

02/05/08

BOUS
Info

SEANCE du CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE de COGOLIN
Du MARDI 13 MAI 2008 à 18H00
Au CENTRE MAURIN DES MAURES
Sous la PRESIDENCE de
MONSIEUR Jacques SENEQUIER

ETAIENT PRESENTS :

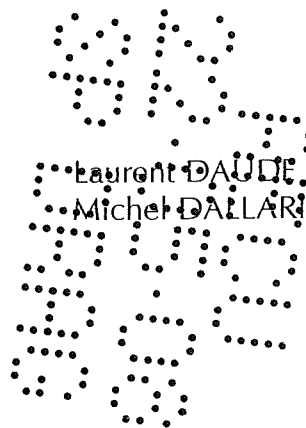
Eliette MARDEL - Michèle REYNIER - Jean-François FARNET - Dominique THOMAS - Dominique FAUDON - Laurent DAUDE - Jean-Marc SOUBIRAN - Karine RAYBAUD - Francis CATTEAU - Danièle LIONS-CERTIER - Martine TILLAULT - Alain MARCHAIS - Yolande BIENVENU - Michel DALLARI - Maryse DUJARRIC - Sophie MATTIO - Nicolas FOURNAUX - Carole RUIZ - Isabelle NOHAIN - Véronique SALESSES - Frédéric LACOUR - Frédéric BERETTA - Christine COURANT - Claude GIRAULT - Olivier COURCHET -

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Erwan DE KERSAINTGILLY a donné procuration à
Nathalie OUILLON a donné procuration à

ABSENT EXCUSE

Yann BOULKENAFET



Carole RUIZ est nommée **SECRETAIRE de SEANCE**

* * * * *

N°2008/059

INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE AU REGARD DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE AU REGARD DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE

Monsieur Le Maire informe le Conseil Municipal que, suivant l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

La Commune est dotée, depuis 1987, du droit de préemption urbain institué sur les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

C'est la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite SRU du 13 décembre 2000 qui a créé les Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le PLU doit permettre d'assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

La loi SRU prônait la densification des espaces urbains privilégiant une utilisation économe des espaces naturels.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du PLU approuvé prévoient, à ce titre, l'accompagnement du développement urbain. Cet objectif priorise, notamment, la réhabilitation du centre ancien et une extension mesurée de la constructibilité aux zones situées à proximité des réseaux existants.

Privilégier la densification restreint le potentiel foncier mais également les réserves foncières à destination des actions ou opérations d'aménagement publiques conduites dans l'intérêt général.

Dès lors, il faut engager une nouvelle réflexion prospective.

A cela, il convient d'appréhender l'évolution des outils juridiques.

La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 a pris acte de la pratique consistant à constituer des sociétés civiles immobilières permettant la cession des parts de la société en dehors du mécanisme du droit de préemption urbain organisant ainsi des transferts de patrimoine sans regard de la collectivité.

La loi ENL a donc fait entrer ces cessions de parts dans le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé. Cette disposition s'applique toutefois aux seules cessions portant sur la totalité des parts de SCI dont le patrimoine est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, elle-même soumise au droit de préemption.

Il convient donc, à la lecture de ce qui précède, d'envisager l'institution du droit de préemption urbain. Simple ou renforcé, il sera arrêté au regard du développement local déterminé par le PLU, en perspective des besoins projetés en terme d'actions ou d'opérations d'aménagement conduites dans l'intérêt général.

L'exercice du droit de préemption étant une remise en cause d'un attribut essentiel du droit de propriété qui est le droit d'en disposer, il est strictement encadré par les dispositions de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les actions ou opérations d'aménagement doivent avoir pour objets de mettre en œuvre :

- un projet urbain
- une politique locale de l'habitat
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- de réaliser des équipements collectifs
- de lutter contre l'insalubrité
- de permettre le renouvellement urbain
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

Les collectivités locales sont également habilitées à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement précitée (article L 221-1 du code de l'urbanisme).

La préemption n'a pas à être, systématiquement, accompagnée de mesures d'urbanisation ou de construction d'équipements. Ainsi, il peut être envisagé l'acquisition d'un bien par la voie de préemption puis sa revente à une entreprise afin de favoriser l'extension d'une activité économique.

L'exercice du droit de préemption urbain nécessite cependant, selon son objet, qu'un projet suffisamment précis ait été élaboré à la date de la délibération décidant de le mettre en œuvre.

Il convient, dès à présent, de préciser les projets pour lesquelles la commune pourrait user de ce droit.

Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques :

Les entreprises artisanales, industrielles ou tertiaires, sont confrontées à la pénurie de terrains ou de locaux permettant leur pérennisation ou une extension adaptée à leur perspective de développement économique ; les zones d'activités présentes sur le territoire communal ne permettant plus de répondre à cette demande.

Afin de privilégier le dynamisme économique local, une attention particulière sera apportée aux transactions concernant des immeubles, bâtis ou non bâtis, permettant l'accomplissement de cet objectif.

Favoriser le développement des loisirs et du tourisme :

Les équipements sportifs et de loisirs répondent insuffisamment aux multiples besoins du public. Les équipements existants sont actuellement très fréquentés, voire saturés.

Dans le cadre d'une réorganisation des équipements, des acquisitions de bâtiments pourraient suppléer à cette carence et accueillir des activités sportives et de loisirs. Pour d'autres activités, des terrains nus seraient plus adaptés (terrains de sport).

