



**COMMUNE DE 68680 KEMBS**  
Département du Haut-Rhin  
Arrondissement de Mulhouse  
Canton de Brunstatt-Didenheim

Nombre des conseillers élus	29	<b>Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal</b> <b>Séance du 31 janvier 2023</b> <b>sous la présidence de M. ROUDAIRE Joël, Maire de Kembs</b> <b>Publié sur le site internet de la Commune le :</b>
Conseillers en fonction	29	
Conseillers présents	22	
Procuration	6	
Présents :	M. ROUDAIRE Joël (Maire), Mme BACH Céline, M. SCHACHER Francis, Mme ROSSE Christiane, M. SZCZEPANIAK Cyril, Mme DI PERSIO Sandra (Adjoints), M. FOLTZER Roland, Mmes ROOS Nicole, CAPEL Michelle, M. LEPROTTI Eric, Mmes MALPARTY Patricia, MICLO Jocelyne, LANG Rachel, M. SUTTER Jean-Philippe, Mme GERSPACHER Céline, MM. LALOY Brice, KIENNEMANN Ludovic, REVEILLON Matthias, PINT Denis, MOREAU Sébastien, MOKADYM Saïd, Mme KUPFERSCHMIDT Catherine (Conseillers municipaux)	
Absents excusés :	M. TIXERONT Claude, Mmes CORTINOVIS Anne, BOGUET Josiane, MM. HARTMANN Thierry, LANDRIN Sébastien, LAURENT Benoît	
Absent :	M. DEGERT Christian	
Ont donné procuration :	M. TIXERONT Claude à M. ROUDAIRE Joël, Mme CORTINOVIS Anne à Mme GERSPACHER Céline, Mme BOGUET Josiane à Mme CAPEL Michelle, M. HARTMANN Thierry à M. SZCZEPANIAK Cyril, M. LANDRIN Sébastien à M. LALOY Brice, M. LAURENT Benoît à M. REVEILLON Matthias	

**Point 08 - Institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé et actions en faveur du dynamisme économique de la commune**

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

1- Les articles L.211-1 et R.211-2 du Code de l'Urbanisme offrent la possibilité aux communes d'instituer un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), ainsi que sur certains périmètres spécifiques visés à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme (périmètres de captage d'eau potable par exemple).

Le Maire rappelle que par délibération du 10 février 2020 le Conseil Municipal a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable à savoir :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UE, UEa, UEb, UEc
- Zones d'urbanisation future : 1AUa, 1AUc, 1AUL, 2AUa, 2AUe
- 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 classés en zone N

du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 novembre 2019 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée le 4 mars 2020.

Les articles L.213-1 et L.213-1-2 du code de l'urbanisme définissent la liste des immeubles ou ensembles de droits sociaux soumis au droit de préemption urbain (DPU), c'est-à-dire les biens immobiliers qui sont préemptables. L'article L211-4, quant à lui, exclut du droit de préemption certaines aliénations mais prévoit que le conseil municipal peut délibérer pour étendre le droit de préemption urbain aux aliénations qui en sont normalement exclus. C'est ce qu'on appelle communément le droit de préemption urbain renforcé qui peut être mis en place sur tout ou partie du territoire soumis au DPU (zones U et AU).

Monsieur le Maire donne lecture de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme :

« Ce droit de préemption 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.*

**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.**

*Pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le représentant de l'Etat dans le département peut également décider, par arrêté motivé, d'appliquer le droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit ».*

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'étendre le droit de préemption urbain aux aliénations visés à l'article L211-4 du code de l'urbanisme englobant les lots soumis au régime de la copropriété depuis au moins 10 ans, dans la mesure où ce DPU renforcé permettra à la commune de mener à bien son objectif d'intérêt général consistant à permettre le maintien ou le développement des services à la population. Acquérir des biens immobiliers dans les secteurs de la commune ayant une fonction principalement résidentielle permet en effet de disposer de locaux à même de permettre l'installation de services répondant aux besoins de la population qui sont complémentaires à la fonction résidentielle (ou l'extension de services existants). Il s'agit donc, conformément à l'article L300-1 du code de l'urbanisme d'agir pour le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.

