

Département des Alpes-de-Haute-Provence

Commune de SIGONCE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5.10 – Annexe 10 – Droit de préemption urbain (dont renforcé)



Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme	Le Maire, Christian CHIAPELLA, 29/06/2015
PLU arrêté le,	PLU approuvé le,
PLU mis à jour par arrêté le,	

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – Avenue de la Clapière, Rés n°1 Croisée des chemins – 05200 EMBRUN

Tel : 04.92.46.51.80 / Fax : 04.92.46.51.80

Mail : contact@alpicite.fr / Web : www.alpicite.fr

Contacts : Nicolas BREUILLOT / Rodolphe BOY

RF SOUS PREFECTURE DE FORCALQUIER
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 12/05/2020 004-210402061-20200421-DE_2020_018-DE

République française

Département des Alpes-de-Haute-Provence

COMMUNE DE SIGONCE

Séance du 21 avril 2020

Membres en exercice : 10

Date de la convocation:

Présents : 6

L'an deux mille vingt et le vingt-et-un avril l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Christian CHIAPELLA

Votants: 9

Pour: 9

Présents : Christian CHIAPELLA, Sylviane RUGGIERO, Françoise DORLÉANS, Françoise DEVILLE, Fabrice MAILLET, Sally NOBLE

Contre: 0

Représentés : Éric MARCELLO par Fabrice MAILLET, Jacques FERAUD par Christian CHIAPELLA, Béatrice JOLLIVET par Sylviane RUGGIERO

Abstentions: 0

Excusés : Joëlle VIANDIER

Absents :

Secrétaire de séance : Sylviane RUGGIERO

Objet: Instauration du Droit de Prémption Urbain (DPU) - DE_2020_018

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 14 octobre 2019, le conseil municipal de Sigonce a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le code de l'Urbanisme, permet à la commune, à la suite de cette approbation, d'instituer un droit de préemption notamment sur les biens situés en zone urbaine (U) et en zone à urbaniser (AU) du PLU, la commune n'étant pas concernée par les autres cas prévus.

Ce droit permettra à la commune d'acquérir en priorité des biens nécessaires pour mettre en œuvre sa politique d'aménagement (équipements publics, logements, voirie, etc.).

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal, d'instituer le droit de préemption urbain sur les biens situés en zones urbaines (U) et à Urbaniser (AU) conformément à la carte annexée à la présente délibération.

Le conseil municipal,

L'exposé du Maire entendu,

VU, le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L211-1 et suivants et R211-2 et suivants ;

VU, la délibération n°DE_2019-034 en date du 14 octobre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, peuvent par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs suivants (définis à l'article L.300-1 du même code) :

- Mettre en œuvre un projet urbain ;
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;

• Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
SOUS PREFECTURE DE FORCALQUIER
• Permettre le renouvellement urbain ;
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/05/2020
004-210402061-20200421-DE_2020_018-DE

- Sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

CONSIDERANT que l'institution du droit de préemption urbain permettra à la commune de poursuivre et renforcer les actions et opérations d'aménagement qu'elle porte notamment, en matière d'équipements publics ou de participer à la production diversifiée et équilibrée de logements ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines ou d'urbanisation future conformément à la carte annexée à la présente délibération.

DIT que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, par un affichage dans la commune durant un mois et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, la présente délibération sera transmise :

- à Mme la préfète des Hautes-Alpes ;
- au directeur départemental des finances publiques ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux ;

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,

Le Maire, Christian CHIAPPELLA



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille (par voie postale au 24 Rue Breteuil 13006 Marseille ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.



Droit de préemption urbain - Sigonce

 Zones où s'applique le droit de préemption urbain (zones U et AU du PLU approuvé)

Fond de plan

 Parcelle cadastrale (PCI vecteur 2017)

 Bâti cadastré (PCI vecteur 2017)



COMMUNE DE SIGONCE**Séance du 03 juillet 2025**

Membres en exercice : 10	Date de la convocation: 24/06/2025
Présents : 8	L'an deux mille vingt-cinq et le trois juillet l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Christian CHIAPELLA
Votants: 10	Présents : Christian CHIAPELLA, Éric MARCELLO, Jacques FERAUD, Françoise DORLÉANS, Françoise DEVILLE, Marc BOTTERO, Joselyne BELZUNCE, Jean FERREZ
Pour: 10	
Contre: 0	
Abstentions: 0	Représentés: Sylviane RUGGIERO par Françoise DEVILLE, Sylvie DEPAOLI par Jacques FERAUD
	Excusés:
	Absents:
	Secrétaire de séance: Françoise DEVILLE

Objet: Instauration du droit de préemption urbain (DPU) « renforcé » - DE_2025_031

Monsieur le Maire rappelle que par délibération, en date du 14 octobre 2019, le conseil municipal de Sigonce a approuvé le plan local d'urbanisme (PLU).

