

du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

n° D 13-03-15

DEPARTEMENT
de
SAVOIEARRONDISSEMENT
de
CHAMBERYCANTON
de
LA RAVOIRE**Le 25 mars 2013**

Le Conseil Municipal de la Commune de BARBERAZ, dûment convoqué s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur David DUBONNET, Maire, en session ordinaire.

Etaient présents : D. Dubonnet – B. Parendel – R. Eymard – A. Carpe – J. Anglade – ME. Girerd-Potin – JP. Noraz – C. Blanc – M. Gelloz – Y. Fétaz – X. Cottin – D. Goddard – J. Coudurier – P. Labiod – M. Deganis – F. Vivet – D. Diverchy – MH. Christin

Excusés : M. Bohorquez – G. Brulfert – M. Bringoud – C. Merloz – JL. Giannelloni – C. Corsini – D. David – MH. Grenèche – P. Delbos qui ont donné respectivement procuration à A. Carpe – X. Cottin – D. Dubonnet – Y. Fétaz – C. Blanc – R. Eymard – ME. Girerd-Potin – B. Parendel – M. Gelloz

OBJET :
**Institution du droit
de préemption
urbain renforcé**

Xavier Cottin a été élu secrétaire de séance.

En exercice 27

Par délibération en date du 15 octobre 2012, la commune de Barberaz a approuvé le Plan Local d'Urbanisme.

Présents : 18

Par une délibération, prise le même jour, la commune a confirmé le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme résultant de la transformation des zones U et NA du Plan d'Occupation des Sols et institué ce même droit sur la partie des zones U et AU nouvellement créées.

Excusés : 9

Il est proposé au Conseil d'instituer un Droit de Préemption Urbain Renforcé dans les zones U et AU, pour les motifs déterminés ci-après.

Absents: 0

En premier lieu, la commune fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, renouvelé par l'arrêté préfectoral du 22/02/2013, pour insuffisance de logements locatifs sociaux.

Pour mémoire, le taux constaté de logements sociaux au 01/01/2012 est de 10.13 % des résidences principales au lieu des 20% exigés par la loi. Cet écart impose à la commune un prélèvement obligatoire sur recette fiscale de 84 000 € en 2013.

Au terme des discussions intervenues avec l'Etat depuis l'application du constat de carence, il apparaît que l'application du droit de préemption urbain simple ne suffit pas pour intervenir dans certains cas d'aliénation et de cessions.

Aussi, lorsque le contexte et l'objet le justifie, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement notamment la production de logement sociaux, l'institution du droit de préemption renforcé peut utilement être mobilisé.

En second lieu, ces zones représentent des enjeux forts basés sur les restructurations urbaines engagées par la commune de Barberaz. Ils permettent de lutter contre l'étalement urbain et participent également du développement de l'accessibilité aux services et transports en commun et de la promotion d'une mixité sociale et urbaine.

.../...

Le Maire de BARBERAZ certifie que le compte-rendu de la présente délibération a été affiché à la porte de la Mairie dans le délai de huitaine prescrit par l'art. 2121-25 du Code des Collectivités Territoriales et qu'il n'est survenu aucune réclamation.

Ce Maire certifie en outre que la convocation du Conseil Municipal a été affichée à la porte de la Mairie cinq jours francs avant celui de la séance.

Le Maire,

Transmission en Préfecture le :

Plus particulièrement, le secteur du **centre-bourg**, est un quartier bien identifié autour de la Mairie, des commerces et des services. L'enjeu est de constituer un centre-bourg fédérateur et structurant à l'échelle de la commune. Les objectifs sont de créer une nouvelle centralité, d'offrir des logements diversifiés, avec une proportion de 35 % de logements locatifs aidés, et de qualité, de dynamiser le commerce de proximité et de développer les espaces publics piétons.

La Commune a donc engagé une étude sur l'évolution de ce secteur afin d'envisager des scénarios de restructuration du cœur de quartier.

Le secteur de la **Libération** présente un réel potentiel de densification. L'objectif doit être de valoriser dans les meilleures conditions cette dent creuse située à proximité de tous moyens de transports et équipements et de permettre une opération d'aménagement avec une proportion de 50 % de logements locatifs aidés.

