



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS (83)



5.3.7. DROIT DE PREEMPTION URBAIN (SIMPLE)

Dates :

PLU approuvé par DCM du 07/07/2022

Modification de droit commun n°1 prescrite par AM n°2023/423 du 19/07/2023

Modification de droit commun n°1 approuvée par DCM du 26/09/2024

AM : Arrêté Municipal

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOSSIER APPROUVE LE 26/09/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE

Reçu le 04/10/2022

Publié le 04/10/2022



VILLE DE ROQUEBRUNE SUR ARGENS

CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
N° 13
INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers municipaux		
		En exercice	Présents	Votants
22 septembre 2022		33	26	32

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 29 septembre 2022 à 18h00, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle Molière en séance publique sous la présidence de M. Yoann GNERUCCI, Premier Adjoint au Maire.

Etaient présents : M. GNERUCCI, M. BACQUET, Mme NOURI, M. PRIARONE, Mme LOUISA, M. MASSON, Mme PICQ, Mme DEMONEIN, M. BUSNEL, Mme STEINMETZ, Mme BOUVARD, M. BENHAMOU, Mme LELEU, M. BESSERER, M. LEMAITRE, Mme METIVIER, Mme LEGRAND, M. FABRE, M. DAMO, Mme BIANCHI, M. TISSIER, M. GUÉRIN, M. COUTANT, M. LUCHINI, Mme AUZOLAT, Mme ICHARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Jean CAYRON à M. Yoann GNERUCCI, M. Jean-Claude SAVIO à Mme Isabelle NOURI, Mme Pascale TESSONNEAU à M. Robert MASSON, M. Kader MERIMECHE à Mme Marie-Reine LOUISA, M. Patrick FLECHE à Mme Martine BOUVARD, Mme Isabelle SUCHET à M. Ken TISSIER.

Absent : Mme SCHWALLER.

Secrétaire de séance : Mme Marie-Line BIANCHI

Monsieur PRIARONE soumet aux membres du Conseil Municipal le rapport suivant :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2121-29 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-4, L.213-1 et suivants, R.151-52, R.211-1 et suivants,

VU la délibération municipale n° 1 du 6 octobre 2021, arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Roquebrune-sur-Argens,

AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE

Reçu le 04/10/2022

Publié le 04/10/2022

~~VU la délibération municipale n° 1 du 7 juillet 2022, approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Roquebrune-sur-Argens,~~

VU la délibération municipale n° 12 du 29 septembre 2022 instaurant un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur le territoire de la Commune de Roquebrune-sur-Argens sur les zones urbaines UA, UB, UC, UD UE1, UE2, UEq et UT délimitées par le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N° 2020-96 en date du 24 décembre 2020, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Roquebrune-sur-Argens,

CONSIDERANT le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2022, et exécutoire depuis le 21 juillet 2022,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, le DPU simple n'est pas applicable :

- 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 le 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 ;
- 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 ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

CONSIDERANT toutefois que par délibération motivée, la Commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article précité sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit,

Il est précisé que le DPU renforcé présente en comparaison du DPU simple l'avantage de mettre à disposition de la collectivité un outil foncier permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement sur des secteurs urbains « complexes » en agissant sur l'ensemble des immeubles, dont les copropriétés de plus de 10 ans, les immeuble de moins de 4 ans et sur les cessions de parts ou d'actions d'une société.

CONSIDERANT que l'instauration du Droit de Préemption Urbain permettrait à la Commune de poursuivre et renforcer les actions ainsi que les opérations d'aménagement qu'elle aura programmées notamment pour aboutir à une offre diversifiée et équilibrée de logements et poursuivre le développement des équipements publics,

CONSIDERANT que pour atteindre ces objectifs, il est proposé d'instituer un Droit de Préemption renforcé sur les zones suivantes délimitées par le règlement graphique du PLU et figurant sur le(s) plan(s) annexé(s) à la présente délibération :

- sur le secteur de la Bouverie : la zone UB située sur le quartier Est Raphèle et celle située en périphérie du rond-point du 15 août 1944,
- sur le secteur du Village : les zones UA, UB et UC,
- sur le secteur des Issambres : la zone UB située quartier de San Peire.

