

Commune de VAUGNERAY

1 place de la Mairie, BP n°1, 69670 VAUGNERAY

Tel : 04.78.45.80.48 / Fax : 04.78.45.89.74

Email : mairie@vaugneray.com



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE NOUVELLE DE VAUGNERAY



5c. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Dates :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par DCM du 21/10/2013

Mises à jour n°1 à n°4 du PLU par Arrêtés de M le Maire du 09/12/2013

Révision allégée n°1 du PLU approuvée par DCM du 16/07/2018

Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 16/07/2018

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 21/10/2019

Mise à jour n°5 du PLU par Arrêté de M le Maire du 07/10/2020

Révision allégée n°2 approuvée par DCM du 19/02/2024

Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 19/02/2024

Révision générale des PLU de Vaugneray et Saint Laurent de Vaux approuvée par DCM du 26/01/2026

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE - 26/01/2026



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 26 janvier 2026 A 20 HEURES 30

Délibération n° 2026 01 26-03- URBANISME – Institution du droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU) du territoire de la commune nouvelle de Vaugneray.

Nombre de conseillers		Date de la convocation : 17/01/2026	
En exercice :	33		
Présents :	27	Affichage de la convocation : 20/01/2026	
Pouvoirs :	5		
Votants :	32	Affichage du compte rendu : 27/01/2026	
Présents : Daniel JULLIEN, Daniel MALOSSE, Béatrice DUMORTIER, Gérard DUPLAT, Anne LANSON PEYRE DE FABREGUES, Henri COQUARD, Danielle CHARVOLIN, Olivier DEROZARD, Yolande CHAREYRE, Chantal ROCHE, Christian NEUVILLE, Jean-Pierre NEMOZ, Gerbert RAMBAUD, Safi BOUKACEM, Fatima FERNI, Isabelle VIDAL, Sandrine ARNAUD, Stéphane GILLET, Rémi GILLET, Joao DA ROCHA, Véronique DUMAS, Aline DURAND, Roland BADOIL, Sylvère MATHIEU, Ghislaine FROMM, Yohann DUMAS, Sylvain BARCET.			
Absents ayant remis pouvoir :			
Geneviève HECTOR donne pouvoir à Yolande CHAREYRE Brigitte REGIS MOREAU donne pouvoir à Sylvère MATHIEU Sylvie RAZY donne pouvoir à Fatima FERNI Philippe LARGE donne pouvoir à Olivier DEROZARD Edouard WILLEMIN donne pouvoir à Gerbert RAMBAUD			
Absents ou excusés :			
Mme Chantal BERTHILLON			

M Safi BOUKACEM est élu Secrétaire de séance (article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que le droit de préemption urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet à la commune, ou au Préfet en cas de constat de carence liée à la production de logements sociaux, d'acquérir des emprises, bâties ou non, au moment de leur mise en vente, en vue de la réalisation, dans un but d'intérêt général, des opérations ou actions d'aménagement répondant aux objectifs définis à L.300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

Le droit de préemption urbain permet ainsi de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des 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.

L'article L.211-1 du code de l'urbanisme précise que les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) délimitées par ce plan.

L'approbation du nouveau Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Vaugneray entraîne une modification du zonage et par conséquent, la modification du champ d'application du droit de préemption urbain, tel qu'il a été institué en dernier lieu par délibération du 23 février 2015 (droit de préemption urbain renforcé). Il y a donc lieu de redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain sur la totalité des nouvelles zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU).

