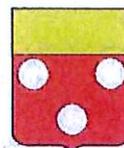


**Commune de LE BEUCET**

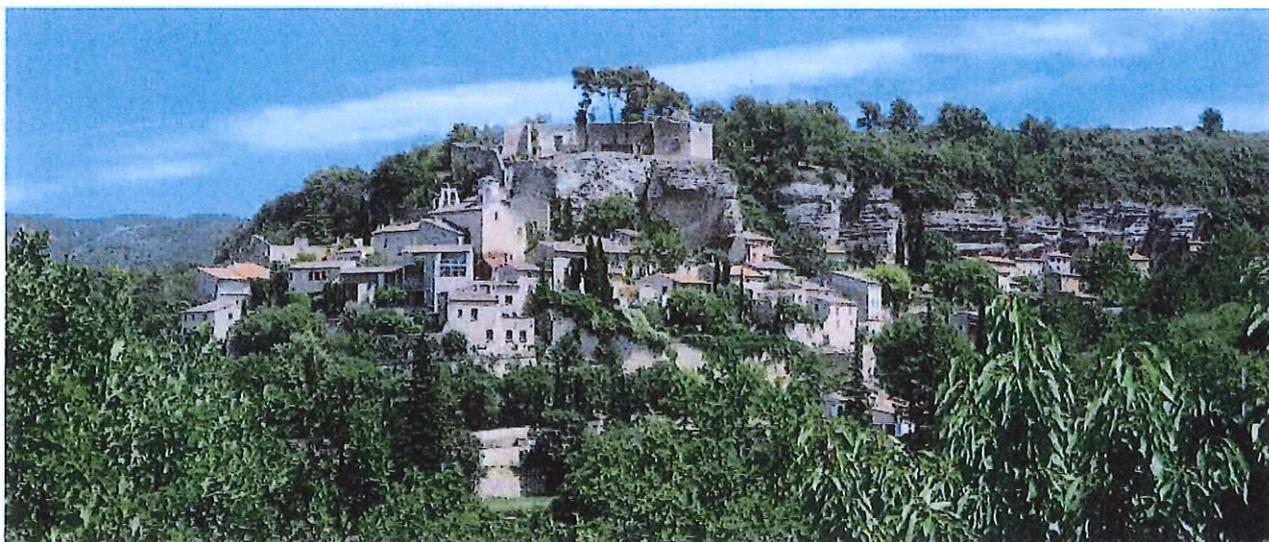
7, Rue Coste Chaude, 84210 LE BEUCET

Téléphone : 04 90 66 00 23 / Télécopie : 04 90 66 17 77

Courriel : mairie.beucet@wanadoo.fr



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LE BEUCET (84)



### 5b. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Dates :

Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par DCM n°04082017-2 du 04/08/2017  
Mise à jour n°1 du PLU par arrêté n°2017/A035 de M le Maire du 28/11/2017

*DCM ; Délibération du Conseil Municipal*

**DOCUMENT MIS A JOUR LE 28/11/2017**



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN  
Email : contact@poulain-urbanisme.com



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
LE BEAUCET

SEANCE DU 10 février 2018

**Nombre de membres**  
**CM En exercice Présents**  
11      11      9  
**Procuration : 0**

**Date de la convocation :**  
02/02/2018

**Date d'affichage :**  
02/02/2018

**Objet: Retrait de la délibération**  
**N°04082017-3 et institution du**  
**droit de préemption urbain**  
**N°10022018-14**

Le dix février deux mille dix-huit à neuf heures trente, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en session ordinaire s'est réuni dans le lieu habituel, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur François ILLE, Maire.

**Présents :** François ILLE, Serge BAS-GUASCH, Michel BIGONZI, Benoît PELATAN, Dominique DUTRON, Michèle MOREL, Odile WILHELM, Jean-Michel SCALABRE, Eric BRUN

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

**Absents :** Corinne NICOLET, Jean-Michel MARTINEZ

**Secrétaire de séance :** Serge BAS-GUASCH

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

A la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 04/08/2017 (délibération n°04082017-2), le Conseil Municipal a institué le droit de préemption urbain simple et le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du PLU (délibération n°04082017-03 du 04/08/2017). La délibération n'a pas fait l'objet d'un retour du contrôle de légalité et est donc exécutoire sur le territoire. Suite à cela, M le Maire a mis à jour le PLU par arrêté n°2017/A035 du 28/11/2017 (mise à jour des annexes relatives au DPU).

Or, par courrier du 22/01/2018, la DDT de Vaucluse conseille de retirer la délibération n°04082017-03 du 04/08/2017 et de reprendre deux délibérations distinctes : Une pour le Droit de Préemption dit simple et une, au besoin, pour le Droit de Préemption dit renforcé. Cela garantirait la sécurité juridique dans l'exercice du droit de préemption.

Dans le livre III du Code de l'urbanisme, sur les aménagements fonciers, l'article L.300-1 précise que les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme précise 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 future délimitées par ce plan.

