



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION n° 2022/11/138**
Urbanisme – droit de préemption urbain

OBJET : Revitalisation urbaine -
Instauration des droits de préemption
urbain simple et renforcé sur le territoire
de la commune

Séance du 14 novembre 2022
Date de convocation : 8 novembre 2022
Membres en exercice : 33
27 présents – 33 votants

L'an deux mille vingt-deux, le quatorze novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de Vauvert (Gard) dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la salle Bizet, sous la présidence de Monsieur Jean DENAT, maire en exercice.

Présents :

Jean DENAT, Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI, Farouk MOUSSA, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD, Francine CHALMETON, Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Bruno JOUANNE, Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Jean-Louis MEIZONNET, Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Carole CALBA, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE.

Absents ayant donné procuration :

Katy GUYOT a donné procuration à Jean DENAT
Elisabeth MICHALSKI a donné procuration à Laurence EMMANUELLI
Christiane ESPUCHE a donné procuration à Francine CHALMETON
Chantal LAIR LACHAPELLE a donné procuration à Bruno JOUANNE
Véronique VEDRINE a donné procuration à Magali NISSARD
René GIMENEZ a donné procuration à Jean Louis MEIZONNET

En début de séance et en application de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la désignation du secrétaire de séance : Michel MATIVAL a été élu à l'unanimité (Jean DENAT (2), Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI (2), Farouk MOUSSA, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD (2), Francine CHALMETON (2), Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Bruno JOUANNE (2), Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Jean-Louis MEIZONNET (2), Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Carole CALBA, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

RAPPORTEUR : M. Rodolphe RUBIO, adjoint au maire

p.j. Plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé

EXPOSE : Le droit de préemption urbain est un **outil foncier stratégique** qui offre la possibilité à une personne publique, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien mis en vente ou faisant l'objet d'une donation et de l'acquérir en priorité. Cette acquisition doit permettre de réaliser une opération d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue d'une opération.

Le code de l'urbanisme encadre l'instauration de ce droit. A ce titre, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent l'instituer sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par lesdits plans.

Il peut également être institué dans les périmètres suivants :

- Les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.
- Les zones et secteurs définis dans les plans de prévention des risques technologiques (PPRT).
- Les zones soumises aux servitudes visant à réduire le risque inondation prévues par l'article L 211-12 du code de l'environnement.

L'article L 211-4 du code de l'urbanisme précise que le droit de préemption urbain simple n'est pas applicable :

« a) 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 ;

b) 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

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

Toutefois, ce même article prévoit que, par délibération motivée, la collectivité compétente peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-avant sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis au droit de préemption urbain, en instaurant un droit de préemption urbain renforcé.

Dès 1991, la commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain, confortée en 2007, par une nouvelle délibération, à la suite de l'approbation du PLU.

Au regard des nombreuses études lancées ces dernières années, par la commune, sur plusieurs quartiers situés en zone U et AU, il apparaît nécessaire de repréciser les modalités d'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire.

Ces zones représentent des enjeux forts basés sur les restructurations urbaines engagées par la commune de Vauvert.

En effet, la commune a pour objectifs de redynamiser son centre ancien, de protéger son patrimoine architectural, et d'assurer un développement équilibré répondant aux besoins d'habitat et d'activités économiques sur les secteurs en extension et dans les hameaux.

En outre, le centre-ville est concerné par plusieurs opérations concomitantes (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain portée par la CCPC, l'autorisation préalable de mise en location et Petites villes de Demain portées par la commune) dont l'objectif est la revitalisation du centre-ville. Les études lancées dans le cadre de ces opérations mettent d'ores et déjà en exergue des points de vigilances sur la rénovation du parc de logement complexe et imbriqué tout en protégeant les éléments architecturaux caractéristiques du centre ancien, le maintien et/ou la mutation des locaux commerciaux et artisanaux en rez-de-chaussée des voies historiquement commerçantes (Victor Hugo, rue des casernes, rue des capitaines, place Gambetta, rue Ferrer...).

Le cœur de ville est constitué de biens immobiliers complexes (mixité fonctionnelle, imbrication du bâti, copropriété) nécessitant de mettre en place un droit de préemption urbain renforcé.

Dans le cadre du programme national de renouvellement urbain pour lequel la ville de Vauvert a été retenue comme quartier prioritaire d'intérêt régional, une convention a été conclue en vue, notamment, d'améliorer le cadre de vie, l'habitat et l'attractivité du parc social, favoriser le vivre ensemble et mieux répondre aux besoins d'accès au logement social et adapter l'offre existante. Cette convention prévoit également d'organiser la mutation et le maintien des activités économiques et favoriser la reconquête des espaces publics dans ce quartier prioritaire. Les différentes actions retenues dans le cadre de la convention constituent des projets d'aménagement complexes qui nécessitent l'intervention dans un tissu urbain comprenant majoritairement des copropriétés.

Par ailleurs, la commune a engagé des études et établi un périmètre d'études sur le secteur du Moulin de l'Aure situé en zone à urbaniser. Ce secteur constitue la principale « réserve foncière » à vocation d'habitat du territoire. Cette zone à vocation à répondre aux objectifs établis par le SCoT. Son aménagement est complexifié par le fort mitage existant nécessitant une restructuration urbaine de cette zone.