1/ Secteur de la Bouverie - Quartier Est Raphèle et périphérie du rond-point du 15 août 1944 (hors parcelles communales) (zone UB)

Il s'agit d'une part de secteurs identifiés comme regroupant des copropriétés et résidences de tourisme susceptibles de permettre la réalisation de programmes générateurs de logements sociaux et d'autre part notamment pour le secteur périphérique du rond-point du 15 août 1944, de secteurs pavillonnaires qui pourraient connaître un phénomène de densification par la transformation de maisons individuelles en petits programmes collectifs, sans consommation foncière et avec une artificialisation mesurée.

AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE

Reçu le 04/10/2022

Publié le 04/10/2022

2/ Secteur du Village (zones UA, UB et UC)

a) Zone UA (centre ancien)

Il s'agit d'un secteur qui concentre de nombreuses copropriétés fragilisées et qui est identifié comme sensible. Le DPU renforcé doit ici permettre de lutter contre l'habitat indigne et créer des logements sociaux en démolition / requalification / reconstruction, conformément à la politique de redynamisation et de revitalisation du centre historique voulue par la Municipalité. Ce secteur est également concerné par les O.A.P. (orientation d'aménagement et de programmation) Jean AICARD et Jas de Callian définies au P.L.U. L'instauration du DPU renforcé permettra d'acquérir le foncier nécessaire, y compris des lots de copropriété, pour la production de logements et la réalisation d'équipements publics.

b) Zone UB (périphérie de l'hyper centre)

Dans ce secteur, le DPU renforcé doit permettre de répondre aux objectifs de création de logements sociaux imposés par la loi SRU, de même que la production de logements neufs à proximité des équipements publics existants ou à venir. Ce secteur est également concerné par les O.A.P. Jean AICARD et Jas de Callian, l'instauration du DPU renforcé présente donc les mêmes enjeux que ceux mentionnés supra.

c) Zone UC (première couronne)

Ce secteur qui regroupe moult copropriétés, offre la possibilité de réaliser de petits programmes collectifs générateurs de logements sociaux.

3/ Secteur des Issambres - Quartier de San Peïre (zone UB)

Il s'agit d'un quartier où l'on recense de nombreuses copropriétés ou parcelles bâties avec présence de SCI. L'instauration d'un D.P.U. renforcé a pour finalité de conforter la vocation de centralité de ce quartier tout en permettant le développement de petits programmes collectifs, ceci afin de répondre aux objectifs de création de logements sociaux et de production de logements neufs à proximité des équipements publics existants ou à venir, au cœur du centre-ville de San Peïre.

CONSIDERANT qu'il convient de prendre une nouvelle délibération pour instaurer le droit de préemption urbain renforcé correspondant aux nouvelles zones urbaines du PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme susvisé,

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N° 2020-96 en date du 24 décembre 2020, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Roquebrune-sur-Argens,

CONSIDERANT que pendant la durée de l'arrêté préfectoral de carence, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat du département, lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° et 4° de l'article L213-1 du Code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

INSTAURE un Droit de Préemption Urbain renforcé sur les zones délimitées par le règlement graphique du PLU approuvé le 7 juillet 2022 et exécutoire depuis le 21 juillet 2022 et figurant sur le(s) plan(s) annexé(s) à la présente délibération tels que décrits supra , à savoir :

- sur le secteur de la Bouverie : la zone UB située sur le quartier Est Raphèle et celle située en périphérie du rond-point du 15 août 1944,
- sur le secteur du Village : les zones UA, UB et UC,
- sur le quartier Issambres : la zone UB située quartier de San Peïre.

DIT que cette décision fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, qu'il en sera fait mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département du Var, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme.

DIT que le Droit de Préemption Urbain institué par la présente décision entrera en vigueur après

AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE

Reçu le 04/10/2022

Publié le 04/10/2022

l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité, notamment celles prévues à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme et après transmission à M. le Préfet du Var pour exercice du contrôle de légalité.

DIT qu'en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme, qu'une copie de la présente délibération sera adressée sans délai à :

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques,
- La Chambre Départementale des Notaires,
- Le Tribunal Judiciaire de Draguignan,
- Au Greffe du même Tribunal.

