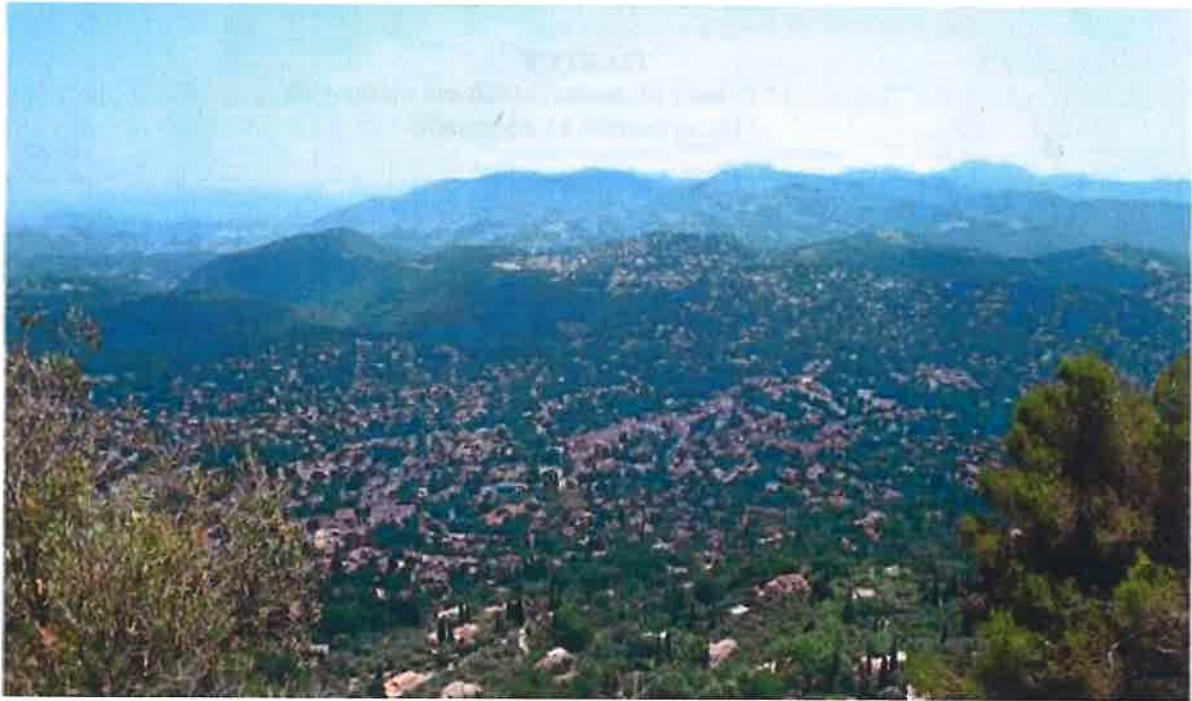


DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



5.7. DROIT DE PREMPTION URBAIN RENFORCE

PLU initial approuvé le 14/12/2017

Modification de droit commun n°1 du PLU
approuvée le

10.9 MARS 2022

Le Maire,



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

N° 2017-066



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 14 décembre 2017

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

Délibération n° 2017-066 : Instauration du droit de préemption urbain renforcé

Le Conseil municipal de la Commune de Peymeinade, dûment convoqué le 7 décembre 2017, s'est réuni le jeudi 14 décembre 2017 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire.

PRESENTS : M. Gérard DELHOMEZ - M. Jean-Claude ZEJMA - Mme Nathalie DEWEZ - M. Jean-Marie GUENOT - M. Francis SANCHEZ - Mme Marie-Claude RENARD - M. Rolland MOLINES - Mme Annick TILLIER - M. Gilbert MORANDI - M. Gérard MONCET - M. Claude TILLIER - Mme Nicole KUROTSCHKA - M. Roger CIVALLERO - M. Jean-Marc CODRON - Mme Béatrice LACROIX - Mme Maryline SAUCE - Mme Aïda AMEUR - Mme Audrey MOUTTÉ - Mme Madeleine LERDA - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine SEGUIN-KURATLE - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET - Mme Eliette TROUCHE - Mme Myriam COMANDUCCI.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme Patricia BISSON - M. François DELETANG - Mme Catherine LE ROLLE.

ABSENT SANS POUVOIR : M. Renaud BASCHIERA.

POUVOIRS DE : Mme Patricia BISSON à Mme Maryline SAUCE - M. François DELETANG à M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE à Mme Catherine SEGUIN-KURATLE.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Gérard MONCET.

COMMUNE DE PEYMEINADE

CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2017

OBJET : Instauration du droit de préemption urbain renforcé

DOMAINE / THEME : Urbanisme

RAPPORTEUR : Jean-Claude ZEJMA

SYNTHESE

Par délibération précédente en date du 14 décembre 2017, le conseil municipal de Peymeinade a instauré le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le droit de préemption ne peut s'appliquer, sans une délibération motivée au titre de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, pour les cas suivants : préemption sur les lots de copropriété, la cession de parts ou d'actions de sociétés et les biens bâtis il y a moins de 4 ans.

