

N° 31/2022 /

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION: 29 Mars 2022	DATE D'AFFICHAGE:	NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE: 19 PRESENTS: 13 REPRESENTES : 2 VOTANTS: 15 Pour: 15 Abstention : 0 Contre: 0
---	--------------------------	--

OBJET : Modification de champ d'application du droit de préemption urbain et création d'un droit de préemption renforcé

L'an deux mille vingt et deux, le 04 Avril 2022 à 16 heures 00

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de M LUCCIONI Jean Baptiste, Maire

Etaients présents : M LUCCIONI Jean Baptiste ; M. LUIGI Jacques ; M MUZI Jean Gérard, M CASAMARTA Paul Antoine ; M GUGLIELMI Pierre ; Mme MARIANI Valérie ; M. PAGANINI Jean-Claude ; Mme CIUCCI Marie Thérèse ; M ANTONA Stéphane ; Mme FONT Suzanne ; Mme MONDOLONI Béatrice ; M NOTO Fabrice ; M NERI François.
Formant la majorité des membres en exercice.

Représentés : Mme FRIGARA Nathalie avait donné pouvoir pour voter en son nom à Mme CIUCCI Marie Thérèse ; Mme LUCCIONI Marie avait donné pouvoir pour voter en son nom à M MUZI Jean Gérard.

Absents : Mme BRUSCHI Maude ; Mme PIETRINI Gilberte ; Mme CASANOVA Vanina ; M LE DIRAT Yan ;

M LUIGI Jacques a été élu secrétaire.

Monsieur le Maire expose que le droit de préemption urbain peut être institué, aux termes de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, dans les communes dotées d'un PLU, sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU).

Il rappelle qu'actuellement le territoire de la commune est couvert par le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal du 14 novembre 2007 et que par une délibération du 28 novembre 2007, le conseil municipal a instauré un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones AU.

Les droits de préemption institués sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.*

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Après avoir rappelé que l'instauration de ce droit de préemption urbain ».

Toute aliénation d'un bien soumis au droit de préemption doit faire l'objet d'une déclaration préalable de la part du propriétaire. Cette obligation est prescrite « à peine de nullité » de la vente. La Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) doit être faite au maire de la commune où se trouve situé le bien qui la transmet au directeur des services fiscaux, et éventuellement aux autres titulaires du droit de préemption. A compter de la réception d'une DIA complète, la commune dispose d'un délai de deux mois pour transmettre sa décision de préemption dans les formes prévues par le code de l'urbanisme contenant notamment le prix auquel elle se porte acquéreur et l'objet pour lequel ce droit est exercé (nature du projet d'aménagement). Le silence du titulaire du droit de préemption au terme de deux mois à compter de la réception de la DIA vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Monsieur le Maire expose l'intérêt de créer un droit de préemption renforcé pour permettre à la commune d'une part, de poursuivre l'objectif suivant, défini dans la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2021 n° 64/2021 prescrivant la révision générale du PLU :

« - Réfléchir à la création d'une centralité urbaine sur l'entrée de la presqu'île d'Isolella, en rapport avec un projet d'aménagement global et équilibré, incluant le littoral et les activités qu'il accueille à l'intérieur du Secteur d'Enjeu Régional (SER) du PADDUC ; »

D'autre part, un droit de préemption renforcé permettra également à la commune de poursuivre les objectifs définis dans le programme Petites villes de Demain et le Contrat territorial de relance et de transition écologique (CRTE) passé entre l'Etat et la communauté de communes de la Pieve de l'Ornano et du Taravo.

Le programme Petites villes de Demain comporte notamment les objectifs de structuration de la façade littorale avec le renforcement de la centralité dans le secteur de Isolella. Il s'agit, dans ce cadre, de mettre en œuvre un véritable projet d'aménagement intégré, comportant notamment la construction de bâtiments publics, l'amélioration des espaces publics existants, la création d'équipements de proximité en matière de santé et de lien social, l'organisation du nautisme et de la plaisance.

Le projet de centralité est naturellement localisé à l'Isolella, lieu de fréquentation le plus important du territoire communal. Il est le centre vivant de la commune, renforcé ces dernières années par les nombreux aménagements et équipements créés pour répondre aux besoins de la population locale.