Selon l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain simple n'est toutefois pas applicable :

- ✓ 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 les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier 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 quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, le conseil municipal peut décider d'appliquer et de renforcer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties des zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune nouvelle de Vaugneray, approuvé le 26 janvier 2026, comporte plusieurs objectifs et orientations répondant aux opérations ou actions d'aménagement définies à L.300-1 du code de l'urbanisme :

- L'action n°2 de l'objectif 1.2 vise à conforter l'installation de services et commerces à l'année. Vaugneray dispose aujourd'hui de deux pôles de services et commerces : le centre bourg, essentiellement, et Maison Blanche. Il importe de maintenir des activités de proximité dans ces secteurs (boulangerie, boucherie, restaurants, épicerie, notamment) pour répondre aux besoins de la population locale et des visiteurs, en privilégiant le maintien de ces activités en rez-de-chaussée des rues passantes.

- L'action n°2 de l'objectif 2.1 vise à poursuivre la production de logements sociaux. Dans le prolongement de ses actions passées, la commune souhaite augmenter la part des logements sociaux sur le territoire pour répondre aux objectifs de la loi SRU et des périodes triennales définies par Madame la Préfète du Rhône. L'objectif est d'atteindre une création globale d'au moins 50 % de logements sociaux (accession à la propriété, logements communaux, logements locatifs) dans les zones urbaines et les zones à urbaniser. Au global, les logements locatifs sociaux doivent atteindre 35% de la production neuve à venir pour combler le retard existant.
- L'action n°1 de l'objectif 2.2 vise à lutter contre la vacance des logements. Il est notamment mentionné dans le PADD que la commune met en œuvre son droit de préemption urbain et que la remise en location d'appartements peut être étudiée, avec le double objectif de lutter contre la vacance et de développer une offre diversifiée en logements sociaux, dans les zones urbaines et les zones à urbaniser.
- L'action n°2 de l'objectif 2.6 vise à préserver l'entrée de ville et la traversée du bourg ainsi que le patrimoine bâti. Il importe de sauvegarder les éléments de caractère, véritable identité du territoire.

Par ailleurs, la commune de Vaugneray est placée en état de carence, prononcée en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, pour l'insuffisance d'agréments ou de conventionnements de logements sociaux au titre de la période triennale 2020-2022 (arrêté préfectoral du 27 décembre 2023).

Toutefois, le droit de préemption urbain simple ne sera pas suffisant pour atteindre les objectifs prévus au PADD et permettre l'exercice effectif du droit de préemption assuré par l'Etat pour toutes les opérations affectées au logement ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ; en effet :

- En premier lieu, certains immeubles bâtis sur le territoire ont été achevés il y a moins de 4 années et échappent donc au droit de préemption urbain. Or, il est possible que des constructions récentes et leur parcelle doivent être acquises pour mener à bien une opération ou une action d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (création d'un maillage viaire, création de logements aidés, développement d'une activité économique ou de loisirs, ...) ;
- D'autre part, certains immeubles sont concernés par des parts ou 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. Or, si la commune souhaite renforcer son action dans les zones urbaines et à urbaniser, il est impératif de pouvoir acquérir ces parts ou actions.
- Enfin, dans les zones urbaines et à urbaniser, des bâtiments sont allotés, 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. Ces lots sont 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 les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai. Ces bâtiments sont importants à acquérir (totalement ou pour partie) lorsqu'il s'agit de mettre en place, conformément aux objectifs du PADD, un commerce de proximité, une activité artisanale ou encore des services et équipements publics.

Afin que la commune nouvelle de Vaugneray puisse mener une politique urbaine cohérente avec les objectifs du PADD décrits ci-dessus et mettre en œuvre les conditions nécessaires à l'exercice effectif du droit de préemption assuré par l'Etat (et délégué à l'office public foncier EPORA), il serait donc opportun d'instituer un droit de préemption renforcé aux biens mentionnés à l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal d'instituer un droit de préemption renforcé sur l'ensemble des zones urbaine (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) du territoire de la commune nouvelle de Vaugneray, telles que définies dans le zonage du PLU de la commune nouvelle de Vaugneray approuvé par le Conseil municipal le 26 janvier 2026.

