

DELIBERATION : 2020-04-31

OBJET : Exercice du Droit de Prémption Urbain (DPU) – actualisation (délibération complémentaire à la délibération n° 2019-06-17) :

- instauration du droit de prémption urbain sur la commune d'Annot
- modification du droit de prémption urbain sur la commune de Rougon

L'an deux mil vingt et le quinze septembre à dix-sept heures trente, salle polyvalente de Saint André les Alpes, s'est réuni le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon « Sources de Lumière ».

Etaient présents : Les délégués

Allons :

IACOBBI Christophe

Allos :

PELLISSIER Stéphane
BIANCO Philippe

Angles :

Annot :

RIGAULT Philippe
FENOUIL Jean
FALASCHI Sandra
MAZZOLI Jean

Barrême :

CHABAUD Jean-Louis
VIVICORSI Pierre-Louis

Beauvezer :

GARNIER Brice

Blieux :

COLLOMP Gérard

Braux :

Castellane :

LIPERINI Bernard
VINCENT Jean-Marc
TILLEMANN Line
MARANGES Philippe
JONKER Nina
GOLE Jean-Paul

Castellet-les-Sauses :

CAMILLERI Claude

Chaudon-Norante :

RALL Evelyne

Clumanc :

VIALE Thierry

Colmars les Alpes :

BARBAROUX Christophe

Demandolx :

Entrevaux :

GUIBERT Lucas
CASPARI Hélène
COTTON Daniel
FERAUD François

La Garde :

LAUGIER Joël

La Mure Argens :

DELSAUX Alain

La Palud sur Verdon :

BIZOT GASTALDI Michèle

La Rochette :

Lambruisse :

MARTORANO Robert

Le Fugeret :

PESCE André

Méailles :

LAUTARD Yvan

Moriez :

COULLET Alain

Peyroules :

CLUET Frédéric

Rougon :

AUDIBERT Maxime

Saint Benoît :

LAUGIER Maurice

Saint André les Alpes :

PRATO Serge
VACCAREZZA Francine
GIRAUD Sophie
GERIN JEAN François

Saint Jacques :

CHAILLAN Alix

Saint Julien du Verdon :

COLLOMP Thierry

Saint Lions :

ISNARD Madeleine

Saint Pierre :

Sausses :

MICHEL Laurent

Senez :

Soleilhas :

Tartonne :

SILVY Jean-Louis

Thorame-Basse :

BICHON Bruno

Thorame-Haute :

SGARAVIZZI Jean-Marie

Ubraye :

MUNIER Aurélie

Val de Chavagne :

ONCINA Anabel

Vergons :

JOUBERT Martial

Villars-Colmars :

Absents représentés : M. LANTELME Michel ayant donné pouvoir à M. PELLISSIER Stéphane ; Mme COZZI Marion ayant donné pouvoir à M. FENOUIL Jean ; M. GRAC Stéphane ayant donné pouvoir à M. PESCE André ; Mme CHEVALLEY Emily ayant donné pouvoir à M. LIPERINI Bernard ; Mme SURLE GIRIEUD Magali ayant donné pouvoir à M. BARBAROUX Christophe ; M. DROGOUL Claude ayant donné pouvoir à M. CAMILLERI Claude ; M. PATRICOLA Sauveur ayant donné pouvoir à M. LAUGIER Maurice ; M. DURAND Gilles ayant donné pouvoir à M. COULLET Alain ; M. ROUX Laurent ayant donné pouvoir à M. GARNIER Brice ; Mme PONS BERTAINA Viviane suppléée par M. LAUTARD Yvan ; M. AUDIBERT Jacques suppléé par M. AUDIBERT Maxime ; M. DAGONNEAU Frank suppléé par M. MICHEL Laurent ; M. OTTO-BRUC Thierry suppléé par M. SGARAVIZZI Jean-Marie ; M. ROUSTAN Claude suppléé par Mme MUNIER Aurélie.

