Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230725-23_CM_068-DE

Numéro	Objet	Date	Nomenclature
068/2023	Instauration d'un périmètre de DPU	25/07/2023	2.3. Droit de Préemption Urbain

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Commune d'Eyragues (Bouches-du-Rhône)

Conseillers en exercice : **27**
Présents : **19**
Procurations : **8**
Votes : **27**

L'an deux mil vingt-trois, le **vingt-cinq juillet**, le Conseil Municipal d'Eyragues, dûment convoqué, s'est réuni à **dix-neuf** heures, **Salle du Conseil Municipal**, sous la Présidence de **Michel GAVANON**, Maire.

Date de la convocation : **19 juillet 2023**

OBJET : Instauration d'un périmètre de DPU : Droit de Préemption Urbain

Résultat du vote :
Pour : **27**
Contre : **0**
Abstentions : **0**

Étaient présents les Conseillers Municipaux : GAVANON Michel, TROUSSEL Marc, POURTIER Yvette, DELAIR Patrick, MISTRAL Christiane, PANCIN Pierre, NIETO Corinne, ROSELLO Louis, REY Nathalie, BOUCHET Aurélien, FRESQUET Véronique, SALINAS Bérangère, BARAT Michel, COSTES Delphine, MOUSSY Éric, JULLIAN Madeleine, DELABRE Éric, PERRIN Christine, GIORDANI CONSTANSO Marie-Hélène, LIBOUREL Vincent.

Absents excusés et représentés : AMAT Bruno représenté par BOUCHET Aurélien, ROSSI Yannick représenté par PANCIN Pierre, OWEDYK Corinne représentée par DELAIR Patrick, CHAUVIN Kenny représentée par NIETO Corinne, AMIARD Ludivine représentée par POURTIER Yvette, KAPPES Vincent représenté par TROUSSEL Marc, HOUDIN Florence représentée par LIBOUREL Vincent.

Absente excusée :

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'instituer sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser, telles qu'elles sont définies au PLU, un droit de préemption.

Ce droit de préemption permet à la collectivité de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations, en vue de la réalisation de ses projets et de l'application des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a la faculté de préempter pour les actions ou opérations d'aménagement suivantes, 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 recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- sauvegarder, restaurer ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- renaturer ou désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230725-23_CM_068-DE

Cet article permet de mettre en place une politique garantissant la mixité urbaine et sociale, un développement de qualité des zones d'activités économiques et la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain en centre-ville.

Pour rappel, la commune est carencée en logements sociaux par arrêté préfectoral du 22 décembre 2020 en vertu de l'article L302-5 à L302-9-2 et R302-14 à R302-26 du CCH : Code de la Construction et de l'Habitation, s'agissant d'un taux 6,5% de LLS logements locatifs sociaux réalisés. Il reste donc à réaliser sur 4 périodes triennales 367 LLS afin d'atteindre le taux de 25% conformément à la loi SRU : solidarité et renouvellement urbain.

Un droit de préemption urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 1995, sous le Plan d'Occupation des Sols. Or, la commune était soumise au Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017.

Ainsi, à la suite de l'approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2023, il convient de procéder à l'instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain.

Il est proposé au Conseil Municipal d'instaurer ce droit de préemption sur l'ensemble des zones U et AU du PLU approuvé.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.211-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 07 avril 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06 septembre 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2023 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme au terme duquel les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération du Conseil Municipal, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan,

Considérant que l'article R.211-1 du Code de l'Urbanisme au terme duquel les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent, par délibération du Conseil Municipal, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, 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 nécessité de disposer de moyens règlementaires favorisant la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement mais aussi la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation de ces opérations sur la commune d'Eyragues,

Considérant que l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 27/06/2023 nécessite l'instauration du droit de préemption urbain sur la commune d'Eyragues,

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Décider d'instaurer le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme, telles qu'annexées à la présente délibération, à savoir :

Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230725-23_CM_068-DE

- Zones urbaines : UA, UD et ses sous-secteurs, UE et ses sous-secteurs, UF, UP,
- Zones à urbaniser : 1AU, 1AUE.

Décider de l'application du droit de préemption urbain au profit de la commune sur les parcelles classées en zones urbaines et à urbaniser telles que délimitées dans le PLU approuvé le 27/06/2023 selon le plan ci-annexé.

Décider de donner délégation au Maire, conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités territoriales, pour l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre retenu.

Décider d'annexer le périmètre d'application du droit de préemption urbain au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eyragues par arrêté du Maire, conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

Dire que, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs.

Dire que, conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Préfet,
- Madame la Directrice Départementale des finances publiques,
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Aux barreaux constitués près du Tribunal judiciaire de Tarascon,
- Au greffe du même tribunal.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus. Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte, qui selon sa nature, a fait l'objet d'une publication ou d'une notification et a été transmis aux services de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Michel GAVANON



Maire d'Eyragues

Les Délibérations sont rendues exécutoires à la date de leur publication et leur télétransmission au contrôle de légalité. Elles peuvent faire l'objet d'un recours notamment en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille 24 Rue Breteuil, 13006 Marseille Cedex ou par saisi sur l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : www.telerecours.fr dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes:

- *date de sa réception par le représentant de l'État ;*
- *date de sa publication.*

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant la Commune, ce délai suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- *à compter de la notification de la réponse de la Commune ;*
- *deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de la Commune pendant ce délai.*

Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230725-23_CM_068-DE

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230928-23_CM_073-DE

Numéro	Objet	Date	Nomenclature
073/2023	Instauration du droit de préemption des fonds et baux commerciaux et artisanaux	28/09/20	

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Commune d'Eyragues (Bouches-du-Rhône)

Conseillers en exercice : **27**
Présents : **24**
Procurations : **3**
Votes : **27**

L'an deux mil vingt-trois, le **vingt-huit septembre**, le Conseil Municipal d'Eyragues, dûment convoqué, s'est réuni à **dix-neuf** heures, **Salle du Conseil Municipal**, sous la Présidence de **Michel GAVANON**, Maire.

