

5

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BOURG-SAINT-MAURICE - LES ARCS

5.2 DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN



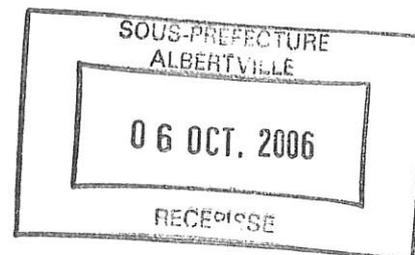
PLU arrêté le : 12 septembre 2024

PLU approuvé le :

Délibération du Conseil Municipal du 2 Octobre 2006

4.2.

DATE DE LA CONVOCATION	:	25 septembre 2006
DATE D'AFFICHAGE	:	09 octobre 2006
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE	:	27
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS	:	20
NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR	:	03
NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS N'AYANT PAS DONNE POUVOIR	:	04



L'an deux mille six et le **deux** du mois d'**octobre** à **19 H 30**, le Conseil Municipal de la Commune de BOURG-ST-MAURICE, dûment convoqué par le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS :

Mr François GAZAVE, Maire, Mr Eric MINORET, 1er Adjoint, Mr Damien PERRY, 3ème Adjoint, Mr Daniel PAYOT, 4ème Adjoint, Mme Suzanne BORREL, 6^{ème} Adjoint.

Mme Hélène GAIDET, Mr Louis MARASCO, Mr Jean-Claude GIRARD, Mr Philippe JANIN, Melle Stéphanie MEZIAT, Mr Stéphane MESSINA, Melle Stéphanie RAISIN, Mme Pascale LEBOULANGER, Mme Viviane MERENDET, Mme Patricia DUFOURNET, Mr Jean-Louis JUGLARET, Mr Christian JOANNES, Mr Cyrille VILLIEN, Mme Sylvie SAUMIER-MAHIEU, Mr Daniel JUGLARET.

EXCUSÉS :

Madame Christine THEVENIN qui a donné procuration à Monsieur Daniel PAYOT
Monsieur Christian OLLIVIER qui a donné procuration à Monsieur le Maire
Monsieur Jean Paul BARONNAT qui a donné procuration à Monsieur Philippe JANIN
Monsieur Pierre REVIAL
Madame Martine VERT
Monsieur Jean JOVET

ABSENTS :

Madame Corinne RENAUD

En conformité à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mademoiselle **Stéphanie RAISIN** et Madame **Viviane MERENDET** ont été désignées pour remplir les fonctions de Secrétaires de l'Assemblée.

OBJET : Instauration du droit de préemption urbain renforcé et du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Eric MINORET

Affaire suivie par : Jean-Luc HAMELIN

Monsieur **Eric MINORET**, 1^{er} Adjoint, rappelle au Conseil Municipal que la Commune avait mis en place un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du territoire communal par délibération du 13 novembre 2002.

Suite à la transformation du POS en PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de ce jour, il est nécessaire de délibérer de nouveau sur le maintien du droit de préemption urbain renforcé sur la Commune de Bourg Saint Maurice.

Monsieur **MINORET** rappelle également au Conseil Municipal l'utilité du **droit de préemption urbain** qui donne à la Commune le pouvoir de se substituer à un acheteur dans une vente immobilière. Il est octroyé aux Communes pour acquérir des terrains et des biens bâtis dans le but de réaliser :

- la mise en œuvre d'un projet urbain ou d'une politique locale de l'habitat
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques
- le développement des loisirs et du tourisme
- la réalisation des équipements collectifs
- la lutte contre l'insalubrité
- le renouvellement urbain
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
- la constitution de réserves foncières pour permettre la réalisation des actions ou opérations précitées

Le droit de préemption urbain peut être institué sur :

- tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le PLU
- dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines
- dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques
- dans les secteurs soumis aux servitudes de prévention des inondations
- sur tout ou partie du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Cette procédure permet d'acheter au prix de vente sans expropriation et de réviser éventuellement ce prix devant le juge de l'expropriation en cas de désaccord. Tous les types de cessions y sont soumis dès lors qu'elles sont immobilières, volontaires et qu'elles ont une contrepartie. N'y sont donc pas soumis : locations, baux, partages, licitations, fusions ou scissions de sociétés, redressement ou liquidations judiciaires et cessions afférentes, droit d'usage, hypothèques, servitudes réelles, fonds de commerce, droit au bail, ...