Il est proposé d'appliquer ce droit de préemption urbain renforcé à la partie du territoire suivant dans laquelle sont concentrés les activités économiques de services à la population : dans certains secteurs des zones UA, UB et UE du PLU selon le plan annexé à la présente.

Pour ces motifs, le Maire propose donc au Conseil Municipal d'instituer, en vertu de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain renforcé sur les aliénations visées à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme *au sein des zones* UA, UB et UE du PLU selon le plan annexé à la présente.

Ces secteurs sont déjà être couvert par le DPU simple

2-Monsieur le maire fait également état de la possibilité pour la commune de protéger l'appareil commercial et artisanal de proximité présent dans les zones de centralité en instituant un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux dans un périmètre délimité de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

Cette action est destinée à sauvegarder la diversité artisanale et commerciale de la commune. Un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale est réalisé préalablement ; il est joint au projet de délibération et transmis pour avis à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat.

Le maire propose donc au conseil municipal de se prononcer sur le lancement d'une étude de diagnostic sur la situation du commerce et de l'artisanat de proximité et les menaces pesant sur lui.

## **Le Conseil municipal,**

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-4 et L.214-1 ;

**VU** le délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2019 approuvant le P.L.U. ;

**VU** le délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2020 approuvant la modification n°1 du P.L.U. ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal du 10 février 2020 instaurant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable à savoir :

- Zones urbaines : UA, UB, UBa, UBb, UBc, UC, UE, UEa, UEb, UEc
- Zones d'urbanisation future : 1AUa, 1AUc, 1AUL, 2AUa, 2AUe
- 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 classés en zone N

**Considérant**, que la commune peut, par délibération motivée, décider d'appliquer un droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, sur la totalité ou certaines parties du territoire,

**Considérant** l'objectif d'intérêt général de maintenir ou développer les activités de services à la population dans les zones résidentielles de la ville ;

**Considérant** l'intérêt de réaliser une étude de diagnostic du commerce et de l'artisanat de proximité dans le but d'instaurer, le cas échéant en fonction des conclusions de cette étude, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux ;

### **Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré,**

1. Décide de renforcer le droit de préemption urbain et d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations visées à l'article L211-4 du code de l'urbanisme dans certains secteurs des zones UA, UB et UE du PLU selon le plan annexé à la présente, tels qu'ils figurent au plan annexé à la présente, à savoir :
  - du 66 au 123 rue du Rhin
  - rue de Saint-Louis à partir du numéro 9 vers le nord
  - rue de l'Artisanat
  - route de Sierentz et accès route de Sierentz
  - rue de l'Europe
  - rue du Maréchal Foch jusqu'au numéro 60
2. Ce droit de préemption urbain renforcé est institué pour les motifs visés dans l'exposé du maire, repris dans le considérant ci-dessus,
3. Rappelle que le maire est titulaire d'une délégation du Conseil Municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
4. Précise que le droit de préemption renforcé sera exécutoire après affichage en mairie et mention dans deux journaux diffusés dans le département conformément aux articles R211-2 et R211-4 du code de l'urbanisme
5. Précise que le périmètre d'application du DPU renforcé sera annexé au dossier de P.L.U. conformément à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme et une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise :

- à Monsieur le Préfet,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est institué le Droit de Prémption Urbain,
- au greffe du même tribunal.