Néanmoins, en application de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme et pour pouvoir mettre en œuvre de manière optimale sa politique d'aménagement, la commune peut prendre une délibération pour renforcer son droit de préemption dans ces cas.

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal d'instituer le droit de préemption urbain renforcé dans les zones UA, UB, UC, UD, UX, UZ, 1AU et 2AU du PLU.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L. 211-1 et suivants et R. 211-2 et suivants ;

Vu la délibération en date du 9 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n° 2017-064 en date du 14 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme;

Vu la délibération n° 2017-065 en date du 14 décembre 2017 instaurant le droit de préemption urbain ;

Monsieur Jean-Claude ZEJMA expose au Conseil Municipal :

Considérant que, par délibération 2017-065 en date du 14 décembre 2017, le conseil municipal a instauré le droit de préemption sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé ;

Considérant qu'en application de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme que ce droit de préemption n'est pas applicable :

« a) 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 ;

b) *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 ;*

c) *A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. »*

Considérant toutefois qu'en application du même article, la commune peut, par délibération motivée, décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Considérant qu'il est important de rappeler qu'en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs suivants (définis à l'article L. 300-1 du même code) :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
- organiser 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 renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement

Considérant que l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Commune est d' « *Organiser un développement urbain structuré au cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels* » qui se traduit par la volonté affichée de créer un véritable cœur de ville. Ce projet d'envergure implique la requalification du tissu urbain existant avec la création de nouveaux espaces publics mais également la réalisation d'opérations de logements mixtes,

Considérant ainsi que le secteur du cœur de ville élargi (zone UA, UB, UC, 1AU) nécessite une attention particulière,

Considérant que la commune, dans sa décision d'accompagner le développement économique tel qu'elle l'a défini dans le PADD, a choisi de restructurer les centralités commerciales (zone UX) et d'activités (zone UZ) et que pour consolider le dynamisme économique et appuyer la valorisation paysagère et urbaine, il y a lieu qu'elle puisse se positionner en priorité sur ces secteurs stratégiques,

Considérant que l'aménagement de l'entrée de ville Est fait partie des opportunités sur lesquelles la commune doit se montrer vigilante au regard des enjeux de développement (économie, habitat, environnement/paysage) pour offrir une vitrine de qualité, la commune se doit être en mesure d'intervenir,

Considérant que pour mener à bien les projets définis dans le PLU exposés ci-dessus, il est nécessaire pour la commune de pouvoir se porter acquéreur, dans ces secteurs, des biens mentionnés à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, en particulier des locaux compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété, des immeubles bâtis depuis moins de quatre ans ou encore de parts ou d'actions de

sociétés. Pour cela, un renforcement du droit de préemption urbain se justifie dans les zones UA, UB, UC, UX, UZ, 1AU et 2AU du PLU.

Considérant que pour s'assurer de la bonne mise en œuvre de sa politique foncière, la commune doit également renforcer son droit de préemption urbain dans les zones UD.

C'est pourquoi, il est proposé d'instituer le droit de préemption renforcé dans les zones UA, UB, UC, UD, UX, UZ, 1AU et 2AU, du PLU et d'autoriser Monsieur le Maire à annexer cette délibération au dossier de PLU.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de :

- **INSTITUER** un droit de préemption urbain renforcé dans les zones UA, UB, UC, UD, UX, UZ, 1AU et 2AU, telles que figurant au Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 14 décembre 2017 et au plan annexé à la présente délibération,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à annexer cette délibération au Plan Local d'Urbanisme par un arrêté.
- **DIRE** que conformément aux dispositions de l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération :
 - o fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département,
 - o deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.
- **PRECISER** qu'en application, en application de l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, une copie de cette délibération sera adressée :
 - o à monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
 - o au directeur départemental des finances publiques,
 - o à la chambre départementale des notaires,
 - o au barreau et au greffe du Tribunal de Grande Instance de Grasse.

VOTE :

POUR	:	21	
CONTRE	:	1	Mme Nicole KUROTSCHKA.
ABSTENTIONS	:	6	M. Marc BAZALGETTE (2) - Mme Catherine SEGUIN-KURATLE (2) - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET.

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 14 décembre 2017

Le Maire,
Gérard DELHOMEZ.



N° 2017-066

Page 4 sur 4

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
Urbanisme & Paysage







 **TINEETUDE Ingénierie**
Bureau d'études en environnement

Le Maire,



égende

-  Droit de Préemption Urbain renforcé
-  Bâtis
-  Zones du PLU
-  Parcelles cadastrales



Mètres