



Bellevigne-en-Layon

REGISTRE DES DELIBERATIONS CONSEIL MUNICIPAL REUNION DU 05 DECEMBRE 2022

COMMUNE
DE BELLEVIGNE-EN-LAYON

.....
REPUBLIQUE FRANÇAISE

.....
DEPARTEMENT
DE MAINE ET LOIRE

.....
ARRONDISSEMENT
D'ANGERS

L'an deux mil vingt-deux et le lundi 05 décembre 2022 à 20h30, le Conseil Municipal de BELLEVIGNE-EN-LAYON se réunit, au nombre prescrit par la loi dans la salle du conseil communautaire - sise 2 rue Jacques du Bellay - THOUARCE - 49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur LE BARS Jean-Yves, Maire de la commune de BELLEVIGNE-EN-LAYON.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
En exercice	30
Présents	19
Absents	0
Excusés	11
Ayant donné pouvoir	6
Votants	25
Quorum	16

DATES	
Envoi de la convocation	29/11/2022
Affichage de la convocation	29/11/2022
Affichage du procès-verbal	14/12/2022
Envoi en Préfecture	/12/2022

SECRETARE DE SEANCE

MONSIEUR HERVÉ SAUVAL

▪ LISTE DES PRESENTS :

	PRESENTS	EXCUSES	ABSENTS		PRESENTS	EXCUSES	ABSENTS
LE BARS Jean-Yves (Procuration de Monsieur Olivier GUINHUT)	X			REUILLER Christine		X	
NORMANDIN Dominique (Procuration de Monsieur Antoine LECLERC)	X			LAMBERT Jacky		X	
MICHAUD Michelle (Procuration de Madame Christine REUILLER)	X			BERNARD Pierre	X		
CESBRON Philippe (Procuration de Monsieur Ivan BARBIER)	X			LEGENDRE Eloïse		X	
CESBRON Delphine		X		FONTENEAU Jean-Jacques (Procuration de Monsieur Jacky LAMBERT)	X		
BLOT Mickaël	X			NORMANDIN Valérie		X	
GALAND Nathalie	X			NOYER Vincent	X		
VAILLANT Jean-François	X			SAUVAL Hervé	X		
LAUNAY Katia		X		POITEVIN Adeline	X		
CHAPRON Floriane	X			DURGEAUD Samuel	X		
BARBIER Ivan		X		BOURREAU Manuela		X	
MERIT Laurent (Procuration de Madame Eloïse LEGENDRE)	X			LECLERC Antoine		X	
PERDRIEAU Dominique	X			DOLBEAU Bérengère	X		
BORET Véronique	X			GUINHUT Olivier		X	
GOHIER Pascal	X			CAILLE Paul		X	

4. URBANISME - INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Accusé de réception en préfecture
049-200055218-20221215-D2022-153-04-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022

4. URBANISME - INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et suivants ;
 VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-4, L213-1 et suivants et R. 151-52, R.211-1 et suivants ;
 VU la délibération du conseil municipal en date du 08 juin 2020, donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;
 VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal du 05 décembre 2022 ;
 VU le plan annexé à la présente délibération, faisant apparaître les différentes zones où s'applique le droit de préemption urbain renforcé ;

- CONSIDERANT que l'élaboration du plan local d'urbanisme vient d'être approuvée par le Conseil Municipal ;
- CONSIDERANT qu'il convient d'adopter une nouvelle délibération pour instaurer le droit de préemption urbain renforcé correspondant aux zones urbaines, et à urbaniser du PLU venant d'être approuvé si la commune de Bellevigne-en-Layon souhaite poursuivre, en vertu des dispositions du Code de l'Urbanisme, ses actions ou opérations d'aménagement ;
- CONSIDERANT que le droit de préemption urbain simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriété et les immeubles construits depuis moins de 4 ans, ainsi que pour intervenir sur les cessions de parts ou d'actions de sociétés ;
- CONSIDERANT que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettrait ainsi la constitution de réserves foncières pour :
 - La mise en œuvre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme ;
 - La réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec les objectifs de densification imposés par le SCoT ;
 - La restructuration urbaine ;
 - L'organisation, le maintien et/ou l'extension et l'accueil des activités économiques dans leur diversité, et notamment si l'intérêt se présente, de préempter les murs des commerces constituant des lots de copropriétés pouvant échapper au droit de préemption urbain simple ;
 - La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti et des éléments du patrimoine végétal ;
 - La mise en œuvre d'une politique locale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ;
- CONSIDERANT que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé, tel que défini à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, permettra à la commune de Bellevigne-en-Layon de mener à bien la politique définie en considération de l'intérêt général de ses habitants ;
- CONSIDERANT que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et après avoir fait l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le Département ;

Rapporteur : Monsieur Jean-Yves LE BARS

Monsieur le Maire explique que le droit de préemption peut porter sur des terrains de toute nature (agricoles, constructibles...), mais aussi sur des maisons individuelles, des immeubles en copropriété, des appartements. Les parts et actions de société peuvent également être soumises au droit de préemption, comme par exemple les parts de sociétés civiles (sous certaines conditions), de sociétés d'attribution et de sociétés coopératives de construction.

