

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

Mairie d'AVIGNON

**DIRECTION DES AFFAIRES
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES**

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du : 25 FÉVRIER 2023

ETAIENT PRESENT(E)S :

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, M. Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, Mme Laure MINSEN, M. Fabrice MARTINEZ TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, M. Frédérique CORCORAL, Mme Isabelle LABROT, M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, M. Eric DESHAYES, Mme Isabelle PORTEFAIX, M. Kader BELHADJ, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne-Catherine LEPAGE, M. Joël PEYRE, M. Loïc QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, M. Cyril BEYNET, Mme Marie-Anne BERTRAND, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Sylvie MAZZITELLI, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Kamila BOUHASSANE, M. Thierry VALLEJOS, Mme Annick WALDER, Mme Anne-Sophie RIGALT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, Mme Martine BAREL, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC, M. Jean-Pierre CERVANTES, Mme Christine LAGRANGE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

M. Sébastien GIORGIS par M. Marc SIMELIERE
Mme Nathalie GAILLARDET par Mme Françoise LICHIERE
Mme Anne GAGNIARD par M. Fabrice MARTINEZ TOCABENS
M. Bernard HOKMAYAN par Mme Amy MAZARI ALLEL
Mme Laurence ABEL RODET par Mme Zinèbe HADDAOUI
M. Bernard AUTHEMAN par M. Claude NAHOUM
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGALT
M. Arnaud RENOUARD par Mme Murielle MAGDELEINE
Mme Annie ROSENBLATT par Mme Christine LAGRANGE
M. Mouloud REZOUALI par M. Jean-Pierre CERVANTES
M. Michel BISSIERE par Mme Florence ROCHELEMAGNE

ETAIENT ABSENT(E)S :

ETAIENT EXCUSE(E)S :

AVIGNON

Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FÉVRIER 2023

3

URBANISME : Institution d'un droit de préemption urbain et d'un droit de préemption urbain renforcé – Mise à jour des périmètres en cohérence avec le nouveau Plan Local d'Urbanisme approuvé.

M. GONTARD

Mes chères Collègues, mes chers Collègues,

Rappels généraux :

Le Code de l'Urbanisme, dans son article L211-1, autorise les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Le droit de préemption urbain est un outil de politique foncière à disposition de la Ville. Il lui permet de se porter acquéreur prioritaire 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 un mode d'acquisition foncière à des fins d'intérêt général, plus souple que l'expropriation.

Selon l'article L211-4 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 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 ;
- 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, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de

AR préfecture : 084-218400075-20230225-lmc1X010000e9e5-DE

Date de télétransmission : 10-03-2023

Date de réception en préfecture : 10 MARS 2023

préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. Il s'agit alors d'un Droit de Préemption Urbain « renforcé ».

Rappels pour la Ville d'Avignon :

A l'heure actuelle, la Ville d'Avignon dispose :

- D'un Droit de Préemption Urbain « simple » :
 - Sur toutes les zones urbaines (U) du PLU approuvé lors du Conseil Municipal du 8 octobre 2011.
- D'un Droit de Préemption Urbain Renforcé :
 - Sur l'intra-muros correspondant au périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (délibération du 28 septembre 2006).
 - Sur les zones AU (à urbaniser) du PLU approuvé lors du Conseil Municipal du 8 octobre 2011.
 - Sur des secteurs stratégiques en extra-muros (délibération du 8 octobre 2011).
 - Sur les secteurs NPNRU (délibération en date du 10 octobre 2020).

Ce droit de préemption est, par ailleurs, délégué aux concessionnaires d'aménagement (CITADIS ou la SPL Grand Avignon Aménagement) dans le cadre des concessions d'aménagement dont ils sont titulaires pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement.

Des délégations ponctuelles à l'EPF PACA peuvent également être mises en place dans le cadre des conventions d'anticipation et d'intervention foncière que la Ville a signé avec cet Etablissement Public.

Actualisations nécessaires :

Suite à l'approbation du nouveau PLU le 25 février 2023, 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 durables du territoire.

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

- Mettre en œuvre un projet urbain.
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.
- Organiser la mutation, 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 ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Par ailleurs, l'article L221-1 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.

Il est donc proposé d'instituer ce droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU approuvé le 25 février 2023.

Par ailleurs, l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé, en incluant au champ d'application du DPU les exemptions visées ci-dessus est nécessaire dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville correspondant :

- Aux quartiers définis par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), d'intérêt national (PRIN), composés des territoires de Monclar-Champfleury-Rocade Sud-Barbière-Croix des Oiseaux ainsi que le quartier de Saint Chamand ;
- aux quartiers Nord-Est définis d'intérêt régional (PRIR) : Neuf-Peyres, Grange d'Orel et Reine Jeanne.

