

COMMUNE

ST MAURICE DE GOURDANS

DEPARTEMENT

AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

D.URBA.24-05-08

Date convocation : 02.08.2024
Nombre de conseillers présents et
représentés : 17

Votants : 17
Délibération publiée le : 03/09/2024

OBJET : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le vingt-neuf août deux mille vingt-quatre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Maurice de Gourdans, dûment convoqué en séance officielle le deux août deux mille vingt-quatre, s'est réuni dans la salle des fêtes, sous la présidence de Fabrice VENET, Maire.

PRÉSENTS :

Fabrice VENET, Marie-Claude REGACHE, Jean-Claude RAPPY, Jean-Michel MASSON, Myriam SAINT-GENIS, Thierry LONGCHAMP, Michel MITANNE, Marc PUYPE, Yves VENÇON, Catherine BA, Denise BOUVIER, Nathalie LLAMBRICH, Eric BA,

ONT DONNÉ PROCURATION : Julien PERRIN (pouvoir à M. MITANNE), Martine PAVAILLER (pouvoir à JM MASSON), Jérôme ARRAMBOURG (pouvoir à Y Vençon), Didier BRAU (pouvoir à M. SAINT-GENIS)

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) : Samuèle SALMON

ABSENTS : Loïc CALARD, Sandrine CROST, David RICHARD, Estelle SEGURA

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Myriam SAINT-GENIS

OBJET : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Rapporteur : Monsieur Masson, adjoint en charge de l'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 à L.216-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R213-1 et suivants, L.211-4 et suivants et R.211-4 et suivants
Vu la délibération en date du 24 avril 2013 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la modification n°1 du PLU approuvé en 2019,

Considérant que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) applicable sur le territoire de la commune

D. URBA.24-05-08

Accusé de réception en préfecture
001-210103784-20240829-240508-PREEMPTI-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme le droit de préemption peut être institué en vue de :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat
- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- De réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

M. Masson rappelle que ces objectifs sont ceux poursuivis par la commune et qu'il est nécessaire de mettre en place un DPU pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé.

Considérant que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitée par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L1321-2 du Code de la santé Publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L.515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-12 du même code, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires,

Considérant la possibilité supplémentaire offerte par l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme et l'intérêt de la commune d'instituer un DPU renforcé sur la totalité du territoire soumis à ce droit afin de pouvoir :

- ✓ Aliéner 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 ;
- ✓ Préempter les cessions 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,
- ✓ Aliéner un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire notamment au regard de l'intérêt que peut avoir la commune à préempter certains biens se trouvant sous l'égide de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, ceci toujours dans le but de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé.

Ainsi, lorsque contexte et l'objet le justifie, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement, l'institution du DPU renforcé peut être utilement mobilisé.

De plus, ces zones (U et AU) représentent des enjeux forts basés notamment sur l'accessibilité aux services ainsi que sur la promotion d'une mixité sociale et urbaine. Il apparaît alors que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser son foncier, en intervenant entre autres sur l'aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles

bâti pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. En effet, les secteurs définis comme étant couverts par le droit de préemption renforcé évoluent rapidement en termes de régime de copropriété. Ainsi, certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation, échappant à l'application du droit de préemption urbain.

Pour ces raisons, il est proposé, en vertu de l'article L211-4 du code de l'urbanisme, d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en vue de mobiliser du foncier pour ces opérations de renouvellement urbain nécessitant une maîtrise foncière publique.

Monsieur Masson, adjoint en charge de l'urbanisme propose que soit instauré un DPU renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et sur la totalité des zones d'urbanisation future (AU) délimitée par le PLU, ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L1312-2 du code de la santé publique, et ceci sur toutes les zones concernées par la commune.

L'instauration du DPU renforcé permettra à la commune de préempter la totalité des éléments énumérés par les articles L211-1 et L211-4 du Code de l'urbanisme.

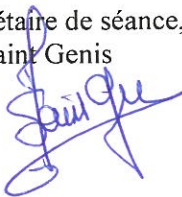
Monsieur Masson rappelle également que le droit de préemption mis en place par la présente délibération ne pourra pas faire obstacle d'éventuels droits de préemption qui lui serait prioritaire au regard du zonage concerné, notamment le droit de préemption de la SAFER.

APRES AVOIR ENTENDU LES EXPLICATIONS DE MONSIEUR MASSON ET APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **DECIDE** en application des articles L211-1 et L211-4 du code de l'urbanisme, de mettre en œuvre le DPU renforcé sur la totalité des zones U et AU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L1321-2 du code de la santé publique, et conformément au PLU en vigueur.
- **PRECISE** que le DPU renforcé permet à la commune de pouvoir préempter la totalité des éléments mentionnés aux articles L211-1 et L211-4 du code de l'urbanisme
- **PRECISE** que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé sera annexé au PLU conformément à l'article R153-18 du Code de l'Urbanisme
- **Dit** qu'un registre transcrivant les acquisitions par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires

Pour : 12 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 5 voix

La secrétaire de séance,
Mme Saint Genis



Pour extrait conforme
Le Maire
Fabrice VENET



D. URBA.24-05-08

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, la présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours au tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication au site internet accessible par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
001-210103784-20240829-240508-PREEMPTI-DE
Date de réception en préfecture : 14/09/2024

Accusé de réception en préfecture
001-210103784-20240829-240508-PREEMPTI-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024