

L'an deux mille dix-sept, le vingt-cinq septembre, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session publique ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Madame Martine FAÏTA, Maire.

MF-AC-SLS
SFC GEN - CM 20170910 10 19 06 2017

Objet : INSTAURATION DES DROITS DE PREEMPTION URBAINS PREVUS PAR LES
ARTICLES L. 211-1 et L. 211-4 DU CODE DE L'URBANISME

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : 19 septembre 2017

PRESENTS : Messieurs FOURNIER André, SHAKHUN Samset, THOMASSY Jean-André, DINDAR Bayram, BROCCARDO Daniel, TOGNARELLI Christian, COURTOIS Gilbert, MEYSSON Maurice, PETIT Raphaël, PASINI René, BOULARAND Michel,

Mesdames FAÏTA Martine, DELOLME Gisèle, MOUSSIER Françoise, BRAHMI Dalila, CHRISTOPHLE Marie-Pierre, CARCO Eliane, TIBERI Chantal, CASTINET Sylvette, GRAND Jacqueline, MARSELLA Marie-Christine, DE PINHO Lucie, LENTILLON Michelle,

EXCUSES :

Madame VERSACE Michèle

donne pouvoir à Madame TIBERI Chantal

Monsieur GINET Gérald

donne pouvoir à Madame CASTINET Sylvette

Monsieur COMPAGNONI Dominique

donne pouvoir à Monsieur PASINI René

Messieurs TALL Moussa, MEUNIER André

Madame REYNAUD Alfreda

Secrétaire de séance : DINDAR Bayram



Madame le Maire rappelle que par délibération distincte du même jour, le Conseil municipal a approuvé le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette approbation du nouveau document d'urbanisme communal nécessite que le Conseil municipal délibère à nouveau dans les conditions prévues par l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme afin de réinstaurer le droit de préemption urbain sur la Commune.

Madame le Maire rappelle que le droit de préemption urbain peut être instauré sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme. Ce droit de préemption est ouvert à la Commune en vue de la réalisation des actions ou opérations répondants aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels) ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdits actions ou opérations d'aménagement. Il concerne toute aliénation visée à l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme, et notamment la cession à titre onéreux de tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti.

Madame le Maire demande au Conseil municipal de délibérer afin de réinstaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Madame le Maire rappelle également que les Communes ont la possibilité d'instaurer par délibération motivée un droit de préemption renforcé qui permet d'appréhender les aliénations et cessions suivantes, qui échappent au droit de préemption simple :

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

Madame le Maire propose au Conseil municipal d'instaurer également le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du périmètre concerné par le droit de préemption urbain.

Elle souligne en effet que le programme local de l'habitat 2012-2017 a mis en évidence le fait que « les communes les plus urbaines enregistrent des parts de logements collectifs supérieures à 40% : Chasse-sur-Rhône (40%), Saint-Romain-en-Gal (42%), Pont-Evêque (67%), Vienne (78%) », et que ces logements collectifs sont très largement soumis au statut de la copropriété depuis plus de 10 ans.

De fait, une part importante des mutations porte sur la cession de lots de copropriété qui échappent au droit de préemption simple, ce qui risque de compromettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur la Commune, notamment les opérations de rénovation urbaine menées en partenariat avec VIENN'AGGLO et ADVIVO.

Le périmètre des droits de préemption urbain et de préemption urbain renforcés seront reportés en annexe du nouveau Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 151-52 7° du code de l'urbanisme.

Enfin, Madame le Maire demande également au Conseil municipal, en tant que de besoin, de lui confirmer la délégation consentie en application de l'article L. 2122-22 15 du code général des collectivités territoriales au terme de la délibération du 29 mars 2014 (article 15 de la délibération).

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2122-22,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 211-1, L. 211-4 et R. 211-2 et suivants, ainsi que son article R. 151-52,

Vu le programme local de l'habitat 2012-2017 approuvé par VIENNAGGLO,

Vu la délibération du 29 mars 2014 par laquelle le conseil municipal a délégué au Maire certaines de ses attributions pendant la durée du mandat,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération distincte du 25 septembre 2017,

Entendu l'exposé de Madame le Maire,

Considérant qu'il y a lieu d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu par ailleurs, compte tenu de la typologie des locaux d'habitation ou professionnels sur la Commune dont une part importante échapperait au droit de préemption « simple » en cas de mutation, compromettant ainsi la réalisation d'opérations d'aménagement sur la Commune, et notamment les opérations de rénovation urbaine menées en partenariat avec VIENNAGGLO et ADVIVO, d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal soumis au droit de préemption « simple » comme le prévoit l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant enfin qu'il y a lieu, en tant que de besoin, de confirmer la délégation consentie au Maire en application de l'article L. 2122-22 15° du code général des collectivités territoriales au terme de la délibération du 29 mars 2014 concernant l'exercice, au nom de la commune, des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

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

- **Décide** conformément à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune,
- **Décide** conformément à l'article L. 211-4 du même code d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité du territoire communal soumis au droit de préemption urbain, tel que défini au point précédent,
- **Dit** conformément à la délibération du 29 mars 2014 et en tant que de besoin que Madame le Maire est chargée d'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, et de déléguer ces mêmes droits selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, à charge de rendre compte des délégations ainsi consenties à la plus proche réunion du Conseil municipal,
- **Dit** qu'en application de l'article R. 151-52 7° du code de l'urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les droits de préemption mentionnés aux articles 1er et 2 de la présente délibération seront reportés en annexe du Plan Local d'Urbanisme,
- **Dit** que conformément à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, ainsi que d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département,

Dit que Madame le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération, et notamment de l'accomplissement des formalités de publicité prévue à l'article R. 211-2, de notification prescrites par l'article R. 211-3 du même code ou encore de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues par l'article R. 153-18 du même code.

La présente délibération est transmise à Madame le Sous-Préfet de Vienne, conformément à la Loi du 2 mars 1982.

Pour copie conforme,

Le Maire,
Martine FAÏTA

