

## Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montreuil

### 7.3 i

### Délibération 3 février 2016 Droit de Prémption Urbain Renforcé

- PLU révisé approuvé par le Conseil de Territoire en date du 25 septembre 2018







## **CONSEIL MUNICIPAL**

### **Séance du 3 février 2016**

#### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

#### **DEL20160203\_21 : Mise en conformité du Droit de Prémption Urbain Renforcé suite au jugement du Tribunal Administratif de Montreuil du 5 juin 2014 relatif au Plan Local d'Urbanisme**

Nombre de membres composant le Conseil: 55

Présents : 42

Absent(s) : 5

Pouvoir(s) : 8

L'an 2016, le mercredi 3 février, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 28 janvier 2016

Sont présents : M. BESSAC, M. DUFRICHE-SOILIHI, Mme KEITA, M. LAMARCHE, Mme LORCA, M. LE CHEQUER, Mme ATTIA, M. MOLOSSI, Mme PILON, M. BEDREDDINE, M. VIGNERON, Mme YONIS, M. ROBEL, M. REZNIK, Mme ASSOULINE, M. ABRAHAMS, Mme CASALASPRO, M. REZIG, Mme MENOUDJ, M. MARIELLE, Mme LHERMET, Mme BONNEAU, Mme CREACHCADEC, M. BELTRAN, M. ZRIOUI, Mme BOURDAIS, Mme LESCURE, M. BOISSIER, Mme COMPAIN, M. BARRY, Mme VILLEMAUX, M. STERN, Mme FANTUZZI, Mme RUIZ, Mme KEISER, Mme GUERFI, Mme BERNHARDT, M. VILLENEUVE, M. RAHMANI, Mme MAZE, Mme LAPORTE, Mme VIPREY.

Absent(s) donnant pouvoir : Mme Riva GHERCHANOC à M. Laurent ABRAHAMS, Mme Anne-Marie HEUGAS à M. Claude REZNIK, M. Nabil RABHI à M. Ibrahim DUFRICHE-SOILIHI, M. Jean-Charles NEGRE à M. Philippe LAMARCHE, Mme Mireille ALPHONSE à M. Rachid ZRIOUI, Mme Capucine LARZILLIERE à M. Stéphan BELTRAN, M. Axel NORBELY à Mme Sophie BERNHARDT, M. Alexandre TUAILLON à Mme Mouna VIPREY.

Absent(s) : M. MAMADOU, M. HOUICHI, M. BEN GHANEM, Mme TRAORE, M. HOUZARD.

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du Code général des collectivités territoriales.

L'appel nominal effectué, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à la désignation d'un secrétaire de séance au sein du Conseil municipal.

À la majorité des voix, Madame Sophie BERNHARDT a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les acceptées.

Ces formalités remplies, la séance est ouverte à 19h00 .

## **DEL20160203\_21 : Mise en conformité du Droit de Prémption Urbain Renforcé suite au jugement du Tribunal Administratif de Montreuil du 5 juin 2014 relatif au Plan Local d'Urbanisme**

### LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1, L. 211-4 et L.600-12 ;  
Vu la délibération du conseil municipal du 16 décembre 1999 relative au droit de préemption urbain renforcé ;  
Vu la délibération du conseil municipal du 5 avril 2001 étendant le périmètre du droit de préemption urbain renforcé aux territoires couverts par des ZAD venues à expiration ;  
Vu la délibération n°DEL20120913 en date du 13 septembre 2012 approuvant le Plan local d'urbanisme ;  
Vu la délibération n° 20131214\_42 en date du 14 décembre 2013 relative à la mise en conformité du droit de préemption urbain renforcé suite à la révision simplifiée n°3 ;  
Vu le jugement du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 5 juin 2014, notifié le 11 juin 2014 annulant le règlement au sein de la zone naturelle des Murs à Pêches, devenu définitif depuis le 13 août 2014 ;  
Vu, par conséquent, le plan d'occupation des sols en son état du 25 juin 2009 immédiatement antérieur à l'approbation du PLU par la délibération susvisée du 13 septembre 2012 ;  
Vu la délibération n°20120927\_36 du 27 septembre 2012 déléguant au syndicat des Eaux d'Île-de-France le droit de préemption urbain renforcé concernant l'emplacement réservé syndicat S1 en vue d'un futur réservoir ;  
Vu la délibération n°20131214\_43 du 14 décembre 2013 déléguant à Est Ensemble le droit de préemption urbain renforcé au sein de la ZAC Boissière Acacia ;  
Vu la délibération n°20140710\_16 du 10 juillet 2014 déléguant à la SOREQA le droit de préemption urbain renforcé au sein de la ZAC de la Fraternité ;  
Vu la délibération n°20141002\_20 du 2 octobre 2014 transférant à Est Ensemble le droit de préemption pour le 54 rue Raymond Lefebvre, opération RHI ;  
Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement Durable du 1<sup>er</sup> février 2016 ;  
Considérant que le jugement intervenu opère une annulation du zonage réglementaire du PLU dans une partie du secteur des Murs à Pêches ;  
Considérant qu'une partie de ce territoire redevient constructible ou, au contraire, devient naturel ou agricole ;  
Considérant que l'article L. 211-1 du code de l'Urbanisme prévoit que « les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan » ;  
Considérant, qu'à contrario, l'ensemble des zones identifiées comme naturelles ou agricoles sont automatiquement exclues du périmètre du droit de préemption urbain renforcé et que les zones désormais constructibles doivent être réintégrées en zone de droit de préemption urbain renforcé ;  
Considérant qu'il est nécessaire de maintenir ce droit de préemption urbain sur ces zones afin de poursuivre la politique d'aménagement de ce secteur des Murs à Pêches et d'accompagner le développement de ce territoire qui a fait ou fait l'objet de nombreux projets tels que le nouveau collège Cesaria Evora, la piscine écologique et encore l'arrivée du Tramway 1 ;  
Considérant qu'il y a lieu d'appliquer un DPU dit « renforcé » sur ces espaces puisqu'un droit de préemption simple n'est pas suffisant pour satisfaire à ces objectifs notamment en excluant les immeubles en copropriété. Or, il est précisé, à titre indicatif, que 50 % des biens immobiliers dénombrés sur Montreuil sont en copropriété. Cette exclusion reviendrait donc à vider le droit de préemption ainsi institué de tout sens, notamment face aux copropriétés dégradés du secteur et les copropriétés de sol ;  
Considérant qu'il y a lieu d'appliquer un DPU dit « renforcé » à la cession de parts ou d'actions de sociétés, ce cas de figure de cession de parts de SCI se généralisant, une telle exclusion empêcherait la Ville de répondre à ses objectifs d'aménagement et de maîtrise de sa politique foncière ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par  
42 voix pour

6 voix contre : Olga RUIZ, Leila GUERFI , Sophie BERNHARDT, Grégory VILLENEUVE, Axel NORBELLY, Nordine RAHMANI

2 abstention(s): Christine FANTUZZI, Christel KEISER

## DÉCIDE

Article 1 : Décide le maintien et l'actualisation du droit de préemption urbain sur le périmètre tel qu'il figure aux plans annexés à la présente .

Article 2 : Annule la délibération du Conseil Municipal n° 20131214\_42 en date du 14 décembre 2013 relative à la mise en conformité du droit de préemption urbain renforcé suite à la révision simplifiée n°3.

Article 3 : Décide que le droit de préemption sera « renforcé » et s'applique donc sur les immeubles visés à l'article L. 211-4 du code de l'Urbanisme à savoir :

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

Article 4 : Renouvelle l'ensemble des délégations du droit de préemption urbain renforcé notamment au profit du Syndicat des Eaux d'Île-de-France, d'Est Ensemble et de la SOREQA, l'ensemble de ces délégations étant hors secteur modifié par la présente délibération et faisant l'objet d'aménagement toujours en cours ;

Article 5 : Constate que l'article 15° de la délibération du Conseil Municipal en date du 17 avril 2014 donnant délégation à Monsieur le Maire pour régler les affaires énumérées à l'article L. 2122-22 et l'autorisant à exercer le droit de préemption dans les conditions qu'il définit, s'applique aux parcelles visées par la présente délibération ;

Article 6 : Conformément à l'article L. 123-13 du code de l'Urbanisme, la présente modification du droit de préemption urbain sera annexée au Plan local d'urbanisme ;

Article 7 : Précise qu'en application de l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et affichée un mois en mairie de la Commune de Montreuil.

Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

En application de l'article R. 211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera également adressée :

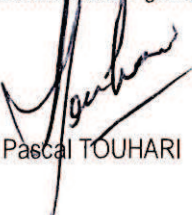
- au directeur départemental des services fiscaux,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

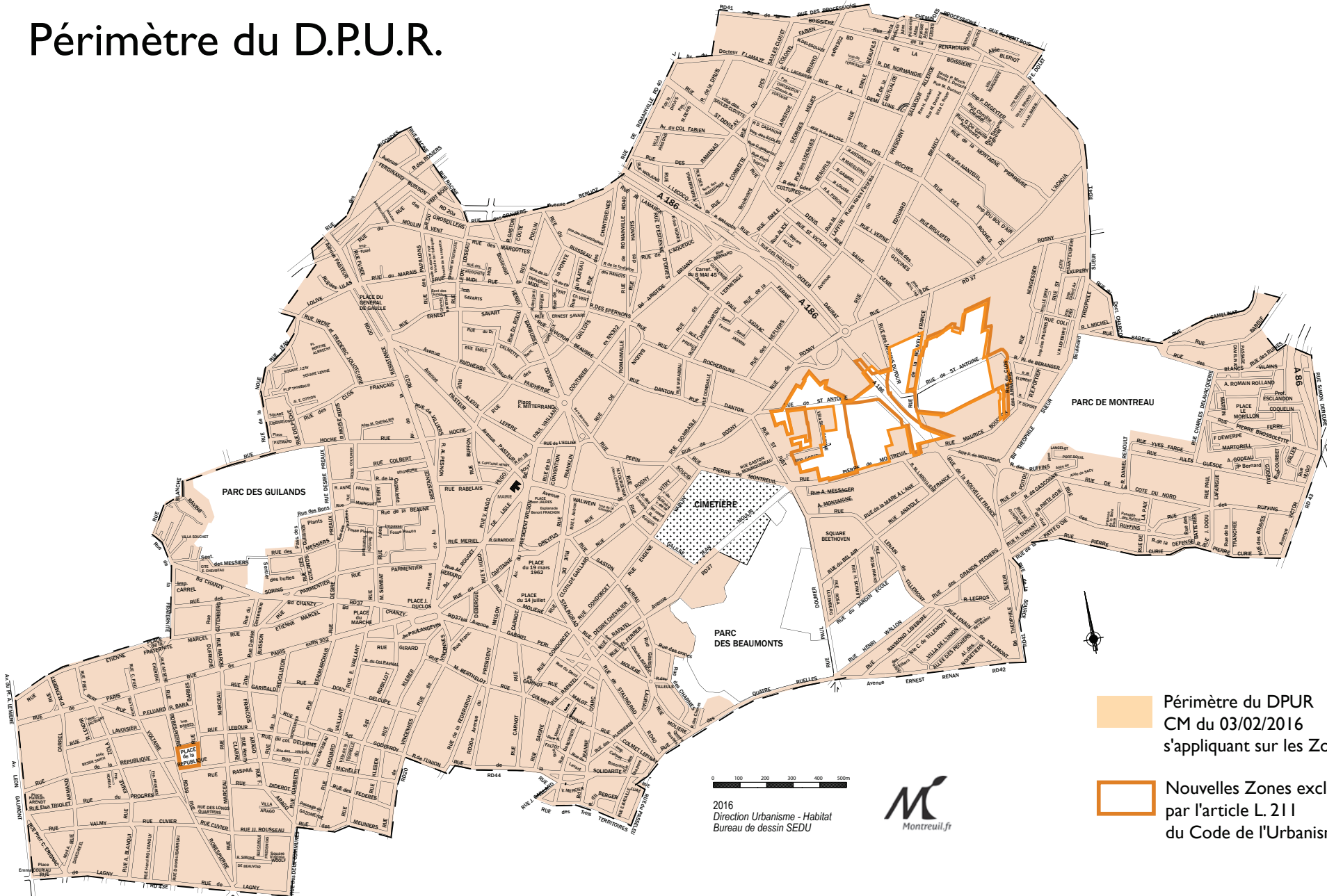
Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits  
et ont signé les membres présents  
Pour extrait conforme au registre,  
Le Maire, pour le Maire et par délégation  
Le directeur de l'administration générale



  
Pascal TOUHARI



# Périmètre du D.P.U.R.





- Périmètre du DPUR  
CM du 03/02/2016  
s'appliquant sur les Zones Urbaines
- Nouvelles Zones exclues de droit  
par l'article L. 211  
du Code de l'Urbanisme

