



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2026/08**

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



L'an deux mille vingt six, le dix-neuf février, à 18 h 30, le Conseil Municipal de la commune, comprenant 15 conseillers municipaux en exercice, dûment convoqués le 13 février 2026, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Christine PÉANY, Maire.

PRÉSENTS : Christine PÉANY, Raymonde JEANNET, Romain TORRECILLA, Arlette LAGRANGE, Evclyne GABORIT, Antoine ARCO, Laurence MORATO-CARBOU, Sébastien CAZEAUX, Pascale PÉANY, Philippe GOUZE, Pierre CHEVALIER.

PROCURATIONS : Marie-Hélène ROCA à Raymonde JEANNET, Thierry CAMBRAY à Laurence MORATO-CARBOU, Gérard PEYROT à Christine PÉANY.

ABSENTS : Michaël SEGUIN.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Raymonde JEANNET.

OBJET : Acquisition d'un bien par voie de préemption – parcelles A 0394 et A 1413.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, L 300-1,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 septembre 2015 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Puichéric,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n°011.301.2600005, reçu le 26 janvier 2026, adressée par maître Arnaud GARCIA, notaire à SALLELES D'AUDE, en vue de la cession moyennant le prix de 2 500 €, d'une propriété sise à PUICHERIC 11700, cadastrée section A 0394 et A 1413, au 11 route Minervoise, d'une superficie totale de 95 m² appartenant à la SCI AMBITIOUS,

Vu la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2021 portant lancement d'une étude préalable à la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),

Vu cette étude de faisabilité et de programmation du projet de renouvellement urbain et du centre ancien, et notamment la phase 3 (extrait joint à cette délibération) prévoyant un programme détaillé et un bilan prévisionnel d'interventions devant être menées à bien sur trois ilots identifiés comme prioritaires « République », « Centenaire » et « Minervoise »,

Etant donné les récentes acquisitions foncières de la commune au sein de ces ilots dans le cadre de ce programme :

- parcelle A0119 (ilot « République ») le 22 septembre 2025,
- parcelles A364 et A1407 (ilot « Centenaire ») le 16 octobre 2024,
- parcelle A0382 (« ilot Minervoise ») le 16 mars 2022,

Considérant l'engagement du conseil municipal dans une démarche de revitalisation et de réhabilitation du cœur de village et sa volonté de poursuivre ce plan d'action en faveur de la rénovation de l'habitat, l'amélioration du cadre de vie mais aussi la mise en valeur du patrimoine et des espaces publics, tout en tenant compte de la situation et de l'image de la commune au sein de son territoire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ,

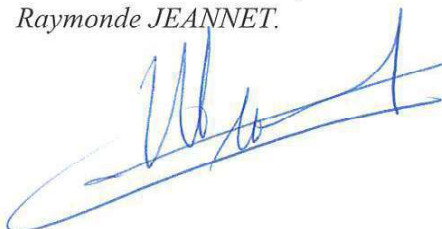
A l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **Décide :**

- L'acquisition par voie de préemption d'un bien situé à PUICHERIC 11700, cadastrée section A 394 et A 1413, au 11 route Minervoise, d'une superficie totale de 95 m² appartenant à la SCI AMBITIOUS.
- La vente se fera au prix de 2 500 €.
- Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision.
- Le règlement de la vente interviendra dans les quatre mois, à compter de la notification de la présente décision.
- Le Maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires à cet effet. Les crédits suffisants sont inscrits au budget de la commune.

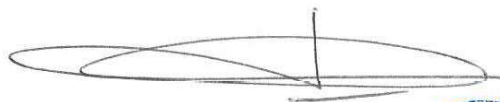
Ont signé au registre les membres présents.

*Le secrétaire de séance,
Raymonde JEANNET.*



Certifié exécutoire à Puichéric, le 19 février 2026
après publication et transmission en Préfecture.

Le Maire,



Christine PÉANY.



Le Maire :