En outre, en sont exclues les ventes des organismes HLM, des OPAC etc, les immeubles inexistantes vendus « en l'état futur d'achèvement », les cessions agréées par le Préfet pour compenser les déficits en logements sociaux.

Le **droit de préemption urbain dit « simple »** permet de préempter :

- les terrains nus
- les volumes existants
- les immeubles ou parties d'immeubles achevés depuis plus de dix ans
- les lots de copropriété constitués par au moins deux locaux professionnels ou d'habitation dans une copropriété de moins de dix ans ou les parts ou actions de sociétés d'attribution-construction ou acquisition-attribution qui attribuent ces lots après les dix ans qui suivent la construction de l'immeuble
- les échanges de tantièmes de copropriété non-bâties contre des tantièmes à bâtir
- tous les biens ci-dessus en situation d'indivision quand ils sont cédés à une personne extérieure à l'indivision

Le droit de préemption urbain dit « simple » ne permet pas de préempter :

- les lots de copropriété constitués par un seul local professionnel ou d'habitation dans une copropriété de moins de dix ans
- les parts ou actions de sociétés d'attribution-construction ou acquisition-attribution qui attribuent des lots de copropriété constitués par au moins deux locaux professionnels ou d'habitation avant l'achèvement de l'immeuble ou dans les dix ans après
- les biens indivis même préemptables dès lors qu'ils sont cédés à un co-indivisaire

Par contre, d'autres cas qui échappent au droit de préemption urbain « simple » sont inclus dans le **droit de préemption urbain dit « renforcé »**, il s'agit :

- des immeubles ou parties d'immeubles achevés depuis moins de dix ans
- des lots de copropriété constitués par au moins deux locaux professionnels ou d'habitation dans une copropriété de plus de dix ans
- des parts ou actions de sociétés d'attribution-construction ou acquisition-attribution qui attribuent des lots de copropriété constitués par un seul local professionnel ou d'habitation au moins dix ans après l'achèvement de l'immeuble.

Ce droit de préemption urbain renforcé permet donc d'acquérir des immeubles récents (par exemple désaffectés ou inutilisés), des lots dans de tels immeubles ou des lots dans des copropriétés anciennes.

D'autre part, Monsieur **MINORET** présente à l'assemblée une disposition nouvelle introduite dans le code de l'Urbanisme, qui permet à la Commune de mettre en place un **droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux**.

Cette disposition permet en effet à la commune d'acquérir par voie de préemption à la fois les murs mais aussi le fonds de commerce ce qui n'était pas possible jusqu'à présent. Ce droit de préemption complémentaire peut s'appliquer sur des zones où il est indispensable d'en conserver le caractère artisanal ou commercial.

En conséquence il propose au Conseil Municipal d'approuver :

- l'instauration du droit de préemption urbain renforcé :
 - sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (zones U, I AU et II AU)
 - dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines
 - dans les secteurs soumis aux servitudes de prévention des inondations
- l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux sur :
 - la zone artisanale des Colombières et son extension
 - le centre ville du Chef Lieu
 - la galerie commerciale d'Arc 1600
 - les galeries commerciales du Charvet et des Villards à Arc 1800
 - Les galeries commerciales d'Arc 1950
 - Les galeries commerciales d'Arc 2000

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

Vu les articles L 210-1 et suivants, L 213-4 à L 213-7, L 214-1 à L 214-3 et L 300-1 du code de l'Urbanisme

Vu l'article L 1321-2 du code de la Santé Publique

Vu l'article L 211-12, II du code de l'Environnement

Vu la délibération du Conseil Municipal de ce jour approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bourg Saint Maurice,

- **APPROUVE** l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (zones U, I AU et II AU) ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines et dans les secteurs soumis aux servitudes de prévention des inondations
- **APPROUVE** l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans les périmètres déterminés par une zone hachurée en rouge sur les plans annexés à la présente délibération numérotés de 1 à 5.

