

Séance Publique du 4 Juillet 2013

Objet de la délibération :

INSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Etaient présents :

Loïc LE MEUR, Joseph FORES, Evelyne METAYER, Myriam ROBIC, Marie-Bernadette LE NEVE, Daniëlle BIGOIN, Marcel RODRIGUEZ, Patrick GARGAM, Josick ALLOT, Sylvain BRITEL, Marie LORIDAN, Jean-Yves LE GOFF, Daniel LE GALLUDEC, Yolande ALLANIC, Eric POIRIER, Brigitte LE LIBOUX, Marie-Claire RIVOAL, Ronan LATIMIER, Sophie LIVORY, Antoine GOYER, Georges CORNEC, Loïc TONNERRE

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Vincent HUBY à Loïc LE MEUR, Mireille LE GARREC à Daniel LE GALLUDEC, Murielle BRIONNE à Marcel RODRIGUEZ, Josette LE MESTRALLAN à Marie-Claire RIVOAL, Estelle LE MOING à Marie-Bernadette LE NEVE, Patrick HECQUARD à Joseph FORES, Sofi LE HUNSEC à Yolande ALLANIC, Christian JAN à Sylvain BRITEL, Serge LECUYER à Georges CORNEC, Yvonne ROSSARD à Loïc TONNERRE.

Absent(s) :

Eric CAMUSARD.

Secrétaire de séance : Marie-Bernadette LE NEVE

Vu pour accusé de réception du présent
acte administratif reçu à la Sous-Préfecture
de Lorient le 08/07/13

Présents : 22
Pouvoirs : 10
Absent : 1

Affichage en MAIRIE du 08/07/13
au 08/09/13

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

056-215601626-20130704-db2013078-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/07/2013

Publication : 04/07/2013

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



**DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME ENVIRONNEMENT**

**INSTITUTION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN ET D'UN DROIT DE
PREEMPTION URBAIN RENFORCE**

Rapporteur : Joseph FORES

Suite à l'approbation du Plan local d'urbanisme par le conseil municipal le 14 mars 2013, il est nécessaire de redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain et des secteurs soumis à droit de préemption urbain renforcé institués par le Conseil municipal du 16 novembre 2006.

L'article L 211-11 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation futures (AU) délimitées par ce plan. Cette possibilité doit être confirmée lors de l'approbation d'un nouveau PLU.

L'article L 210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être instauré en vue de réaliser les actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- La mise en œuvre d'un projet urbain ;
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;
- L'organisation du maintien, de l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Le développement des loisirs et du tourisme ;
- La réalisation des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- La lutte contre l'insalubrité ;
- Le renouvellement urbain ;
- La sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti ;
- La constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement précitées.

Le programme d'aménagement et de développement durable du PLU définit les grandes orientations du PLU, qui s'articulent autour de trois grands axes :

- 1 – Conforter la dynamique économique et l'attractivité du territoire permettant le renforcement et la diversification des activités économiques ;
- 2 – Favoriser un développement solidaire et intergénérationnel en augmentant l'offre de logements et en privilégiant le renouvellement urbain notamment en centre-ville. Les formes de l'extension et le développement de la commune seront maîtrisés qualitativement et quantitativement, l'objectif étant de densifier. Cet axe s'inscrit dans les objectifs du programme local d'habitat adopté le 16 décembre 2011 ;
- 3 – Poursuivre la mise en valeur et la conservation du paysage et du patrimoine pour améliorer le cadre de vie.

Le PLU approuvé ouvre à l'urbanisation des secteurs situés dans l'agglomération du centre-ville, en continuité de l'agglomération lorientaise ou au sein de l'agglomération Lomener -Kerroch afin de proposer des logements accessibles à proximité des équipements et transports collectifs et des services. De plus, il a été défini des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs stratégiques de renouvellement urbain situés en cœur d'agglomération. Les objectifs de renouvellement urbain doivent permettre le développement des déplacements alternatifs à la voiture en permettant les déplacements piétons, les transports en commun notamment avec la mise en place du Triskell. Cette politique de renouvellement urbain doit permettre d'économiser les espaces agro naturels et de renforcer l'attractivité du centre-ville.