Le secteur **Saint-Michel**, situé dans le prolongement de la zone artisanale, accueille une zone d'activité économique en déprise. Le scénario retenu propose la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une proportion de 35 % de logements locatifs aidés.

Ces secteurs sont classés en zones Ubc, Ub, et Uc du Plan Local d'Urbanisme.

La réalisation des opérations de renouvellement urbain sur les secteurs précédemment déterminés implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ces périmètres.

Pour ce faire, le code de l'urbanisme met à disposition de la collectivité un outil de maîtrise foncière qu'est le droit de préemption urbain.

L'article L.213-1 du code de l'urbanisme définit le champ d'application matériel du droit de préemption urbain. Sont ainsi soumises à l'exercice de ce droit, les aliénations de tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux.

Certaines aliénations sont exclues de l'exercice de ce droit de préemption urbain, en vertu des dispositions de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.

Ce même article ouvre à la collectivité titulaire du droit de préemption urbain, ou à l'établissement public foncier au profit duquel a été délégué ce droit, la possibilité d'étendre le champ d'application matériel de ce droit à d'autres aliénations, par l'instauration du droit de préemption urbain renforcé.

Ce droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité ou à l'établissement de maîtriser du foncier, en intervenant notamment sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de dix ans, caractéristiques des biens situés sur les secteurs précédemment déterminés.

En effet, les secteurs définis comme devant être couverts par le droit de préemption renforcé se trouvent dans une situation de tissu urbain complexe et dense, voire historique pour certains, qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de propriété. 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.

Des problèmes de copropriété dégradée sont également constatés dans le secteur du centre bourg.

Enfin, les immeubles bâtis depuis moins de dix ans doivent faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs de renouvellement urbain.

Pour ces raisons, il est proposé au conseil municipal, en vertu de L.211-4 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.

.../...

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, L.300-4, L.213-3, L.321-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal du 15 octobre 2012,
 Vu la délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2012, instituant le Droit de Prémption Urbain sur le territoire de la commune,

Considérant la situation de carence de la commune de Barberaz au regard de ses objectifs de production de logements sociaux, et la nécessité de mobiliser tous les outils réglementaires susceptibles de faciliter la production de logements sociaux par la réalisation d'opérations d'aménagement,

Considérant que le droit de préemption simple institué sur la commune ne suffit pas à garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie, et que l'institution du droit de préemption renforcé permet dès lors une mise en œuvre potentiellement plus efficace des orientations de la politique municipale en matière de logements, fixées dans le PLU et concrétisées dans le programme local de l'habitat;

Considérant qu'il convient à cette fin de permettre l'application complémentaire de la préemption aux aliénations et cession suivantes :

a) 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) parts ou 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) immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

d) majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. (sauf sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 20 voix pour, 1 voix contre (M. Diverchy) et 6 absents (Mmes Fétaz – Goddard – Labiod – Vivet – MM. Coudurier – Deganis) :

- institue le droit de préemption urbain renforcé dans les zones suivantes du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 octobre 2012 (et telles qu'elles figurent au plan annexé à la présente) dans les zones Ubc, Ub, et Uc du Plan Local d'Urbanisme.

- donne délégation à M. le Maire pour exercer en propre le droit de préemption urbain renforcé conformément à l'article L.2122-22 15° du Code Général de Collectivités Territoriales

- donne délégation à M. le Maire de déléguer lui-même l'exercice de ce droit à l'EPFL de Savoie dans les zones mentionnées ci-dessus en vertu de l'article L.213-3 et R.213-3 du code de l'urbanisme et de l'autoriser en conséquence à la signature des documents et conventions afférentes avec l'Etablissement Public Foncier Local de la Savoie.

- précise que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux.

.../...

Le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain Renforcé, sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.123-13.4 du C.U.

- copie de la délibération sera transmise :

- à M. le Préfet,
- à M. le Directeur Départemental des services fiscaux,
- à M. le Président du conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près du tribunal de grande instance,
- au greffe du même tribunal

- Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de prémption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du C.U.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
David DUBONNET



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'MAIRIE DE ZWILLEN' and '2019'.