Projet urbain et politique locale de l'habitat :

Dans le cadre du développement du centre ville, les perspectives de développement urbain nécessitent une restructuration des équipements et bâtiments existants afin d'optimiser l'espace.

Ainsi, il conviendra de privilégier la réalisation de projets d'intérêt général mixte. Il peut s'agir, dans cette hypothèse, de proposer une construction prévoyant des logements à caractère social ou d'accession à la propriété avec des bureaux accueillant des services publics ou des associations d'utilité publique, des parcs de stationnement et des espaces verts.

Une attention particulière sera également accordée aux immeubles, bâtis ou non bâtis, permettant la réalisation de logements à caractère social à vocation locative ou en accession à la propriété.

Permettre le renouvellement urbain :

Comme énoncé précédemment, les équipements publics existants ne correspondent plus, pour certains d'entre eux, aux besoins de la population, par leurs dimensions inadaptées ou leurs aménagements actuels.

Les opérations de renouvellement urbain permettront de requalifier des ensembles, actuellement disparates, en les intégrant davantage dans des perspectives urbaines privilégiant fonctionnalité et densité.

Une réorganisation peut nécessiter l'acquisition des espaces contigus, bâtis ou non, dans le cadre d'une opération d'aménagement globale.

Il peut s'agir de restructurer un îlot pour accueillir un équipement culturel, un pôle administratif avec des services publics ou d'utilité publique voire des associations. Cela pourrait être également d'organiser des pôles administratifs thématiques (pour exemple, emploi, justice et droit, sécurité).

Réaliser des équipements collectifs :

Peuvent être envisagés des équipements à vocation culturelle, sociale ou de santé, des équipements sportifs ou de loisirs, des établissements scolaires, des crèches ou services socio-éducatifs.

Il conviendra également de privilégier l'extension ou l'acquisition de nouveaux bâtis permettant d'accueillir les services administratifs et techniques municipaux ou de coopération intercommunale.

Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti :

La protection et la valorisation du patrimoine local permettra, non seulement, de promouvoir le tourisme urbain mais également de préserver les traditions locales et les usages. Tout élément patrimonial permettant de satisfaire cet objectif fera l'objet d'un examen attentif.

Il peut ainsi s'agir de préserver et d'aménager les abords d'un élément patrimonial existant pour en assurer une meilleure valorisation.

Cette présentation ne saurait être exhaustive. En effet, la commune sera particulièrement attentive à saisir toute opportunité qui se présenterait permettant la satisfaction de l'intérêt général.

Les opérations de renouvellement urbain, de projet urbain et de politique locale de l'habitat mais également les opérations de construction de projets d'intérêts généraux seront réalisées, conformément aux objectifs de la loi SRU, dans la ville et ses abords.

Pour permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement précitées, les collectivités ont la faculté d'exercer le droit de préemption urbain, simple ou renforcé.

La particularité du DPU simple est qu'il exclut de son champ d'application :

- les aliénations de lots compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété suivant certaines modalités
- les cessions de parts ou d'actions de sociétés suivant certaines modalités
- les aliénations d'un immeuble bâti pendant une période de 10 ans à compter de son achèvement
- les cessions de la totalité des parts d'une SCI, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption

Le DPU est dit renforcé parce qu'il a vocation à s'appliquer aux cas d'exemptions précités.

Le centre ville est caractérisé par une multiplicité de copropriétés organisées dans les anciennes demeures édifiées à une époque de prospérité économique, notamment, fin 19^{ème}, début 20^{ème} siècle.

Compte tenu des prix constatés sur le marché immobilier, de plus en plus d'immeubles, édifiés plus récemment, sont également gérés sous le régime juridique de la copropriété. Des opérations consistant en la rénovation d'un immeuble acquis par des marchands de bien puis leur vente par lots se multiplient.

De même, l'acquisition et la gestion d'un bien par la forme juridique de la société civile immobilière sont courantes et de plus en plus usitées.

Ces régimes juridiques sont susceptibles de faire obstacle à l'exercice du droit de préemption urbain simple, étant donné ses exclusions, et de restreindre les possibilités permettant à la commune de satisfaire les projets d'intérêts généraux nécessaires à la satisfaction des besoins de la population.

Monsieur Le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il a été défini, projette une population de 15 000 habitants à l'échelle 2020. Les futurs besoins de la population doivent donc être anticipés.

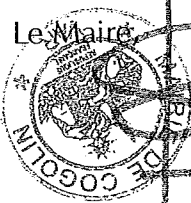
C'est dans cet objectif qu'il convient d'instituer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2131-1 et suivants et l'article L 2122-22,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1 L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1 et R 211-1 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°2008/058 du Conseil Municipal en date du 13 Mai 2008,
- Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 avril 2008 donnant délégation au maire pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal ouï l'exposé qui précède et après en avoir délibéré, décide :

- D'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le plan local d'urbanisme approuvé dès lors que le PLU sera exécutoire,
- De procéder aux modalités de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme,
- De procéder aux notifications conformément aux dispositions de l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an susdits à la MAJORITÉ 22 POUR - 6 CONTRE
 (Mmes NOHAIN - SALESSES - MM F. LACOUR - F. BERETTA - Mme C. COURANT et M C. GIRAULT).

Le Maire

 Jacques SENEQUER