Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 011-211102629-20250623-20250097-DE
20250097
webdelib

Ville de Narbonne
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Arrondissement De NARBONNE

_ _ _

Département DE L'AUDE

_ _ _

COMMUNE DE NARBONNE

_ _ _

Le 12 juin 2025, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, par convocation en date du jeudi 05 juin 2025

Sous la présidence de M. Bertrand MALQUIER

Présents :
M. Bertrand MALQUIER, Mme Sylvie ALAUX, M. Alain VICO, Mme Evelyne RAPINAT, Mme Sylvie COUSIN, M. Yves PENET, Mme Florence VITASSE, M. Jacques PAIRO, Mme Sophie PONS-PELOFY, M. Guy CLERGUE, Mme Yamina ABED, M. Claude LEBESSOU, Mme Marie-Christine PINET, M. Julien CALMON, Mme Christine DAUZATS, Mme Emma BELLOTTI, M. Xavier BELART, Mme Anne-Marie BRETTE, M. Serge KALPAKDJIAN, Mme Michelle MALLARD, Monsieur Patrick BARDY, Mme Cyrielle BOUISSET, M. Eric PARRA, Mme Dominique MARTIN-LAVAL, M. Jean-Michel ALVAREZ, Mme Rabiye MONTÖR, M. Jean-Claude JULES, M. Alexandre GUENFICI, Mme Marie-Pierre DUIN-MOYA, M. Florian ROBIN, M. Vincenzo GIARDINA, M. Nicolas SAINTE-CLUQUE, M. Bruno BREHON, M. Philippe CAZAL, M. Mohamed MAZOUNI, Mme Virginie BIROCHEAU, M. Jean-François DARAUD
Absents ayant donné procuration :
M. Jean-Paul CESAR, Mme Stéphanie KAISER, Mme Nathalie HUYNH-VAN, Mme Christine CARLESSO, M. Michel BASCOUL
Absents :
Mme Viviane THIVENT, M. Yann RUDENT, Mme Milanka PETROVIC
Secrétaire de séance élu selon l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales : Mme Evelyne RAPINAT

OBJET : FONCIER - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN ET DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ

Sylvie ALAUX expose :

Les Communes peuvent instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) de leur territoire, leur permettant d'acquérir des terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières.

Il s'agit d'un outil qui permet de garantir une gestion cohérente du patrimoine foncier communal et de soutenir des projets d'aménagement stratégiques.

Suite à l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, il est nécessaire de définir son champ d'application.

Aussi, il est proposé d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones Urbaines et A Urbaniser du PLU révisé. En outre, le centre historique de Narbonne bénéficie d'un site patrimonial remarquable. A l'intérieur de ce périmètre, un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a été approuvé le 16 juillet 2024 et se substitue à la zone UAa du PLU. Aussi, il est proposé d'instituer également le DPU sur le périmètre du site patrimonial remarquable.

Certains biens immobiliers sont toutefois exclus du champ d'application du DPU « simple » (lots de copropriété de plus de 10 ans, cession de parts ou d'actions de sociétés immobilières, immeubles bâtis depuis moins de 4 ans). Aussi, l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme permet aux Communes, par délibération motivée, d'instituer un droit de préemption urbain renforcé (DPUR) qui permet de préempter sur la totalité des biens immobiliers.

Ce dernier constitue un outil foncier permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement sur des secteurs urbains dits « complexes » en agissant sur l'ensemble des immeubles, De plus, certains secteurs du territoire communal présentent des enjeux spécifiques.

En premier lieu, le centre ancien constitue un secteur de forte densité démographique, économique et de services. Ce lieu a un impact fort sur l'attractivité de la Ville de Narbonne. Aussi, la Commune souhaite s'assurer du maintien et du

Conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du Code de la Justice Administrative, la présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 011-211102629-20250623-20250097-DE

renforcement des équipements publics, des espaces de nature, des commerces et de l'habitat de qualité dans le centre-ville. De plus, ce secteur chargé d'histoire constitue un patrimoine bâti qui doit être préservé.

Divers outils ont été mis en œuvre pour orienter l'évolution du centre-ville. Ainsi et afin de faciliter l'adaptation et la modernisation des parcs de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, le centre-ville fait l'objet d'un Opération de Revitalisation de Territoire (ORT).

De plus, le Site Patrimonial Remarquable et son Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur témoignent de la nécessité de protéger et valoriser le patrimoine bâti.

Enfin, afin de lutter contre l'habitat indigne, depuis 2019, le permis de louer a été instauré en centre ancien.

Aussi, le centre-ville, délimité par le périmètre de l'ORT, constitue un secteur au sein duquel la Commune doit bénéficier d'une maîtrise foncière particulièrement précise afin de mettre en œuvre des objectifs d'intérêt général variés (mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne, préservation du patrimoine bâti…).