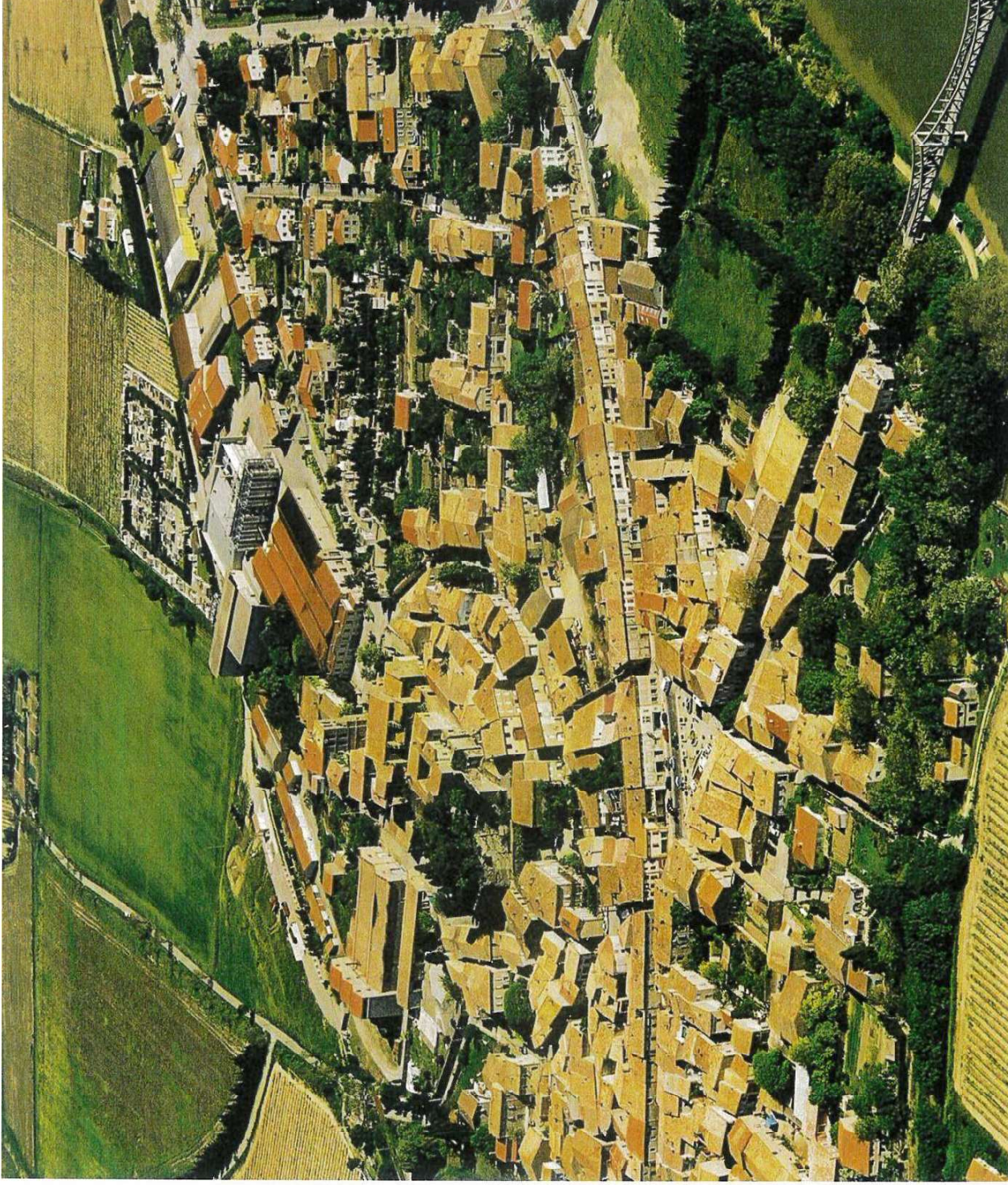
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.
- Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Étude de faisabilité et de
programmation du
projet de
renouvellement urbain
du centre ancien