Ainsi fait et délibéré, et rendu exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2 du Code Général des Collectivité Territoriales

Le Maire,



François GAZAVE



Délibération du conseil municipal du 22 mai 2014



DATE DE LA CONVOCATION	:	14 mai 2014
DATE D'AFFICHAGE	:	28 mai 2014
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE	:	29
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS	:	27
NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR	:	2
NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS N'AYANT PAS DONNE POUVOIR	:	0

L'an deux mille quatorze et le **vingt deux** du mois de mai à 19 H 30, le Conseil Municipal de la Commune de BOURG-SAINT-MAURICE, dûment convoqué par le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS :

M. Michel GIRAUDY, Maire, Mme Simone PERGET, 1ère Adjointe, Mme Jacqueline POLETTI, 2^{ème} Adjointe, M. Alain ANXIONNAZ, 3^{ème} Adjoint, M. Jean-Luc CRETIER, 4^{ème} Adjoint, M. Georges TRESALLET, 5^{ème} Adjoint, Mme Michelle RENAULT, 6^{ème} Adjointe, Mme Jocelyne POBEL, 7^{ème} Adjoint.

M. Claude GERMAIN, M. Albert VEILEX, M. Daniel REY, M. Emile ROCCA-SERRA, Mme Nathalie OUVRARD, M. Frédéric BATAILLE, Mme Cécile UTILLE-GRAND, Mme Candice FALCOZ, M. Jean-Paul UTILLE-GRAND, Mme Marie-Claire MURAT, Mme Marie HERITIER, M. Eric MINORET, Mme Pascale JUGLARET, M. Philippe JANIN, M. Cyrille VILLIEN, M. Louis GARNIER, Mme Laurence BOCIANOWSKI, Mme Céline BOURGEOIS, M. Michel PIERRE.

EXCUSÉS :

Mme Marie-Françoise BOCH qui donne procuration à Mme Jocelyne POBEL,
Mme Viviane MERENDET qui donne procuration à M. Eric MINORET.

En conformité avec l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Monsieur Alain ANXIONNAZ et Monsieur Philippe JANIN ont été désignés pour remplir les fonctions de Secrétaires de l'Assemblée.

OBJET : Droit de préemption urbain

Rapporteur : Jacqueline POLETTI
Affaire suivie par : Bernard COLUX

Madame Jacqueline POLETTI, Adjointe au Développement du Territoire, rappelle au conseil municipal les délibérations du conseil municipal instaurant sur le territoire communal le droit de préemption urbain renforcé.

Ce droit de préemption instauré par délibération du 13 novembre 2002 a été confirmé par délibération du 2 octobre 2006 suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Compte tenu de l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme le 13 mars 2014, il convient de confirmer le droit de préemption urbain.

DELIBERATION

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

VU le code de l'urbanisme,

VU le code de la santé publique,

VU le code de l'environnement,

VU les délibérations du conseil municipal du 13 novembre 2002 et du 2 octobre 2006 instaurant le droit de préemption urbain renforcé,

VU la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 mars 2014,

VU l'avis de la Commission du Développement du Territoire, de l'Urbanisme et du Foncier du 6 mai 2014.

- **CONFIRME** l'instauration du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines et dans les secteurs soumis aux servitudes de prévention des inondations.

