

Affichage en Mairie le :
.....10/07/2024.....



Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le 10/07/2024

ID : 034-213401540-20240624-DCM_68_24-DE



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de L'HERAULT - Arrondissement de MONTPELLIER

Commune de MAUGUIO

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
ACTE N°68
SEANCE DU 24/06/2024

OBJET DE LA DÉLIBÉRATION

Délibération portant délégation de pouvoir au Maire en application de l'article L-2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales-Evolution des dispositifs en matière de droits de préemption

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE LUNDI VINGT-QUATRE JUIN A DIX-HUIT HEURES, LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL SE SONT REUNIS, SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR YVON BOURREL, MAIRE, SUR LA CONVOCATION QUI LEUR A ETE ADRESSEE LE MARDI DIX-HUIT JUIN DEUX MILLE VINGT-QUATRE.

Étaient présents :

M. Y. BOURREL - Maire

Mmes et MM. : S. CRAMPAGNE – L. TRICOIRE – C. FAVIER – L. BELEN – L. PRADEILLE – P. MOULLIN-TRAFFORT – L. CAPPELLETTI - Adjoint

Mmes et MM. : B. GANIBENC – C. CLAVEL – F. DENAT – D. BALZAMO – D. TALON – A. SAUTET – M. RENZETTI – S. EGLEME – R. BARTHES – B. MAZARD – S. DEMIRIS – F. DALBARD – S. GRES-BLAZIN – G. DEYDIER – B. COISNE – M. PELLETIER – G. PARMENTIER – PM. CHAZOT - Conseillers.

Absents / excusés :

Mmes et MM : L. GELY – S. BEAUFILS – C. KORDA – V. ALZINGRE – M. LEVAUX – D. BOURGUET – P. DELCANT

Absent(es) ayant voté par procuration :

C.KORDA à B. GANIBENC

L.GELY à R. BARTHES

M.LEVAUX à L. CAPPELLETTI

S. BEAUFILS à M. RENZETTI

V.ALZINGRE à C. CLAVEL

D.BOURGUET à S. GRES-BLAZIN

P. DELCANT à M. PELLETIER

Secrétaire de séance : F.DALBARD

Rapporteur : Monsieur Y.BOURREL

Session n°20240624

- Dossier n°12

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2122-22 et L 2122-23,

VU le Code de la commande publique,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant organisation territoriale de la République (NOTRe),

VU le Code de l'urbanisme, et notamment en ses articles L. 210-1 et suivants et R211-1 et suivants,

VU le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Mauguio-Carnon en date du 17 juillet 2006, modifié par délibérations approuvées les 22 septembre 2008, 9 novembre 2009, 5 novembre 2012, 12 novembre 2013, 29 juin 2015 et 6 mars 2017 et 1^{er} octobre 2018, révisé par délibération approuvée le 14 novembre 2016 ;

VU la délibération du 18 décembre 2017 approuvant l'engagement d'une procédure de révision du Plan Local d'urbanisme, définissant les objets de cette révision et les modalités de concertation ;

VU la délibération du conseil municipal n°159 du 25 septembre 2006 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au plan local d'urbanisme opposable ;

Vu la délibération n°66 du 27 juin 2022 portant délégation de pouvoir au Maire en matière de droit de préemption.

Vu la délibération du conseil municipal n°208 du 14 décembre 2020, prenant en considération la mise en place d'études de capacité de réseaux et d'infrastructures, de mutabilité des terrains et secteurs résidentiels sur le tissu urbain existant et approuvant l'instauration d'un périmètre d'étude et de sursis à statuer sur les zones d'habitation et/ou mixtes de l'agglomération de Mauguio, selon les dispositions de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT que la commune de Mauguio-Carnon opère actuellement la révision de son Plan Local d'Urbanisme dont l'axe essentiel consiste à maîtriser et organiser le développement de capacités d'habitat répondant aux besoins démographiques sur des secteurs stratégiques adaptés au renouvellement urbain.

CONSIDERANT que cette logique de renouvellement urbain a vocation à s'asseoir sur une maîtrise foncière anticipée et la mise en œuvre d'études et d'outils juridiques, techniques et financiers puis sur la définition de programmations pertinentes

CONSIDERANT l'utilité de planifier et de maîtriser pleinement le renouvellement urbain sur les secteurs stratégiques adaptés et définis au regard de critères objectifs d'intensité urbaine ;

CONSIDERANT l'utilité de mettre en œuvre l'ensemble des moyens à même d'assurer une maîtrise foncière de ces secteurs de renouvellement pour anticiper notamment les phénomènes de spéculation foncière et prévenir toute occupation des sols de nature à compromettre la faisabilité et/ou la mise en œuvre optimale de la politique de logement de la Commune de Mauguio et les projets d'aménagement ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain, régi par les articles L210-1 et suivants, L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, permet à la collectivité de maîtriser progressivement le foncier dans le cadre de la mise en place ou de la poursuite d'actions ou d'opérations d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général, et ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale d'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'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 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement,

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, des secteurs de renouvellement urbain ont été définis par la Commune de Mauguio sur la base d'un faisceau de critères : Equipements de proximité, réseaux, desserte TC, polarités-centralité, morphologie urbaine...