PHASE 3 PROGRAMME D' ACTIONS DÉTAILLÉ ET BILAN PRÉVISIONNEL

Commune de Puichéric

21 Juin 2024



PRÉSENTATION ORALE
COTECH du 21 Juin 2024

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

CONTENU DE LA MISSION D'INGÉNIERIE /

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



1 Diagnostics / Enjeux

Phase 01 / livrée en Mai 2023



2

Phase 02 / livrée Novembre 2023



3

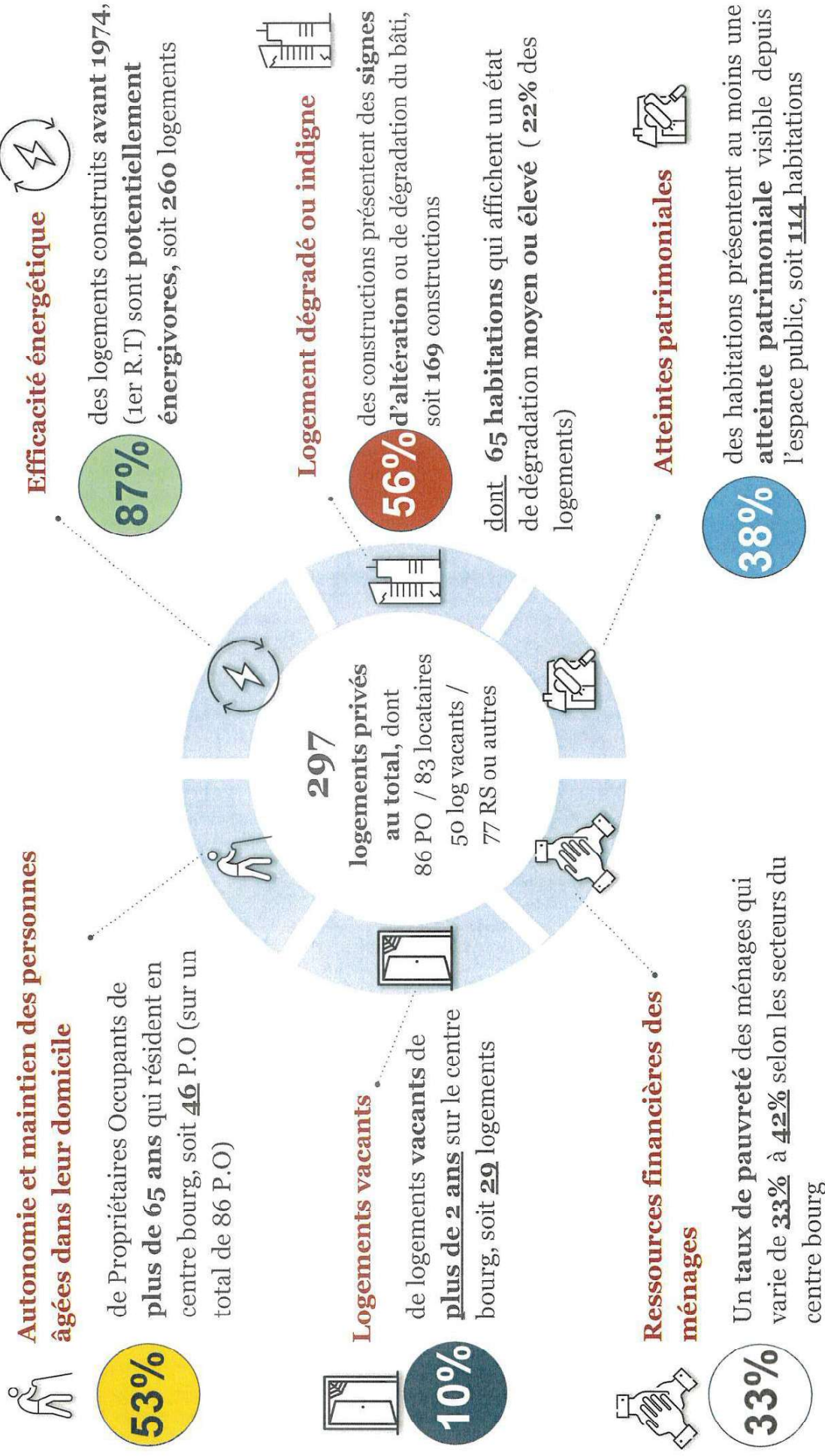
Phase 03 / en cours



Phase optionnelle / 1 mois

Rappel des éléments du diagnostic (Phase 1)

- ❑ Le potentiel qui justifie une politique d'intervention publique sur le **centre bourg** de Puichéric :



Rappel du Projet Urbain présenté en Phase 2

□ Les objectifs :

- Proposer une **vision claire** du **devenir** du **centre bourg** établie sur le **temps long** (horizon **15/20 ans**)
- Définir une **stratégie de revitalisation** basée sur une approche **transversale** et **intégrée**

Réduction de la

vulnérabilité
(risque inondation)

Présence
végétale

+

îlots de
fraîcheur

Valorisation
du patrimoine

Habitat qualitatif
et
Mixité sociale

Projet Urbain

Fonctionnement
urbain
Mobilité douce
Circulation
Stationnement

Embellissement
des espaces
publics

Mixité
fonctionnelle
Habitat /
Commerce /
Equip. Publics

PLAN GUIDE (horizon 2040) /

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le



ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE

ETABLISSEMENT DU PLAN GUIDE

LA REHABILITATION DE L'HABITAT ANCIEN

- Perimètre général dédiés aux travaux d'amélioration des logements
- Secteurs d'intervention prioritaire sur les îlots d'habitat dégradé (opérations RU)
- Secteur à fort potentiel de transformation urbaine (projet à définir)

LA MONTÉE EN GAMME DES AMÉNAGEMENTS DE L'ESPACE PUBLIC

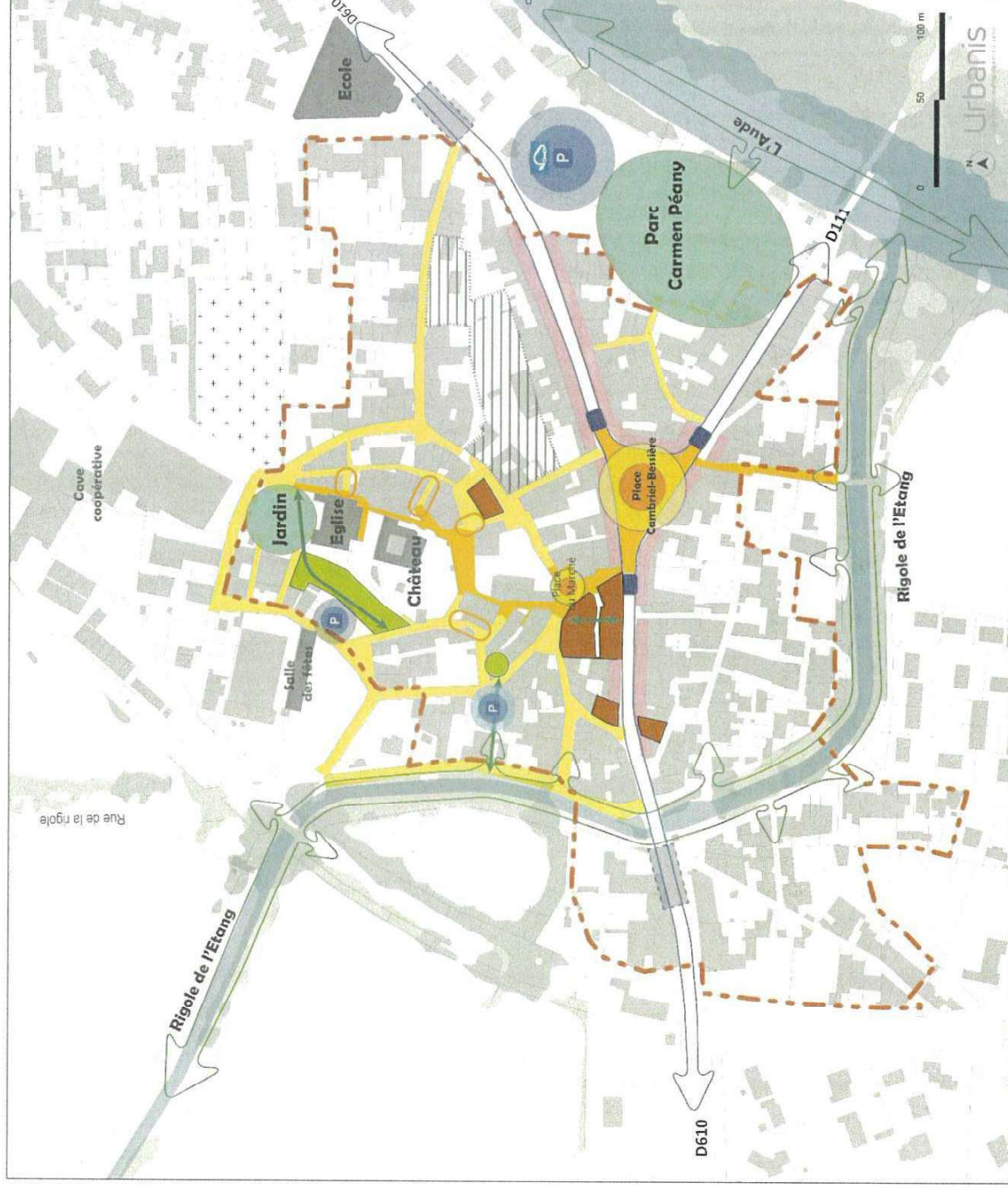
- La requalification des places historiques et commerçantes
- L'affirmation l'axe Nord/Sud entre la partie haute et basse du centre bourg (prioritaire)
- La requalification des rues piétonnes concentriques autour de la butte castrale
- Embellissement des escaliers dans le cœur du village (végétaux, mobilier urbain)
- La valorisation des jardins et des espaces de loisirs existants
- L'aménagement de nouveaux espaces arborés en cœur de village
- La préservation et mise en valeur des continuités écologiques (frange Verte et Bleue)
- Le confortement de certains cheminement piétons