PRECISE que pendant la durée de l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N° 2020-96 en date du 24 décembre 2020, prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la Commune de Roquebrune-sur-Argens, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat du département, lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou droits énumérés aux 1° et 4° de l'article L213-1 du Code de l'urbanisme, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L.302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

AUTORISE M. le Maire à mettre en œuvre et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

27 voix POUR, 5 voix CONTRE (M. Jean-Michel BENHAMOU, M. Didier LEMAITRE, M. Julien LUCHINI, Mme Michèle AUZOLAT, Mme Claude ICHARD),

A la majorité

ROQUEBRUNE SUR ARGENS, 29 septembre 2022



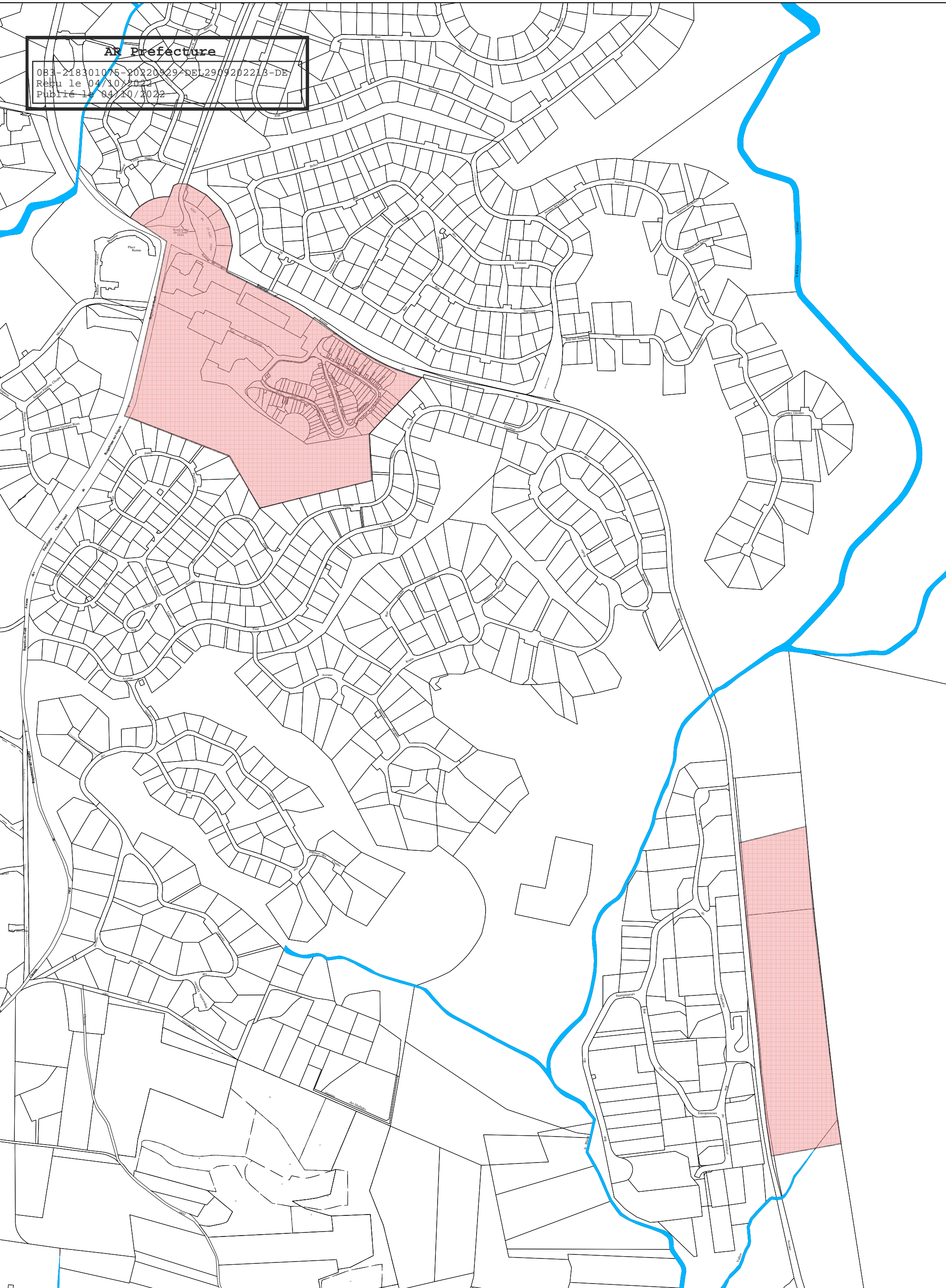
Pour le Maire absent,
Yvan GNERUCCI
Premier Adjoint au Maire

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 dans un délai de deux mois à compter de la présente notification (Décret n°83-1025 du 28/11/1983).

