

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE RÉGNY

L'an deux mille vingt-trois, le deux octobre à 20h30, le conseil municipal de Régny, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-François DAUVERGNE, Maire.

Nombre de conseillers

- En exercice	17
- Présents	13
- Absents	4
- Pouvoirs	3
- Votants	16
- Pour	16
- Contre	0
- Abstention	0

Convocation 27/09/2023

DCM 2023-45

PRÉSENTS : M. Jean-François DAUVERGNE, Maire.

Mesdames et Messieurs les adjoints : M. Benabdallah LAÏADI, Mme Fabienne MONTEL, M. Jean-Yves DOUCET, M. Marc MARCHAND.

Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux : M. Jean-François CORTEY, M. Régis DUNOYER, M. Sylvain GAINETDINOFF, Mme Céline CHANAL, M. Antoine GIANINA, Mme Charlotte N'MIASS, Mme Lisa KECHIDA, Mme Sabrina LOUAHDI.

ABSENTS : Mme El Djouar PAGLIA-LIGOUT,

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Manuella ANDRÉ, Mme Vanessa VERNAY, M. Didier VILAPLANA.

ABSENTS REPRÉSENTÉS : Mme Manuella ANDRÉ donne pouvoir à M. Benabdallah LAÏADI, Mme VERNAY donne pouvoir Mme LOUAHDI, M. VILAPLANA donne pouvoir à M. MARCHAND.

Secrétaire élue pour la séance : Mme Charlotte N'MIASS.

OBJET : Instauration et délégation du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUr)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201816-20231002-DCM2023-45-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/10/2023

Accusé par : 19/10/2023

Pour l'autorité compétente par délégation

Vu le code Général des collectivités territoriales ;

Vu la code de l'urbanisme et notamment les articles : L210-1, L211-4, L213-1 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-011-C en date du 24 mars 2022, approuvant le PLUi ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2022-013-C en date du 24 mars 2022, instaurant le droit de préemption urbain et la gestion de sa délégation ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2023-061bis-CC en date du 6 juillet 2023, approuvant la modification simplifiée n°1 ;

Vu la convention-cadre Petites Villes de Demain ayant la valeur d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), signée le 16 novembre 2022 ;

Vu l'avenant n°01 à la convention-cadre Petites Villes de Demain, ayant la valeur d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), approuvé en conseil communautaire du 28 septembre 2023,

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2023-065-CC en date du 28/09/2023, instaurant le Droit de Prémption Urbain renforcé sur son territoire, notamment sur Régny, et déléguant ce DPUr aux conseils municipaux des communes de Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUr ;

Considérant que le droit de préemption simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriétés et les immeubles construits depuis moins de 4 ans, ainsi que pour intervenir sur les cessions de parts ou d'actions de sociétés ;

Considérant les besoins des 4 communes Petites Villes de Demain, dont Régny, afin de réaliser l'ensemble de leurs projets ;

1/ L'INSTAURATION DU DPUr

La CoPLER est compétente pour la détermination des périmètres de DPU, « simple » (déjà instauré) et renforcé. Le Droit de Prémption Urbain (DPU) est applicable sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées dans le PLUi.

Aussi, le dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, permet d'instaurer, sur la totalité ou certaines parties du territoire, l'exercice renforcé du droit de préemption. Il s'agit notamment d'étendre le droit de préemption aux biens immobiliers aliénés en copropriétés, aux immeubles bâtis quelle que soit leur date de construction, la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de la société est constitué d'une unité foncière bâtie ou non dont la cession sera soumise à droit de préemption.

La structure du parc immobilier des principales communes de la CoPLER (Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue, et Saint-Symphorien-de-Lay), dont des immeubles sont en copropriétés ou détenus par des sociétés civiles immobilières, tant en centre-bourg, que sur l'ensemble du périmètre communal, il convient de mettre en place l'exercice renforcé du droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi pour les 4 communes Petites Villes de Demain de la CoPLER que sont Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay.

Cette action se justifie par les spécificités du marché local de ce parc immobilier qui présente un certain nombre de caractéristiques qui ont été mises en lumière grâce aux études réalisées via Petites Villes de Demain :

- La vacance de l'habitat concentrée dans certains secteurs des centres-bourgs (rue de la République à Régny, RN7 à Saint-Symphorien-de-Lay, Cité Combier à Saint-Just-la-Pendue...) ;
- Des logements fortement dégradés occupés ou non-occupés (rue du Forez et de la République à Neulise, rue de la République à Régny, RN7 à Saint-Symphorien-de-Lay) ;
- Des zones pavillonnaires pouvant être densifiées (Neulise, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay notamment) ;
- La nécessité d'orienter le développement du parc social dans des objectifs de mixité sociale et spatiale (à la fois pour du locatif et pour de l'accès à la propriété pour des ménages précaires) ;
- La déshérence de locaux commerciaux (rue Georges Fouilland à Régny, rue du Commerce à Saint-Just-la-Pendue...) ;
- La présence de petites copropriétés, sans suivi ;
- L'amélioration du cadre de vie, au travers de nouveaux aménagements (espaces publics, voiries partagées...).

L'ensemble de ces éléments reprenant la volonté de revitalisation des centres-bourgs des communes de Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay.