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU CENTRE BOURG

- Stratégie de revitalisation commerciale (soutien aux commerces / nouvelles activités)

L'ORGANISATION DES FLUX ET DU STATIONNEMENT

- L'apaisement du trafic routier le long des axes par des aménagements spécifiques
- L'aménagement de « portes d'entrée » dans le centre bourg
- L'instauration d'une zone de rencontre limitée à 20 km/h (place Cambriel B.)
- Le réaménagement des aires de stationnement autour du centre bourg
- La création d'une nouvelle poche de stationnement en cœur de village
- Installation d'une borne de recharge électrique



PHASE

03

PROGRAMME D' ACTIONS DÉTAILLÉ ET BILAN PRÉVISIONNEL

Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



PARTIE

I

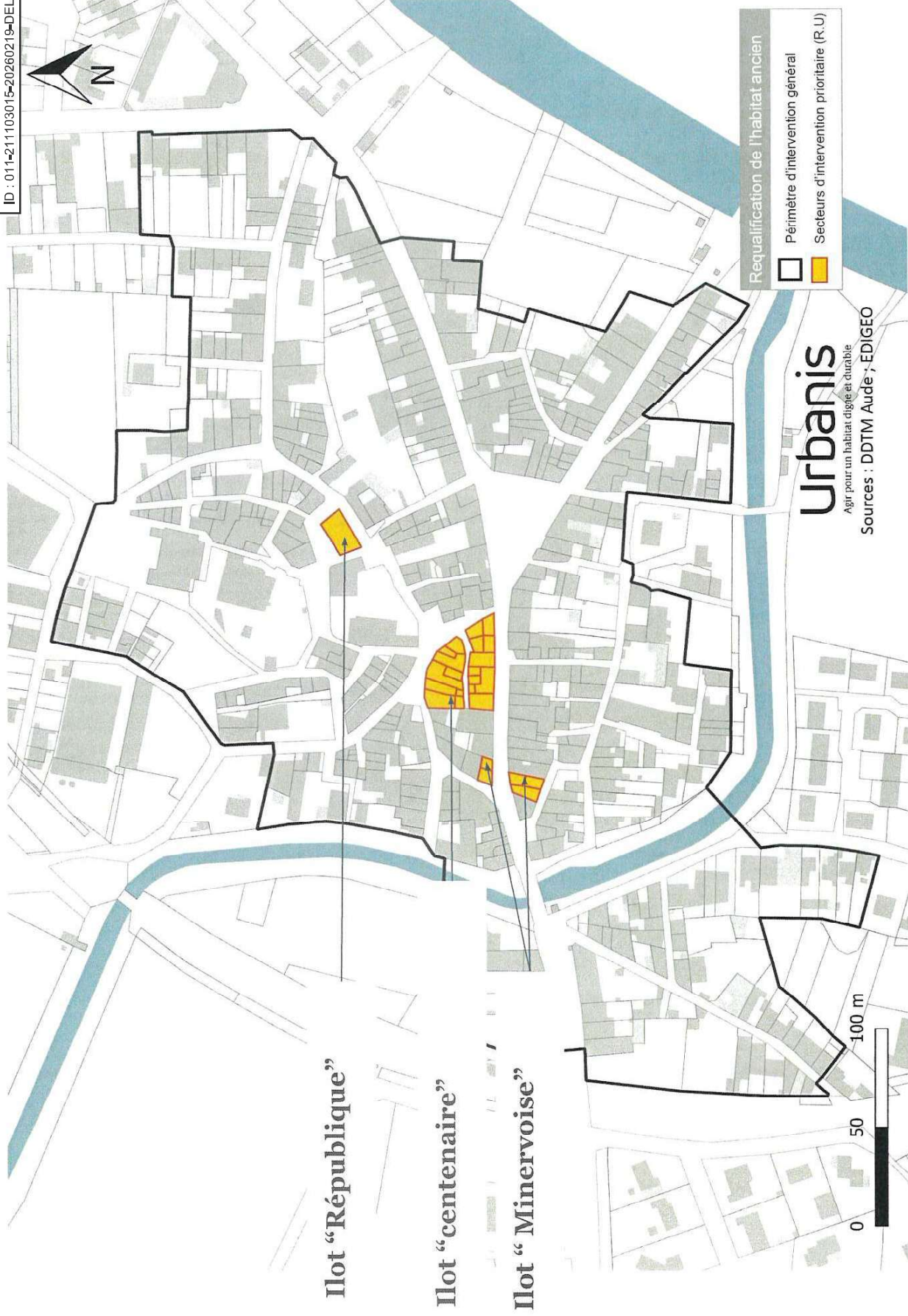
LES SCÉNARIOS ENVISAGEABLES EN MATIÈRE DE RÉHABILITATION DE L'HABITAT PRIVÉ ANCIEN