Les secteurs définis comme devant être couverts par le droit de préemption urbain renforcé se trouvent dans une situation de tissu urbain complexe et dense, voire historique pour certains, qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de propriété.

Ainsi, certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation échappant à l'application du droit de préemption urbain simple. Des problèmes de copropriétés dégradées sont également constatés dans le secteur du centre-ancien notamment. Enfin, les immeubles récemment bâtis doivent faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs de renouvellement urbain.

La commune souhaite poursuivre ses objectifs notamment de :

- revitalisation du centre ancien dans le respect de son patrimoine architectural,
- renouvellement des quartiers,
- maintien et accompagnement de la mutation des activités économiques sur l'ensemble du territoire.

Au regard de ces opérations d'aménagement et de la complexité du tissu urbain sur les zones urbaine (Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Ug, Um, Uz) et à urbaniser (IAU, IIAU, IVAU, VAU), répertoriées au PLU en vigueur, il convient d'y instaurer un droit de préemption urbain renforcé.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-24 et L2122-22, 15° ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUVERT approuvé le 12 mars 2007, révisé le 1er mars 2010, et modifié le 30 juin 2014, le 18 septembre 2017, le 8 juillet 2019 et le 27 novembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2007/05/049 en date du 10 mai 2007 instaurant le droit de préemption urbain renforcé communal sur les zones U, AU, Nd, NC3 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 2021/05/082 en date du 27 mai 2021, donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le champ d'application du droit de préemption urbain sur les zones U et AU inscrites au PLU dans le cadre de la politique d'aménagement de la commune et de veiller sur le marché immobilier du territoire ;

Considérant l'intérêt pour la commune d'abroger la délibération en vigueur et d'instaurer un droit de préemption simple, sur les secteurs du territoire communal inscrits en zone urbaine dite « U » et à urbaniser dite « AU » du PLU (voir plan annexé) lui permettant de mener à bien sa politique foncière ;

Considérant que la commune, forte des études réalisées et en cours, souhaite intervenir dans plusieurs secteurs en zone urbaine et à urbaniser pour maintenir la vocation résidentielle notamment du centre ancien en favorisant la rénovation et l'amélioration des logements dans le respect du patrimoine architectural, pour maintenir et accompagner la mutation des activités économiques existantes sur le territoire et pour assurer un renouvellement qualitatif des quartiers,

Considérant que dans les zones urbaines et à urbaniser notamment du quartier prioritaire et du centre ancien, le tissu urbain est complexe (imbrication, mixité fonctionnelle) et composé de biens en copropriété,

Considérant que le risque d'une vente par lots est susceptible de tenir en échec l'exercice du simple droit de préemption urbain ;

Considérant que compte-tenu des délais réglementaires prévus pour l'exercice du droit de préemption et des délais de convocation du conseil municipal et pour éviter le risque de forclusion, il apparaît opportun d'autoriser le maire à intervenir dans le champ d'application territorial du droit de préemption ;

PROPOSITION : Le rapporteur propose donc au conseil municipal :

- D'abroger la délibération n° 2007/05/049 instituant le droit de préemption renforcé,
- D'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des secteurs du territoire communal inscrits en zone urbaine (U) et à urbaniser (AU) au plan de zonage en vigueur du PLU,

- D'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines :
 - Ua,
 - Ub,
 - Uc,
 - Ud,
 - Ue,
 - Ug,
 - Um,
 - Uz,et les zones à urbaniser suivantes :
 - IAU,
 - IIAU,
 - IVAU,
 - VAU.
- repérées sur le plan ci-annexé.
- De dire qu'a été délégué au maire l'exercice, au nom de la commune, des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme que la commune en soit titulaire ou délégataire, la délégation de l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues par le code de l'urbanisme à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.
 - D'afficher la présente délibération en mairie durant un mois.
 - D'insérer une mention dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme.
 - D'ouvrir un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, qui sera consultable à l'accueil de la direction des services techniques aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.
 - Préciser qu'en application de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, copie de la présente délibération sera adressée :
 - au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,
 - au Conseil supérieur du notariat,
 - à 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 tribunaux

DECISION : Le conseil municipal, ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré
DECIDE

D'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur (Jean DENAT (2), Bruno PASCAL, Annick CHOPARD, Rodolphe RUBIO, Laurence EMMANUELLI (2), Farouk MOUSSA, Christian SOMMACAL, Magali NISSARD (2), Francine CHALMETON (2), Jacky PASCAL, Daniel SALMERON, Bruno JOUANNE (2), Nicole DUQUESNE, Frédéric DUMAS, Mohammed TOUHAMI, Alexandre BRIGNACCA, Benjamin ROUVIERE, Florinda RACE, Jean-Paul BERTRAND, Michel MATIVAL, Jean-Louis MEIZONNET (2), Sandrine RIOS, Serge GARNIER, Carole CALBA, Emmanuelle GAVANON, Jean-Pierre GUSAÏ, Agnès AUGUSTE).

POUR EXTRAIT CONFORME

A Vauvert, le 14 NOV. 2022

Le maire,

Jean DENAT



Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte en vertu de :

- son dépôt en préfecture le.....
- sa notification le.....
- sa publication le.....

et informe qu'en vertu du décret 83-1025 le présent peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter du

Pour le maire par délégation,

La directrice générale des services,
Yolande Cavalier