Afin de poursuivre ces objectifs, il est proposé d'instituer un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines U et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future AU telles qu'elles figurent au règlement graphique du plan de zonage du Plan local d'urbanisme approuvé le 14 mars 2013.

Mais l'article L211-4 exclut du champ du droit de préemption urbain

- 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 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 dix ans à compter de son achèvement ;
- d) A la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, 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 présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

La commune peut 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 par délibération motivée.

Il est proposé de définir des périmètres pour la mise en place d'un droit de préemption renforcé. Compte tenu des orientations du Plan local d'urbanisme et des objectifs de densification et de renouvellement urbain, il apparaît opportun de saisir toutes les opportunités foncières qui permettraient de mener les actions en faveur d'une politique dynamique de l'habitat telle qu'envisagée dans le Programme Local de l'habitat et le PADD du PLU notamment :

- Produire du logement neuf ;
- Mettre en œuvre une mixité sociale et générationnelle ;
- Aider la production des logements sociaux ;

- Valoriser les opportunités foncières au gré des mutations ;
- Aménager des quartiers durables permettant de créer une plus grande mixité sociale et fonctionnelle.

Il est proposé de définir des périmètres de préemption pour favoriser le renouvellement urbain sur le centre de Ploemeur et le long des axes structurants.

- Les zones U et AU le long de la route de Larmor-Plage
- Le secteur UIB de Kerdroual
- Le long de l'axe Triskell (rue Ste Anne et Dupuy de Lôme)
- Le centre-ville (à l'intérieur d'un périmètre délimité par les avenues Pasteur – A. Briand – Schumann - Rue des pins – Boulevards F Mitterrand – Général De Gaulle- Maréchal Leclerc).

Il est également proposé de mettre en place des périmètres afin de protéger et valoriser les biens et personnes :

- Périmètre du plan de prévention des risques de submersion marine défini au PLU par la limite de l'aléa centennal ;
- Zone UBm1 correspondant à la ZAC de Lomener Bois d'amour afin de s'assurer du respect du cahier des charges de la ZAC et de la volonté de maîtriser la spéculation ;
- Zone UAm et Uamr de Kerroch afin d'accompagner les projets de requalification des espaces publics et d'aménagement.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1 et suivants, L 211-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 14 mars 2013 ;

Vu l'avis de la commission « Développement durable, urbanisme, environnement, déplacements, patrimoine et solidarités » du 20 juin 2013 ;

Vu le rapport présenté en séance du Conseil municipal ;

Considérant que suite à l'approbation du Plan local d'urbanisme par le Conseil municipal le 14 mars 2013, il est nécessaire de redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain et des secteurs soumis à droit de préemption urbain renforcé institués par le Conseil municipal du 16 novembre 2006.

Considérant que l'article L 211-11 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation futures (AU) délimitées par ce plan. Cette possibilité doit être confirmée lors de l'approbation d'un nouveau PLU.

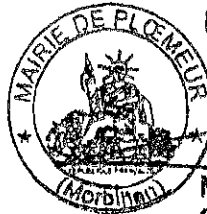
Considérant que l'article L 210-1 du Code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être instauré en vue de réaliser les actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines « U » et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future « AU », telles qu'elles figurent au plan local d'urbanisme du territoire de Plœmeur, et au plan annexé à la présente.
- **DECIDE** d'instituer un droit de préemption urbain renforcé, selon les dispositions de l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, sur les périmètres suivants :
- Route de Larmor-Plage ;
 - Zone Uib de Kerdroual ;
 - Rue Dupuy de Lôme et rue Ste Anne (axe du Triskell) ;
 - Centre-ville ;
 - Zone du PPRL sur Lomener le Stole ;
 - Zone UBm1 correspondant à la ZAC de Lomener Bois d'amour ;
 - Zone de Uam et UAmr de Kerroch.

Délibération adoptée à la majorité (2 contre)

Le registre dûment signé.
Pour extrait certifié conforme.



Loïc LE MEUR

Maire,
Conseiller général du Morbihan