Date de la convocation : **22 septembre 2023**

OBJET : Instauration du droit de préemption des fonds et baux commerciaux et artisanaux

Résultat du vote :
Pour : **27**
Contre : **0**
Abstentions : **0**

Étaient présents les Conseillers Municipaux : **GAVANON** Michel, **TROUSSEL** Marc, **POURTIER** Yvette, **DELAIR** Patrick, **MISTRAL** Christiane, **PANCIN** Pierre, **NIETO** Corinne, **ROSELLO** Louis, **AMAT** Bruno, **REY** Nathalie, **BOUCHET** Aurélien, **ROSSI** Yannick, **FRESQUET** Véronique, **BARAT** Michel, **OWEDYK** Corinne, **AMIARD** Ludivine, **COSTES** Delphine, **KAPPES** Vincent, **JULLIAN** Madeleine, **DELABRE** Éric, **PERRIN** Christine, **GIORDANI CONSTANSO** Marie-Hélène, **HOUDIN** Florence, **LIBOUREL** Vincent.

Absents excusés et représentés : **SALINAS** Bérangère représentée par **MISTRAL** Christiane, CHAUVIN Kenny représentée par **NIETO** Corinne, **MOUSSY** Éric représenté par **PANCIN** Pierre.

Absente excusée :

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR) modifie dans son article 136 les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales relatives aux communautés de communes et communautés d'agglomération.

La loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises (article 58), modifiée par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 et complétée par le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption, introduit, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux.

L'objectif de cet outil réglementaire est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité et de préserver l'animation urbaine des centres-villes.

La Ville d'Eyragues, soucieuse de l'attractivité de son centre-ville et du dynamisme de son appareil commercial, a déjà pris plusieurs mesures pour préserver son commerce de centre-ville :

- Embellir le cœur de la ville : réaménagement des places et des voies, fleurissement des rues, opération de ravalement des façades subventionnée de 50 à 60%,
- Maintenir et attirer la population en centre-ville

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230928-23_CM_073-DE

- Sécuriser les espaces publics : présence des agents de la police municipale renforcée, développement de la vidéosurveillance, ...

Pour autant, malgré ces mesures et sous l'effet de la crise économique, le commerce du centre-ville souffre : vieillissement des exploitants, augmentation des changements de destination, diminution de la diversité commerciale en termes d'activités (Manque de commerce spécialisé dans l'équipement de la maison et dans la culture et le loisir), en termes de gamme (entrée de gamme uniquement) et en termes de typologie de commerce (peu d'enseignes, surreprésentation d'indépendants...).

L'instauration de ce droit de préemption constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique communale en matière de commerce. Il permet à la Ville d'énoncer l'attention qu'elle porte au commerce et à l'artisanat de son centre-ville et de se doter de moyens d'observation et d'actions forts.

La présente délibération a pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, périmètre au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption. Il se délimite selon le plan en annexe.

Il convient de préciser qu'un établissement dont une vitrine ou une façade au moins est incluse dans le périmètre en fait partie entièrement même si son adresse postale est en dehors (dans une rue adjacente).

Le périmètre choisi correspond au noyau commercial de la ville et s'appuie sur trois critères :

- existence d'une continuité commerciale visible.
- investissements de la commune : cet espace a bénéficié et bénéficiera dans les prochaines années d'aménagements urbains dans le but de revaloriser l'espace public du centre-ville et faciliter la circulation automobile, piétonne, ainsi que le stationnement.
- Présence en limite du périmètre d'aires de stationnement idéalement réparties.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.214-1, L.214-2 et L.214-3 définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux,

Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007, codifié aux articles R.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,

Vu la loi de modernisation de l'économie (LME) n° 2008-776 du 4 août 2008 (article 101) et ses textes d'application, qui a étendu ce droit de préemption à des cessions de terrains destinés à accueillir des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m², dans le cadre de mesures en faveur du commerce de proximité,

Vu l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le Code de l'urbanisme,

Vu l'article 17 de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 juin 2023,

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230928-23_CM_073-DE

Considérant la consultation de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Arles en date du 24/08/2023,

Considérant la consultation de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône en date du 24/08/2023,

Le Conseil Municipal à l'**Unanimité** décide de :

Approuver le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat tel que proposé en annexe,

Instituer à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

Autoriser Monsieur le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, au titre de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, à exercer au nom de la commune ce droit de préemption,

Autoriser Monsieur le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus. Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte, qui selon sa nature, a fait l'objet d'une publication ou d'une notification et a été transmis aux services de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Michel GAVANON

MAIRIE D'EYRAGUES R.F. B.d.R.

Maire d'Eyragues

Les Délibérations sont rendues exécutoires à la date de leur publication et leur télétransmission au contrôle de légalité. Elles peuvent faire l'objet d'un recours notamment en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille 24 Rue Breteuil, 13006 Marseille Cedex ou par saisi sur l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : www.telerecours.fr dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes:

- *date de sa réception par le représentant de l'État ;*
- *date de sa publication.*

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant la Commune, ce délai suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- *à compter de la notification de la réponse de la Commune ;*
- *deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de la Commune pendant ce délai.*

Envoyé en préfecture le 02/10/2023
Reçu en préfecture le 02/10/2023
Publié le
ID : 013-211300363-20230928-23_CM_073-DE