

DÉPARTEMENT DE LA VENDEE
VILLE DE LA ROCHE SUR YON

Reçu en Préfecture le

N°

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 JUIN 2014

Sous la présidence de Monsieur Luc Bouard, Maire,

Présents : 40

Monsieur Luc Bouard, Monsieur Philippe Porté, Madame Anne Aubin Sicard, Madame Sylvie Durand, Madame Françoise Raynaud, Monsieur Malik Abdallah, Madame Anne-Sophie Fagot, Monsieur Franck Pothier, Madame Geneviève Poirier-Coutansais, Monsieur Pierre Lefebvre, Monsieur Sébastien Allain, Madame Nathalie Gosselin, Monsieur Jacques Besseau, Madame Marie-Leszcynska Mornet, Monsieur Bernard Quenault, Madame Nathalie Brunaud-Seguin, Monsieur Patrick Durand, Madame Françoise Bouet, Monsieur Bruno Guillou, Monsieur Dominique Guillet, Madame Patricia Lejeune, Monsieur Jean Michel Barreau, Monsieur Marc Racapé, Monsieur Cyrille Gendreau, Madame Béatrice Bichon Bellamy, Madame Laurence Gillaizeau, Madame Frédérique Barteau, Monsieur Cyril Bréhéret, Madame Laurence De Ena, Monsieur François Caumeau, Monsieur Jack Mbeti Noah, Monsieur Guy Batiot, Monsieur Thierry De La Croix, Madame Françoise Besson, Madame Anita Charrieau, Madame Martine Chantecaille, Madame Caroline Founini, Monsieur Joël Soulard, Madame Sylvie Chartier, Monsieur Stéphane Ibarra

Absents donnant pouvoir : 5

Monsieur Michel Ferré à Monsieur Luc Bouard, Madame Geneviève Hocquard à Monsieur Philippe Porté, Madame Anne-Cécile Staub à Madame Anne Aubin Sicard, Madame Maud Doat à Madame Anne-Sophie Fagot, Monsieur Pierre Regnault à Monsieur Joël Soulard.

Secrétaire de séance : Anne Aubin-Sicard

Adopté à l'unanimité
45 voix pour

1	DROIT DE PREEMPTION URBAIN - ACTUALISATION DU PERIMETRE DU CHAMP D'APPLICATION ET INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
----------	--

L'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *les communes dotées (...) d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce plan ...* »

La mise en place de ce droit de préemption, régi par les articles L. 211-1 et suivants et l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, apparaît nécessaire afin de permettre à la Ville de maîtriser progressivement le foncier, en vue des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général, et de contribuer à la mise en œuvre d'un projet urbain ou d'une politique locale de l'habitat.

En outre, le champ d'application de ce droit de préemption urbain comporte deux niveaux d'intervention :

1) Le droit de préemption urbain simple (DPU) qui vise essentiellement à permettre à la Ville de se porter acquéreur d'immeubles ou de terrains vendus en totalité.

L'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme énumère les mutations qui échappent au champ d'application du DPU, notamment :

- l'aliénation de lots à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage mixte compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété suivant certaines modalités ;
- la cession de parts ou d'actions suivant certaines modalités ;
- l'aliénation d'immeubles bâtis pendant une période de quatre ans à compter de leur achèvement.

2) Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) qui, en incluant au champ d'application du droit de préemption urbain les exceptions ci-dessus visées, permet à la Ville d'étendre l'exercice de ce droit à l'ensemble des mutations foncières et de mettre ainsi à disposition de la collectivité un outil complet de la maîtrise foncière.

Le droit de préemption urbain simple (DPU) :

Le droit de préemption urbain a été approuvé le 7 octobre 2009, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et modifié le 8 février 2012 par le Conseil Municipal. Son champ d'application est défini sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU). Conformément à l'article L. 221-1 du Code de l'Urbanisme, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus de lotissements autorisés ou de zones d'aménagement concerté créées, et ce pour une durée de 5 ans.

La liste des exclusions temporaires approuvées est la suivante :

- Zone 1AUZ « L'Horbétoux »,
- Zone 1AUZ « La Marronnière »
- Zone 1 AUZ « ParcEco 85 »,
- Zone 1 AUEa « Belle Place 2 »,
- Zone 1 AUEa « Les Ajoncs »,
- Zone 1 AUB « La Maison Neuve des Landes » et « La Maison Neuve des Landes – extension »,
- Lotissements de la Maison Neuve des Landes 3ème et 4ème tranches.

A ce jour, il est proposé au conseil municipal de décider d'ajouter deux nouvelles exclusions :

- Zone 1 AUEa « lotissement « Parc de La Malboire » »
- Zone 1 AUEa « ZAC de La Malboire »,

Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) :

Dans le cadre de la mise en œuvre des projets de requalification du quartier des Halles et du Bourg-sous-La Roche, il est proposé au conseil municipal de décider l'instauration un droit de préemption urbain renforcé sur ces secteurs, permettant ainsi à la Commune de préempter les biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain.

En effet, la mise en œuvre de ce droit de préemption urbain renforcé permettra à la Ville d'être informée des ventes intervenant sur ces secteurs, notamment en copropriété, et de bénéficier d'un droit d'accès prioritaire à la propriété des biens.

Le droit de préemption urbain renforcé permettra, au sein de ces deux secteurs, d'avoir un outil de veille et d'acquisition au sein des copropriétés et de mettre en place une stratégie de développement commercial

Avis Favorable le 18/06/14 de la commission « Urbanisme - Logement - Développement durable - Déplacements - Espace rural - Aménagement du territoire ».

Le conseil, après en avoir délibéré :

1. Décide le maintien du droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il a été défini par la délibération du 7 octobre 2009 et modifié par délibération du 8 février 2012.
2. Décide de proroger l'exclusion du champ d'application du droit de préemption urbain simple pendant une durée de 5 ans, les cessions de terrains par l'aménageur compris dans les zones d'urbanisation future suivantes :
 - Zone 1 AUZ « Horbétoux »,
 - Zone 1 AUZ « La Marronnière »,
 - Zone 1 AUZ « ParcEco 85 »,
 - Zone 1 AUEa « Belle Place 2 »,
 - Zone 1 AUEa « Les Ajoncs »,
 - Zone 1 AUB « La Maison Neuve des Landes et « La Maison Neuve des Landes – extension »,
 - Lotissements de la Maison Neuve des Landes 3^{ème} et 4^{ème} tranches.
3. Décide d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain simple pendant une durée de 5 ans, les cessions de terrains par l'aménageur compris dans les zones d'urbanisation future suivantes :
 - Zone 1 AUEa « lotissement « Parc de La Malboire » »
 - Zone 1 AUEa « ZAC de La Malboire ».
4. Décide d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les quartiers des Halles et du Bourg-sous-La Roche.
5. Approuve la carte du droit de préemption applicable aux zones U et AU du PLU et du droit de préemption urbain renforcé sur les quartiers des Halles et du Bourg-sous-La Roche.
6. Prescrit de procéder aux formalités de publicité de la présente délibération conformément aux dispositions des articles R. 211-2 à R. 211-4 du Code de l'Urbanisme.
7. Autorise Monsieur le Maire ou Philippe PORTÉ, 1^{er} Adjoint, à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de cette délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



Luc Bouard