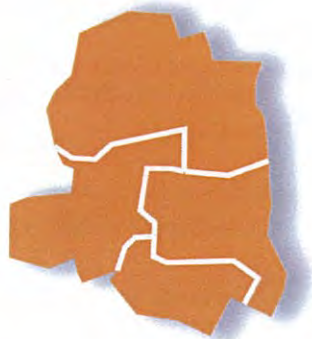


PLUh

Plan Local d'Urbanisme
de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône

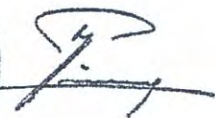


5.11. Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption Urbain renforcé



Vu pour être annexé
à la délibération d'Approbation
de la révision du PLU,
en date du 18 novembre 2013.

Le Président,
Jean Picard



Date de convocation : 22 novembre 2011

Date d'affichage : 6 décembre 2011

Nombre de conseillers en exercice : 32



OBJET : URBANISME : Plan d'occupation des sols de la Communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône – révision générale pour permettre sa transformation en Plan Local d'Urbanisme – approbation – modification du droit de préemption urbain

L'an DEUX MILLE ONZE, le VINGT HUIT NOVEMBRE
Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de Villefranche s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur PICARD

PRESENTS : M. APPERCEL, Mmes BALAYN, BAVIERE, BERTRAND, MM. BONCOMPAIN, BRAYER, CHARRIN, DESMULES, GALLAND, GAY, GAYOT, GEERNAERT, GUENICHON, Mme LAMURE, M. de LONGEVIALLE, Mme LUTZ, M. MANDON, Mme MEAUDRE, MM. PERRUT, PICARD, RAVIER, Mme REBAUD, MM. ROMANET CHANCRIN, SERVIGNAT, SZAC, THIEN

ABSENTS EXCUSES : M. BEAUVALLET (pouvoir à M. SZAC), M. COMTET (pouvoir à Mme BALAYN), M. FAURITE (pouvoir à Mme LUTZ), Mme GLANDIER, M. GOUDARD, M. RONZIERE

Sur l'invitation du Président, il est procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme REBAUD ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il (qu'elle) a acceptées.

Madame LAMURE expose que le présent projet de délibération a pour objet d'approuver la révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour permettre sa transformation en Plan Local d'Urbanisme et d'instituer le droit de préemption urbain dans toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU.

Par délibération en date du 25 juin 2004, le conseil a :

- Prescrit la révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour permettre sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.
- Défini les objectifs fondamentaux poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 20 mai 2010, le conseil a modifié les modalités de la concertation préalable.

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 21 juin 2010.

Ce débat a également eu lieu au sein des conseils municipaux des quatre communes de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône les 22 mai 2010 à Arnas, 15 juin 2010 à Limas, 7 juin 2010 à Gleizé et à Villefranche-sur-Saône.

Monsieur le Préfet du Rhône a transmis, tout au long de la procédure, les éléments de son porter à connaissance qui ont été pris en compte dans le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols pour permettre sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 24 janvier 2011, le conseil a pris acte du bilan de la concertation préalable et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le projet ainsi arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux personnes publiques et privées consultées et autres organismes mentionnés à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme.

Le projet ainsi arrêté a été transmis pour avis aux quatre communes composant la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône en application de l'article L 123-18 du code de l'urbanisme.

Le projet a été soumis à enquête publique, accompagné des avis émis.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 juin au 20 juillet 2011. La commission d'enquête a rendu son rapport le 5 octobre 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme qui est soumis pour approbation au conseil a pris en compte pour partie, d'une part les observations faites par les personnes publiques associées, par les personnes publiques ou privées consultées et d'autre part, les observations faites à l'occasion de l'enquête publique. Au total ce sont 81 remarques et 29 lettres qui ont été examinées.

La synthèse des modifications ou confirmations à apporter au projet de Plan Local d'Urbanisme est communiquée aux conseillers communautaires sous la forme de deux documents d'informations complémentaires :

- Les modifications ou confirmations au regard des avis formulés par les personnes publiques associées, par les personnes publiques ou privées consultées, par les quatre communes composant la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône avant enquête publique et celles effectuées au moment de l'enquête publique et présentées commune par commune, sur les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le rapport de présentation, le PADD, les orientations d'aménagement, le règlement avec ses annexes et ses documents graphiques modifiés en faisant apparaître en couleur les dispositions ayant fait l'objet de modifications.

Si ces documents de synthèse sont déjà volumineux et seront communiqués aux conseillers communautaires sur clé USB, il est utile de rappeler, pour mémoire que le dossier du PLU lui-même comprend plus de 34 plans, 1090 pages de textes divers, 122 documents de format A4, 59 documents de formats A3 et 10 annexes comportant 207 pages écrites et 182 cartes, ce qui ne facilite pas la diffusion complète avant son approbation. L'intégralité du dossier de PLU, objet de la présente approbation, est tenue à la disposition des élus du conseil communautaire dès le mardi 22 novembre 2011.