A L'ISSUE DE L'EXPOSÉ,

VU le Code de l'urbanisme notamment ses articles L. 210-1, L.211-1, L. 211-4 et suivants et R. 211-1 et suivants ;

VU la délibération du 23 février 2015 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Vaugneray approuvé le 26 janvier 2026 ;

VU l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Vaugneray ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement permettant de :

- Mettre en œuvre un projet urbain ou 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 ;

- Renaturer ou désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ;

Considérant la configuration du territoire et la disposition du parc bâti sur Vaugneray ;

Considérant que l'approbation du PLU de la commune nouvelle de Vaugneray le 26 janvier 2026 a pour conséquence de modifier le périmètre des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) ;

Considérant que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la commune nouvelle de Vaugneray de préempter des biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain "simple", et sur lesquels il est toutefois important d'avoir une capacité d'acquisition pour permettre la réalisation des actions ou opérations définies à l'article L. 300-1 (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels) ainsi que pour mettre en œuvre le projet d'aménagement et de développement durables de la commune tel qu'il est défini dans le PLU approuvé le 26 janvier 2026 ;

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé est indispensable pour une action foncière forte en faveur d'aménagements ou équipements publics ;
Considérant que la mise en œuvre de ce droit de préemption renforcé permettra de conforter la commune nouvelle de Vaugneray dans sa politique en faveur d'un habitat diversifié et de favoriser l'exercice effectif du droit de préemption assuré par l'Etat (et délégué à l'office public foncier EPORA) ;
Considérant que les commerces, artisanat, activités touristiques et services de proximité participent au dynamisme et à l'attractivité de la commune et qu'il peut être nécessaire d'agir contre leur disparition en achetant ponctuellement certains biens afin d'en maîtriser le devenir ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, Après un vote à main levée,

Dont le résultat est le suivant :

32 suffrages exprimés : 32 voix Pour

UNANIMITÉ des suffrages exprimés

Décide d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, sur la totalité des zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU) du territoire de la commune nouvelle de Vaugneray ;

Précise que conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant un mois.
- Mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département.

Dit que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète du Rhône, en sa qualité de représentant de l'Etat.

Précise que la présente délibération deviendra exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52-7° du code de l'urbanisme.

Précise qu'un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, toute personne pouvant consulter ce registre ou en obtenir un extrait et ce conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

Précise qu'une copie de la délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à :

- Madame la Préfète du Rhône ;
- Monsieur le Directeur Départemental des finances publiques du Rhône ;
- La chambre départementale des notaires ;
- Au barreau constitué près du Tribunal Judiciaire
- Au Greffe du même Tribunal.

