

Département
De Vaucluse

Ville de



ENTRAIGUES
SUR LA SORGUE

SEANCE
14 Novembre 2024

OBJET :
Instauration du Droit
de Prémption Urbain
renforcé en centre-
ville
Et délégation à l'EPF
PACA

RAPPORTEUR :
Le Maire

N°
2024-11-16

PJ :
1

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre le quatorze novembre, à dix-huit heures quinze minutes, les Membres du Conseil Municipal d'ENTRAIGUES SUR LA SORGUE se sont réunis par convocation en date du 8 Novembre 2024 conformément aux articles L 2121-09 à L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Monsieur Guy MOUREAU, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : 20

Guy MOUREAU – Jean-Luc BARCELLI – Josette PULITI – William BOUQUET – Corinne CRISTOFARO – Alain NOUVEAU – Audrey TRALONGO - Aurore CHANTY – Alain MAGGI – Jean-Pierre GOMEZ – Christian GUICHARD – Jean-Paul DELCASSO – Sylvia MOUCADEL – Anthony GIACOMONI – Marjorie BARRÉ – Patrick MARTHOURET- Line PIGHINI – Jean-Philippe TESTUD – Denis DUCHENE – Christine D'INGRANDO

Étaient Excusés : 9

Rose-Marie RUBIRA GEOFFRAI représentée par Corinne CRISTOFARO
Serge BERNABE représenté par Anthony GIACOMONI
Odile BOUCHARD TRUPHEMUS représentée par Le Maire
Sabah BOULMAIZ représentée par Josette PULITI
Aurélien NOUGIER représentée par Aurore CHANTY
Marion PAPADOPOULOS représentée par William BOUQUET
Régis PHALY représentée par Alain NOUVEAU
Jennifer MACIA représentée par Denis DUCHENE
Patrick MOUTTE représenté par Jean-Philippe TESTUD

Absent :

Secrétaire de Séance : Josette PULITI



Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L211-1 à 7, les articles L213-1 et suivants, L321-1 à L321-13 et R211-1 à R211-8, R213-1 et suivants

Vu le Décret n°2016-1386 du 12 octobre 2016 modifiant le décret n°2001-1234 du 20 Décembre 2001 portant création de l'Établissement Public Foncier de Provence - Alpes - Côte d'Azur,

Vu la délibération n°2020-2 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur en date du 05 mars 2020 déléguant l'exercice des droits de préemption et de

priorité au Directeur Général et, en cas d'absence ou d'empêchement, au Directeur Général Adjoint Opérationnel,

Vu la délibération n° 2019-07-25 du conseil municipal du 8 juillet 2019 définissant l'institution du Droit de Prémption Urbain (DPU) simple dans toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission d'urbanisme du 4 novembre 2024,

Vu la délibération de ce jour portant approbation de la convention d'intervention foncière avec l'EPF PACA pour le centre-ville,

Considérant qu'en application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, le Droit de Prémption Urbain (DPU) simple n'est pas applicable :

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

Considérant que par délibération motivée, la Commune peut décider d'appliquer un droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. ».

Considérant que ce Droit de Prémption Urbain (DPU) renforcé présente, en comparaison du DPU simple, l'avantage de mettre à disposition un outil foncier permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement sur des secteurs urbains « complexes », notamment en agissant sur l'ensemble des immeubles, dont les copropriétés de plus de 10 ans, les immeubles de moins de 4 ans et sur les cessions de parts ou actions d'une société,

Considérant que le Droit de Prémption Urbain Simple n'est pas suffisant pour que la Commune puisse poursuivre ses objectifs de développement territorial en cœur du centre urbain afin de protéger son dynamisme,

Considérant que le Droit de Prémption Urbain Renforcé s'applique aux immeubles en copropriétés, aux cessions de parts ou d'actions de sociétés, aux Immeubles bâtis depuis moins de quatre ans,

Considérant l'étude de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse sur l'état des lieux, l'analyse et les enjeux actuels de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, qui a permis d'identifier quatre ilots prioritaires en centre-ville,

Considérant la Convention d'Intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur sur le centre-ville d'Entraigues approuvé ce jour, ayant comme objectifs la production de 30 logements dont au moins 30% de logements locatifs sociaux et la remise sur le marché de plusieurs commerces en rez-de-chaussée,

Considérant que le périmètre de la convention d'intervention foncière avec l'EPF concerne un secteur en centre-ville couvrant une superficie totale d'environ 8 ha, avec quatre ilots prioritaires :

- Ilot 1 : Rue Laurent Bertrand, 2285 m² environ
- Ilot 2 : Avenue Allende, 240 m² environ
- Ilot 3 : Rue du 19 mars 1962, 1142 m² environ
- Ilot 4 : Boulevard Saint Roch, 105 m² environ,

Considérant que la réalisation de ces objectifs de développement urbain nécessite une maîtrise publique du foncier, et que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra de connaître l'ensemble des mutations foncières sur les périmètres concernés et donc de faciliter la maîtrise foncière des parcelles nécessaires à la mise en œuvre du programme de redynamisation du cœur commerciale et de lutte contre le logement vacant,

Considérant que certains biens Immobiliers dénombrés sur le centre-ville sont en copropriété, et que l'application seule du DPU Simple exclue les immeubles en copropriété, et reviendrait notamment à exclure les copropriétés dégradées présentes en centre-Ville,

Considérant que l'exclusion des cessions de parts ou d'actions de sociétés du DPU simple empêcherait la Ville de répondre à ses objectifs d'aménagement et de maîtrise de sa politique foncière,

Après avoir ouï l'exposé,
Et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

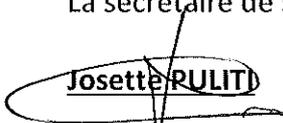
A l'unanimité

- **APPROUVE** la mise en place du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la commune, tel que délimité sur le plan annexé à la présente délibération et correspondant au périmètre de la Convention d'Intervention Foncière de l'EPF PACA,
- **INDIQUE** que le Droit de Prémption Urbain simple reste applicable pour les autres secteurs U et AU du Plan Local d'Urbanisme,
- **DELEGUE** le Droit de Prémption Urbain Renforcé de manière totale à l'EPF dans le cadre de la stratégie de maîtrise foncière publique qui sera mis en œuvre sur chaque ilot identifié dans le périmètre de la convention foncière du centre-ville ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes, en application de l'article R211-2 du code de l'Urbanisme, soit un affichage en mairie durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département,
- **INFORME** que l'ampliation de la délibération sera transmise aux personnes suivantes :
 - Monsieur le Préfet ;
 - Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux ;
 - Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
 - La Chambre Départementale des Notaires
 - La chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance.
 - Le Greffe du même Tribunal.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

Fait et délibéré
Les jours mois et an ci-dessus
ont signé
Pour copie conforme

La secrétaire de séance,

Le Maire,


Josette PULITI


Guy MOUREAU

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de sa publication