

EXTRAIT

du Registre des délibérations du
Conseil Municipal

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2024

Formalités de publicité effectuées le :

Service 14
Délibération n° Urbanisme

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

L'an deux-mille vingt-quatre et le seize décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de CAVAILLON, convoqué le neuf décembre 2024 par M. Gérard DAUDET, Maire en exercice, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu ordinaire de ses séances.

Nombre de conseillers : • en exercice : 35 • présents : 24 • procurations : 9 • Absents : 2

PRESENTS :

AMOROS Elisabeth, BALLAND Pierre-Charles, BASSANELLI Magali, BLANCHET Fabienne, BOURSE Etienne, CARLIER Roland, CLEMENT Marie-Hélène, COURTECUISSSE Patrick, DAUDET Gérard, DAUPHIN Mathilde, DECHER Martine, DERRIVE Eric, DOCHE Gilles, DU PORT DE PONCHARRA Maria-Térésa, GRAND Joëlle, LIBERATO Fabrice, LUCY Laëtizia, NÈGRE Lionel, PAIGNON Laurence, PALACIO Céline, PIERI Julia, RIVET Jean-Philippe, ROCHE David, VIRAG Jean-Michel.

PROCURATIONS :

ATTARD Alain donne procuration à BLANCHET Fabienne
BOURNE Christèle donne procuration à GRAND Joëlle
FARAVEL GENESTON Nathalie donne procuration à BASSANELLI Magali
GROS Marion donne procuration à AMOROS Elisabeth
JUSTINESY Gérard donne procuration à DAUDET Gérard
ROUX Isabelle donne procuration à LIBERATO Fabrice
SELLES Jean-Michel donne procuration à DECHER Martine
SERRES Anaïs donne procuration à DOCHE Gilles
VOURET Eric donne procuration à CARLIER Roland

ABSENTS : 2

PEYRARD Jean-Pierre
PONTET Annie

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Elisabeth AMOROS est désignée secrétaire de séance

Monsieur Fabrice LIBERATO, adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, expose :

En 2018, la commune de Cavaillon s'est engagée dans la revitalisation de son centre ancien afin d'attirer de nouvelles populations et redynamiser le commerce de proximité. Cet engagement s'est notamment traduit par l'instauration du « droit de préemption urbain simple » par délibération en date du 4 avril 2019 dans le but de **maitriser le foncier stratégique repéré, promouvoir** un habitat adapté aux nouvelles normes et **travailler** la répartition des commerces sur l'ensemble de la ville.

La ville est ainsi proactive pour la restructuration d'ilots sur la rue de la République car cette dernière fait partie des secteurs prioritaires de l'action « **Opération Cœur de Ville** ». L'enjeu pour cette rue en matière de logements reste la recomposition des ilots bâtis en améliorant leur confort et leur ouverture.

Pour accompagner la ville dans cette action une convention d'intervention foncière a été signée avec l'Etablissement Public Foncier PACA et la CA LMV en 2020. Plusieurs immeubles prioritaires ont ainsi été ciblés nécessitant l'engagement d'une veille foncière active sur ce périmètre. Il est en effet nécessaire de valoriser le quartier, prévenir la dégradation du parc de logement privé en poursuivant les acquisitions dans les copropriétés et protéger le centre ancien de la dégradation et de la désertification.

Cependant dans le cadre de sa politique foncière, la ville de Cavaillon est confrontée à une contrainte d'acquisition car certains biens ne sont pas concernés par le droit de préemption urbain « simple », ce qui complique la maîtrise foncière nécessaire au projet Action Cœur de Ville. En effet certaines catégories de biens échappent au droit de préemption simple et nécessitent une délibération motivée du conseil municipal pour l'institution d'un droit spécifique et la possibilité de préempter les biens listés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- De 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
- De 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 professionnel ou d'un local mixte et les locaux qui lui sont accessoires
- De l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'acquisition de ces biens par voie de préemption rendue impossible, pouvait compliquer le portage des projets et rallonger les délais de mise en œuvre relevant de ces trois catégories et notamment les copropriétés de plus de dix ans, les immeubles de plus de quatre ans et les cessions de parts de SCI.

L'institution d'un DPU « renforcé » par délibération motivée, permet de soumettre au droit de préemption urbain ce type de mutations.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;

Vu la loi « 3DS » du 21 février 2022 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L 211-1 et suivants ; L 213-1 et suivants et R 151-52 ; R 211-1 ; R 211-2, R 211-3, R 213-5 et suivants ;

Vu la délibération n°1 du 4 avril 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2 du Conseil Municipal du 04 avril 2019, instituant le Droit de Préemption Urbain sur le territoire de la Commune ;

Vu la délibération N°3 du Conseil Municipal du 04 avril 2019, donnant délégation du DPU sur les zones d'activités ;

Vu la délibération 2020-24 du Conseil municipal du 14 décembre 2020 : approbation de l'avenant n°1 relatif à la convention cadre du programme action cœur de ville de Cavaillon – opération de revitalisation du territoire ;

Vu la délibération 2020-52 du Conseil municipal du 15 juillet 2020 : approbation de la convention de portage foncier avec l'EPF-PACA, de la CA LMV et de la ville de Cavaillon dans le cadre du programme action cœur de ville ;

Vu la délibération 2023-25 du Conseil municipal du 11 décembre 2023 : approbation de l'avenant de projet n°2 relatif à la convention cadre du programme action cœur de ville de Cavaillon – opération de revitalisation du territoire ;

Vu l'avis de la commission Urbanisme, Travaux, Environnement et Aménagements Urbains du 2 décembre 2024,

Il est demandé au Conseil Municipal :

➤ **D'APPROUVER** l'institution d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les zones identifiées au plan ci annexé : ilots Raspail République, Lamartine République et îlot Danton République.