En second lieu, afin d'améliorer la connexion entre la Gare de Narbonne et le reste du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, un projet de Pôle d'Échange Multimodaux est à l'étude. Celui-ci permettra de repenser l'ensemble du secteur aux abords de la Gare. En effet, celui-ci a été identifié comme un espace nécessitant une vigilance renforcée car il bénéficie d'une forte densité d'activités et de logements et d'une importante fréquentation due à sa fonction de nœud de transports.

En troisième lieu, les entrées de ville constituent des secteurs déterminants pour l'attractivité de la Commune et sont un point d'articulation entre le centre historique et les extensions modernes. Elles constituent un levier de densification maîtrisée et de renouvellement urbain, avec pour objectif de développer un urbanisme mixte et durable (logements, commerces, services) tout en respectant le cadre patrimonial de la ville. Afin de revitaliser ces espaces clés, il convient ainsi que la Commune dispose d'une maîtrise foncière accrue le long de l'avenue Anatole France et du Boulevard du Général Leclerc.

En dernier lieu, la station de Narbonne-Plage présente des enjeux particuliers liés au caractère de cette station balnéaire. Depuis 2023, elle fait l'objet d'un réaménagement ambitieux dans le cadre de la redéfinition du paysage urbain à proximité de la mer. Trois secteurs clés forment le cœur de la station :

- le Boulevard de la Méditerranée, qui constitue l'hyper-centre de Narbonne-Plage et comprend de nombreux commerces et espaces communs à vocation évènementielle (parvis…).
- la place des Karantes est un lieu privilégié qui comprend divers commerces et joue un rôle central en tant que point de jonction entre le port et la promenade emblématique du front de mer et doit évoluer afin de devenir plus attractif,
- le port de Narbonne-Plage présente une faible attractivité touristique qui doit être renforcée.

Or, ces différents secteurs clé présentent des caractéristiques démographiques et architecturales spécifiques puisqu'une large proportion des immeubles qui y sont situés constituent des copropriétés. La Commune fait notamment face à des problématiques de vacance prolongée et de copropriétés qu'il convient de résoudre. Or, la possibilité de préempter des lots de copropriété est primordiale pour assurer la réalisation de certains objectifs d'intérêt général. Ainsi, certains immeubles ont été divisés de manière inadaptée au maintien de logements de qualité et la Commune doit être en capacité de préempter les divers lots afin d'encourager le réaménagement ou la rénovation de ces biens dans le respect de l'habitat digne et du patrimoine Narbonnais.

En outre, ces secteurs présentent un attrait économique et une pression démographique importants. Il est donc crucial que la Commune puisse préempter les parts de sociétés à vocation immobilières et les constructions nouvelles afin d'éviter le développement de « marchands de sommeil » dans ces secteurs à enjeux.

Envoyé en préfecture le 23/06/2025
Reçu en préfecture le 23/06/2025
Publié le 23/06/2025
ID : 011-211102629-20250623-20250097-DE

Aussi, il convient de mettre en place le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur ces différents secteurs et ce, conformément aux plans annexés à la présente délibération.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants et notamment l'article L. 211-4,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 16 juillet 2024 approuvant le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2025 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la Commission Préparatoire, je vous propose :

- d'instituer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) telles que délimitées par le Plan Local d'Urbanisme dont la révision générale a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2025 et sur l'ensemble du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Narbonne et ce, conformément aux plans annexés à la présente,
- d'instituer le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de Narbonne et dans les secteurs de la Gare, aux terrains situés au droit de l'Avenue Anatole France et du Boulevard Général de Gaulle et à trois secteurs situés à Narbonne Plage et comprenant le Boulevard de la Méditerranée et ses abords, le Place des Karantes et ses abords et le port de Narbonne-Plage et ce, conformément aux plans annexés à la présente,
- de confirmer la délégation au Maire de l'exercice du droit de préemption, conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- d'effectuer les formalités de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, lequel prévoit un affichage de la délibération en mairie pendant un mois et la publication d'une mention insérée dans deux journaux diffusés dans le département,
- d'adresser aux autorités et organismes mentionnés à l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme la copie de la délibération ainsi que les plans précisant le champ d'application du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé,
- d'annexer les périmètres du Droit de Préemption Urbain et du Droit de Préemption Urbain Renforcé au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et au Plan Local d'Urbanisme,
- de préciser que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'exécution des formalités de publicité réglementaire et de l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 12/06/2025,
- de charger M. le Maire ou son représentant légal dûment désigné, d'exécuter la présente délibération et, notamment, de signer tout document de type administratif, technique ou financier relatif à cette opération.

Le conseil adopte à l'unanimité

VILLE DE NARBONNE (AUDE)

M. Le Maire
Bertrand MALQUIER

Conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du Code de la Justice Administrative, la présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER, dans un délai de deux mois à compter de sa notification.