Conformément à l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain (DPU) est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou

à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Conformément à l'article L.211-5 du Code de l'Urbanisme, tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la dite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4.

En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable. En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

Les dispositions des articles L. 213-11 et L. 213-12 ne sont pas applicables à un bien acquis dans les conditions prévues par le présent article.

La commune, en tant que personne publique, peut donc se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération du Conseil Municipal.

Ainsi, dès que l'acte instituant le DPU est exécutoire toutes les mutations soumises au DPU doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune dispose alors d'un délai de deux mois pour se prononcer sur son intention ou non d'exercer son droit de préemption.

Suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 04/08/2017, il paraît donc important que le Conseil Municipal institue de nouveau le droit de préemption urbain **sur l'ensemble des zones U et AU du PLU** afin de permettre à la commune de mettre en œuvre une politique d'aménagement dans les conditions des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels).

A l'issue de l'exposé de M le Maire,

*ENTENDU* l'exposé de M le Maire

*VU* le code de l'urbanisme notamment ses articles L.210-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;

*VU* le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 août 2017 ;

*CONSIDERANT* qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement :

- Mettant en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;
- Organisant le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Favorisant le développement des loisirs et du tourisme ;
- Réalisant des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- Luttant contre l'insalubrité ;
- Permettant le renouvellement urbain ;
- Sauvegardant ou mettant en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

Après un vote à main levée,

dont le résultat est le suivant :

**Pour = 9**

**Contre = 0**

**Abstention = 0**

**A l'unanimité des présents**

- RETIRE la délibération n°04082017-03 du 04/08/2017.
- INSTITUE un droit de préemption urbain, selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, sur la totalité des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/08/2017.
- PRECISE QUE conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain fera l'objet des mesures de publicité suivantes :
  - Affichage de la présente délibération en Mairie pendant un mois.
  - Mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.
- DIT QUE la présente délibération sera transmise au Préfet de Vaucluse, en sa qualité de représentant de l'Etat.
- PRECISE QUE la présente délibération deviendra exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.
- PRECISE QUE le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52-7° du code de l'urbanisme.
- PRECISE QU'un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, toute personne pouvant consulter ce registre ou en obtenir un extrait et ce conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.
- PRECISE QU'une copie de la délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à :
  - Monsieur le Préfet de Vaucluse ;
  - Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques de Vaucluse ;
  - La chambre départementale des notaires ;
  - Au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance ;
  - Au Greffe du même Tribunal.

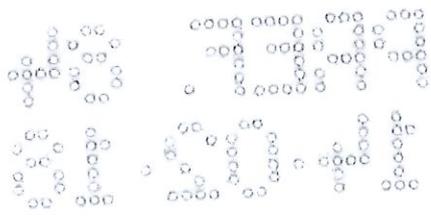
Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

**Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.**

Le Maire,

François ILLE

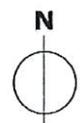






**PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)  
COMMUNE DE LE BEUCET (84)**

- Parcelles concernées par le DPU
- Parcelles non concernées par le DPU

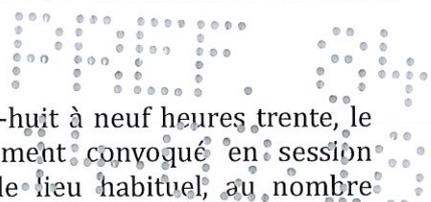


Echelle : 1 / 6.000e



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE  
LE BEAUCET

SEANCE DU 10 février 2018



**Nombre de membres**  
CM En exercice Présents  
11 11 9  
**Procuration : 0**

**Date de la convocation :**  
02/02/2018  
**Date d'affichage :**  
02/02/2018

**Objet: Institution du droit de**  
**préemption urbain renforcé.**  
**N°10022018-15**

Le dix février deux mille dix-huit à neuf heures trente, le Conseil Municipal régulièrement convoqué en session ordinaire s'est réuni dans le lieu habituel, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur François ILLE, Maire.

**Présents :** François ILLE, Serge BAS-GUASCH, Michel BIGONZI, Benoît PELATAN, Dominique DUTRON, Michèle MOREL, Odile WILHELM, Jean-Michel SCALABRE, Eric BRUN

**Absents excusés ayant donné pouvoir :**

**Absent :** Corinne NICOLET, Jean-Michel MARTINEZ

**Secrétaire de séance :** Serge BAS-GUASCH

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal de LE BEAUCET a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 04/08/2017. Il a retiré ce jour la délibération n°04082017-03 du 04/08/2017 et a institué le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU du PLU pour permettre à la commune de mettre en œuvre une politique d'aménagement dans les conditions des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels).