Rendue exécutoire compte tenu
de la transmission en Préfecture le

et de la publication en mairie le

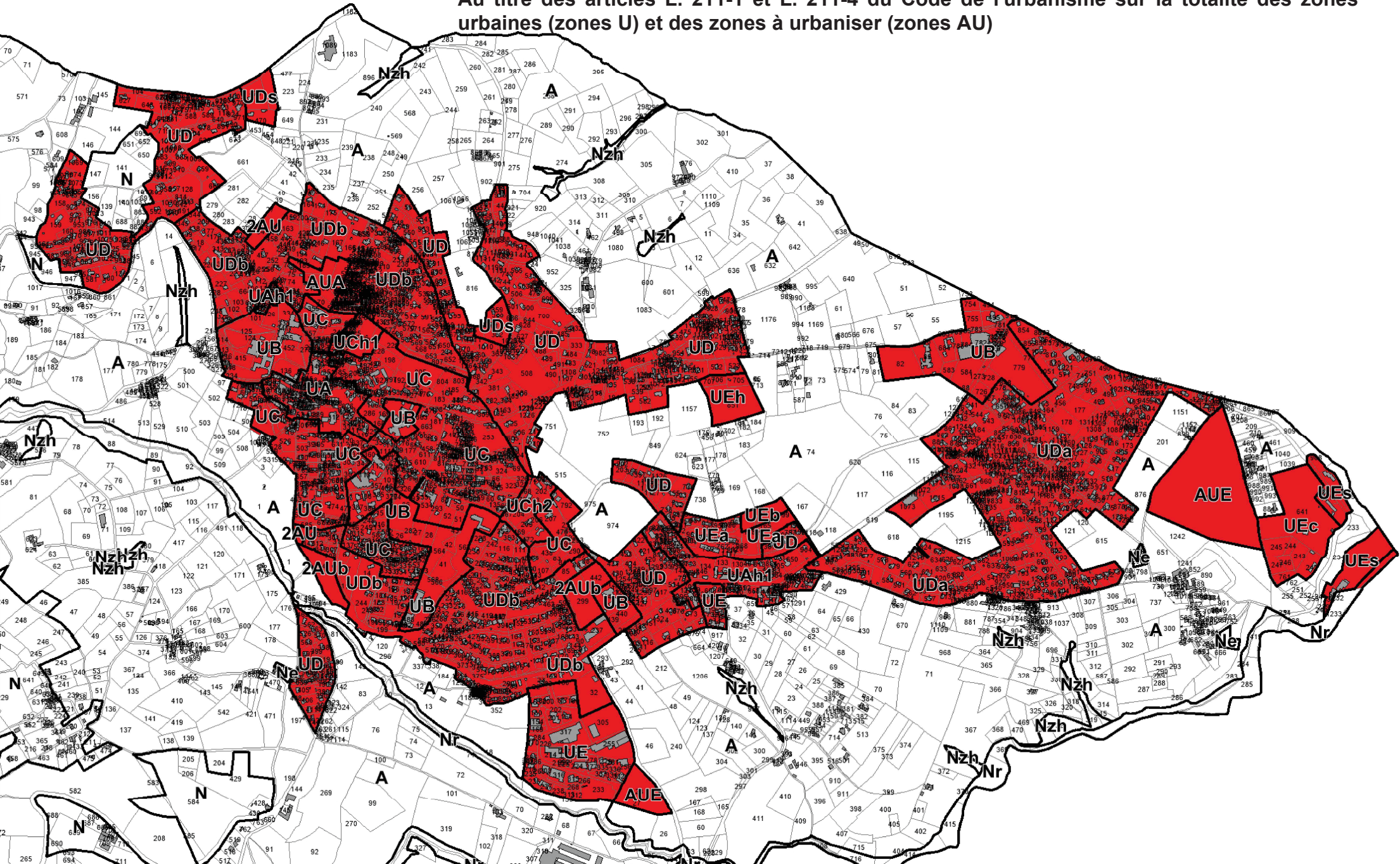
27.01.2026.