Périmètres d'intervention prioritaires identifiés

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
 Reçu en préfecture le 20/02/2026
 Publié le



ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



Envoyé en préfecture le 20/02/2026

Reçu en préfecture le 20/02/2026

Publié le

ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



PARTIE

II

LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN (R.U)

LES TROIS ÎLOTS D'HABITAT PRÉ-IDENTIFIÉS /

- **Rappel du contexte :**

La travail effectué en Phase 2 de la présente mission d'ingénierie a permis d'identifier **trois îlots d'habitat dégradé** localisés en centre bourg : îlot de l'impasse du Centenaire / îlot de la rue du 19 Mars 1962 / îlot de la rue République.

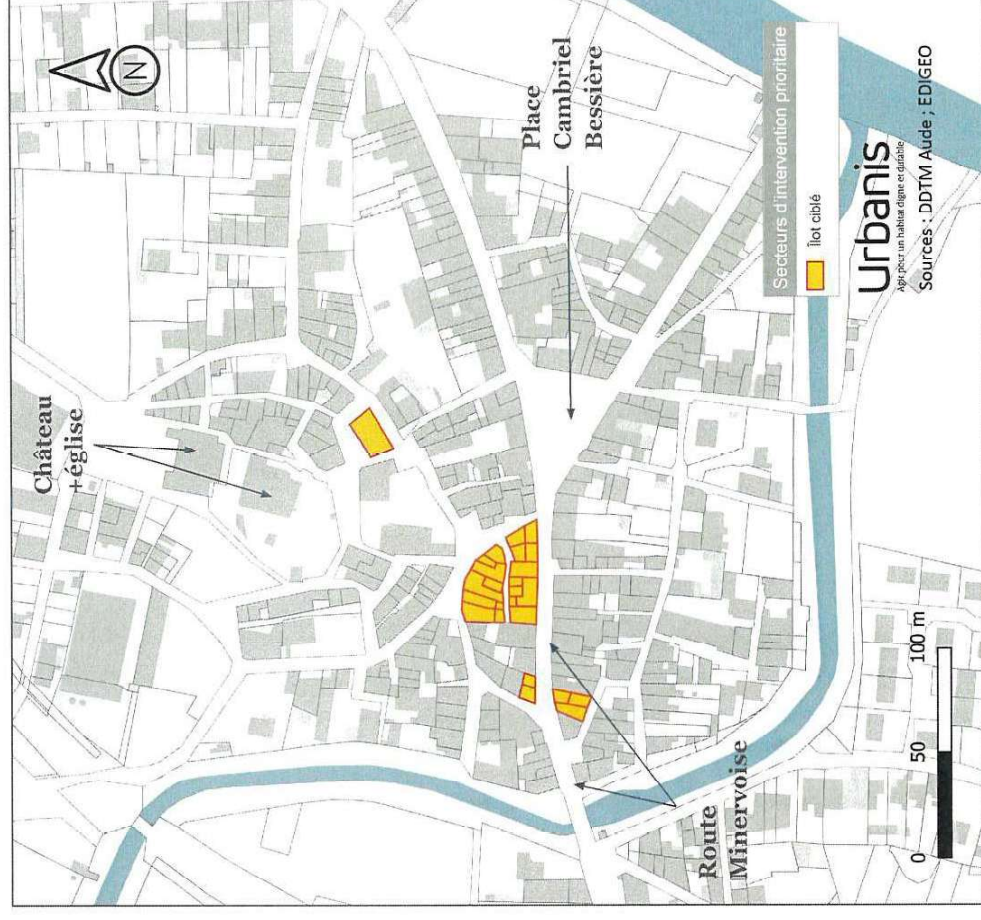
Les **scénarios d'aménagement** précédemment proposés seront ici étudiés **sous l'angle de la faisabilité financière, programmatique et juridique.**

Pour rappel, il s'agit à travers ces opérations de renouvellement urbain d'intervenir sur des situations urbaines et sociales complexes, en termes de dégradation avancée du bâti, de blocage foncier, ou d'une concentration de logements indignes.