L'institution d'un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs de projet mentionnés se justifie d'une part, au regard de l'ambition forte portée par la Ville d'Avignon pour requalifier en profondeur l'espace public, restructurer l'offre commerciale, conforter la qualité de nos équipements publics scolaires, sociaux et culturel (Voir délibération du 25 avril 2018 de présentation du projet de transformation urbaine des quartiers relevant du NPNRU et définition d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer, qui détaille les objectifs d'aménagement en détail).

Les aménagements prévus nécessiteront ainsi une maîtrise foncière de certains biens afin que les projets puissent être menés à leur terme.

D'autre part, les caractéristiques du tissu urbain et du parc immobilier de ces quartiers justifient la mise en place du droit de préemption urbain renforcé en raison de la présence de nombreuses copropriétés sur lesquelles des actions sont prévues : parc Saint Roch, Clos des Fontaines, ...

Le Droit de Préemption Urbain Renforcé en intra-muros reste lui inchangé, les dispositions de la délibération en date du 28 septembre 2006 continuent ainsi de produire leurs effets.

La délégation du Droit de Préemption Urbain aux concessionnaires d'aménagement (CITADIS ou la SPL Grand Avignon Aménagement), dans le cadre des concessions d'aménagement dont ils sont titulaires, est par ailleurs maintenue.

Les délégations ponctuelles du Droit de Préemption Urbain à l'EPF PACA, dans le cadre des conventions d'anticipation & d'intervention foncière, sont également maintenues.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2121-29, L 2122-22 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1 et suivants, L 211-1 et suivants et L 213-1 et suivants et R 211-1 et suivants,

AR préfecture : 084-218400075-20230225-lmc1X010000e9e5-DE

Date de télétransmission : 10-03-2023

Date de réception en préfecture : 10 MARS 2023

Vu la délibération n°38 du Conseil Municipal du 25 février 2023 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération n°10 du Conseil Municipal du 10 octobre 2020 instituant un Droit de Préemption Urbain «renforcé» sur les quartiers relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) : Rocade Sud/Saint Chamand et Nord-Est,
Vu la délibération n°1 du Conseil Municipal du 25 avril 2018 approuvant l'avenant n°1 au protocole NPNRU,
Vu la délibération n°1 du Conseil Municipal du 26 octobre 2016 adoptant les termes du protocole NPNRU,
Vu la délibération n°37 du Conseil Municipal du 08 octobre 2011 instituant le Droit de Préemption Urbain,
Vu la délibération n°43 du 28 septembre 2006 approuvant le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),
Vu la délibération n°44 du 28 septembre 2006 instaurant le Droit de Préemption Urbain Renforcé en intra-muros,

Considérant l'avis favorable de la ou des :

Commission Développement territorial et urbain

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **ABROGE et REMPLACE** la délibération en date du 8 octobre 2011 sauf en ce qui concerne la délégation du droit de préemption urbain à CITADIS en centre-ville,
- **ABROGE et REMPLACE** la délibération en date du 10 octobre 2020,
- **INSTITUE** le droit de préemption urbain au profit de la Ville sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) telles que délimitées dans le PLU approuvé le 25 février 2023,
- **INSTITUE** le droit de préemption urbain renforcé dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et leurs abords compris dans un périmètre de 300 m,
- **DECIDE** d'annexer les périmètres d'application du DPU et du DPU renforcé au PLU,
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes : affichage en mairie pendant un mois, mention dans deux journaux diffusés dans le Département et publication au recueil des actes administratifs,
- **PRECISE** également que l'ampliation sera transmise aux personnes suivantes : à Madame la Préfète de Vaucluse, au Directeur Départemental des Services Fiscaux, au président du Conseil Supérieur du Notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau constitué auprès du TGI et au greffe du TGI,
- **AUTORISE** Madame Le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer toutes les pièces à intervenir.

ADOpte

Ont voté contre : Mme Carole MONTAGNAC, M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI, M. Arnaud RENOUARD, Mme Anne-Sophie RIGAULT, M. Paul RUAT, Mme Murielle MAGDELEINE

Mme Christine LAGRANGE, Mme Annie ROSENBLATT ne prennent pas part au vote.

Le Maire
Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance
Mme Annick WALDER

PARVENU A LA PREFECTURE LE 10 MARS 2023
ACTE PUBLIE LE 13 MARS 2023

CARTE ZONAGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
- COMMUNE D'AVIGNON -

LEGENDE DPU

DROIT DE PREEMPTION SIMPLE

DROIT DE PREEMPTION RENFORCE

parc
Parcelle