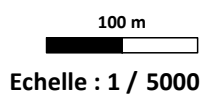
le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE
Reçu le 04/10/2022
Publié le 04/10/2022

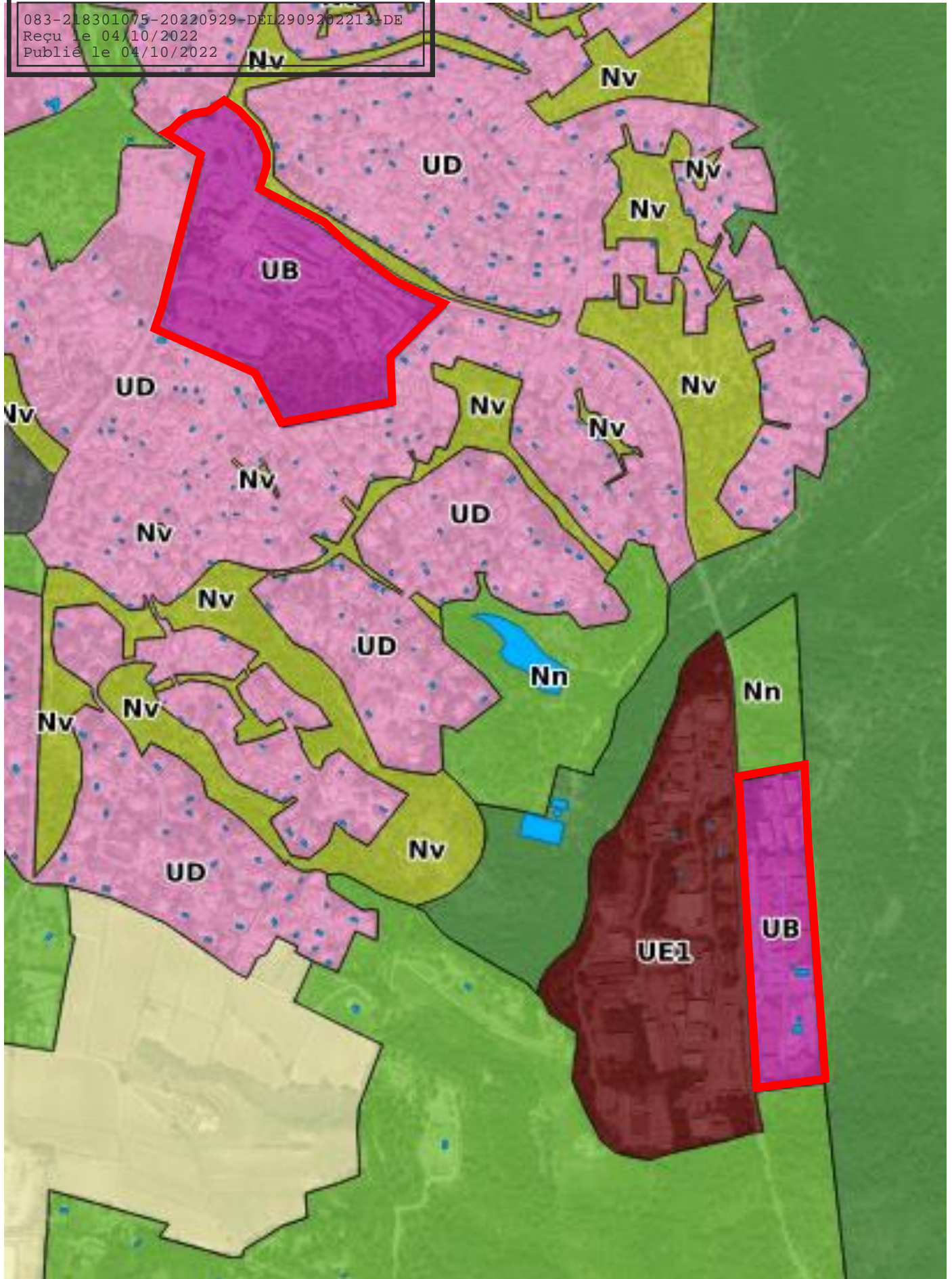


Périmètre droit de préemption urbain renforcé - Bouverie



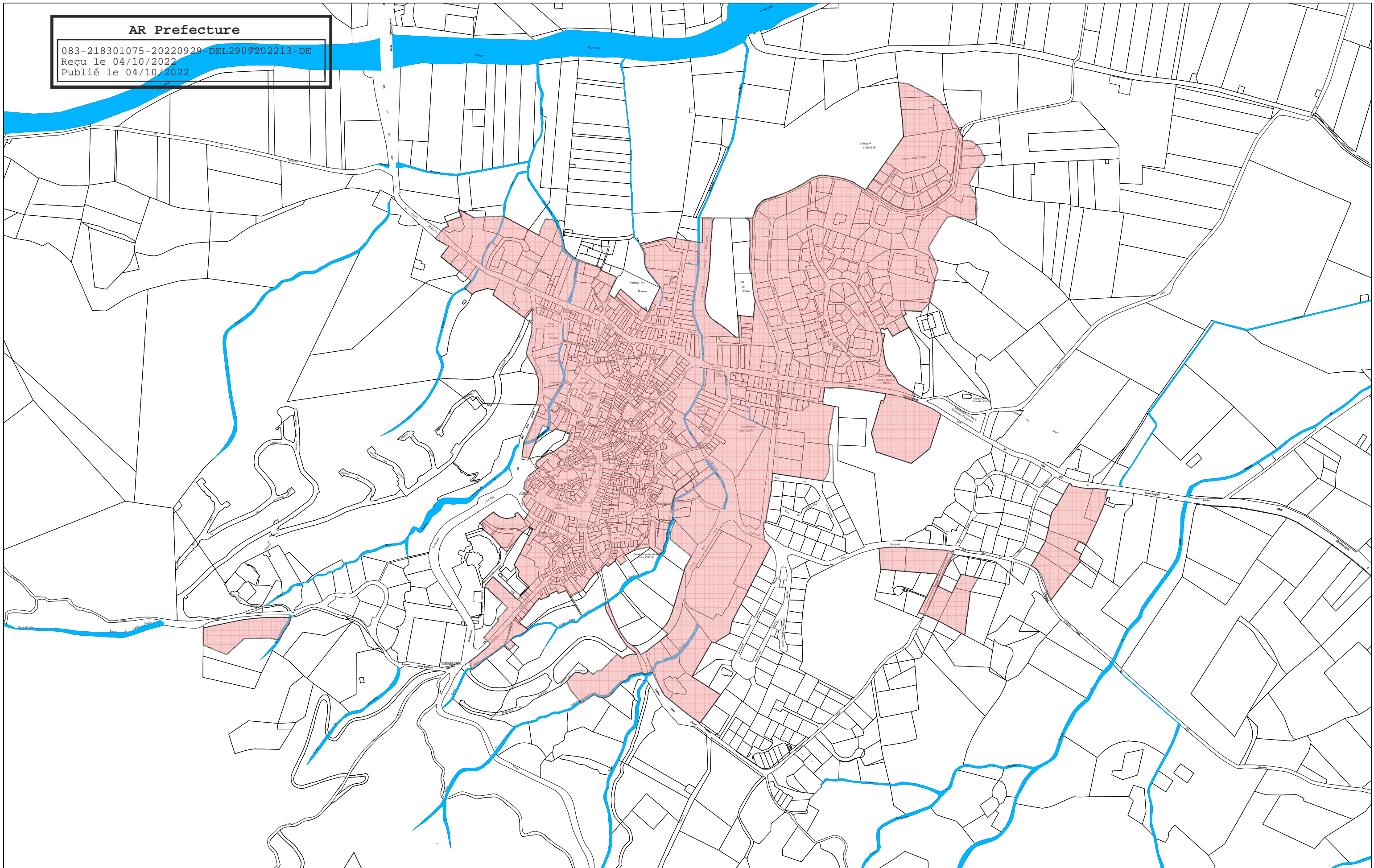
Extrait du PLU approuvé le 7 juillet 2022 correspondant au DPU renforcé secteur de La Bouverie
AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE
Reçu le 04/10/2022
Publié le 04/10/2022



AR Prefecture

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE
Reçu le 04/10/2022
Publié le 04/10/2022