L'enjeu pour la collectivité est d'**afficher un message politique fort auprès de la population** en terme de reconquête du centre bourg.

- **Rappel des objectifs recherchés :**

- ☐ **Proposer des programmes immobiliers de qualité**
- ☐ Favoriser la mixité sociale et générationnelle, en soutenant notamment l'accès à la propriété
- ☐ **Requalification des espaces publics** aux abords des îlots à restructurer
- ☐ **Gouvernance adaptée au montage d'opérations complexes**



PARTIE II /
Les opérations de Renouvellement Urbain (R.U)

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



2.2

ILOT “ROUTE MINERVOISE ET RUE DU 19 MARS 1962 ”

Le projet de restructuration retenu “îlot la Minervoise”

Ce second périmètre de restructuration, aux dimensions réduites est défini en deux sous ensembles répartis de part et d'autre de la route Minervoise.

Les immeubles sont implantés à l'alignement de l'espace public et en mitoyenneté.

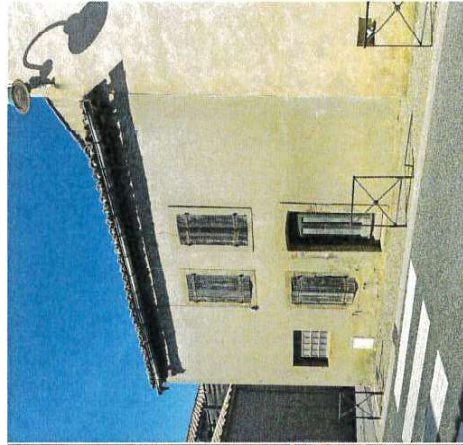
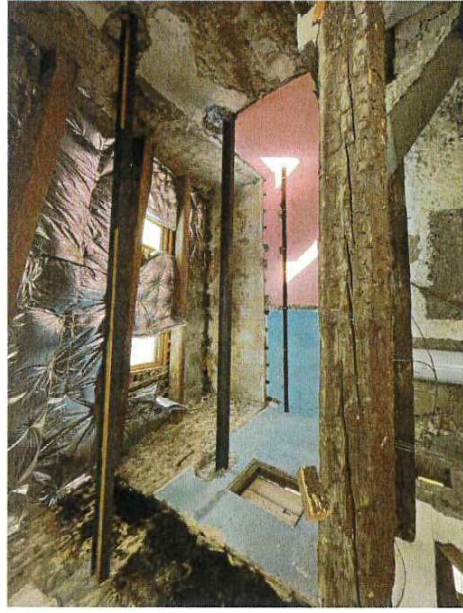
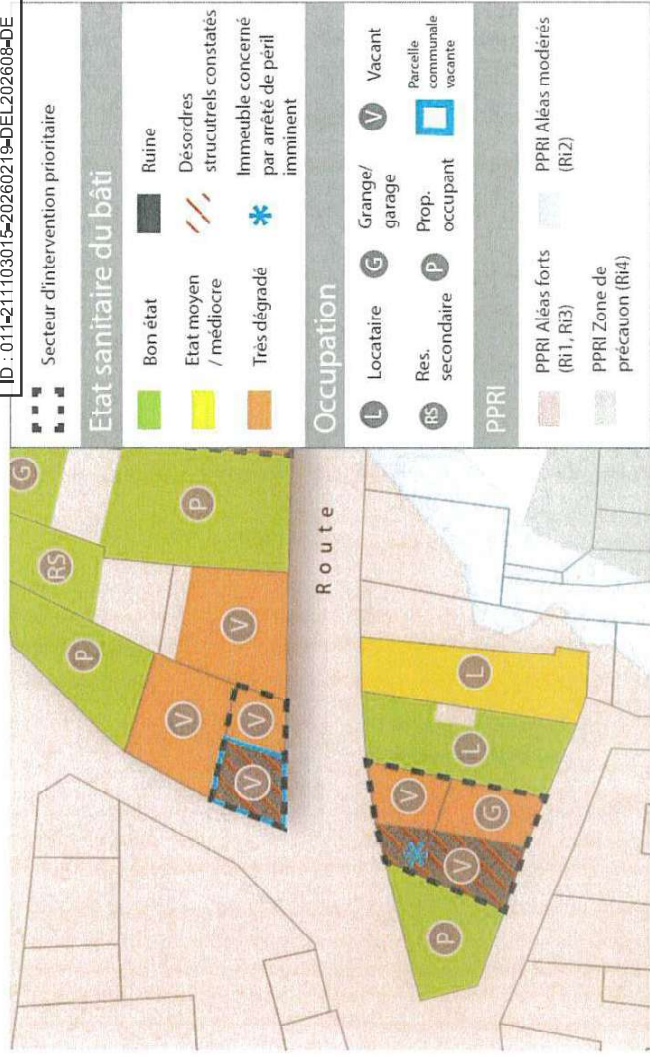
La **partie Nord** de l'îlot regroupe deux immeubles (A381 / A382), dont l'immeuble A382 qui est sous **maîtrise foncière communale depuis 2011** et présente un état de dégradation avancé (illustration ci-contre).