➤ **DE PRECISER** que le Droit de Préemption Urbain Renforcé sera annexé au PLU conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme

➤ **DE PRECISER** que la présente délibération fera l'objet conformément au code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie de la délibération et son annexe sera adressée sans délai au directeur départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le DPU et au greffe des mêmes tribunaux.

Le conseil municipal adopte la question à l'unanimité.

Ainsi délibéré,

A Cavaillon, le 17 décembre 2024



Le Maire,

Gérard DAUDET



La Secrétaire,

Elisabeth AMOROS

Nombre d'annexe(s) jointe(s) : 1

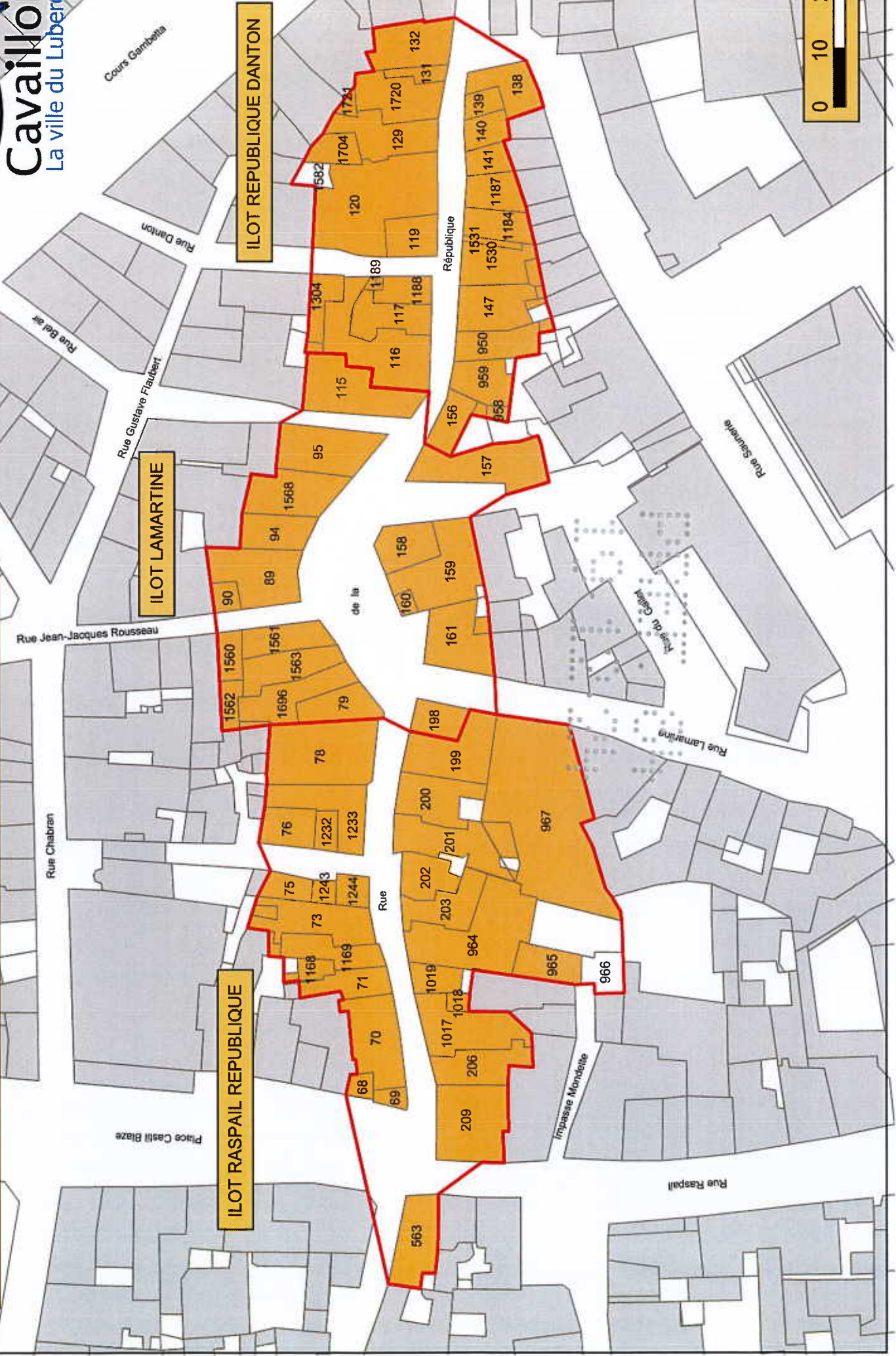
- Carte identifiant le périmètre soumis au DPUR

Conformément aux dispositions du Code de la Justice Administrative, le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nîmes, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication et/ou de son affichage.





PERIMETRE DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE CAVAILLON



80
80
80
80
80