1 - le rapport de la commission d'enquête

Parmi les vingt-neuf points listés dans les conclusions générales, la commission d'enquête souligne notamment :

- La profonde cohérence du PLU
- La parfaite élaboration du PLU
- La parfaite définition des différentes zones figurant au rapport de présentation
- La bonne rédaction du PADD
- La détermination des secteurs avec des servitudes de mixité sociale en vertu de l'article L 123-1-5-16ème du code de l'urbanisme et des secteurs d'attente de projet en vertu de l'article L 123-2-a du même code
- La bonne identification des espaces boisés classés et de leur protection
- La bonne préservation des zones agricoles

La commission d'enquête souligne en fin de conclusions que « l'élaboration du projet de PLU de la CAVIL ne présente pratiquement pas d'inconvénients, en revanche il présente de nombreux avantages pour un développement durable en raison des objectifs prévus à savoir »

Les objectifs de l'agglomération qui ont servi de guide à l'élaboration du projet de PLU sont au nombre de cinq.

Tout d'abord répondre aux objectifs du SCOT en matière de production de logements (5000 logements sur 10 ans qui est la durée raisonnable de vie d'un document de planification en matière d'urbanisme) tout en évitant l'étalement urbain et ses conséquences négatives : augmentation des déplacements, extension coûteuse pour la collectivité des services publics et diminution des espaces agricoles et naturels.

L'agglomération se doit de prévoir des zones de développement économique nouvelles (notamment secteurs de l'Île Porte sur Arnas et du Peloux sur Limas) mais aussi penser à la requalification des zones industrielles existantes comme la zone industrielle nord avec pour objectif une optimisation maximale du foncier.

La protection du patrimoine bâti et végétal s'est imposée comme un objectif majeur du futur PLU. Chaque commune a procédé à un repérage précis et exhaustif de son patrimoine bâti et paysager. Des outils juridiques, sous les vocables « élément naturel remarquable du paysage » et « élément bâti remarquable du paysage » ont permis leur repérage dans le plan de zonage et leur protection dans le règlement du PLU.

Un autre objectif consiste en la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, service...) afin de recréer des polarités urbaines, de véritables quartiers lieux de vie mais aussi la mixité sociale et cela à l'échelle de l'agglomération. Afin de permettre la réalisation de cet objectif, ont été utilisés les outils de la servitude de mixité sociale de l'article L 123-1 16^{ème} du code de l'urbanisme et du secteur destinés à la réalisation de 100% de logements sociaux en application de l'article L 123-2b du même code.

Enfin, le dernier objectif est le maintien des zones naturelles et agricoles (corolaire du non étalement urbain) et la protection de l'environnement et des ressources naturelles notamment la ressource en eau.

La commission d'enquête poursuit en évoquant que le PLU fixe des « règles bien étudiées, détaillées et explicites » qui seront bénéfiques car « il évitera dans la mesure du possible des contentieux entre particuliers, il fera respecter l'environnement dans le grand sens du terme et il sera socialement un atout non négligeable pour la population. »

L'avis de la commission d'enquête est favorable. La commission d'enquête émet une seule réserve liée à la prise en compte dans le règlement du PLU des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à enregistrement.

Le document du PLU et tout particulièrement le règlement est modifié pour tenir compte de cette réserve.

La commission d'enquête émet également les trois recommandations ci-dessous reproduites :

- Suivre les réponses faites aux lettres et observations de la commission
- Compléter le tracé des PDIPR
- Demander l'élaboration d'un SAGE compte tenu des importantes évolutions en cours ou à venir dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisation du territoire de la CAVIL et de ceux environnants.

La commission d'enquête demande l'adaptation du règlement du PLU et notamment de réintégrer les dispositions réglementaires des orientations d'aménagement dans le règlement du PLU.

2 – Les modifications apportées au projet de PLU

Au préalable il faut noter que le code de l'urbanisme dans son article L 123-10 indique que le projet de PLU est « éventuellement modifié » après enquête publique. Les modifications proposées ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PLU et doivent être justifiées pour un motif d'intérêt général.

Les modifications ou confirmations ont été faites au regard :

- des avis formulés par les personnes publiques associées, par les personnes publiques ou privées consultées et par les quatre communes composant la Communauté d'agglomération de Villefranche-sur-Saône avant l'enquête publique,
- des avis formulés par la commission d'enquête suite aux remarques faites pendant l'enquête publique,

VU :

- Les articles L 123-10, R 123-24 et R 123-25 du code de l'urbanisme
- La délibération du conseil communautaire du 25 juin 2004 prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour permettre sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs fondamentaux poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme
- La délibération en date du 20 mai 2010 modifiant les modalités de la concertation préalable.
- La délibération du 24 janvier 2011 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- L'arrêté du Président de la CAVIL n° 2011/487 en date du 18 mai 2011 soumettant le projet de PLU à enquête publique
- Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête

Le conseil communautaire, après avoir délibéré, décide à la majorité (4 votes contre) :

Article 1 : d'approuver le Plan Local d'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône annexé à la présente délibération.

