mesures de publicité et d'affichage réglementaires.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

Pour extrait certifié conforme
Régis LEBRUN
Maire de Beaupréau-en-Mauges

MAIRIE BEAUPREAU-EN-MAUGES MAINE & LOIRE

Ville de Beaupréau-en-Mauges
Rue Robert Schuman - CS10063
Beaupréau
49602 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES CEDEX
T. 02 41 71 76 80 / F. 02 41 71 76 82
accueil@beaupreauenmauges.fr

Affichée à la porte de la mairie le 1er octobre 2026 (article L.2121-25 du CGCT)

- Communes

Communes

.

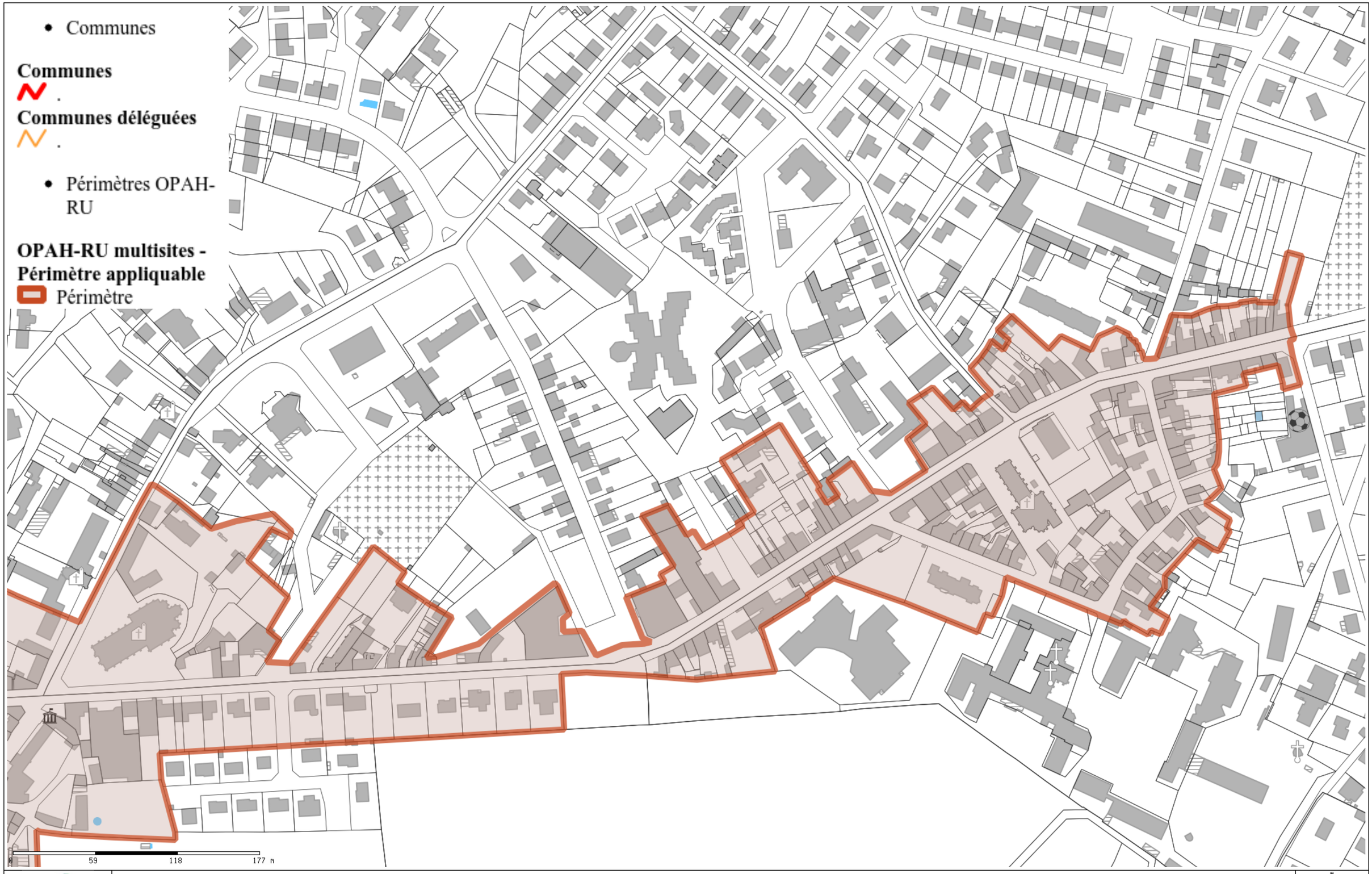
Communes déléguées

.

- Périmètres OPAH-RU

OPAH-RU multisites - Périmètre appliquable

Périmètre



Beaupréau-en-Mauges

MAUGES COMMUNAUTÉ

BEAUPREAU (1/2) - Droit de préemption urbain renforcé

Source : Mauges Communauté / commune de Beaupréau-en-Mauges

Edité le 28/07/2026 - Echelle : 1/2500 - Format : A3

Cadastre 2025 - DGFIP

- Communes

Communes

.

Communes déléguées

.