Les droits de préemption concernent notamment :

- L'aliénation d'un ou plusieurs lots de copropriété à usage d'habitation principale, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation dont le règlement de copropriété a plus de 10 ans. Cette durée est calculée depuis la publication dudit règlement.
- L'aliénation d'un immeuble bâti dès lors que la construction est achevée depuis au moins 4 ans.

Les aliénations de lots de copropriété dont le règlement a moins de 10 ans ou les constructions achevées depuis moins de 4 ans sont exemptées de DPU. Toutefois, la commune, par délibération motivée, peut décider de les y soumettre. On parle alors de droit de préemption renforcé ou DPU « renforcé ». Ledit droit de préemption renforcé étant également applicable, par arrêté motivé du préfet, dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation (carence en logements sociaux).

Le propriétaire qui souhaite céder son bien situé sur une zone de préemption renforcée, doit adresser un accusé de réception, une déclaration d'intention d'aliéner le bien ou la déposer contre décharge. Cette déclaration doit comporter :

Abusé de réception en préfecture,
 048-206055218-20221215-D2022-153-04-DE
 Date de réception : 16/12/2022

- l'indication du prix et les conditions de la vente.
- des informations environnementales dues au titre de l'article L514-20 du Code de l'environnement

Elle constitue une offre de vente. La collectivité publique dispose de deux mois pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien aux conditions proposées par le vendeur. Elle peut profiter de ce délai pour négocier le prix (dans le cas d'une vente) ou la valeur du bien (dans le cas d'un échange ou d'un apport à une société).

La commune n'est pas tenue par le prix de vente convenu entre le vendeur et l'acquéreur ; elle peut faire une contre-proposition. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition sera fixé judiciairement par la juridiction compétente en matière d'expropriation (Article L213-4 du Code de l'urbanisme).

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,
Après en avoir débattu,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à

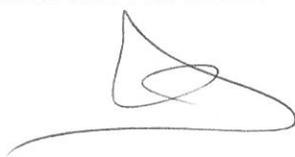
25 POUR - 0 CONTRE - 0 ABSTENTION :

1. DECIDE d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines (U), et des zones à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme de la commune, et conformément au plan annexé à la présente délibération ;
2. RAPPELLE que Monsieur le Maire possède délégation du Conseil Municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain, conformément à la délibération du 8 juin 2020. Cette délégation s'applique pour les opérations d'urbanisation suivantes : les Gilberderies à Champ-sur-Layon, l'Arche St Jean à Faveraye-Mâchelles, La Brunetière à Faye d'Anjou, Les Cailleteries à Thouarcé, le Clos de Fontaine à Thouarcé ;
3. DECIDE de procéder à l'affichage de la présente délibération en Mairie pendant une période d'un mois et à une insertion dans deux journaux diffusés dans le Département ;
4. PRECISE que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et après accomplissement des mesures de publicité définies ;
5. INDIQUE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme ;
6. PRECISE qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L213-13 du code de l'urbanisme ;
7. PRECISE que la présente délibération sera notifiée aux organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - La Direction Départementale des Finances Publiques ;
 - Le Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
 - La Chambre Départementale des Notaires ;
 - Le Greffe du Tribunal de Grande Instance d'Angers ;

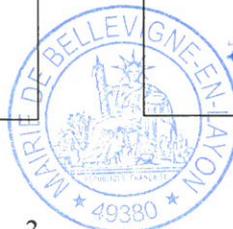
Pour extrait certifié conforme exécutoire, par transmission en Préfecture le /12/2022

Voies et délais de recours : la présente délibération peut faire l'objet de recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans le délai de deux mois à compter de la date d'accomplissement des formalités certifiant son caractère exécutoire. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Le Maire,
Monsieur Jean-Yves LE BARS



Le secrétaire de séance,
Monsieur Hervé SAUVAL

Accusé de réception en préfecture
049-200055218-20221215-D2022-153-04-DE
Date de télétransmission : 16/12/2022
Date de réception préfecture : 16/12/2022