Le secrétaire
Safi BOUKACEM

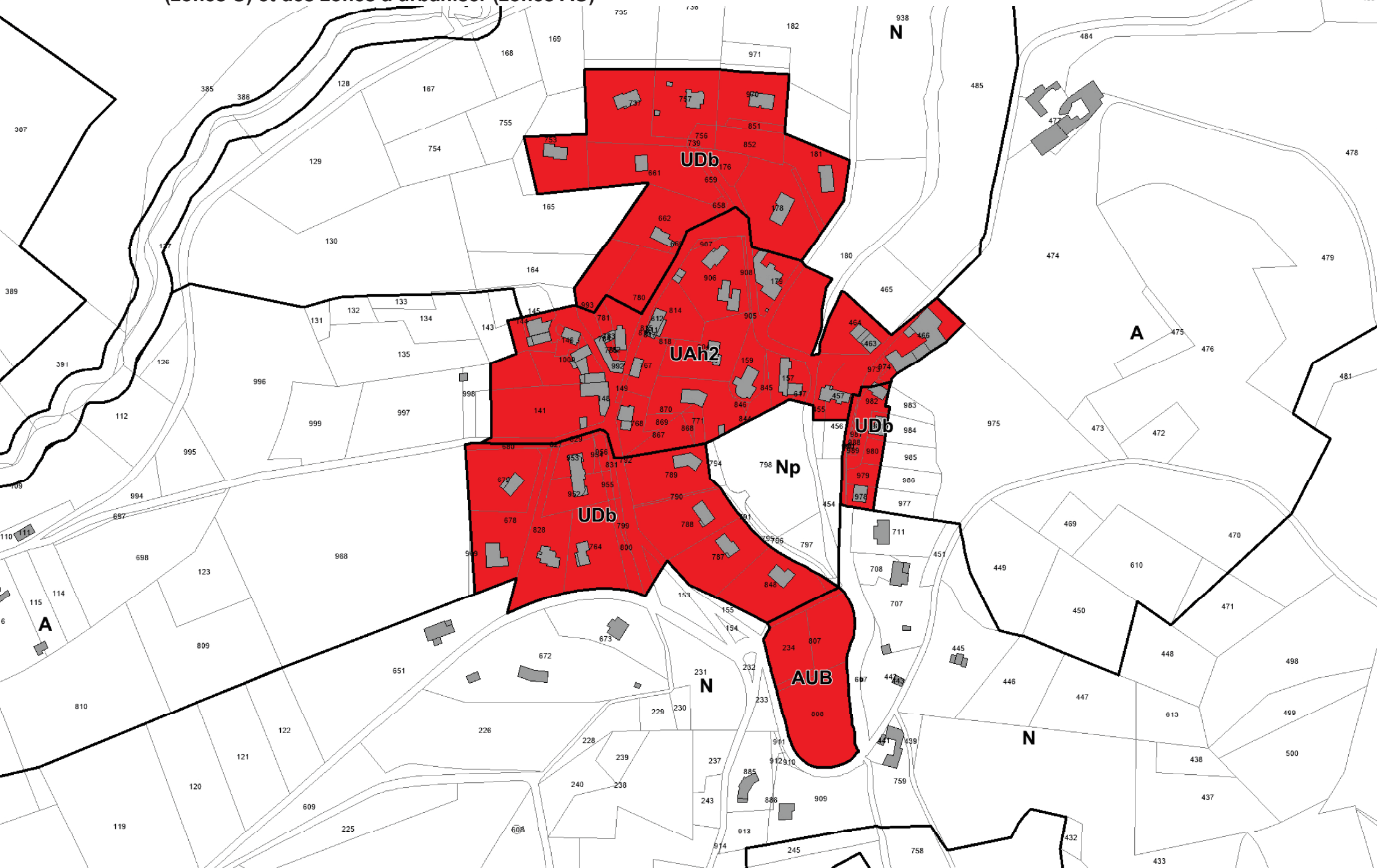
Pour copie certifiée conforme
Au registre des délibérations
Le Maire
Daniel JULLIEN



ANNEXE : PERIMETRE D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE 1/2
Au titre des articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'urbanisme sur la totalité des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU)



Au titre des articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'urbanisme sur la totalité des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU)



Accusé de réception d'un acte en préfecture

Délibération n° 2026 01 26-03- URBANISME ? Institution du droit de

Objet de l'acte : préemption urbain renforcé sur les zones urbaines (zones U) et zones à urbaniser (zones AU) du territoire de la commune nouvelle de Vaugneray.

Date de décision: 26/01/2026

Date de réception de l'accusé 13/02/2026

de réception :

Numéro de l'acte : 2026012603_03

Identifiant unique de l'acte : 069-200047785-20260126-2026012603_03-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 2 .3

Urbanisme

Droit de preemption urbain

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

Nom du fichier : délib 3.pdf (99_DE-069-200047785-20260213-2026012603_03-DE-1-1_1.pdf)

Annexe : 03-URBANISME Institution DPU renforcé annexe.pdf (99_DE-069-200047785-20260213-2026012603_03-DE-1-1_2.pdf)

Annexe DPUR