Cette définition vise à organiser un phasage correspondant à un lissage de l'objectif global, un encadrement foncier à court, moyen et long terme, un montage opérationnel phasé et progressif, actionné par modifications de PLU successives. Les secteurs prioritaires pour le renouvellement urbain se situent en périphérie du Centre historique et sur les linéaires des principaux axes structurants : Route de Montpellier/Avenues EF Bouisson et G. Aldié et Avenue du 8 mai 1945 (Cf Projet de périmètre).

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain est un outil foncier essentiel de la collectivité pour mener sa politique d'aménagement et acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente.

CONSIDERANT la délibération du 10 juillet 2020 qui porte délégation au Maire en matière de préemption « lorsque le montant de préemption n'excède pas 50.000 euros.

CONSIDERANT que la délibération n° 66 du 27 juin 2022 a permis d'ajuster cette délibération en supprimant le seuil de 50.000 € à l'intérieur des parcs d'activités économiques de la Louvade, de Fréjorgues Est et Ouest et de la ZAD « Pointe de Mudaison ». Cet ajustement reposait sur des motifs d'efficacité et de rapidité tenant compte des valeurs immobilières en cause et des modalités de procédure complexes et particulièrement encadrées en matière de préemption.

CONSIDERANT qu'il est proposé au Conseil municipal d'opérer ce même ajustement consistant à supprimer le seuil de 50.000 € dans le périmètre « Secteurs de renouvellement Mauguio » annexé à la présente.

CONSIDERANT qu'il y a intérêt, en vue de faciliter la bonne marche de l'administration communale, à donner à Monsieur le Maire et en cas d'absence à Madame CRAMPAGNE Sophie, 1^{ère} Adjointe, des délégations prévues à l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

CONSIDERANT que certaines délégations doivent être encadrées et précisées,

CONSIDERANT que dans le cadre de sa stratégie foncière, la commune souhaite renforcer le droit de préemption dans la dimension économique de l'action publique,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

- **DÉCIDE** l'application de l'article L 2122-22 du CGCT,

- **DIT** que le Conseil municipal donne mandat au Maire et en son absence à Madame CRAMPAGNE Sophie, 1^{ère} Adjointe pour :

1/ Arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux et pour procéder à tous les actes de délimitation des propriétés communales.

2/ Fixer, en dehors de la délibération cadre annuelle, les tarifs des droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics et, d'une manière générale, des droits prévus au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal, ces droits et tarifs pouvant, le cas échéant, faire l'objet de modulations résultant de l'utilisation de procédures dématérialisées.

3/ Procéder à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5-1, sous réserve des dispositions du c de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires.

Ainsi, le Conseil municipal précise que cette délégation permet de :

-Réaliser tout investissement et ce, dans la limite des sommes inscrites chaque année au budget

-Contracter tout emprunt à court, moyen ou long terme, à un taux effectif global (TEG) compatible avec les dispositions légales et réglementaires applicables en cette matière et pouvant comporter un différé d'amortissement.

Le contrat pourra compter une ou plusieurs caractéristiques ci-après :

- La faculté de passer du taux variable au taux fixe et du taux fixe au taux variable,
- La faculté de modifier une ou plusieurs fois l'index relatif au(x) calcul(s) du ou des taux d'intérêt,
- Des droits de tirage échelonnés dans le temps avec faculté de remboursement anticipé et/ou de consolidation,
- La possibilité d'allonger la durée du prêt,
- La faculté de modifier la périodicité et le profil d'amortissement,
- Conclure tout avenant destiné à introduire dans le contrat initial une ou plusieurs des caractéristiques ci-dessus.

4/ Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget.

5/ Décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans.

6/ Passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes.

7/ Créer, modifier ou supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux.

8/ Prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières.

9/ Accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges.

10/ Décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 euros.

11/ Fixer les rémunérations et régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts.

12/ Fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (domaines), le montant des offres de la commune à notifier aux expropriés et répondre à leurs demandes.

13/ Décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement.

14/ Fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme.

15/ Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'alléation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code sans limite de montant à l'intérieur des périmètres de conventions foncières signées avec l'EPF d'Occitanie dans le parc d'activités de la Louvade, dans les secteurs de Fréjorgues Est et Ouest ainsi que pour la zone d'aménagement différé de la pointe de Mudaison.

