Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le 15/12/2025
ID : 974-219740180-20251126-25116-DE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINTE-MARIE
SEANCE DU MERCREDI 26 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION N°DGS/DU/25/116-INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Le Maire certifie que la liste des délibérations de la présente séance a été mise en ligne sur le site Internet de la ville le

0 4 DEC 2025

que la convocation a été faite le 19 / 11 / 2025 et que le nombre de conseillers municipaux présents à l'ouverture de la séance a été de 19 sur 29.
Nombre de votants : 19

Richard NIRLO

L'an deux mille vingt-cinq, le mercredi 26 novembre à 09 h 30 , le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle polyvalente communale de Duparc, après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Richard NIRLO, Maire.

Etaient présents : M. Richard NIRLO, Maire

Adjoints : Mme Sylvie BILLAUD - M. Christian DALLEAU - Mme Marie-Line SOUBADOU - M. André M'VOULAMA - Mme Olivette TAOMBE - M. Grégoire CORDEBOEUF - M. Matthias DASSOT - -M. Jean-Louis LATOUCHE - Mme Arielle REZAC.

Conseillers Municipaux : Mme Carole HIVANHOE - M. Mario LECHAT - Mme Marlène RODIER - M. Didier GOPAL - Mme Myrielle HIVANHOE - Mme Michelle NIRLO - M. Eric THIBURCE- M. Christian ANNETTE - Mme Céline SITOUZE .

Est arrivé en cours de séance : Mme Vivienne DALLEAU à 10h10.

A quitté définitivement la séance : M. Christian ANNETTE à 11h23.

Etaient absents : Mme Nadia WU-TIU-YEN - Mme Corinne GAUVIN - M. Jean-François BOYER - Mme Dorianne JEAN-BAPTISTE - M. André CHERIMONT -Mme Sylvie NATIVEL - Mme Valérie GRAVIER – M. Thierry GUICHARD – M. Nicolas LEBRETON.

Monsieur Matthias DASSOT a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le 15/12/2025
ID : 974-219740180-20251126-25116-DE

DELIBERATION N°DGS/DU/25/116

INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Vu

- le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29
- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles ses articles L.211-1 et suivants ainsi que les articles R.211-1 et suivants ;
- la délibération du 26 novembre 2025 portant approbation de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune ;

Considérant

✓ Que par suite de l'approbation de la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme et conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, il est nécessaire de prendre une nouvelle délibération instaurant le droit de préemption urbain (DPU) sur les nouvelles zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) et retirant de celui-ci les surfaces rebasculées en zone agricole (A) ou naturelle (N) ;

✓ Que l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme permet d'instaurer un droit de préemption urbain « renforcé » sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) afin de pouvoir appliquer le droit de préemption urbain à :

- 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 ;
- 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 ;
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement

✓ Que le classement en « zone tendue » de la Ville de Sainte-Marie témoigne d'un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant. Dans ce cadre, l'instauration du droit de préemption urbain « renforcé » est motivé par les enjeux suivants :

- Permettre une meilleure maîtrise des fonciers stratégiques afin d'améliorer l'offre en logement au sein de l'actuelle enveloppe urbaine et ainsi répondre à la trajectoire « zéro artificialisation nette » (ZAN) définie dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé par délibération du 26 novembre 2025 ;
- Faciliter la réalisation d'opérations répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et participant à la mixité sociale et urbaine, et dont la préemption n'est pas possible dans le cadre de l'usage du droit de préemption « simple » ;
- Apporter une connaissance élargie du marché de l'immobilier

Envoyé en préfecture le 15/12/2025
Reçu en préfecture le 15/12/2025
Publié le 15/12/2025
ID : 974-219740180-20251126-25116-DE

Monsieur le Maire

- Propose, après avoir entendu l'exposé, d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du PLU approuvé le par délibération du 26 novembre 2025 et tel que détaillé sur le plan annexé à la présente délibération.

Ceci exposé, il est décidé au Conseil Municipal :

- d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU du PLU approuvé le par délibération du 26 novembre 2025 et tel que détaillé sur le plan annexé à la présente délibération

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.
Conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, la délibération (avec le plan annexé) sera transmise au directeur régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux.

La commission Travaux, Habitat et Urbanisme, Environnement réunie le mercredi 12 novembre 2025 a émis un avis favorable.

.....

ADOPTE A L'UNANIMITE.

.....

Pour extrait certifié conforme.
Le Maire,

Richard
NIRLO