Périmètre droit de préemption urbain renforcé - Village

100 m
Echelle : 1 / 6000



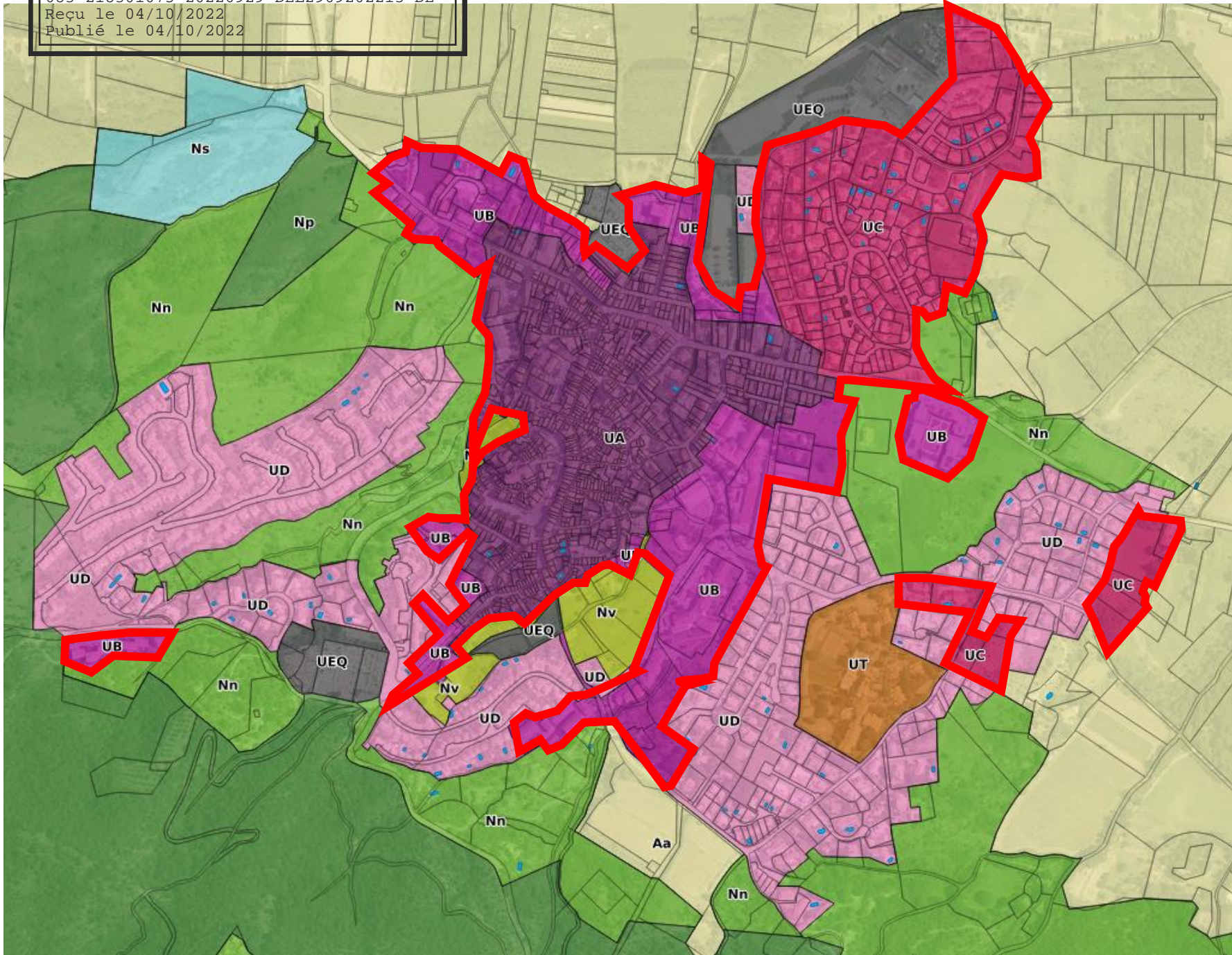
AR Prefecture

Extrait du PLU approuvé le 7 juillet 2022 correspondant au DPU renforcé secteur du Village