L'instauration puis l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur les zones susmentionnées à Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue, et Saint-Symphorien-de-Lay va permettre une organisation cohérente des zones urbaines et à urbaniser dans une perspective de développement durable, en corrélation directe avec le ZAN, afin de protéger, mettre en valeur et redynamiser les centres-bourgs, d'anticiper la constitution de réserves foncières, de développement du logement social et d'accompagner les copropriétés.

Ce dispositif prend également tout son sens en matière de renouvellement urbain, où les 4 communes Petites Villes de Demain impulsent une forte dynamique de requalification urbaine, visant à :

- limiter le nombre de friches tant urbaine, qu'économique ;
- limiter la vacance, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé ainsi que la densification des bourgs ;
- requalifier les centres-bourgs notamment au travers de la pacification de la circulation et de l'aménagement des espaces publics, tout comme plus de nature en ville afin d'améliorer le cadre de vie des habitants ;

- développer une offre de logements locatifs, avec une offre en locatif social en cours de déploiement ;
- adapter l'offre en logement à la population notamment afin de créer un parcours résidentiel propice à la création de logements notamment pour les personnes âgées.

En outre, l'instauration d'un DPU permettrait également de poursuivre les objectifs suivants :

- apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières,
- mettre à disposition des quatre communes un outil plus complet de la maîtrise foncière, nécessaire à la conduite de projets urbains,
- restreindre les aliénations qui échappent au champ d'application du DPU « simple »,
- permettre à la commune d'intervenir par préemption, sur les ventes citées à l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme.

2/ L'EXERCICE DU DPU

La compétence de la CoPLER en matière de DPU concerne aussi son exercice. Cependant, cet exercice semble plus approprié à l'échelle communale, au regard de la connaissance que les élus ont de leur territoire, ou encore des projets prévus par eux en matière d'urbanisme. Toutefois, pour certaines actions qui ne relèvent plus de la compétence des communes, l'exercice du DPU serait de fait sans fondement pour elles.

C'est le cas pour la compétence relative aux zones d'activités économiques, qui a été transférée intégralement aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) suite à la loi du 07/08/2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe). Ainsi, depuis le 1er janvier 2017, les EPCI sont seuls compétents en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activités économiques, et non plus uniquement sur les zones d'activités économiques déclarées d'intérêt communautaire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
N° 120186 20231002-20231003-DE
Réception par le préfet : 19/10/2023
Affichage : 19/10/2023
Pour l'autorité compétente par délégation

En conséquence, il est pertinent de proposer de déléguer aux communes le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUr,

et que la CoPLER conserve le droit de préemption urbain sur l'ensemble :

- des zones à vocation économique : 1UIz, 2UIz, UIc, UIs et AUe ;
- la zone rouge du PPRNPI du bassin du Rhins et de la Trambouze (L211-1 du CU et L211-12 de CE).

PROPOSITION

Il est demandé à l'Assemblée de :

- Prendre acte de l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUr) sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône pour les communes de Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay, ainsi que sur la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009 ;
- Prendre acte que la CoPLER a délégué le droit de préemption urbain renforcé aux conseils municipaux des communes de Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUr ;
- Prendre acte que le Conseil communautaire de la CoPLER a donné délégation à son Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble des zones à vocation économique : 1UIz, 2UIz, UIc, UIs et AUe avec possibilité de subdélégation ;
- Prendre acte que le Conseil communautaire de la CoPLER a donné délégation à son Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins,

Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009 avec possibilité de subdélégation ;

- Prendre acte que le Conseil communautaire de la CoPLER a autorisé son Président à effectuer les démarches nécessaires à l'institution de ce droit.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

➤ **DÉCIDE** de

- **Prendre acte de l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUr)** sur l'ensemble des zones urbaines (zones « U ») et des zones à urbaniser (zones « AU ») délimitées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône pour les communes de Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay, ainsi que sur la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009

- **Accepter la délégation du droit de préemption urbain renforcé aux conseils municipaux des communes de Régnny**, Neulise, Saint-Just-la-Pendue et Saint-Symphorien-de-Lay sur l'ensemble des zones urbaines UA, UA1, UB, UC, Uh, UE, et des zones à urbaniser AU et AUr,

- Prendre acte que le Conseil communautaire de la CoPLER a donné délégation à son Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble des zones à vocation économique : 1UIz, 2UIz, UIc, UIs et AUE avec possibilité de subdélégation,

- Prendre acte que le Conseil communautaire de la CoPLER a donné délégation à son Président pour l'exercice du droit de préemption urbain renforcé, pour toute la durée de son mandat, pour l'ensemble de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation du Rhins, Trambouze telle que délimitée dans l'arrêté interpréfectoral du 29 décembre 2009 avec possibilité de subdélégation,

- Prendre acte que le Conseil communautaire de la CoPLER a autorisé son Président à effectuer les démarches nécessaires à l'institution de ce droit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

RECEVU LE 19/10/2023 A 10H23

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

RECEVU LE 19/10/2023 A 10H23

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

RECEVU LE 19/10/2023 A 10H23

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

RECEVU LE 19/10/2023 A 10H23

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

RECEVU LE 19/10/2023 A 10H23

➤ **DIT** que le DPUr entrera en vigueur lorsque les décisions seront rendues exécutoires.

Fait et délibéré en séance publique les jour, mois et an que dessus. Ont signé au registre tous les membres présents. Pour copie certifiée conforme.

La secrétaire de séance,
Charlotte N'MIASS

Ber

Le Maire,
Jean-François DAUVERGNE