Article 2 : d'approuver l'institution du droit de préemption urbain dans toutes les zones urbaines et à urbaniser délimitées par le PLU (zones U et AU)

Article 3 : de préciser que la délibération approuvant le PLU de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône et instituant le droit de préemption urbain dans toutes les zones urbaines et à urbaniser sera :

- Transmise au sous-préfet de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône
- Affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône et dans chacune des communes membres
- Publiée au recueil des actes réglementaires de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône
- Mentionnée dans deux journaux diffusés dans le département



Jean PICARD
Président

Date de convocation : 16 octobre 2012

Date d'affichage : 26 octobre 2012

Nombre de conseillers en exercice : 32

OBJET : Instauration du droit de préemption urbain renforcé – article L 211-4 alinéa 6 du code de l'Urbanisme

L'an DEUX MILLE DOUZE, le VINGT DEUX OCTOBRE

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération de Villefranche s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur PICARD

PRESENTS : Mmes BALAYN, BAVIERE, BERTRAND, MM. BONCOMPAIN, BRAYER, CHARRIN, COMTET, DESMULES, FAURITE, GALLAND, GAY, GAYOT, GEERNAERT, Mme GLANDIER, MM. GUENICHON, Mme LAMURE, M. de LONGEVIALLE, Mme LUTZ, M. MANDON, Mme MEAUDRE, MM. PERRUT, PICARD, RAVIER, Mme REBAUD, MM. ROMANET CHANCRIN, RONZIERE, SERVIGNAT, SZAC, THIEN.

ABSENTS EXCUSES : M. APPERCEL (pouvoir à Mme BAVIERE), M. BEAUVALLET (pouvoir à M. SZAC), M. GOUDARD

Sur l'invitation du Président, il est procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. RAVIER ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Madame Lamure rappelle que par délibération en date du 28 novembre 2011, le conseil communautaire a décidé d'instaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées dans le PLU.

Cette délibération ne mentionnant pas l'instauration du droit de préemption dit renforcé en application de l'article L 211-4 alinéa 6 du code de l'urbanisme, le droit de préemption n'était donc plus applicable aux mutations et cessions définies à l'article précité et ce depuis le 28 novembre 2011.

- lots de copropriétés constitués par un seul local d'habitation ou professionnel, ses locaux accessoires ou seulement un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local
- Cessions de parts ou actions de sociétés d'attribution donnant vocation à l'attribution d'un local à usage d'habitation ou professionnel et des locaux accessoires
- Immeubles bâtis pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement
- La cession de la totalité des parts d'une SCI

La CAVIL peut retrouver le droit de préemption sur ces mutations si elle instaure le droit de préemption dit renforcé en prenant une délibération qui doit être motivée. Il est à noter que l'exercice du DPU renforcé ne se divise pas, il doit être instauré pour les quatre mutations précitées.

La CAVIL a adopté par délibération un Plan Local de L'Habitat qui mentionne notamment des objectifs de production de logements. Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 28 novembre 2011, reprend ces objectifs et met en œuvre des outils issus du code de l'urbanisme permettant, par une intervention publique ou par l'initiative privée, de les atteindre. Ces outils sont : la définition de secteurs sur lesquels seront définis des orientations d'aménagement, les secteurs d'attente de projet (article L 123-2 a du code de l'urbanisme), les secteurs destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux (article L 123-2 b du code de l'urbanisme). Certains autres secteurs du territoire de l'agglomération peuvent également présenter un intérêt stratégique pour la collectivité. Le PLU a aussi pour objectif la préservation du patrimoine urbain, architectural et paysager. Cet objectif

s'est traduit par la mise en œuvre d'une procédure de délimitation d'une aire de mise en valeur du patrimoine architectural et patrimonial sur le territoire de la commune de Villefranche-sur-Saône et le repérage d'éléments remarquables du patrimoine.

Afin de pouvoir assurer pleinement la mise en œuvre des deux objectifs précités, la CAVIL doit avoir connaissance de l'ensemble des mutations y compris celles exclues par l'article L 211-4 du code de l'urbanisme.

Il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L 211-4 alinéa 6 du code de l'urbanisme, sur les secteurs définis sur la carte annexée à la présente délibération.

Vu :

- L'article L 211-4 alinéa 6 du code de l'urbanisme.
- La carte des secteurs annexée.
- L'avis favorable du Bureau.
- Le rapport ci-dessus.

Le conseil communautaire, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Article 1 : d'instaurer le droit de préemption urbain en application de l'article L 211-4 alinéa 6 du code de l'urbanisme sur les secteurs définis sur la carte jointe en annexe.

Article 2 : de préciser que la présente délibération sera :

- Transmise au sous-préfet de l'arrondissement de Villefranche-sur-Saône
- Affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône et dans chacune des communes membres
- Publiée au recueil des actes réglementaires de la Communauté d'Agglomération de Villefranche-sur-Saône
- Mentionnée dans deux journaux diffusés dans le département
- Transmise au Directeur départemental des services fiscaux, au conseil supérieur du notariat, à la Chambre départementale des notaires, au Barreau près du TGI et au greffe du TGI.



Jean PICARD
Président