



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNE DE SAINT-JOSEPH

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 24 JUILLET 2019

DELIBERATION N° : 20190724_9

OBJET : Institution d'un droit de préemption urbain simple

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, le : 31 JUIL. 2019

Nombre des conseillers en exercice : 39

| | |
|-------------|----|
| Présents | 26 |
| Procuration | 5 |
| Votants | 31 |
| Abstention | 0 |
| Exprimés | 31 |

L'an deux mille dix neuf, le vingt quatre juillet à dix-huit heures dix minutes, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de LEBRETON Patrick - Maire

Présents

LEBRETON Patrick ; LANDRY Christian ; MUSSARD Harry ; MUSSARD Rosè Andrée ; VIENNE Axel ; BATIFOULIER Jocelyne ; YEBO Henri Claude ; LEBRETON Blanche ; LEBON Jean Daniel ; LEJOYEUX Marie Andrée ; MOREL Harry Claude ; GERARD Gilberte ; LEBON Guy ; VIENNE Raymonde ; KERBIDI Gérald ; JAVELLE Blanche Reine ; HOAREAU Claudette ; NAZE Jean Denis ; HUET Marie Josée ; HUET Henri Claude ; COURTOIS Lucette ; ETHEVE Corine ; D'JAFFAR M'ZE Mohamed ; GEORGET Marilyne ; HOAREAU Sylvain ; GUEZELLO Alin

Absents – Représentés

BAUSSILLON Inelda représentée par LEBRETON Patrick
GRONDIN Jean Marie représenté par YEBO Henri Claude
LEBON Marie Jo représentée par NAZE Jean Denis
PAYET Yannis représenté par HOAREAU Sylvain
PAYET Priscilla représentée par GUEZELLO Alin

Absents

HOAREAU Jeannick ; BOYER Julie ; FONTAINE Olivier ; FRANCOMME Brigitte ; ASSATI Marie Pierre ; RIVIERE François ; GUEZELLO Rosemay ; MALET Harry

Le Maire élu(e) délégué(e)


Christian LANDRY


Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Madame JAVELLE Blanche Reine, conseillère municipale, a été désignée à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



Séance du 24 juillet 2019

DÉLIBÉRATION N° : 20190724_9

OBJET : Institution d'un droit de préemption urbain simple

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

Le Maire expose :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivant, L213-1 et suivants, R211-1 et suivants, L300-1 et R151-52 7°,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Joseph approuvé par délibération n°20190626_1 du conseil municipal du 26 juin 2019,

Dans la perspective d'un aménagement adapté aux enjeux de développement et de croissance démographique de son territoire, la Commune de Saint-Joseph doit mobiliser certains outils fonciers au titre desquels figure le droit de préemption urbain.

Pour ce faire, l'article L211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, d'instituer par délibération du conseil municipal, un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou parties des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan à leurs bénéfices.

Aussi, faisant suite à l'approbation du PLU par le conseil municipal du 26 juin 2019, il y a lieu de délibérer afin d'instituer un droit de préemption urbain, étant rappelé que celui-ci avait cours lorsque la Commune était dotée d'un plan d'occupation des sols.

A ce sujet, il est rappelé que différentes délibérations ont été prises pour instaurer un droit de préemption urbain sur la commune :

- par délibérations n°11 et n°12 du conseil municipal du 30 décembre 2011, le DPU simple (sur le territoire) et le DPU renforcé (sur les secteurs du Grand Centre Ville, Langevin et Vincenzo) ont été instaurés en prenant en compte les modifications intervenues sur le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du 14 décembre 2001,
- par délibérations n°6 et n°7 du conseil municipal du 6 juillet 2012, le champ d'application de délégation du droit de préemption urbain simple et renforcé de monsieur le Maire a été modifié afin de permettre la délégation de ces droits à l'Etablissement Public Foncier de la Réunion (EPFR) sur les secteurs du Grand Centre Ville, de Langevin et de Vincenzo.

Considérant la délibération n°1 du conseil municipal du 10 avril 2014 modifiée par délibération n°20180410_14 du conseil municipal du 10 avril 2018, accordant au maire délégation pour exercer au nom de la Commune les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

Considérant l'article L211-4 alinéa 1 a,b,c du Code de l'urbanisme qui exclut certains types de biens du champ d'application du DPU sauf délibération motivée du conseil municipal qui étend ce droit de préemption aux biens visés par cet article (il s'agit du DPU "dit renforcé" qui élargit les droits du DPU "dit simple"),

Considérant qu'en application de l'article L174-3 du Code de l'urbanisme le POS est devenu caduc depuis le 27 septembre 2018, rendant le DPU inopérant, et que le PLU approuvé par délibération n°20190626_1 du 26 juin 2019 a pour effet de modifier notamment le plan de zonage qui était en vigueur au POS,

