



**PROCES VERBAL
SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
13 OCTOBRE 2025 – 21H**

Date de la convocation : 7 octobre 2025

Membres en fonction : 27

Membres présents : 25

Quorum : 14

Le Maire : Adrienne PERVES

Les adjoints : Jean-Yves POTIER, Corinne SOINNE, Benjamin BRICHET-BILLET, Antoine CLOPPET, Peggy COURTHIAL, Éric LAMIDIEU, Caroline MOUREY, Gaëlle LE CHEVALLIER

Les conseillers délégués : Arnaud AUTHIE, Hubert SCELERS

Les conseillers municipaux : Daniel ROUDIER, Danièle CAVALLI, Isabelle PROVENT, Agnès LE CALVE, Fabien PALISSE, Jean-François MOTTE, Serge RICHARD, Céline FAUROBERT Magali BONVALLET, Pascal FORTOUL, Sébastien BALLY, Benoît MISCHEL, Chantal DOUCET, Patrick WARIN

Membres absents excusés : Claudine HUBOUD-PERON a donné procuration à Sébastien BALLY, Rolande PELLISSIER a donné procuration à Benoît MISCHEL,

Secrétaire de séance : Benjamin BRICHET-BILLET

La séance est ouverte à 21h05

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Vu l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales portant sur la nomination d'un secrétaire à chaque séance, le conseil municipal désigne à l'unanimité (27) Monsieur Benjamin BRICHET-BILLET, secrétaire de la présente séance.

Proposition de procéder à l'enregistrement des débats pour les retranscrire ensuite. L'enregistrement sera détruit à l'issue de la saisie. Accord unanime des membres.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 12 SEPTEMBRE 2025

Elle sera soumise lors de la séance du conseil municipal du 17 octobre 2025.

ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE

1. Droit de préemption urbain : définition du périmètre
2. Exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AC307

COMPTE-RENDU DES DECISIONS PRISES DANS LE CADRE DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Madame le Maire rendra compte des décisions prises en application de la délibération de délégation de pouvoirs en date du 15 juillet 2020 (article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales) lors de la séance du 17 octobre.

55-2025

APPROBATION DU PERIMETRE D'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Rapporteur : Adrienne PERVES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvés le 20 décembre 2024, fixent les grandes orientations du développement communal, notamment :

- Le renforcement de l'attractivité du cœur de village par le développement commercial ;
- La création de logements adaptés, notamment sociaux ;
- L'implantation de services publics structurants (comme la maison de santé) ;
- Et la mise en œuvre d'aménagements sécurisés pour les mobilités douces, favorisant les déplacements à pied et à vélo.

Afin de mettre en œuvre ces orientations, la commune doit pouvoir intervenir de manière stratégique sur le foncier. Le droit de préemption urbain (DPU) constitue un outil essentiel à cette fin, permettant à la collectivité d'acquérir prioritairement des biens immobiliers mis en vente pour réaliser des opérations d'aménagement d'intérêt général.

Le droit de préemption urbain est une prérogative accordée à une personne publique par le Code de l'urbanisme (article L211-1 et suivants), leur permettant d'acquérir en priorité des biens immobiliers mis en vente dans un périmètre défini, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant à l'intérêt général.

Ce droit s'exerce dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), à condition que le périmètre d'application ait été préalablement défini par délibération du conseil municipal.

L'objectif du DPU est de permettre à la collectivité de :

- Maîtriser le foncier pour accompagner les projets publics ou d'intérêt général,
- Constituer des réserves foncières,
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle,
- Développer les équipements publics, les logements, les commerces, ou les mobilités douces,
- Et préserver les équilibres urbains et environnementaux.

La délibération n°83/2013 avait instauré un périmètre de DPU sur les zones U et AU définies dans le précédent PLU. Or, le PLU ayant été révisé et approuvé le 20 décembre 2024, les zonages U et AU ont évolué. Il est donc nécessaire de délibérer à nouveau afin d'adapter le périmètre du DPU aux nouvelles délimitations du PLU en vigueur.

Conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme, le DPU ne peut être exercé que sur les zones pour lesquelles le conseil municipal a préalablement défini le périmètre d'application. Cette délibération vise donc à instituer le DPU sur les zones U et AU du PLU approuvé, en cohérence avec les orientations du PADD et le PLU en vigueur.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2122-22 (15^e et 21^e) ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, approuvé par délibération n°65-2024 en date du 20 décembre 2024 ;

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), approuvé par délibération n°65-2024 en date du 20 décembre 2024, qui définit les grandes orientations du développement communal ;

Considérant que le droit de préemption urbain permet à la commune d'acquérir prioritairement des biens immobiliers mis en vente, en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant à l'intérêt général ;

Considérant que les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) définies par le PLU constituent les secteurs prioritaires pour la mise en œuvre des objectifs du PADD, notamment en matière de développement économique, de logement, d'équipements publics et de préservation du cadre de vie ;

Considérant que l'instauration du DPU sur ces zones permettra à la commune de :

- Constituer des réserves foncières ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Accompagner les projets structurants du territoire ;
- Préserver les équilibres urbains et environnementaux.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, avec 2 contre et 5 abstentions,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **A décidé** d'instituer le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones **U** et **AU** du territoire communal, telles que délimitées par le PLU approuvé le 20 décembre 2024 ;
- **A donné** délégation à Madame le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L2122-22 du CGCT ;
- **A indiqué** que la présente délibération, définissant le périmètre d'application du DPU, sera annexée au dossier du PLU conformément à l'article R.151-52 (7^e) du Code de l'urbanisme ;

Conformément à l'article R211-3, une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise sans délai :

- Au Directeur régional des Finances publiques ;

- À la Chambre Départementale des Notaires ;
- Au Barreau constitué près le Tribunal Judiciaire compétent ;
- Au Greffe du même Tribunal.

Un registre des acquisitions réalisées par voie de préemption et de l'utilisation des biens sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L213-13 du Code de l'urbanisme.

56-2025

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LA PARCELLE CADASTREE AC307

Rapporteur : Adrienne PERVES

Le présent dossier soumis à l'avis du Conseil Municipal concerne l'opportunité d'exercer le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée AC307, d'une superficie de 530 m², bâtie d'une maison d'habitation, située au carrefour de la rue du Bérard et de la route de Saint-Jean, en face de la place du 19 mars 1962, à proximité immédiate d'une fontaine publique.

Cette parcelle est située dans le périmètre du cœur de village, identifié comme linéaire commercial principal dans le PLU en vigueur, approuvé le 20 décembre 2024.

Le PADD du PLU en vigueur définit l'objectif de structuration d'un cœur de village, qui s'articule notamment autour des objectifs suivants :

- Accueillir des commerces, services et des activités culturelles et sportives (objectif A) ;
- Attirer de nouveaux commerces dans le cœur de village (Objectif F) ;
- Préserver la destination commerciale de certain rez-de-chaussée sur le long terme, notamment place du 19 mars 1962 (Objectif F).
- OAP cœur de village : Polarité commerciale existante à conforter

Ces objectifs ont été affinés et contextualisés à travers une étude commerciale, visant la définition d'une stratégie, en partenariat avec le service économie de la CAPV, en 2024. Cette étude aboutit à une capacité de développement de 6 à 9 points de vente supplémentaires en centre-bourg. Elle observe ce ténement foncier comme étant un « bien à vendre sur le linéaire commercial principal de la place du 19 mars 1962 ». La stratégie conseillée affirme que les vocations à envisager sur ce foncier seraient : « alimentaire du quotidien (boucherie, fromagerie) ; restauration conviviale ».

La parcelle AC307 est concernée par l'emplacement réservé n°20 du PLU en vigueur, d'une superficie de 108m², visant l'aménagement d'un espace public. Cet emplacement réservé est décidé pour élargir les circulations douces sur le carrefour, et aménager une mise en valeur de la fontaine publique existante. L'étude des aménagements des espaces publics du cœur de village a abouti à un plan d'aménagement, visant le passage du carrefour en carrefour à feux. Ce choix permet de réduire les espaces roulants et les girations, afin d'élargir les trottoirs (plan AVP). Le chantier de cet aménagement est prévu en 2026.

L'acquisition foncière de la parcelle AC307, ou à minima, de l'emplacement réservé n°20 assurerait une largesse d'aménagement sur les trottoirs Est de la rue du Bérard et Nord de la route de Saint-Jean, au droit de la fontaine.



Compte tenu de sa localisation et de sa morphologie, la parcelle AC307, faisant l'objet de la DIA n°47/2025, située au cœur du village, au sein de la centralité commerciale de la place du 19 mars, il est proposé de faire usage du droit de préemption. Cette acquisition assurera le développement de la stratégie commerciale du territoire, tout en structurant les espaces piétons sur le carrefour Saint-Jean/Bérard/La Buisse, en cours de réalisation.