Exercer au nom de la Commune les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, que la Commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à, l'article L 211-2 ou au premier alinéa de l'article L 213-3 de code sans limite de montant à l'intérieur du périmètre « Secteurs de renouvellement Mauquoio » suivants le plan de périmètre annexé à la présente ;

16/ Intenter au nom de la commune les actions en justice ou défendre la commune dans les actions intentées contre elle et transiger avec les tiers dans la limite de 1 000 € pour les communes de moins de 50 000 habitants dans les affaires et aux conditions suivantes :

- Les contentieux des PLU et de tous les documents d'urbanisme concernant le territoire de la commune de Mauquoio-Carnon et ce, à tous les stades d'élaboration des diverses procédures.
- Les autorisations et les activités des services décentralisés, que la défense soit assurée directement ou par l'intermédiaire de la mise en jeu d'une assurance adaptée.
- Les recours liés aux conditions de forme ou de fond des délibérations du Conseil municipal, des décisions et arrêtés municipaux, ainsi que tout acte administratif susceptible de recours pour excès de pouvoir.
- Les instances concernant les contrats de la Commune tant dans le cadre des marchés publics que dans le cadre des concessions de service public et des contrats d'affermage et ce, à tous les stades de la passation et de l'exécution.
- Les contentieux mettant en cause les finances de la ville.
- Les affaires liées à l'occupation du domaine privé ou public de la commune.
- Les contentieux concernant les autorisations d'ouverture de commerce, les soldes et les ventes en liquidation.
- Les affaires liées aux travaux publics de la Commune et marchés de travaux.
- Les affaires mettant en jeu la responsabilité civile ou pénale de la Commune, soit en la défendant directement, soit en mettant en jeu une assurance adaptée.
- Les contentieux des expropriations à tous les stades de la procédure y compris pour les actes administratifs n'émanant pas de la Commune.
- Les affaires amenant contestation de titres exécutoires.
- Les contentieux portant sur des affaires liées à la protection fonctionnelle
- Les contentieux liés à la gestion du personnel municipal.
- Les contentieux liés aux demandes de protection juridique des employés dans le cadre de leur service.

- Les affaires relatives aux institutions territoriales et à la coopération intercommunale.
- Les affaires où la commune est victime d'agissements pénalement répréhensibles de nature à lui causer un préjudice moral ou matériel et dans les cas où elle accord la protection fonctionnelle à ses agents et/ou aux élus, eux-mêmes, victimes d'agissements pénalement répréhensibles, le Conseil municipal délègue au Maire la possibilité de se constituer partie civile devant les juridictions pénales (en première instance appel et cassation).

17/ Régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux dans la limite de 5 000 euros.

18/ Donner, en application de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local.

19/ De signer la convention prévue par l'avant-dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le troisième alinéa de l'article L. 332-11-2 du même code, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux.

20/ Réaliser les lignes de trésorerie sur la base jusqu'à 1 million d'euros.

21/ Exercer au nom de la commune le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme ou de déléguer l'exercice de ce droit en application des mêmes articles jusqu'à 50 000 euros.

Exercer au nom de la Commune le droit de priorité défini aux articles L 240-1 à L 240-3 du Code de l'Urbanisme ou de déléguer l'exercice de ce droit en application des mêmes articles sans limite de montant à l'intérieur du périmètre « Secteurs de renouvellement Mauquio »», suivant le plan de périmètre annexé à la présente.

22/ Autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre.

23/ Demander à tout organisme financeur l'attribution de subventions pour tout projet dont le montant des travaux est inférieur au seuil formalisé.

24/ Procéder au dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme relatives à la démolition, à la transformation ou à l'édification des biens municipaux et notamment à :

- la démolition de tout ou partie d'immeuble bâti, hors élément bâti patrimonial remarquable ;
- la transformation de bâtiment existant, c'est-à-dire l'entretien, la réparation, l'extension mineure, le changement d'affectation (hors surélévation significative)
- l'édification des biens municipaux ne développant pas une superficie supérieure ou égale à 300 m² de SdP et hors bâtiments modulaires, chantier...
- l'aménagement : Voirie, stationnement, aires de jeux, loisirs, sports, parcs publics, bassins de rétention...

25/ Exercer, au nom de la commune, le droit prévu au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

26/ Ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024

Reçu en préfecture le 10/07/2024

Publié le 10/07/2024

ID : 034-213401540-20240624-DCM_68_24-DE



Le secrétaire de séance,
François DALBARD



LE MAIRE,
Yvon BOURREL

La délibération suivante est adoptée à **LA MAJORITE : 24 voix pour, et 9 contres**
(S. GRES-BLAZIN – B. COISNE – D. BOURGUET – M. PELLETIER – P. DELCANT – G. DEYDIER – G. PARMENTIER – PM,
CHAZOT – F. DENAT)

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
Délai de recours auprès du tribunal administratif de Montpellier : 2 mois