La **partie Sud** de l'îlot regroupe trois immeubles, (A393/ A394/ A1413), délimités par la route Minervoise et la rue du 19 Mars 1962.

La restructuration concomitante de ces deux sous ensembles, vise à **valoriser la vitrine urbaine** le long de la route Minervoise, tout en intégrant la **composante inondation**, du fait du classement du périmètre en **zone d'aléa fort** du PPRI.

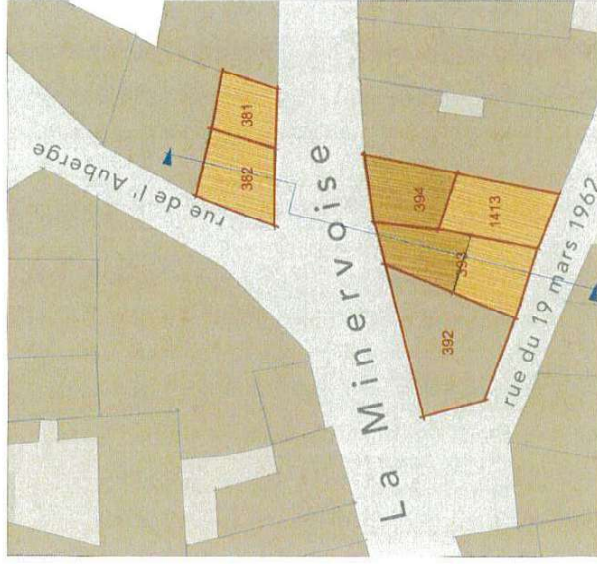
La **parcelle privée** référencée sous la section **A n°393** (localisée sur le plan par un figuré spécifique), a fait l'objet en **Juin 2022** d'un **rapport d'expertise** en raison de l'**état de dégradation très avancé** de l'immeuble, dont certaines parties de la structure menacent de s'effondrer et troublent la sécurité de la sécurité publique.

Les conclusions du rapport ont abouti à un état **péril imminent**.

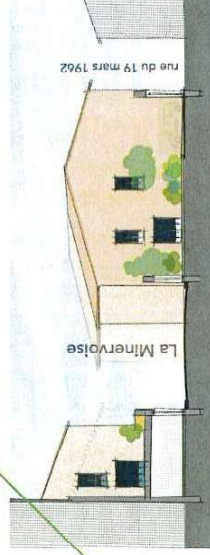
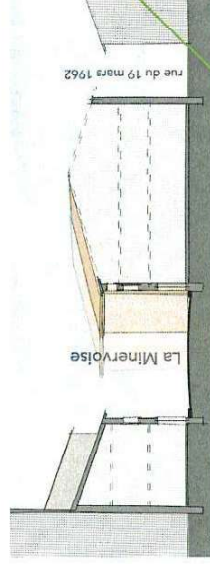
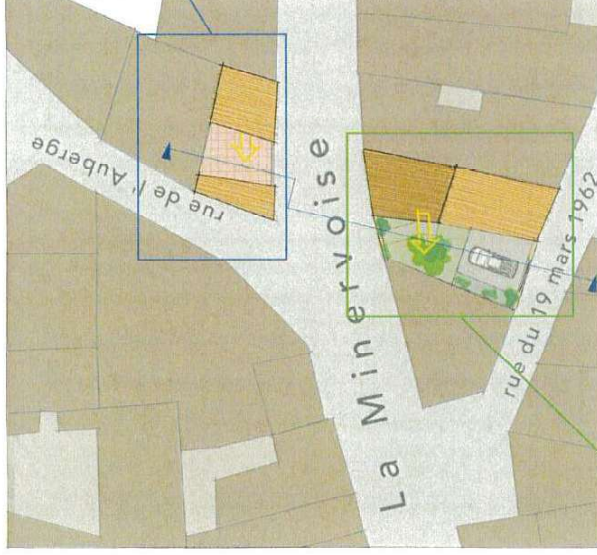


Le projet de restructuration retenu : “îlot la Minervoise”

état des lieux



plan toitures / esquisse



démolition et partage :

- logement plus confortable
- possibilité d'aménagement d'un jardin
- accès remise / professionnel sur l'arrière maintenu.

> 2 logements deviennent 1

après déconstruction du bâtiment sur la parcelle 393, il devra peut-être être envisagé de conforter le mur mitoyen (392). Les bâtiments de logement (394) et d'usage professionnel (1413) pourront être remaniés et s'ouvrir sur le terrain ainsi libéré, tant pour une place de stationnement que pour une courte ou jardin d'agrément. Le pignon dégagé pourra être percé ce qui bénéficiera à l'habitabilité (éclairage, ventilation, agrément).

regroupement de lots :

- logement plus confortable
 - possibilité d'aménagement d'une terrasse en toiture pour l'agrément + cuisine d'été
 - maintien de la pointe d'îlot (pas d'affaiblissement des alignements urbains).
- > 2 logements deviennent 1

- poursuivre la rénovation du bâtiment sur la parcelle 381 en maison de ville, en profitant des travaux sur la parcelle mitoyenne qui lui sera adjointe.