Considérant que le DPU permet à la Commune d'être informée de toutes transactions immobilières et par suite, de se porter acquéreur prioritaire de tout ou partie des biens immobiliers en vente volontaire ou non,

Considérant qu'il est opportun pour la commune de se doter de moyens nécessaires afin de réaliser dans l'intérêt général et conformément à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, les opérations ou actions d'aménagement suivantes :

- la mise en œuvre de projet urbain,
- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs ou du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- le renouvellement urbain,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

Et de constituer des réserves foncières destinées à la préparation de ces opérations,

En conséquence, qu'il est important pour la commune d'instaurer le droit de préemption sur la totalité des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (AU) à court, moyen et long terme délimitées sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de décider d'instituer le **droit de préemption urbain (DPU) simple** sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été approuvé le 26 juin 2019 ;
- de dire que la délibération fera l'objet de mesures de publicité prescrites par les articles R211-2, R211-3 et R211-4 du Code de l'urbanisme, à savoir :
 - un affichage en Mairie durant un mois, la date à prendre en considération pour l'exécution de l'affichage étant celle du jour où il est effectué ;
 - et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

- de préciser qu'une ampliation sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du même code :
 - à Monsieur le Préfet,
 - à Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux,
 - à la chambre Départementale des notaires,
 - au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
 - au greffe du même Tribunal
 -

Et qu'elle sera également insérée au recueil des actes administratifs.

- de préciser que la présente délibération sera annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 26 juin 2019,
- de rappeler que le droit de préemption urbain (DPU) simple entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit à compter de l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU) et après avoir fait l'objet de toutes les mesures de publicité citées précédemment,
- d'autoriser le Maire à signer tout document et pièces se rapportant à cette affaire.

Le conseil municipal est invité à en délibérer.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L211-1 et suivant, L213-1 et suivants, R211-1 et suivants, L300-1 et R151-52 7°,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Joseph approuvé par délibération n°20190626_1 du conseil municipal du 26 juin 2019,

Considérant la délibération n°1 du conseil municipal du 10 avril 2014 modifiée par délibération n°20180410_14 du conseil municipal du 10 avril 2018, accordant au maire délégation pour exercer au nom de la Commune les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

Considérant l'article L211-4 alinéa 1 a,b,c du Code de l'urbanisme qui exclut certains types de biens du champ d'application du DPU sauf délibération motivée du conseil municipal qui étend ce droit de préemption aux biens visés par cet article (il s'agit du DPU "dit renforcé" qui élargit les droits du DPU "dit simple"),

Considérant qu'en application de l'article L174-3 du Code de l'urbanisme le POS est devenu caduc depuis le 27 septembre 2018, rendant le DPU inopérant, et que le PLU approuvé par délibération n°20190626_1 du 26 juin 2019 a pour effet de modifier notamment le plan de zonage qui était en vigueur au POS,

Considérant que le DPU permet à la Commune d'être informée de toutes transactions immobilières et par suite, de se porter acquéreur prioritaire de tout ou partie des biens immobiliers en vente volontaire ou non,

Considérant qu'il est opportun pour la commune de se doter de moyens nécessaires afin de réaliser dans l'intérêt général et conformément à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, les opérations ou actions d'aménagement suivantes :

- la mise en œuvre de projet urbain,
- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs ou du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- le renouvellement urbain,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

Et de constituer des réserves foncières destinées à la préparation de ces opérations,

Considérant qu'en conséquence, il est important pour la commune d'instaurer le droit de préemption sur la totalité des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (AU) à court, moyen et long terme délimitées sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la note explicative de synthèse n°9,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à **l'unanimité des suffrages exprimés** :

Présents : 26

Représentés : 5

Pour : 31

Abstentions : 0

Contre : 0

Article 1^{er}.- **INSTITUE le droit de préemption urbain (DPU) simple** sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été approuvé le 26 juin 2019.

Article 2.- La présente délibération fera l'objet de mesures de publicité prescrites par les articles R211-2, R211-3 et R211-4 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- un affichage en Mairie durant un mois, la date à prendre en considération pour l'exécution de l'affichage étant celle du jour où il est effectué ;
- et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 3.- Une ampliation sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du même code :

- à Monsieur le Préfet,
- à Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux,
- à la chambre Départementale des notaires,
- au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
- au greffe du même Tribunal.

La présente délibération sera insérée au recueil des actes administratifs.

Article 4.- La présente délibération sera annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 26 juin 2019.

Article 5.- Le droit de préemption urbain (DPU) simple entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit à compter de l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU) et après avoir fait l'objet de toutes les mesures de publicité citées précédemment.

Article 6.- **AUTORISE** le Maire à signer tout document et pièce se rapportant à cette affaire.

Article 7.- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Saint Denis de la Réunion dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire
par transmission en Préfecture le :
Et publication ou notification
Du :

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire

L'élu(e) délégué(e)


Christian L. ANDRY