Absents excusés : M. BAC Aimé ; M. MANGIPIA Ludovic ; M. LOMBARD Jean-Pierre

Secrétaire de séance : Mme JONKER Nina

Le quorum étant atteint, l'Assemblée a pu valablement délibérer

Objet : Exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) – actualisation (délibération complémentaire à la délibération n° 2019-06-17) :

- instauration du droit de préemption urbain sur la commune d'Annot
- modification du droit de préemption urbain sur la commune de Rougon

Exposé

Aux termes de la loi ALUR, la compétence d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) emporte de plein droit sa compétence en matière de droit de préemption urbain (DPU).

Depuis le 1^{er} janvier 2017, date du transfert de compétence en matière de PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, la CCAPV exerçait totalement le droit de préemption urbain en lieu et place des communes.

Toutefois et afin de faciliter la maîtrise foncière des communes, la délibération n°2019-06-17 du 30 septembre 2019 a notamment permis de restituer partiellement aux mairies ce droit en déléguant son exercice sur la totalité des zones U et AU de leurs PLU et U et NA de leur POS (jusqu'à leur caducité) à l'exclusion des zones d'activité économique.

Néanmoins et conformément aux articles L. 211-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, il appartient toujours au conseil communautaire d'instituer le droit de préemption urbain sur les communes nouvellement dotées d'un document d'urbanisme ou encore de modifier les périmètres existants.

Lors du conseil communautaire du 17 février 2020, les PLU d'Annot et de Rougon ont été approuvés et les deux communes ont fait part de leur intérêt pour cet outil d'action foncière.

A ce titre, il convient de compléter la délibération n°2019-06-17.

Commune d'Annot – institution du DPU

Il est proposé d'instaurer le DPU sur l'ensemble des zones urbaines (U) du PLU de la commune d'Annot, le document d'urbanisme ne présentant aucune zone à urbaniser (AU).

L'exercice de ce droit sera délégué à la Commune conformément à la délibération suscitée.

Commune de Rougon – modification du DPU

La commune de Rougon a instauré le DPU simple et renforcé par délibération du 12/10/2001. Toutefois, il convient de modifier les périmètres existants. En effet, le zonage du PLU approuvé le 17/02/2020 n'étant pas similaire à celui du document d'urbanisme auquel il s'est substitué (POS), il est nécessaire de prendre une délibération pour ajuster l'emprise du droit de préemption urbain aux zones créées ou modifiées par le PLU.

Ajustement du périmètre et maintien du DPU renforcé

A ce titre, il convient d'instaurer le DPU simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU.

En outre, l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme précise que le DPU ne s'applique pas :

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 bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;

b) 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 ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, 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 du 12/10/2001, la commune a instauré **le DPU renforcé** sur le territoire communal (zone U et NA de l'ancien POS). **Elle souhaite maintenir ce dernier dans les zones U et AU délimitées par le nouveau PLU.** Cet outil permettra ainsi la constitution de réserves foncières pour :

- La mise en œuvre des objectifs du PADD fixés dans le PLU approuvé le 17/02/2020
- La réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général
- La restructuration urbaine du village de Rougon
- Le maintien et/ou l'extension l'accueil de petites activités commerciales ou artisanales
- La sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine et des espaces naturels

Instauration du DPU dans les périmètres de protection des points de captage d'eau potable

« Protéger les zones de captages d'eau » est un des besoins répertoriés en matière d'équipements et de service dans le rapport de présentation du PLU (chapitre 2.5.7, page 54).

On recense sur la commune 3 captages exploités :

- Le captage des Cagarelles ;
 - Le forage des Légunes ;
 - Le forage de Carajuan qui alimente spécifiquement le camping de Verdon-Carajuan
- Ces points de captages d'eau font tous l'objet de périmètres de protection qui sont traduits par des servitudes d'utilité publique, reportées aux documents graphiques du PLU. En outre, les périmètres de protection du captage de Cagarelles (immédiat et rapproché) sont identifiés au PLU par un emplacement réservé, en vue de l'acquisition, par la commune, des parcelles concernées par ces périmètres.

