

VILLE DE PONT-SAINT-ESPRIT

SÉANCE DU 01 AVRIL 2015

Le Conseil Municipal de la ville de Pont-Saint-Esprit s'est réuni en l'Hôtel de Ville au lieu habituel de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Roger CASTILLON, Maire, qui ouvre la séance, et suivant la convocation qui lui a été adressée le 26/03/2015.

	Présents	Absents	Représentés par
BENOIT Cyril	X		
CASTILLON Roger	X		
CHANIOL Nadine	X		
CHANTRY Catherine	X		
CISQUELLA Mireille	X		
CLERC Christine	X		
DAVER Jean-Marie	X		
De VERDUZAN Ghislaine	X		
DESBRUN Benjamin	X		
EL HAMDAOUI Allal	X		
FRANCISCI Jean-Noël	X		
JOURDAN Christian	X		
JULIEN Francine	X		
LABRUYERE Gilles	X		
LAMARRE René	X		
LAPEYRONIE Claire	X		
MORILLON Alain	X		
MOUCHETANT Daniel	X		
PAUTY Josiane		X	Nadine CHANIOL
REGAMEY Laure	X		
ROUSSELOT Vincent	X		
SAVELLI Françoise		X	Myriam ZOMPICCHIATTI
SCHRIVE Luc	X		
SEQUIER Marie-Thérèse	X		
ZOMPICCHIATTI Myriam	X		
BAUMET Gilbert	X		
DUPLAN Frédéric	X		
FOURNIER Carine	X		
GUILLEN Gérard	X		
DA COSTA HAMEAU Aurélie	X		
GONDARD Christiane	X		
SALSANO Alain	X		
SEGAL Valère		X	

Le Conseil Municipal réuni à la majorité de ses membres en exercice a, conformément aux dispositions de l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales, désigné Mme Laure REGAMEY pour remplir la fonction de secrétaire de séance.

Délibération du conseil municipal du 01/04/2015 N°14.**Elu rapporteur : R. LAMARRE**

OBJET : Institution d'un droit de préemption urbain et d'un droit de préemption urbain renforcé – délibération annulant et remplaçant les délibérations du 12 mars 1990 et du 24 octobre 1988

Le code de l'urbanisme, dans son article L. 211-1, autorise les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme à instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou une partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan approuvé le 26 février 2015.

Il peut également être institué :

- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques,
- dans les zones soumises aux servitudes d'utilité publique permettant de créer des zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement, de créer ou de restaurer des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées dans des zones dites « zones de mobilité d'un cours d'eau », de préserver ou de restaurer des zones humides dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau »
- sur tout ou partie du territoire couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur rendu public ou approuvé

Le DPU est un outil de politique foncière à disposition de la commune. Il permet aux communes de se porter acquéreurs prioritaires de tout ou partie de biens en voie d'aliénation, volontaire ou non, en vue de la réalisation de leurs actions et opérations d'aménagement. Il constitue avec les zones d'aménagement différé (ZAD) et les zones de préemption des espaces naturels sensibles, un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général, plus souple que l'expropriation.

La commune peut également déléguer son droit de préemption à des établissements publics fonciers (EPF) comme l'EPF Languedoc-Roussillon, pour mener à bien des opérations telles que la résorption de l'habitat insalubre.

Dans les zones soumises au droit de préemption, toute vente d'immeubles ou de terrains fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son droit de préemption dans un délai de deux mois et doit motiver son achat. Par ailleurs la commune peut, dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA, adresser au propriétaire une demande unique de communication de documents complémentaires ou la visite du bien, afin d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la SCI.

Un droit de préemption urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal en date du 12 mars 1990, ainsi qu'un droit de préemption renforcé par délibération en date du 24 octobre 1988.

Suite à l'approbation du nouveau PLU par délibération en date du 26 février 2015, il convient de procéder à l'actualisation du DPU et de l'adapter aux orientations fixées par ce dernier en matière de politique d'aménagement et de développement du territoire.

Conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, la commune a la faculté de préempter pour les actions ou opérations d'aménagement suivantes, qui visent à :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'Habitat
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Par ailleurs l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme lui permet également de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général.

L'article L.210-2 du code de l'urbanisme dispose que le DPU peut également être utilisé pour permettre le maintien dans les lieux des locataires en cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Il est proposé au Conseil Municipal d'instaurer ce droit de préemption sur les zones suivantes.