- Périmètres OPAH-RU

OPAH-RU multisites - Périmètre appliquable

Périmètre

0 39 78 117 m

BEAUPREAU (2/2) - Droit de préemption urbain renforcé

Source : Mauges Communauté / commune de Beaupréau-en-Mauges

Edité le 28/07/2026 - Echelle : 1/2500 - Format : A3

Cadastre 2025 - DGFIP

- Communes

Communes

.

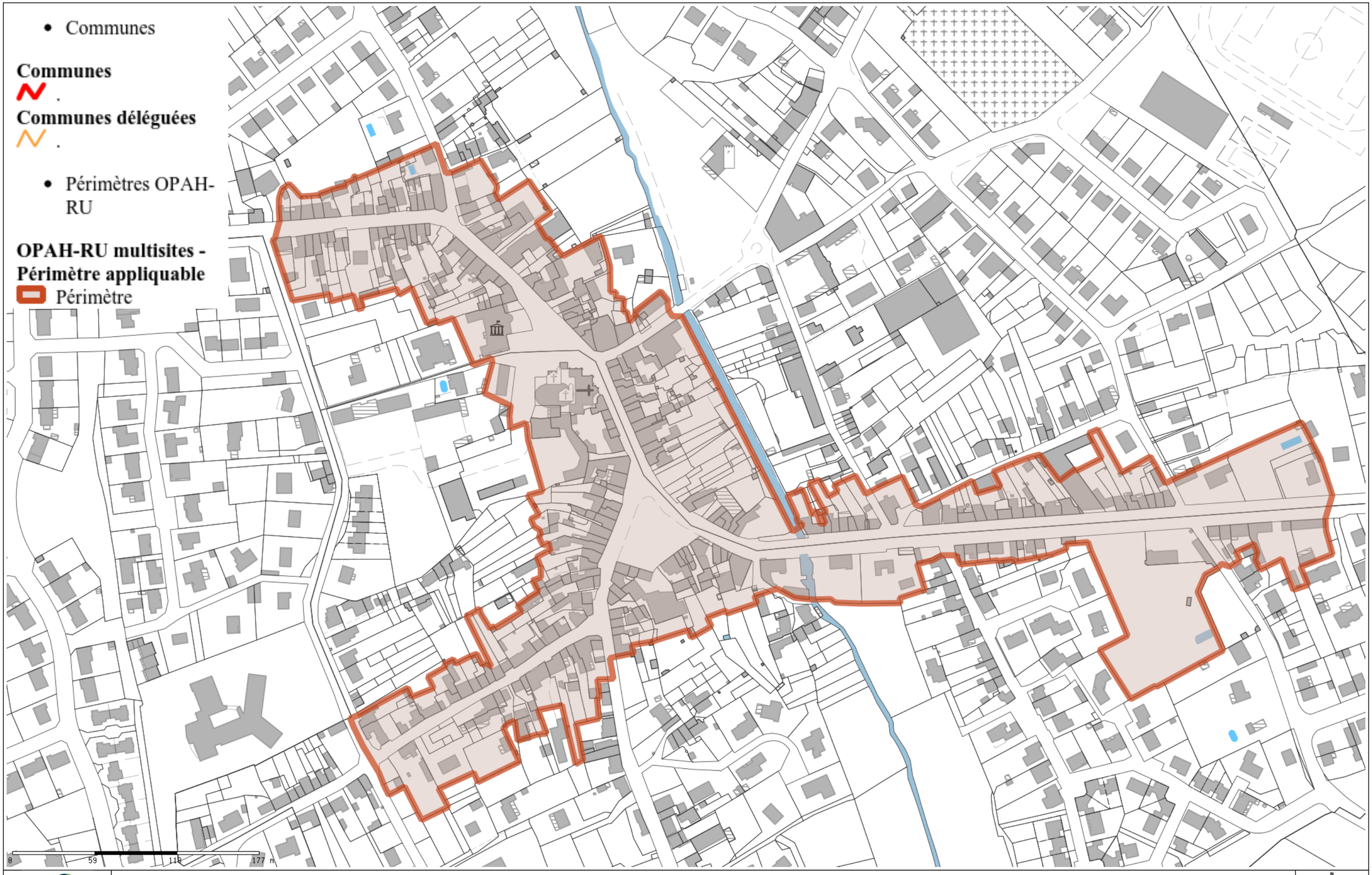
Communes déléguées

.

- Périmètres OPAH-RU

OPAH-RU multisites - Périmètre appliquable

Périmètre



Beaupréau-en-Mauges

MAUGES COMMUNAUTÉ

GESTE - Droit de préemption urbain renforcé

Source : Mauges Communauté / commune de Beaupréau-en-Mauges

Edité le 28/07/2026 - Echelle : 1/2500 - Format : A3

Cadastre 2025 - DGFIP

- Communes

Communes

.