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE

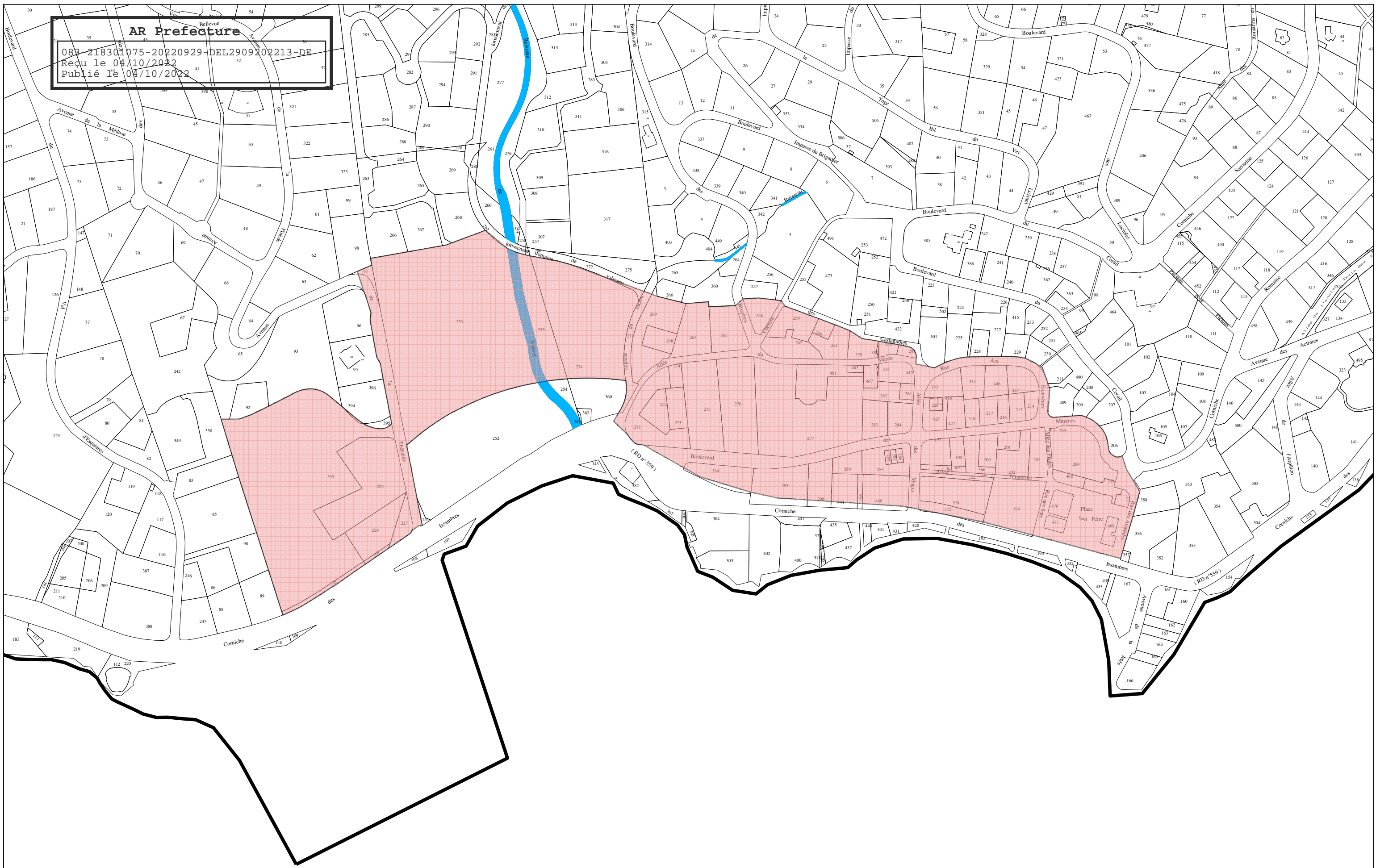
Reçu le 04/10/2022

Publié le 04/10/2022

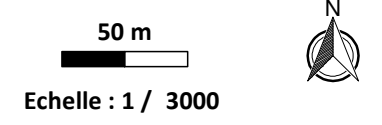


Bellevue
AR Prefecture

082 218301075-20220929-DEL2909202213-DE
Reçu le 04/10/2022
Publié le 04/10/2022



Périmètre droit de préemption urbain renforcé - Issambres



AR Prefecture

Extrait du PLU approuvé le 7 juillet 2022 correspondant au DPU renforcé secteur des Issambres

083-218301075-20220929-DEL2909202213-DE
Reçu le 04/10/2022
Publié le 04/10/2022