Le droit de préemption renforcé permet de soumettre au droit de préemption urbain les mutations suivantes, lesquelles sont en principe exclues :

- 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 ;

-les parts ou 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 ;

-un immeuble bâti depuis moins de quatre ans.

Il apparait nécessaire que la commune puisse poursuivre ses actions en faveur de la création de la centralité de l'Isolella, autour du pôle commercial existant, de la mise en œuvre de sa politique d'habitat et de réaliser les équipements publics d'infrastructure et de super structure liés à cette centralité.

Les difficultés liées à la maîtrise foncière de cette opération d'aménagement, aux enjeux de l'accessibilité aux services et équipements collectifs et à la création de logements sociaux impliquent que la commune puisse acquérir également les biens mentionnés ci-dessus.

L'institution d'un droit de préemption renforcé sur le secteur délimité en annexe à la présente se justifie par l'ambition forte portée par la municipalité pour restructurer le tissu urbain, l'offre commerciale et l'offre qualitative et quantitative d'équipements publics.

Les aménagements liés à la centralité nécessiteront une maîtrise foncière de certains biens compris dans le périmètre afin que le projet puisse être mené à son terme.

La présence de copropriétés et de sociétés sur le périmètre de cette action justifie le droit de préemption renforcé.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de constater l'intérêt pour la commune :

-d'instaurer un droit de préemption dans l'ensemble des zones U du PLU (en plus du droit de préemption existant dans les zones AU, créé en 2007) lui permettant de mener à bien sa politique foncière.

-de créer un droit de préemption renforcé dans la zone 1AUa et une partie de la zone UDa telle que délimitée sur le plan en annexe afin de réaliser son objectif de créer une véritable centralité sur le territoire communal.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de M. et après en avoir délibéré,

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 code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 novembre 2007 portant approbation du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 28 novembre 2007 portant instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones AU ;

Vu la délibération du 28 avril 2011 conseil municipal du portant modification du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 avril 2016 portant modification simplifiée du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 5 juillet 2021 prescrivant la révision générale du PLU ;

Considérant la volonté du conseil municipal de poursuivre la réalisation d'opérations d'aménagement, dans l'intérêt général ;

Considérant que l'instauration d'un droit de préemption renforcé, tel que défini à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, permettra à la commune de poursuivre son objectif de créer une centralité multifonctionnelle sur l'entrée de la presqu'île d'Isolella ;

Décide :

Article 1 :

D'instaurer le droit de préemption urbain dans l'ensemble des zones U du PLU.

Article 2 :

De créer un droit de préemption urbain renforcé dans la zone 1AUa et une partie de la zone Uda telle que délimitée sur le plan en annexe.

Article 3 :

De dire que les autres dispositions de la délibération du conseil municipal du 28 novembre 2007 portant instauration du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones AU demeurent inchangées ;

De dire que le droit de préemption urbain dans les zones U et le droit de préemption urbain renforcé entreront en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire au jour de l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme.

D'indiquer que la présente délibération et le plan annexé seront annexés au dossier de PLU, conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme.

Article 4 :

De donner délégation au maire pour l'exercice du droit de préemption urbaine conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales et de rappeler que les acquisitions réalisées par voie de préemption sont inscrites dans le registre ouvert en mairie.

Article 5 :

De dire que, conformément à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, le maire adressera copie de la présente délibération :

- au directeur régional des finances publiques,
- à la chambre des notaires,
- au barreau constitué près le tribunal judiciaire d'Ajaccio (Madame le Bâtonnier, ordre des avocats)
- au greffe du tribunal judiciaire.

Article 6 :

De dire que la présente délibération :

Sera transmise au représentant de l'Etat dans le cadre de l'exercice de son contrôle de légalité

Sera affichée pendant un mois en mairie.

Mention sera insérée dans deux journaux locaux, conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS.

Le Maire :

Jean Baptiste LUCCIONI



Le Maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture de Corse du Sud, au titre du contrôle de la légalité et qu'elle a été notifiée aux intéressés le
Le Maire