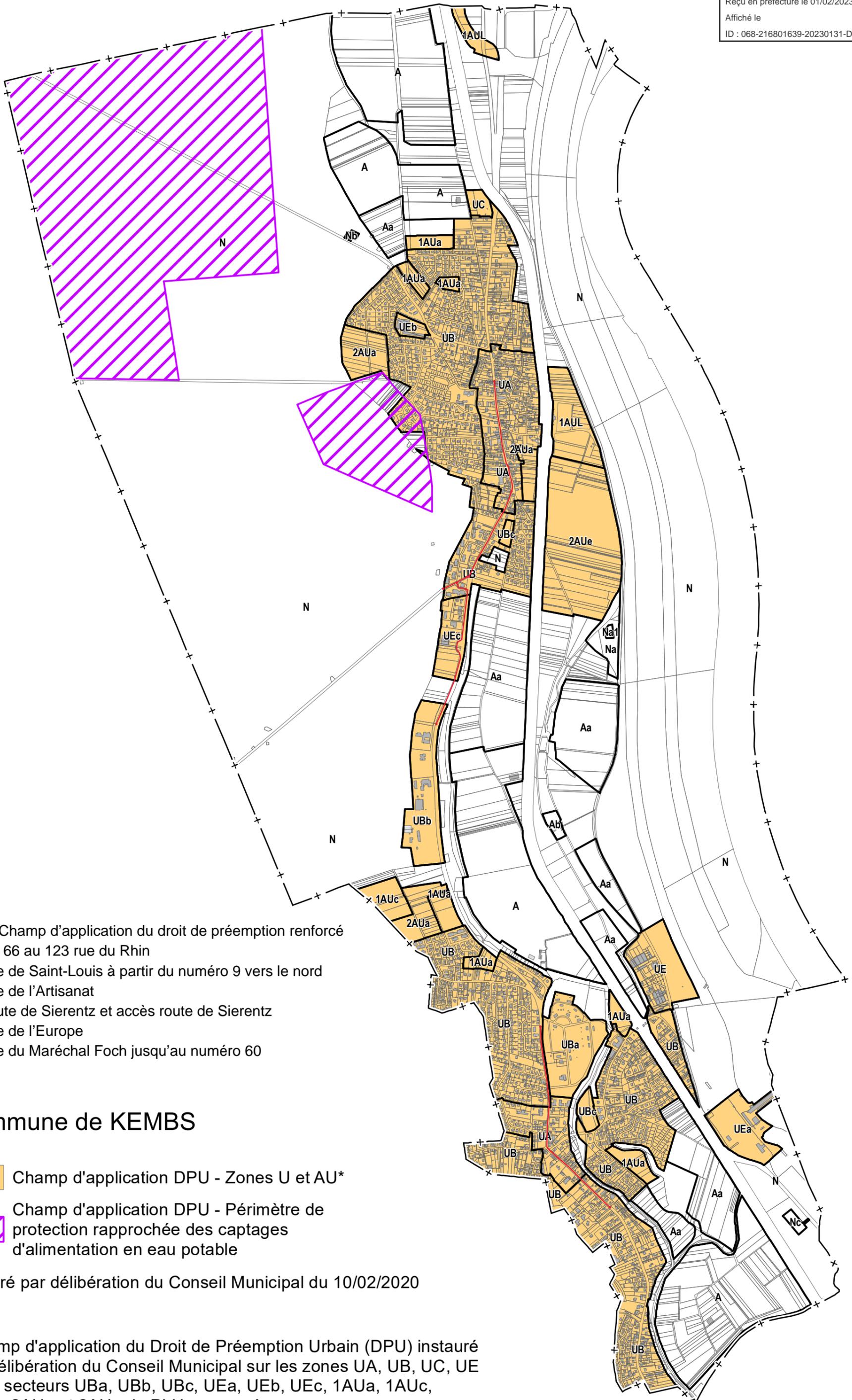
6. Valide la réalisation d'une étude de diagnostic du commerce et de l'artisanat de proximité en vue de l'instauration le cas échéant d'un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et baux commerciaux et charge le maire de la mise en œuvre d'une telle procédure.

Ces propositions ont été approuvées à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme,

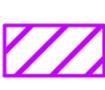
Le Maire  
  
Joël ROUDAIRE  


Le secrétaire,  
  
Floriane KIRCHHOFFER  

-  Champ d'application du droit de préemption renforcé
- du 66 au 123 rue du Rhin
- rue de Saint-Louis à partir du numéro 9 vers le nord
- rue de l'Artisanat
- route de Sierentz et accès route de Sierentz
- rue de l'Europe
- rue du Maréchal Foch jusqu'au numéro 60

## Commune de KEMBS

-  Champ d'application DPU - Zones U et AU\*
-  Champ d'application DPU - Périmètre de protection rapprochée des captages d'alimentation en eau potable

instauré par délibération du Conseil Municipal du 10/02/2020

\*Champ d'application du Droit de Préemption Urbain (DPU) instauré par délibération du Conseil Municipal sur les zones UA, UB, UC, UE et les secteurs UBa, UBb, UBc, UEa, UEb, UEc, 1AUa, 1AUc, 1AUL, 2AUa et 2AUe du PLU approuvé.