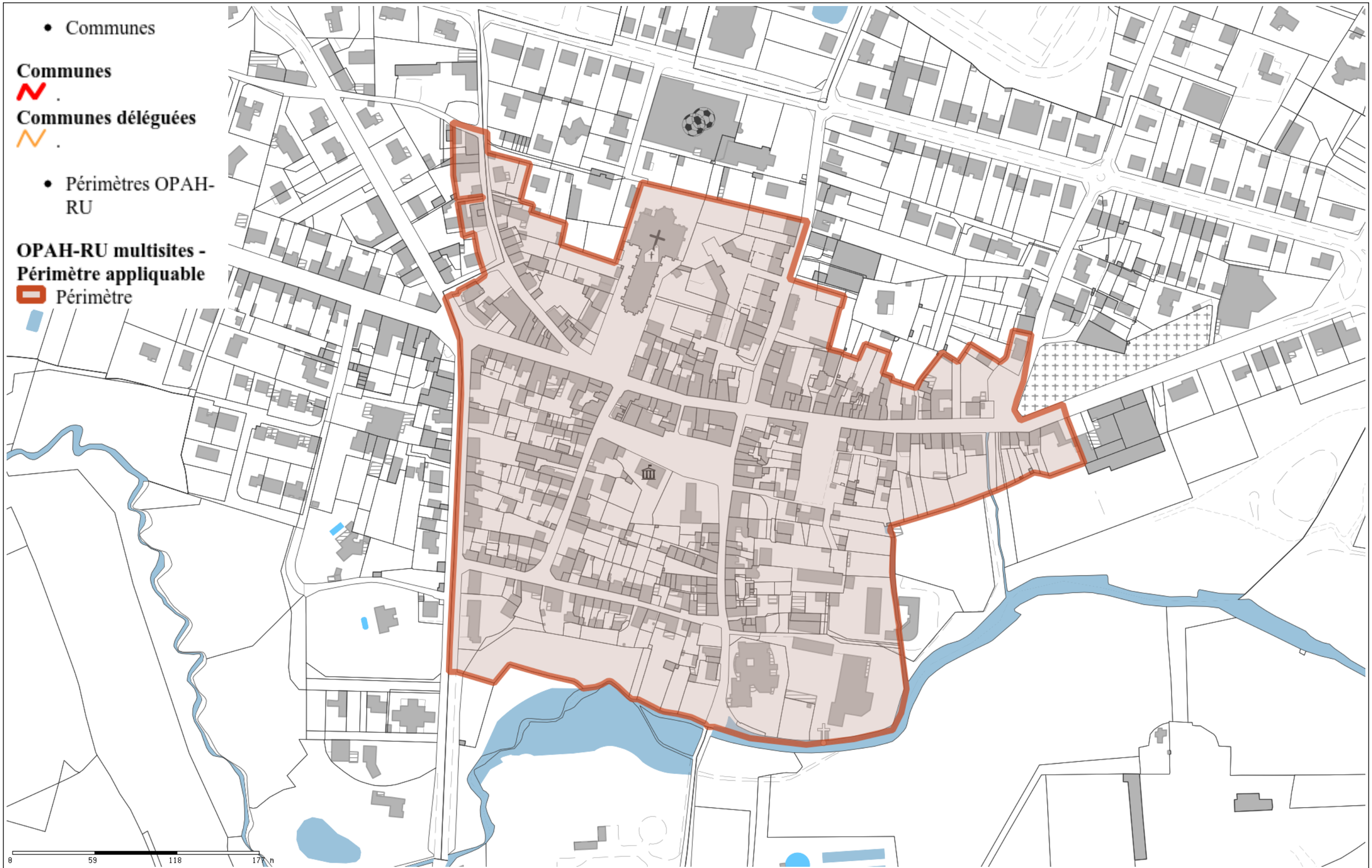
Communes déléguées

.

- Périmètres OPAH-RU

OPAH-RU multisites - Périmètre appliquable

Périmètre



Beaupréau-en-Mauges

MAUGES COMMUNAUTE

JALLAIS - Droit de préemption urbain renforcé

Source : Mauges Communauté / commune de Beaupréau-en-Mauges

Edité le 28/07/2026 - Echelle : 1/2500 - Format : A3

Cadastre 2025 - DGFIP

- Communes

Communes

.

Communes déléguées

.

- Périmètres OPAH-RU

OPAH-RU multisites - Périmètre appliquable

Périmètre

0 39 78 117 m

Beaupreau-en-Mauges

MAUGES COMMUNAUTÉ

VILLEDIEU-LA-BLOUERE (1/2) - Droit de préemption urbain renforcé

Source : Mauges Communauté / commune de Beaupréau-en-Mauges

Edité le 28/07/2026 - Echelle : 1/2500 - Format : A3

Cadastre 2025 - DGFIP

- Communes

Communes

.

Communes déléguées

.

- Périmètres OPAH-RU

OPAH-RU multisites - Périmètre appliquable

Périmètre

0 39 78 117 m

Beaupreau-en-Mauges

MAUGES COMMUNAUTÉ

VILLEDIEU-LA-BLOUERE (2/2) - Droit de préemption urbain renforcé

Source : Mauges Communauté / commune de Beaupréau-en-Mauges

Edité le 28/07/2026 - Echelle : 1/2500 - Format : A3

Cadastre 2025 - DGFIP