Zones urbaines

- zone UAs
- zone UB
- zone UC
- zone UD
- zone UE
- zone UP

Zones A Urbaniser :

- zone 1AU1
- zone 1AU2

Selon l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, ce droit de préemption 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 de 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, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

L'instauration d'un Droit de Préemption Urbain renforcé, en incluant au champ d'application du DPU les exemptions ci-dessus visées, permettrait de poursuivre plusieurs objectifs :

- Apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières
- 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
- Restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du DPU
- Permettre à la commune d'intervenir par préemption, sur les ventes dans les immeubles en copropriété.

Ce DPU renforcé est particulièrement intéressant sur le centre-ville de la commune de Pont-Saint-Esprit sur lequel nombre de dispositifs et d'actions publiques sont engagées : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé, Opération d'Amélioration Programmée de l'Habitat. De plus le DPU renforcé correspond mieux aux caractéristiques du secteur sauvegardé, qui se compose d'une mixité d'habitat collectif et individuel, de locaux professionnels et commerciaux et d'un grand nombre de copropriétés, d'où la pertinence de mettre en place cet outil sur ce périmètre.

La commission Urbanisme, Patrimoine et Travaux réunie le 30 mars 2015, et la commission Finances, Affaires administratives et Sécurité réunie le 31 mars 2015, ont émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- Décide d'annuler et de remplacer les délibérations en date du 12 mars 1990 et du 24 octobre 1988 par la présente délibération.
- Décide de l'application du droit de préemption urbain au profit de la commune sur les parcelles classées en zones urbaines (U) ou en zones à urbaniser (AU) telles que délimitées dans le PLU approuvé le 26 février 2015 selon le plan ci-annexé.
- Décide de l'application du droit de préemption urbain renforcé au profit de la commune sur les parcelles situées en Secteur Sauvegardé, tel que délimité par l'arrêté préfectoral n°2013-182-0022 en date du 01/07/2013 et reporté sur le plan annexé.

Rappelle que Monsieur le Maire est habilité, par délibération n°2 en date du 16 avril 2014, à exercer, au nom de la commune et par délégation du Conseil Municipal, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme.

- Décide d'annexer les périmètres d'application du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain renforcé au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Saint-Esprit par arrêté du Maire.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicités suivantes :

- affichage en Mairie pendant un mois
- Mention dans deux journaux diffusés dans le département
- Publication au recueil des actes administratifs

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à M. le Préfet du Gard;
- au directeur Départemental des services fiscaux ;
- au président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- à la Chambre Départementale des Notaires
- au Barreau constitué auprès du Tribunal de Grande Instance
- au Greffe du Tribunal de Grande Instance

Pièces jointes :

- Annexe 1 : Plan des périmètres d'application du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain renforcé

Tout recours contre la présente délibération doit être formulé auprès du Tribunal Administratif compétent dans les deux mois, à partir de sa publicité et/ou notification et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

AR PREFECTURE

030-213002025-20150403-14_CH02042015-0E
Reçu le 03/04/2015

Annexe 1:

Plan des périmètres d'application
du Droit de Préemption Urbain et
du Droit de Préemption Urbain renforcé

- ▨ Droit de Préemption Urbain Renforcé
- ▨ Droit de Préemption Urbain



COMMUNE DE PONT-SAINT-ESPRIT (GARD)

Délibération du Conseil Municipal du 01/04/2015 N° 14

OBJET : Institution d'un droit de préemption urbain et d'un droit de préemption urbain renforcé – délibération annulant et remplaçant les délibérations du 12 mars 1990 et du 24 octobre 1988.

POUR : 25 élus présents ou représentés (Unanimité des suffrages exprimés).

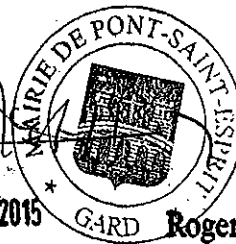
CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 7 : Gilbert BAUMET, Frédéric DUPLAN, Gérard GUILLEN, Carine FOURNIER de la liste « Aïmons Pont-Saint-Esprit » et Christiane GONDARD, Alain SALSANO, Aurélie DACOSTA-HAMEAU de la liste « PONT BLEU MARINE ».

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an sus-indiqués.

POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire,



Délibération transmise en Préfecture le : 03 AVR. 2015
 affichée le : 03 AVR. 2015
 rendue exécutoire le : 03 AVR. 2015

conformément aux lois n° 82.213 du 2 Mars 1982
 et n° 82.620 du 22 Juillet 1982

Le Maire,



Roger CASTILLON