Madame le Maire dispose d'une délégation pour exercer le droit de préemption urbain (article L.2122-22 du CGCT, délibération n°41/2020 du 15 juillet 2020 – points 15° et 21°). Elle souhaite recueillir l'avis du Conseil Municipal avant de prendre sa décision.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.211-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2122-22 (15° et 21°) ;

Vu la délibération n°41-2020 du 15 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal a délégué à Madame le Maire le droit d'exercer le droit de préemption urbain ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 décembre 2024, et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « cœur de village » ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 55-2025 du 13 octobre 2025 déterminant le périmètre du droit de préemption urbain ;

Vu l'étude commerciale menée en 2024 en partenariat avec le service économie de la CAPV, identifiant la parcelle AC307 comme stratégique pour le développement d'activités commerciales de proximité ;

Vu l'emplacement réservé n°20 du PLU, visant l'aménagement d'un espace public au droit de la fontaine située au carrefour Saint-Jean/Bérard/La Buisse ;

Considérant que la parcelle AC307, bâtie d'une maison d'habitation, est située au cœur du village, en face de la place du 19 mars 1962, et constitue un foncier stratégique pour :

- Le développement de l'offre commerciale en centre-bourg ;
- La préservation de la vocation commerciale du linéaire concerné ;
- La réalisation des aménagements publics prévus en 2026 ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, avec 14 contre et une abstention,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **A émis un avis défavorable** à l'exercice du droit de préemption urbain par Madame le Maire sur la parcelle cadastrée AC307, conformément à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n° 47/2025.

Madame le Maire présente 3 scénarii possibles pour la commune si elle exerce son droit de préemption :

- **Scénario 1 : Démolition de la totalité du bâti pour créer un espace de respiration (petit square + accès PMR et cycles à + long terme) - coût estimé : 300 000 €**
- **Scénario 2 : Démolition du garage et élargissement trottoir. Bâti restant (maison historique) vendu pour projet commercial – coût estimé : 170 000€**
- **Scénario 3 : Démolition de tout le bâti et élargissement trottoir - Terrain nu restant vendu pour projet commercial – coût estimé : 200 000€**

Elle précise que d'autres scénarii pourraient être considérés :

- *Rénovation du bâti par la commune et bail commercial*
- *Co-investissement avec porteur de projet*
- *Commerce en RDC et appartement à l'étage...*

Monsieur CLOPPET indique que c'est une passoire thermique, qu'il n'est pas possible de le relouer en l'état en attendant de définir le projet.

Madame PROVENT demande si une estimation du prix au mètre carré du terrain a été faite, si jamais on rasait la maison, donc prix du terrain nu par rapport au prix normal d'un terrain à Coublevie. Madame le Maire confirme que l'opération pour un terrain nu serait chère, avec un prix bien plus élevé qu'un terrain nu à Coublevie

Monsieur MISCHEL estime que le scénario n°2 est sous-estimé.

Monsieur MISCHEL revient sur les possibilités d'agrandir le trottoir.

Monsieur CLOPPET indique que Coublevie, a été pensée, dans son aménagement de ses voiries, pour maximiser le revenu foncier des propriétaires. Dans d'autres communes, les voiries ont été anticipées, avec des alignements. Partant de ce constat, la circulation piétonne est difficile à de nombreux endroits, et la circulation cycle impossible. Monsieur CLOPPET précise que cette préemption ne va pas résoudre tous les problèmes de circulation, mais si à un moment, quand l'opportunité nous est présentée, on ne se positionne pas dessus, ça veut dire qu'on enterre le principe d'avoir une mobilité douce dans toute la ville. Cela ne sert à rien même d'imaginer des pistes cyclables si au carrefour central de Coublevie, on ne se saisit pas de cette chance. Donc je veux bien que ça ne soit pas la solution miracle pour résoudre tous les problèmes de circulation et de mobilité sur la commune. La prochaine fois que cette chance sera présentée, l'acheteur aura rénové la maison et le coût d'acquisition sera plus important, et potentiellement inaccessible pour la commune. Et entretemps, l'accès PMR du trottoir sur la route de St Jean ne sera pas possible.

Monsieur MISCHEL demande des explications sur les différences du délai de remboursement du portage EPFL entre la maison objet de la préemption par rapport à la maison en bas du chemin des Dominicains. Madame le Maire indique qu'il s'agit d'un scénario avec rachat de la commune à court terme et qu'il est possible de demander la prolongation d'un an ou deux.

Monsieur FORTOUL demande quel est le projet ? Madame le Maire répond qu'il n'y a pas de projet précis mais que c'est une opportunité.

Monsieur FORTOUL demande s'il est possible de préempter sans projet précis. Il émet un doute sur la validité juridique de l'opération. Madame le Maire précise que la préemption s'appuie sur les motifs d'aménagement urbain et de développement commercial, et le PLU permet de le justifier. Monsieur CLOPPET précise que l'opération relative à cette délibération est validée en l'état par l'avocate, conseil de la commune. Monsieur PALISSE demande confirmation sur la possibilité de préempter sans projet précis.

Madame le Maire dit que la délibération précise les éléments qui justifient la préemption, et que, par contre, le projet précis sera forcément développé par la prochaine équipe municipale.