- retraitement complet du volume du bâtiment parcelle 382 dont l'intérieur et la couverture devront être déconstruits suite à l'incendie, avec une utilisation de stationnement / stockage en rez-de-chaussée et l'utilisation en terrasse du premier niveau, accessible depuis le bâtiment voisin rénové qui pourra s'ouvrir dessus au 1^{er} et 2^o étage. Afin de maintenir la cohésion des volumes bâtis et garder l'angle bâti, une cuisine d'été avec une couverture partielle pourra prendre place à l'angle des rues (épannelage existant maintenu et appont structurel pour les mitoyens qui sinon pourraient avoir besoin de contreforts.



1

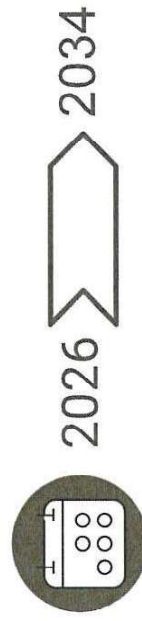
Restructuration pour création d'une maison individuelle (logt au 1er étage) avec terrasse + garage en rdc

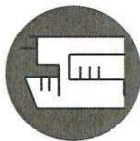
=> Cession à bailleur social

2

Restructuration pour création d'une maison individuelle (logt au 1er étage) avec jardin + stationnement privatif extérieur et 1 garage en rdc

=> Vente avec cahier des charges





2 logements (315m² SDP)

> 1 Loyer Locatif Social bailleur social
 (141m² SDP)

> 1 maison individuelle accession libre
 (174m² SDP)

jardin privatif
 terrasse

3 stationnements



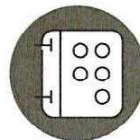
530 000 € sur 8 ans

déficit de l'aménagement incombant à la
 collectivité

dont 143 000€ de recettes

dont 67 000€ de subventions

=> soit 66 000€ /an



2026 > 2034

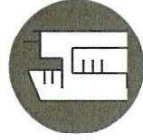
PARTIE II / Les opérations de Renouvellement Urbain (R.U)

Envoyé en préfecture le 20/02/2026
Reçu en préfecture le 20/02/2026
Publié le
ID : 011-211103015-20260219-DEL202608-DE



2.4

Synthèse



11 logements (1 450m² SDP)

- > 6 Loyers Locatifs Sociaux bailleur social (781m² SDP)
- > 3 appartements en accession libre (300m² SDP)
- > 2 maisons individuelles accession libre (368m² SDP)

7 terrasses
3 celliers
jardins privatifs
12 stationnements privatifs



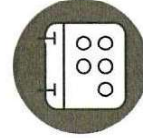
2,7M € sur 10 ans

déficit de l'aménagement incombant à la collectivité
dont 585 000€ de recettes
dont 944 000€ de subventions

=> soit 270 000€ /an

Dépenses : études, acquisitions foncières, frais de relogement, travaux (démolitions, bâtiments maintenus en mitoyenneté), honoraires maîtrise d'oeuvre, frais maîtrise d'ouvrage, rémunération de l'aménageur, frais financiers

Recettes : subventions de l'Etat, cessions foncières et immobilières, participation de la collectivité



2026 > 2036

Une concession d'aménagement

Une mission globale et opérationnelle

Lorsque la collectivité décide de se substituer au propriétaire privé pour assurer le recyclage d'un immeuble, elle peut réaliser cette opération soit en régie directe, soit déléguer son animation ou son exécution à un mandataire ou confier la réalisation à une personne publique ou privée.

Les missions du concessionnaire

Un concessionnaire qui devient maître d'ouvrage :

- MOA des travaux, des bâtiments, équipements y compris des études (et toute autre mission) nécessaires à leur exécution
- chargé, le cas échéant, des acquisitions tous modes confondus,
- puis des cessions des biens ou travaux conduits précédemment.

portée par l'EPCI si d'autres communes engagent des opérations de renouvellement urbain ?

concrètement

- Acquisition et gestion des biens acquis ;
- Relogement des occupants, indemnisation ou réinstallation des commerçants ;
- Réalisation des études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet ;
- Démolition totale ou partielle des bâtiments le cas échéant ;
- Aménagement des sols ;
- Commercialisation des biens bâtis ou non bâtis ;
- Gestion administrative, comptable et financière de l'opération (prêts notamment).

Intérêts et points de vigilance

- > La collectivité confie la globalité de son projet à un acteur unique,
- > Elle transfère la maîtrise d'ouvrage mais elle garde le contrôle financier notamment, au travers d'un rdv a minima annuel à travers le CRACL,
- > Elle s'assure de la réalisation de son opération dans le délai qu'elle choisit.

- > bien définir la nature du contrat,
 - > le coût,
 - > l'expertise nécessaire,
 - > le portage politique du projet,
 - > la relation concédant-concessionnaire.
- => prendre un AMO pour bien périmétrer sa concession

quel budget peut-être réservé par la commune annuellement ?
=> proposition d'un projet adapté selon les finances communales

Directrice de mission

Solveig Uhlich
solveig.uhlich@urbanis.fr

Chef de projet

Sébastien Beluze
sebastien.beluze@urbanis.fr

Architecte

Régis Pericot
regis.pericot@urbanis.fr

Chargé d'études

Anthony Rilcy
anthony.rilcy@urbanis.fr

Géomaticienne

Méliké Da Silva
melike.dasilva@urbanis.fr

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

www.urbanis.fr

Urbanis
certifié

ISO 9001
depuis 2003

Contact Urbanis / Agence Nîmes
188 Allée de l'Amérique Latine
30 900 NÎMES

04 66 29 97 03
clara.pontet@urbanis.fr