

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL - COMMUNE DE CABANNES

Nombre de Membres en exercice : 27

Nombre de Membres présents : 19

Nombre de suffrages exprimés : 24

Pour : 22

Contre : 1

Abstention : 1

Séance du 20 juillet 2017

L'an deux mil dix-sept
Et le 20 juillet

A dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Mairie, sous la présidence de Monsieur Christian CHASSON, Maire.

Présents

J. GAILLARDET - A. MOREL - JM. CHAUVET - JM. ROCHE
C. DAGAN - MJ. BOUVET - A. JOUBERT - D. TANGHERONI - M. VIDAL
C. BRIET - P. GABET - M. AUGIER - N. GIRARD - S. LUCZAK
G. MOURGUES - J. ROUSSET - M. BERTO - C. ONTIVEROS

Excusés ayant donné pouvoir

Absent excusé

Objet de la délibération 94-2017

Urbanisme – Institution du Droit de préemption urbain simple et renforcé dans les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) du Plan Local d'Urbanisme

B. RAMBIER à J. GAILLARDET
F. CHEILAN à A. MOREL
MJ. DUCHEMANN à MJ. BOUVET
A. ROMAN à C. BRIET
L. RUMEAU à J. ROUSSET

JL. VIVALDI
C. MEYER
G. MENICHINI

Monsieur Gilles MOURGUES a été nommé secrétaire de séance.

Conformément à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un PLU approuvé peuvent par délibération du Conseil municipal instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Lors de sa séance du 20 juillet 2017, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabannes a été approuvé. L'adoption d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme nécessite l'instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Cabannes en lieu et place de celui qui avait été instauré, au bénéfice de la commune, par délibération n° 89/46 en date du 04 juillet 1989.

Le droit de préemption urbain (DPU) est un outil de politique foncière à la disposition de la commune. L'instauration de ce droit permet notamment la constitution de réserves foncières sur les zones urbaines et d'urbanisation future (U et AU) en vue de réaliser des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs définis par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme :

- De mettre en œuvre un projet urbain,
- De mettre en œuvre une politique de l'habitat,
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- De réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- De permettre le renouvellement urbain,
- De lutter contre l'insalubrité,
- De sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Le droit de préemption simple concerne l'ensemble des mutations immobilières à titre onéreux : vente (quelles qu'en soient les conditions, échanges, apports en société, ventes aux enchères volontaires, cession de droit indivis à un tiers, etc...).

Conformément à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, 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.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions susmentionnés sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

L'expérience démontrant que le droit de préemption simple était insuffisant, le conseil municipal a décidé par délibération n°92-87 en date du 18 août 1992 actualisée par délibération n°71-2010 en date du 29 juin 2010, d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines et d'urbanisation futures du territoire communal (U et AU),

C'est ainsi qu'il est proposé au Conseil municipal de maintenir le droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme afin d'acquérir les lots en copropriété ou d'immeubles bâtis dans les 4 ans de leur achèvement ou des parts ou d'actions en société et de préserver si nécessaire le patrimoine du territoire, permettant d'appliquer le droit de préemption à l'ensemble des opérations précisées à l'article L 211-4.

Par ailleurs, pour apporter l'assurance aux investisseurs que leur lotissement ne verra pas sa commercialisation rendue incertaine par l'éventualité de l'exercice du droit de préemption après la délivrance par la commune des autorisations de lotir correspondantes, il convient d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain simple et renforcé la vente des lots issus de lotissements autorisés par la commune pendant une période de cinq ans à compter du jour ou la présente délibération devient exécutoire.

De même, il convient d'exclure du champ d'application du droit de préemption urbain l'ensemble des parcelles issues de tous les lotissements déjà autorisés et existants jusqu'à ce jour.

Le Conseil municipal,

Entendu l'exposé du rapporteur,

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal n°110-015 du 02 décembre 2015 relative aux modifications des délégations consenties au Maire,

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer du droit de préemption sur l'ensemble des zones U et AU du PLU,

Et après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'INSTITUER le droit de préemption simple et renforcé au bénéfice de la commune sur la totalité des zones U et AU délimitées au Plan Local d'urbanisme approuvé le 20 juillet 2017. Le périmètre d'application sera annexé au PLU conformément à l'article R 151-52 du code de l'urbanisme par un arrêté de mise à jour et **PRÉCISER** que la présente délibération annule et remplace les délibérations n° 89/46 en date du 04 juillet 1989, n°92-87 en date du 18 août 1992 actualisée par délibération n°71-2010 en date du 29 juin 2010,

Article 2 : d'EXCLURE du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé la vente des lots issus de lotissements autorisés par la commune pendant une période de cinq ans à compter du jour ou la présente délibération devient exécutoire, conformément au dernier alinéa de l'article L 211-I du code de l'urbanisme,

Article 3 : d'**EXCLURE** du périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé la vente des parcelles issues de tous les lotissements déjà autorisés et existants jusqu'à ce jour,

Article 4 : de **DONNER DELEGATION** à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que besoin, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et ce conformément à la délibération du Conseil déléguant ses pouvoirs au Maire dans le cadre de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités territoriales,

Article 5 : d'**INDIQUER** qu'en application des articles R 211-2 et R 211-3 du Code de l'Urbanisme :

- La présente délibération donne lieu à affichage en Mairie pendant un mois et prend effet le premier jour de l'affichage,
- Mention de la présente délibération doit être insérée dans deux journaux diffusés dans le département,
- Copie de la présente délibération doit être adressée sans délai au Directeur Départemental des Finances Publiques, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance et au greffe du même tribunal,
- Les effets juridiques attachés à la présente délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-avant. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué,

Article 6 : de **PRECISER** que le nouveau droit de préemption simple et renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en Mairie et d'une mention dans deux journaux,

Article 7 : d'**AUTORISER** Monsieur le Maire à signer, au nom et pour le compte de la commune, tout acte se rapportant à cette délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,
Christian CHASSON



Commune de Cabannes
Délimitation du champ d'application du droit de préemption urbain

ANNEXE VII
S1 PREFECTURE D'ARLES
27 JUIL. 2017
ARRIVEE

DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE
COMMUNE DE CABANNES

4.0. ZONAGE PLU

PLANCHE 1 PLU

Echelle : 1/2500

RTM Arles - ICSA - 11/12/2016

Légende : PLU

- Proximité (ZONAGE U1S1 à U1S5 et du Code de l'habitat)
- Emplacement rénové d'équipement
- Emplacement rénové zone
- Sensibilité de milieu social 20% (U1S1-U1S4)
- Sensibilité de milieu social 30% (U1S4-U1S5)
- Evénement de construction (U1S1-U1S2)
- Zone de risque géologique d'argile



 Périmètre du DPU