Madame SOINNE demande s'il y a de futurs commerçants qui se sont manifestés ? Madame le Maire répond par l'affirmative, et précise qu'aucun échange approfondi n'a eu lieu car elle considère que cette question doit être laissée pour le prochain mandat.

Madame SOINNE précise les raisons de son vote contre : Financièrement la commune n'a pas les moyens et aussi du fait de la situation de l'acquéreur.

Monsieur POTIER précise son point de vue sur l'opération : son positionnement et la conception difficile pour mettre un commerce. Les travaux au minimum 250 000€. Donc des pertes importantes pour la commune de 200 à 300 000€. Il considère que la commune n'en a pas les moyens.

Intervention de Monsieur MISCHEL : On nous demande aujourd'hui de nous positionner sur l'opportunité pour la commune d'acquérir une parcelle potentiellement stratégique pour son développement. On nous demande notre avis parce qu'il a été indiqué le fait que la majorité ayant des avis divergents, nous devions trancher la question. Depuis le début du mandat, c'est bien la première fois qu'on nous demande notre avis sur un élément d'importance. A quelques mois de la fin du mandat, on trouve vraiment dommage de nous considérer enfin comme conseiller municipal au même titre que les autres. Cette parcelle est effectivement très intéressante. Nous regrettons qu'on nous demande de nous positionner sans projet clair (on nous répondra à juste titre que ce n'était pas prévisible) et que, à quelques mois de la fin du mandat, on ne peut pas bâtir un projet à la va vite. Vous indiquez qu'elle est primordiale pour le centre bourg. A dire vrai, on se perd un peu sur l'emplacement exact du centre bourg que vous définissez

(vers la mairie, place du 19 mars ?). Par ailleurs, comment se positionner sur cet achat sans une étude d'impact sur les finances de la commune avec peut-être différents scénarios ? Je partage l'avis de Jean sur les montants à engager et la possibilité de commerce dans cette maison en l'état actuel des choses. Pour terminer, je voudrais avoir un mot pour le futur acquéreur et sa famille, qui attendent un retour, de la mairie et en particulier de ce conseil municipal. Il n'est effectivement pas normal d'être sans réponse. Le temps "administratif" est parfois, souvent, trop long. Sachez que beaucoup ont été touchés par votre situation. Néanmoins, en tant qu'élu il est parfois très compliqué de faire la balance entre intérêt particulier et intérêt collectif. Je serai pour l'achat de la réserve foncière permettant l'extension du trottoir rue du Bérard/ route de Saint jean.

Monsieur ROUDIER annonce qu'il est plus que favorable à la préemption, et précise que si nous ne préemptions pas, nous bloquons pour longtemps un aménagement. S'il arrive un accident avec un fauteuil beaucoup le regretteront. Il considère que c'est une opportunité qui ne se reproduira pas de sitôt.

Madame SOINNE fait le pari que l'acheteur ne restera pas plus de 10 ans dans cette maison. Elle pense également qu'aujourd'hui la commune a déjà beaucoup de projets en cours et qu'elle a une capacité limitée à porter financièrement ce projet. Elle pense que 'opportunité de racheter cette maison va se représenter dans 10 ans maximum et que la commune aura encore l'opportunité de l'acheter.

Monsieur RICHARD dit qu'il est pour la préemption pour la voirie et serait d'avis de tout raser, créer un petit parc et des places. Il pense que c'est une occasion à saisir. Il précise que le temps de délibération est inerrant à la procédure ce qui explique le temps de réponse à l'acquéreur.

Monsieur FORTOUL est surpris. On parle de la capacité de la commune. On découvre ce soir qu'investir 300 000 €, pose un problème pour la commune. On nous raconte des histoires depuis 5 ans. Il faut avouer quand même qu'on s'y perd dans cette affaire. Il se propose de suivre l'avis de la majorité de la majorité.

Madame le Maire précise que, pour une fois elle est en désaccord absolu avec Jean-Yves POTIER sur les capacités financières de la commune, et précise que la commune a tout à fait les capacités d'acquérir un bien à 300 000 €. Si on considère qu'il est stratégique, ce n'est pas un problème, ce sont des questions de choix. Elle précise qu'elle travaille actuellement sur les projections budgétaires à 2032. Elle comprend néanmoins la prudence budgétaire de Jean-Yves POTIER.

Monsieur POTIER précise qu'il n'est pas contre ce projet. Il estime que ce sont des choix. Pour lui ce n'est pas une priorité. Surtout que la préemption arrive en fin de mandat.

Monsieur CLOPPET rappelle que les préemptions arrivent au fil de l'eau. On ne décide pas de la date de la préemption ou de son positionnement dans un mandat.

La séance est levée à 22h10