2016  
Direction Urbanisme - Habitat  
Bureau de dessin SEDU

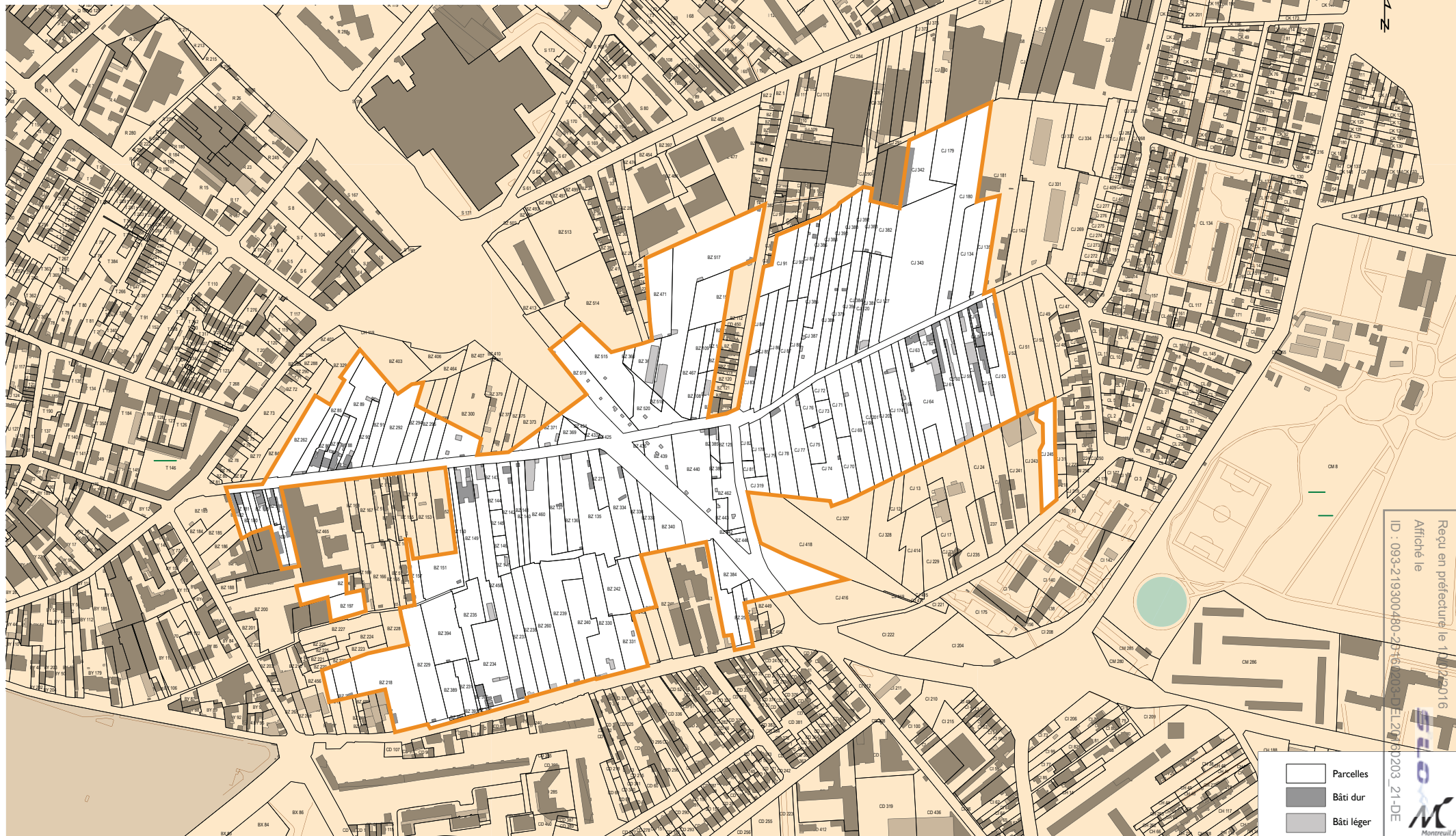
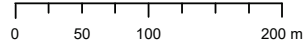


Envoyé en préfecture le 10/02/2016  
Reçu en préfecture le 10/02/2016  
Affiché le 10/02/2016  
ID : 093-21930048-01606-3-DEL20160203\_21-DE  
SLO

# Parcellaire du périmètre du D.P.U.R. dans le secteur des Murs à Pêches

-  Nouvelles Zones exclues de droit par l'article L.211 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre du DPUR - CM du 03/02/2016 s'appliquant sur les Zones Urbaines

Fond de plan issu du PCI 2014  
2016 - Ville de Montreuil Direction Urbanisme Habitat - SEDU



Envoyé en préfecture le 10/02/2016  
Reçu en préfecture le 11/02/2016  
Affiché le 11/02/2016  
ID : 093-2-19300480-2016-0003-01-2016-00203\_21-DE  