Ainsi fait et délibéré, et rendu exécutoire conformément aux articles L 2131 - 1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le Maire,

Michel GIRAUDY

Accusé de réception en préfecture
073-217300540-20140522-DL_140522_4-1-
DE
Date de télétransmission : 27/05/2014
Date de réception préfecture : 27/05/2014



Délibération du Conseil Municipal du 13 Novembre 2002

54

DATE DE LA CONVOCATION	:	07 novembre 2002
DATE D'AFFICHAGE	:	20 novembre 2002
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE	:	29
NOMBRE DE CONSEILLERS PRESENTS	:	27
NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR	:	01
NOMBRE DE CONSEILLERS ABSENTS N'AYANT PAS DONNE POUVOIR	:	01

L'an deux mille deux et le **treize** du mois de **novembre** à **19 H 30**, le Conseil Municipal de la Commune de BOURG-ST-MAURICE, dûment convoqué par le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.

PRÉSENTS :

Mr François GAZAVE, Maire, Mr Eric MINORET, 1er Adjoint, Mr Pierre REVIAL, 2ème Adjoint, Mme Christine THEVENIN, 3ème Adjoint, Mr Serge LEFEUVRE, 4ème Adjoint, Mr Damien PERRY, 5ème Adjoint, Mr Daniel PAYOT, 6ème Adjoint, Mme Martine VERT, 7ème Adjoint, Mme Marie MAT, 8ème Adjoint.

Mme Hélène GAIDET, Mme Suzanne BORREL, Mr Louis MARASCO, Mr Jean-Paul BARONNAT, Mr Jean-Claude GIRARD, Mr Philippe JANIN, Mme Corinne RENAUD, Melle Stéphanie MEZIAT, Mr Stéphane MESSINA, Melle Stéphanie RAISIN, Mme Pascale LEBOULANGER, Mr Jean JOVET, Mme Viviane MERENDET, Mme Patricia DUFOURNET, Mr Jean-Louis JUGLARET, Mr Christian JOANNES, Mr Cyrille VILLIEN, Mme Sylvie SAUMIER-MAHIEU.

EXCUSÉS :

Monsieur Christian OLLIVIER qui a donné procuration à Monsieur François GAZAVE
Monsieur Daniel JUGLARET, excusé.

ABSENTS : /

En conformité à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame **Patricia DUFOURNET** et Mademoiselle **Stéphanie RAISIN** ont été désignées pour remplir les fonctions de Secrétaires de l'Assemblée.

OBJET : Instauration d'un Droit de Prémption Urbain renforcé sur la commune

Rapporteur : Eric MINORET
Affaire suivie par: Pascal DHUICQ

Monsieur **Eric MINORET**, Adjoint, expose :

Le Droit de Prémption est le pouvoir de se substituer à un acheteur dans une vente immobilière. Il est octroyé aux communes pour acquérir des terrains dans le but de réaliser des opérations d'aménagement. Cette procédure permet d'acheter au prix de vente sans expropriation et de rediscuter le prix devant le juge en cas de désaccord. Tous les types de cessions y sont soumis dès lors qu'elles sont immobilières, volontaires et qu'elles ont une contrepartie : ventes, adjudications, échanges, apports en société, locations-accessions (crédit-bail professionnel)... N'y sont donc pas soumis : locations, baux, partages, licitations, fusions ou scissions de sociétés, redressements ou liquidations judiciaires et cessions afférentes, droits d'usage, hypothèques, servitudes réelles, fonds de commerce, droits au bail ...

En outre, en sont exclues les ventes des organismes H.L.M, des O.P.A.C. etc., les immeubles inexistantes vendus " en l'état futur d'achèvement " (sur plans), les cessions agréées par le Préfet pour compenser le déficit en logements sociaux.