En vue de conforter la commune de Rougon, compétente de surcroît en matière d'adduction d'eau potable, dans cet enjeu de protection **il est proposé au conseil communautaire de délibérer en faveur de l'instauration du DPU dans les**

périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. Le DPU portera sur l'intégralité des périmètres rapprochés tels que définis dans les arrêtés préfectoraux annexés à la présente délibération.

L'exercice du DPU (simple, renforcé et autour des périmètres rapprochés des captages) sera délégué à la Commune conformément à la délibération n° 2019-07-16.

Décision

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L. 211-1 et suivants et l'article R. 213-1 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Santé Publique et notamment son article L. 1321-2 ;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé (dite loi ALUR) ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon (CCAPV) approuvés par arrêté préfectoral du 24 novembre 2016, modifiés par arrêté préfectoral du 27 décembre 2018, et plus particulièrement les compétences en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale transférées au 1er janvier 2017 ;

Vu les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) d'Annot et Rougon, approuvés en date du 17 février 2020 ;

Vu la délibération n° 2019-06-17 du conseil communautaire en date du 30 septembre 2019, afférente à l'exercice du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération de la commune de Rougon en date du 12 octobre 2001, instaurant le DPU simple et renforcé sur le territoire communal ;

Considérant que les communes d'Annot et de Rougon sont chacune dotées d'un PLU nouvellement approuvé et qu'il convient d'instaurer le DPU pour la commune d'Annot et de modifier les périmètres du DPU existant pour la commune de Rougon ;

Considérant que l'article L. 1321-2 du Code de la Santé Publique stipule que « dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer le droit de préemption urbain dans les conditions définies à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme » et que « ce droit peut être délégué à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine dans les conditions prévues à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme » ;

Considérant que la commune de Rougon doit répondre à un enjeu, fléché au PLU, de protection des zones de captages présentes sur son territoire et que l'instauration de ce DPU permettrait la maîtrise des terrains concernés par les périmètres de protection rapprochée de son territoire ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments suscités, il convient d'amender la délibération n° 2019-06-17 afférente à l'exercice du DPU ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- **DE COMPLETER** la délibération n° 2019-06-17 afin :
 - o **D'INSTITUER** le droit de préemption urbain (DPU) simple dans les zones urbaines (U) délimitées par le PLU de la commune d'Annot ;
 - o **DE MODIFIER** le DPU existant sur la commune de Rougon en :
 - maintenant le DPU simple et renforcé, en application de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le nouveau PLU de la commune ;
 - instaurant le DPU dans l'intégralité des périmètres de protection approchée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique et conformément aux arrêtés préfectoraux en annexe de la présente délibération ;
- **DE DELEGUER**, de fait, aux communes d'Annot et Rougon l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones qui ont été définies ci-dessus, à l'exclusion des périmètres des zones d'activité économique, conformément à la délibération n°2019-06-17 ;
- **DE SOUMETTRE** aux communes concernées, une délibération d'acceptation de la délégation partielle de l'exercice du DPU, fixant notamment les conditions de transmission des DIA à la CCAPV.
- **D'AFFICHER** la présente délibération au siège de la CCAPV et dans les mairies des communes concernées (Annot et Rougon) pendant un mois, ainsi que d'en insérer une mention dans 2 journaux diffusés dans le département.
- **DE NOTIFIER** la présente délibération à Madame la Préfète des Alpes de Haute-Provence, à Madame la Directrice départementale des finances publiques, à la Chambre départementale des notaires, au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance, au greffe du même tribunal.

Cette décision est adoptée à l'unanimité

Fait et délibéré à Saint André les Alpes,

Le 15 septembre 2020

Le Président,