

N°6-E : NOTICE DESCRIPTIVE ET EXPLICATIVE DES AUTRES INDICATIONS A REPORTER A TITRE D'INFORMATION

Entrée de ville

L'article L.111-1-4 du code l'urbanisme relatif aux entrées de ville prévoit des restrictions applicables autour de certaines voies classées à grande circulation.

- Il s'agit d'une bande de 100 mètres de l'axe des autoroutes et de 75 mètres de l'axe des autres routes.
- La délimitation des espaces urbanisés ou non au titre dudit article doit être établie en tenant compte de ces restrictions.
- Le PLU dispose toutefois de certaines facultés d'appliquer les règles générales définies, en fonction des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

L'autoroute A8 est la seule voie concernant Saint-André soumise aux dispositions dudit article L.111-1-4.

- Il n'y a aucune autre infrastructure de transport terrestre classée à grande circulation affectant le territoire communal et notamment pas la RD19.
- Cette délimitation intéresse une toute petite partie de l'extrême sud des quartiers du Plan en rive gauche et de la Pointe en rive droite.
- Tous les espaces concernés appartiennent à des sections urbanisées où les restrictions prévues par l'article L.111-1-4 ne s'appliquent pas.

Les secteurs concernés sont portés sur le plan en annexe n°6-2-4 du dossier.

▪ Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) a été institué par délibération du conseil municipal en date du 16 novembre 1987 dans toutes les zones U et NA du POS en vigueur.

- Il a notamment été utilisé lors de mutations dans le cadre des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

La commune de Saint-André, consciente de la nécessité d'une meilleure structuration de l'espace en centre-ville, mène depuis de nombreuses années une politique très active d'acquisitions foncières.

- Notamment dans le secteur correspondant au périmètre de la Révision Simplifiée du vieux Village et de la place Musso approuvée le 15 décembre 2005 où une nouvelle délibération a permis de l'instituer dans l'ensemble de la zone urbaine UV créée par la Révision Simplifiée.
- Cet aspect est souligné par le PLH établi par la CANCA comme un atout dans le cadre des actions visant au renouvellement urbain et au développement durable.
- De nombreux terrains ont été acquis ces dernières années, dans la perspective notamment d'une rationalisation des espaces publics qui imposent la maîtrise de lieux stratégiques, l'acquisition amiable restant le moyen préférentiel et le plus souvent utilisé.
- Toutefois, lorsque les négociations avec certains propriétaires fonciers n'ont pu aboutir dans des espaces clefs, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique s'est avéré nécessaire.

De plus, la commune fait usage des dispositions législatives et réglementaires récentes permettant aux communes de s'assurer la maîtrise d'immeubles en état d'abandon et de déshérence.

- Des procédures sont en cours sur des propriétés situées entre la placette Tiezzi Remo et la place Musso.

En outre, la commune a signé au mois de mai 2005 une convention avec l'établissement public foncier régional EPFR-PACA pour une partie du centre ville en rive droite de la Banquière.

- Une mission de veille foncière active lui a été confiée sur un périmètre en centre ville incluant la quasi-totalité du périmètre objet d'une Révision Simplifiée approuvée le 15 décembre 2005.
- Cette mission est définie par référence au PLH adopté par la CANCA, l'EPFR-PACA appartenant en outre à son comité de pilotage.

L'un des objectifs est la promotion de la diversité de l'habitat saint-andréen.

- Notamment par le renforcement des possibilités d'accession à la propriété de logements dits « intermédiaires » à des prix modérés, en parallèle de la restructuration des espaces publics nécessaires à leur confortement et à l'aération du tissu urbain.
- Cette convention est fixée pour une période de 18 mois, prorogeable par accord conjoint des parties.
- Elle prévoit un portage des acquisitions pour une période maximale de 3 ans.
- L'EPF a la faculté de rétrocéder les biens acquis à la commune ou à tout autre opérateur mandaté par elle.

La commune appréciera si le droit de préemption urbain doit être actualisé par une nouvelle délibération du conseil municipal en fonction des nouvelles délimitations du PLU approuvé.

- Il pourrait être opportun qu'il s'applique désormais à tout ou partie des zones urbaines U et à urbaniser AU portées sur le plan de zonage du PLU, pièce n°3 du dossier.

▪ Exposition au plomb

La commune est exposée, comme l'ensemble du Département des Alpes-Maritimes, aux risques d'exposition au plomb, conformément à l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.