

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°40/2010****OBJET : INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION RENFORCE
POUR L'EXTENSION DE LA MAIRIE**

Conseillers en exercice	: 22
Présents	: 17
Excusés	: 5
Pouvoir	: 2
Votants	: 19

SÉANCE DU 30 JUIN 2010

L'an deux mille dix, le mercredi trente juin, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-deux juin 2010, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre MAURIN, Maire.

PRESENTS : Mesdames, Messieurs, Emile BEZZONE, Emmanuel DELMOTTE, Heldwige QUEMY, Marie-Anne ROUAN, Aline ZANI, Adjointes,

Mesdames, Messieurs : Jacques BARRERE, Jean-Marie BELLONE, Pierre BRANCATO, Marie-Christine DEGLI INNOCENTI, Maurice ELSTUB, Martine LIPUMA, Jeannot MANCINI, Laurence MARGAILLAN, Claudine NAVARRO, Françoise RICORD, Marie-Christine SARFATI, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Sébastien BALZANI qui a donné pouvoir à Marie-Anne ROUAN, Hélène GARDET, Christian GORACCI qui a donné pouvoir à Emile BEZZONE, Danielle MAINCENT, Isabelle TOSELLO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Heldwige QUEMY

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal que la Commune de CHATEAUNEUF est titulaire du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) depuis la délibération du 12 mai 1989.

Au regard de ce droit, tout projet de cession de bâtiment dans la zone où s'exerce ce droit doit faire l'objet du dépôt préalable d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (D.I.A.) en Mairie.

Il rappelle que, par Délibération en date du 8 septembre 2005, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur la mise en œuvre d'un projet de réaménagement et d'extension des locaux de la Mairie, compte tenu des derniers recrutements qui ont eu lieu et dans le but d'améliorer le fonctionnement des différents services administratifs.

Le bâtiment existant de la Mairie est devenu trop exigüe et devra à terme s'étendre de manière à offrir un meilleur espace pour l'accueil des publics, pour la tenue des différentes permanences ou réunions de la municipalité.

Il rajoute que cette réflexion ne peut se mener qu'à l'échelle de tous les bâtiments qui constituent le périmètre compris entre les rues du Castelet, du Bosquet, du Chemin des Allées et de la Place Clemenceau. Une étude de faisabilité a été confiée au Cabinet d'Architecte « Bessane et Associés » qui propose un véritable projet d'aménagement d'extension de la Mairie.

Monsieur le Maire souligne que la Commune a depuis procédé à l'acquisition amiable de la propriété BERTRAND, cadastrée section B n°17, puis de la propriété « SERENO » cadastrée section B n°16 (AM n°128), sise au 2, Place Georges Clemenceau.

Ces deux propriétés se situent dans la continuité de la Mairie sur son côté Nord.

Monsieur le Maire indique également que le Village est composé de maisons à étages comprenant parfois des lots.

Or, le droit de préemption urbain ne peut s'appliquer dans le cas de copropriétés.

Afin de poursuivre cette démarche d'agrandissement des locaux de la Mairie, et dans le but de pouvoir regrouper les différents services, salles de travail, de réunion ou d'accueil, il paraît nécessaire d'élargir le droit de préemption au droit de préemption renforcé dans un périmètre autour du bâtiment principal de la Mairie.

En effet, le Droit de Préemption urbain « simple » comporte certaines exclusions et ne s'applique pas à certains cas précisés par l'Article L211.4 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- « 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 le cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;
- 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 ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;
- A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non dont la cession serait soumise au droit de préemption.
- 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. »

Ce périmètre pourrait comprendre les parcelles AM 126 et AM 125.

De plus, il s'avère que la maison située sur la parcelle AM n°126 (ex B18), 3 rue du Castelet est actuellement à la vente.

Cette maison est accolée à la Mairie dans sa partie Ouest.

Le bâtiment à la vente se compose d'une cave en rez-de-chaussée, d'un logement au 2^{ème} étage, et de combles sur un 3^{ème} niveau, soit une superficie totale pondérée d'environ 124 m²,

Il souligne que la Commune va faire appel à la Brigade des Evaluations Domaniales afin de procéder à une évaluation de ce bien. Celle-ci doit se réaliser en présence des propriétaires qui résident aux Pays Bas.

Son acquisition paraît très utile car elle permet de compléter le projet d'extension de la Mairie en offrant une possibilité d'agrandissement supplémentaire. Cet espace permettrait de réaliser de nouveaux bureaux pour le secrétariat, pour l'accueil du public lors des permanences au service urbanisme. Des bureaux pour les Adjointes au Maire pourraient également être créés car actuellement, un seul bureau est partagé pour les six adjointes au Maire.

En conséquence, Monsieur le Maire propose d'émettre un avis favorable sur la préemption de cette propriété cadastrée section AM n°126.

Afin de pouvoir faciliter l'acquisition future de la parcelle AM 126, il est nécessaire d'instaurer sur cette parcelle un droit de préemption renforcé.

Par conséquent, dans le but de faciliter cette opération d'intérêt général prévue à l'Article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de se prononcer sur le principe de mise en place du Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les parcelles AM 125 et AM 126 afin de pouvoir exercer ce droit y compris dans les cas prévus par l'Article L211-4 mentionnées ci-dessus.

Vu l'Article 211-4 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu la Délibération du 12 mai 1989 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U,

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire entendu et après en avoir délibéré :

AUTORISE l'institution du Droit de préemption renforcé sur les parcelles AM 126 et AM 125,

AUTORISE Monsieur le Maire à exercer le droit de préemption renforcé sur la propriété cadastrée section AM n°126, sise au 3 rue du Castelet à CHATEAUNEUF, appartenant à Monsieur RANZETTI, au prix qui sera fixé par l'Administration des Domaines,

AUTORISE Monsieur le Maire à entamer toute démarche et à signer toute pièce nécessaire pour mener l'opération en bonne fin.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été
Effectuées le
Et la délibération expédiée à la
Sous-préfecture le

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Jean-Pierre MAURIN.