



DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL du 3 juillet 2020

Le trois juillet deux mille vingt à dix-huit heure quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de Le Château d'Oléron, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. PARENT Michel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 26/06/2020.

Présents : M. PARENT Michel, Mme JOUTEUX Françoise, Mme HUMBERT Micheline, M. LÉPIE Bernard, Mme PATOIZEAU Annick, M. BÉNITO-GARCIA Richard, Mme FEAUCHÉ Catherine, M. ROBERT Chartier, M. SORLUT Jean-Paul, M. DA SILVA Jean-Yves, Mme BRECHET Christiane, Mme VILMOT Christiane, M. ROUMÉGOUS Jim, Mme CHANSARD Valérie, Mme LE DOEUFF Anne-Marie, M. NADEAU Jean-Luc, Mme CHEMIN Isabelle, Mme PARENT Vanessa, Mme AVRIL Anne, M. CHARLES Loïc, Mme MONTUS-PESENTI Marie-Josée,

Absent avec pouvoir : M. FERREIRA François a donné pouvoir à M. PARENT Michel, M. PAIN Cyril a donné pouvoir à Mme PARENT Vanessa, M. MICHEAU Philippe a donné pouvoir à Mme FEAUCHÉ Catherine ; M. BESCOND-ROUAT Pierre-Louis a donné pouvoir à M. CHARLES Loïc, Mme BONNAUDET Martine a donné pouvoir à Mme JOUTEUX Françoise.

Absent : M. GAUTHIER David

Anne AVRIL a été élue secrétaire de séance.

En exercice : 27 ; Présents : 21 ; Votants : 26

2020-3-15 : délibération instaurant le droit de préemption urbain simple et de droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et suivants, L.211-1 à L. 216-1 et suivants, L. 300-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants, L211-4 et suivants et R 211-4 et suivants

Vu la délibération n°2020-1-17 du conseil municipal en date du 25 février 2020 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) applicable sur le territoire de la Commune,

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme le droit de préemption peut être institué en vue de :

- mettre en œuvre un projet urbain
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- de 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 mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

Monsieur le Maire rappelle que ces objectifs sont ceux poursuivis par la commune et qu'il est nécessaire de mettre en place un DPU pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé.

Considérant que l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires,

Considérant la possibilité supplémentaire offerte par l'article L211-4 du Code de l'urbanisme et l'intérêt de la commune d'instituer un DPU renforcé sur la totalité du territoire soumis à ce droit afin de pouvoir :

- Aliéner 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 ;
- Préempter les 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 ;
- Aliéner un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire notamment au regard de l'intérêt que peut avoir la Commune à préempter certains biens se trouvant sous l'égide de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, ceci toujours dans le but de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmée. En effet la Commune souhaite notamment continuer de renforcer son parc immobilier de logements locatifs sociaux. Ainsi, lorsque le contexte et l'objet le justifie, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement entre autres la production de logements sociaux, l'institution du DPU renforcé peut utilement être mobilisé.

De plus, ces zones (U et AU) représentent des enjeux forts basés notamment sur l'accessibilité aux services ainsi que sur la promotion d'une mixité sociale et urbaine. Il apparait alors que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser son foncier, en intervenant entre autre sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. En effet les secteurs définis comme étant couverts par le droit de préemption renforcé évoluent rapidement en termes de régime de propriété. Ainsi certains lots constitués par

un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation, échappant à l'application du droit de préemption urbain.

Pour ces raisons il est proposé, en vertu de l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme, d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en vue de mobiliser du foncier pour ces opérations de renouvellement urbain nécessitant une maîtrise foncière publique.

Monsieur le Maire propose que soit instauré un DPU renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et sur la totalité des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU , ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, et ceci sur toutes les zones concernées de la Commune.

L'instauration du DPU renforcé permettra à la commune de préempter la totalité des éléments énumérés par les articles L 211-1 et L211-4 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle également que le droit de préemption mis en place par la présente délibération ne pourra pas faire obstacle à d'éventuels droits de préemption qui lui serait prioritaire au regard du zonage concerné, notamment le droit de préemption de la SAFER ou du Conservatoire du littoral.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, le **Conseil municipal** :

- **DECIDE** en application des articles L211-1 et L211-4 du Code de l'urbanisme, de mettre en œuvre le DPU simple et renforcé sur la totalité des zones U et AU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. Et conformément au PLU en vigueur.
- **PRECISE** que le DPU renforcé permet à la Commune de pouvoir préempter la totalité des éléments mentionnés aux articles L 211-1 et L 211-4 du code de l'Urbanisme.
- **PRECISE** que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé sera annexé au PLU conformément à l'article R153-18 du Code de l'Urbanisme,
- **DIT** qu'un registre transcrivant les acquisitions par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme,
- **DIT** que la présente délibération :
 - fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,
 - sera publiée au recueil des actes administratifs,
 - sera transmise aux personnes publiques conformément à l'article R. 211-3 du Code l'Urbanisme:
Monsieur le Préfet
Monsieur le Sous-Préfet
Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques
Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat
Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires
Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance.
 - fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département

AR PREFECTURE

017-211700935-20200703-2020_3_15-DE
Regu le 13/07/2020

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération

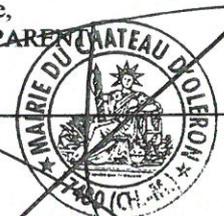
Le 8 juillet 2020,
pour extrait conforme
Le Maire,

Michel PARENT



Bd Victor Hugo – BP 49
17 480 Le Château d'Oléron
05 46 75 53 00 – 05 46 47 79 75
www.lechateaudoleron.fr

Acte rendu exécutoire
Après télétransmission en Sous-
Préfecture le : 13.10.71.2020
Et publication pendant 2 mois à
compter de ce jour aux endroits
habituels d'affichage ou
notification le : 15.07/2020
Le Maire,
Michel PARENT



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de 2 mois à compter de la date où elle a été rendue exécutoire, c'est-à-dire qu'il a été procédé à son affichage ou à sa notification.