Monsieur le Maire précise cependant que, 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 préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Or, M le Maire rappelle plusieurs objectifs forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables contenu dans le PLU. Dans l'orientation n°1 "Assurer un développement raisonné du Beaucet malgré les contraintes", il est notamment fait mention des actions suivantes :

- Créer un espace collectif et convivial, type jardin public, dans lequel les habitants pourraient venir échanger, se reposer, etc. (avec un espace botanique, une aire de jeux, un bouldrome, etc.)
- Permettre l'accueil de nouveaux ménages pour assurer un développement doux et raisonné du territoire
- Créer 2 logements aidés parmi les 16 logements (12,5% du parc) pour être compatible avec le PLH et diversifier l'offre en logements
- Poursuivre les actions publiques en faveur du développement commercial local : mise à disposition d'une place pour accueillir des commerçants itinérants (pizzas ou autres),

location d'un bien communal pour un bar-restaurant local, mise en place d'un droit de préemption urbain renforcé, etc.

- Conforter le rôle économique du village en développant des commerces et services le long de la RD 39a
- Etc.

Pour atteindre ces objectifs, le Droit de Préemption Urbain est un outil indispensable. Pourtant, au regard de la disposition du territoire et de ses éléments bâtis, il pourrait s'avérer inapplicable dans le village et ses proches abords, notamment le long de la RD 39a.

En effet, plusieurs bâtiments dans ce secteur sont concernés par des parts ou 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. Or, si la Commune souhaite renforcer son action (commerces, logements, loisirs, etc.) sur le village et ses abords, il est impératif de pouvoir acquérir ces parts ou actions.

Enfin, plusieurs bâtiments sont allotis (ou peuvent aisément le devenir), 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. Ces lots sont 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.

Ces bâtiments sont importants à acquérir (totalement ou pour partie) lorsqu'il s'agit de mettre en place un commerce de proximité, une activité artisanale ou encore des services et équipements publics. C'est un des objectifs affichés dans le PADD et le règlement écrit du PLU pour les zones urbaines.

Afin que la commune puisse répondre aux objectifs du PADD et mener sa politique urbaine, M le Maire propose donc que le droit de préemption urbain puisse être étendu aux biens mentionnés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, à savoir à :

- 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 ;
- 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 ;
- L'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'instituer un droit de préemption urbain dit renforcé **sur le village et ses proches abords, à savoir les zones et secteurs UAb3, UAeb3, UBb3 et UDb3 (chemin de l'Ermitage au nord immédiat du village)** comme précisé au plan annexé à la présente délibération.

A l'issue de l'exposé de M le Maire,

*VU* le code de l'urbanisme notamment ses articles L.210-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;

*VU* le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 04/08/2017 ;

*CONSIDERANT* qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement :

- Mettant en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;
- Organisant le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Favorisant le développement des loisirs et du tourisme ;
- Réalisant des équipements collectifs ou des locaux de recherches ou d'enseignement supérieur ;
- Luttant contre l'insalubrité ;

- Permettant le renouvellement urbain ;
- Sauvegardant ou mettant en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

*CONSIDERANT* la disposition du parc bâti sur LE BEAUCET dans le village et ses abords

*CONSIDERANT* que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la Commune de LE BEAUCET de préempter des biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain "simple", et sur lesquels il est toutefois important d'avoir une capacité d'acquisition pour permettre la réalisation des actions ou opérations définies à l'article L.300-1 (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels) ainsi que pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune tel qu'il est défini dans le PLU approuvé le 04/08/2017.

*CONSIDERANT* que le droit de préemption est indispensable pour une action foncière forte en faveur d'aménagements ou équipements publics

*CONSIDERANT* que la mise en œuvre de ce droit de préemption permettra de conforter la Commune dans sa politique en faveur d'un habitat diversifié

*CONSIDERANT* que les commerces, artisanat, activités touristiques et services de proximité participent au dynamisme et à l'attractivité de la commune et qu'il peut être nécessaire d'agir contre leur disparition en achetant ponctuellement certains biens afin d'en maîtriser le devenir.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

Après un vote à main levée,  
dont le résultat est le suivant :

**Pour = 9**

**Contre = 0**

**Abstention = 0**

**A l'unanimité des présents**

- *DECIDE* d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme **sur le village et ses proches abords, à savoir les zones et secteurs UAb3, UAeb3, UBb3 et UDb3 (chemin de l'Ermitage au nord immédiat du village)** comme précisé au plan annexé à la présente délibération.
- *PRECISE QUE* conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain fera l'objet des mesures de publicité suivantes :
  - Affichage de la présente délibération en Mairie pendant un mois.
  - Mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.
- *DIT QUE* la présente délibération sera transmise au Préfet de Vaucluse, en sa qualité de représentant de l'Etat.
- *PRECISE QUE* la présente délibération deviendra exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.
- *PRECISE QUE* le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52-7° du code de l'urbanisme.
- *PRECISE QU'*un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, toute personne pouvant consulter ce registre ou en obtenir un extrait et ce conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.
- *PRECISE QU'*une copie de la délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à :
  - Monsieur le Préfet de Vaucluse;
  - Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques de Vaucluse ;
  - La chambre départementale des notaires ;
  - Au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance ;
  - Au Greffe du même Tribunal.

Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

**Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.**



Le Maire,

François ILLE