La commune de Bourg-St-Maurice est dotée du droit de préemption urbain sur tout son territoire mais seulement dans les zones urbaines et à urbaniser du Plan d'Occupation des Sols (zones U et NA) et les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

A ce jour, seul un droit de préemption urbain dit " simple " peut s'y exercer. Il ne permet de préempter que :

- les terrains nus,
- les volumes existants,
- les immeubles ou parties d'immeubles achevés depuis plus de dix ans,
- les lots de copropriété constitués par au moins deux locaux professionnels ou d'habitation dans une copropriété de moins de dix ans,
- les parts ou actions de sociétés d'attribution-construction ou acquisition-attribution qui attribuent de tels lots après les dix ans qui suivent l'achèvement de l'immeuble,
- les échanges de tantièmes de copropriété non bâtis contre des tantièmes à bâtir.
- tous les biens ci-dessus en situation d'indivision quand ils sont cédés à une personne extérieure à l'indivision,

Ne sont donc pas soumis au droit de préemption urbain " simple " :

- les lots de copropriété constitués par un seul local professionnel ou d'habitation dans une copropriété de moins de dix ans,
- les parts ou actions de sociétés d'attribution-construction ou acquisition-attribution qui attribuent des lots de copropriété constitués par au moins deux locaux professionnels ou d'habitation avant l'achèvement de l'immeuble ou dans les dix ans après,
- les biens indivis même préemptables dès lors qu'ils sont cédés à un co-indivisaire,

D'autres cas échappent au droit de préemption urbain simple mais peuvent être couverts si le conseil municipal le décide. Il s'agit :

- des immeubles ou parties d'immeubles achevés depuis moins de dix ans,
- des lots de copropriété constitués par au moins deux locaux professionnels ou d'habitation dans une copropriété de plus de dix ans,
- des parts ou actions de sociétés d'attribution-construction ou acquisition-attribution qui attribuent des lots de copropriété constitués par un seul local professionnel ou d'habitation au moins dix ans après l'achèvement de l'immeuble.

Il vous est proposé de décider ce renforcement de notre droit de préemption.

Cette possibilité ouverte à la commune permettra notamment d'acheter des immeubles récents mais désaffectés, des lots dans de tels immeubles ou bien encore, des lots de copropriété dans des copropriétés anciennes...

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, pris en ses articles L. 2121-29 relatif à ses attributions, L. 2122-22, et L. 2122-23 relatifs aux délégations de pouvoirs pouvant être données au Maire par son conseil municipal,

VU le Code de l'Urbanisme pris en son " titre premier " du " Livre deuxième ", relativement aux objectifs et aux modalités d'exercice des droits de préemption institués par le même code, et en particulier ses articles L. 210-1, L. 211-1 (droit de préemption urbain), L. 211-4 (droit de préemption urbain renforcé),

VU la délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 1996 transmise au représentant de l'Etat dans le département le 30 décembre 1996, instituant le droit de préemption urbain simple sur le territoire de la commune,

CONSIDERANT enfin l'utilité de disposer d'un outil d'intervention foncière adapté à la commune en vue de favoriser son renouvellement urbain,

- **APPROUVE** l'instauration conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, d'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune,
- **DELEGUE** à Monsieur le Maire le droit de préemption urbain ainsi renforcé, conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **DIT que**, conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération :
 - sera affichée un mois durant en mairie,
 - fera l'objet d'une publication dans deux journaux départementaux,
 - sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, ainsi que conformément à l'article R. 211-3, au Directeur Départemental des services fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la chambre départementale des notaires, au barreau et au greffe du Tribunal de Grande Instance d'Albertville,
 - fera l'objet d'une mise à jour du Plan d'Occupation des Sols par arrêté municipal, conformément à l'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme, lequel sera affiché un mois en mairie,
 - n'a pas lieu d'être transmise à un aménageur ni à un lotisseur, le périmètre visé n'en concernant aucun.



Ainsi fait et délibéré, et rendu exécutoire conformément aux articles L 2131-1 et 2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le Maire,

François GAZAVE