Afin de permettre à la commune d'acquiescer en priorité des biens nécessaires pour mettre en œuvre sa politique d'aménagement (équipements publics, logements, voirie, etc.), la municipalité a décidé d'instaurer un droit de préemption urbain (DPU) « simple » sur l'ensemble des zones U et AU du PLU par délibération du 21 avril 2020.

Néanmoins, en application de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, ce DPU « simple » n'est pas applicable :

« 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 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 quatre ans à compter de son achèvement. »

Le Code de l'Urbanisme, dans ce même article L211-4, permet la mise en place d'un DPU dit « renforcé », dont la mise en place doit être motivée : *« la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article [voir ci-dessus] sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ».*

Le DPU « renforcé » présente en comparaison du DPU « simple » l'avantage suivant : il met à disposition un outil foncier permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement sur des secteurs urbains en agissant sur l'ensemble des immeubles, dont des lots en copropriétés et les immeubles de moins de 4 ans et sur les cessions de parts ou actions d'une société.

Monsieur le Maire explique que l'instauration d'un DPU « renforcé » est motivée par des enjeux inhérents à l'amélioration des équipements publics, à la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne, notamment dans le cadre de l'OPAH (opération

programmée d'amélioration de l'habitat), mais également **aux besoins de recyclage du foncier afin d'anticiper l'intégration de la loi Climat et Résilience dans notre futur document d'urbanisme.** Ces ambitions sont en accord avec les objectifs qui peuvent être assignés au droit de préemption urbain (article L300-1 du Code de l'urbanisme). Elles sont aussi développées dans le PLU et notamment dans le projet politique traduit à travers le PADD, et notamment à travers la première orientation « assurer une redynamisation du village de Sigonce », son action « redynamiser le développement démographique en lien avec les équipements communaux », ou encore à travers l'action « conforter le niveau d'équipement de Sigonce » de la seconde orientation du PADD.

La mise en place du DPU « renforcé » est proposée sur l'ensemble des zones U inscrites au PLU approuvé, qui peuvent toutes accueillir en l'état ou à l'avenir ce type de biens. La zone AU en est par contre exclue, car ne présentant pas d'enjeux de ce type au regard du projet d'ensemble qui y est visé.

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal, d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) « renforcé », sur les zones susmentionnées (voir carte annexée à la présente délibération).

-

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L300-1, R211-1 et suivants ;

VU la délibération DE_2019_034 en date du 14 octobre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération DE_2020_018 en date du 21 avril 2020 un droit de préemption urbain (DPU) « simple » ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé, peuvent par délibération instituer un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future ;

CONSIDÉRANT qu'un DPU « simple » tel qu'institué par la délibération DE_2020_018 en date du 21 avril 2020 sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, n'est pas applicable, au titre de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme :

- 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 ;
- 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.

CONSIDÉRANT la possibilité offerte par l'article L211-4 du Code de l'urbanisme d'instituer un DPU « renforcé » afin de pouvoir l'appliquer aux différents biens cités ci-dessus, par délibération motivée ;

Depôt SOUS PREFECTURE DE FORCALQUIER
Date de dépôt : 09/09/2025
004-210402061-20250703-DE_2025_031-DE

CONSIDÉRANT les motivations formulées concernant l'application de ce droit de préemption « renforcé » pour les zones U du PLU en vigueur ;

CONSIDÉRANT que ces motivations répondent aux ambitions de la commune traduites dans le plan local d'urbanisme et notamment son PADD, et aux principes des articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme ;

VU la carte du périmètre d'application du DPU « renforcé » annexée à la présente délibération.

Le conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

DECIDE d'instituer le DPU « renforcé » sur les zones U du PLU en vigueur, conformément à la carte annexée à la présente délibération.

DIT que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage dans la commune, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, conformément à l'article R211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise :

- Au Préfet des Alpes-de-Haute-Provence ;
- Au directeur départemental des finances publiques ;
- À la chambre départementale des notaires ;
- Aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

PRECISE que l'entrée en vigueur de la délibération a pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

DIT que le périmètre d'application du droit de préemption urbain « renforcé » sera annexé au plan local d'urbanisme conformément à l'article R151-52 du Code de l'urbanisme.

Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L213-13 du Code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance, Sylviane RUGGIERO

Le Maire, Christian CHIAPPELLA



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal

Administratif de Marseille (par voie postale au 31 Rue Jean-François Leca 13002 Marseille ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de 2 mois à compter de sa notification, sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.

Dépôt SOUS PREFECTURE DE FORCALQUIER

Date de réception de l'AR: 09/07/2025

004-210402061-20250703-DE_2025_031-DE



Droit de préemption urbain renforcé - Sigonce

 Zones où s'applique le droit de préemption urbain renforcé (zones U du PLU approuvé)

Fond de plan

 Parcelle cadastrale (PCI vecteur 2024)

 Bâti cadastré (PCI vecteur 2024)



LES FERRAYES

LE VILLAGE

LA CHARITE

LES ROUTES