

Extrait du registre des délibérations

Conseil communautaire du 23 mars 2017

Objet : RS - Commune de Barberaz - Instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé

• date de convocation le 17 mars 2017

• nombre de conseillers en exercice : 82

L'an deux mille dix-sept, le jeudi vingt-trois mars à vingt heures, les membres du Conseil communautaire de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, légalement convoqués, se sont réunis à Chambéry, Parc des expositions, Hall des conventions, sous la présidence de Xavier Dullin, président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges.

• étaient présents : 69

Aillon-le-Jeune

Aillon-le-Vieux

Arith

Barberaz

Barby

Bassens

Bellecombe-en-Bauges

Challes-les-Eaux

Chambéry

Philippe Trepier

Christian Gogny

Pierre Gerard

David Dubonnet - Yvette Fetaz

Catherine Chappuis

Anne Manipoud - Alain Thieffenat

Jean-Luc Berthalay

Philippe Bard - Josiane Beaud - Driss Bourida - Françoise Bovier-Lapierre - Aloïs Chassot - Nathalie Colin-Cocchi - Michel Dantin - Jean-Claude Davoine - Christine Dioux - Xavier Dullin - Henri Dupassieux - Marie-José Dussauge - Muriel Jeandet - Delphine Julien - Sylvie Koska - Bernadette Laclais - Claudette Levrot-Virot - Françoise Marchand - Dominique Mornand - Christian Papegay - Benoit Perrotton - Patrick Roulet - Isabelle Rousseau - Walter Sartori - Alexandra Turnar

Jean-Pierre Beguin - Suzanne Boucher - Florence Vallin-Balas

Cognin

Curienne

Doucy-en-Bauges

Ecole

Jacob-Bellecombette

Jarsy

La Compôte

La Motte-en-Bauges

La Motte-Servolex

Marie Perrier

Annick Bonniez

Brigitte Bochaton - Bruno Stellan

Pierre Duperier

Jean-Pierre Fressoz

Damien Regairaz

Luc Berthoud - Christiane Boisselon - Denis Callewaert - Pascal Mithieux - Anne Routin - Sylvie Vuillemet

Frédéric Bret - Marc Chauvin - Patrick Mignola - Françoise Van Wetter

Dominique Pommat

La Ravoire

La Thuile

Le Châtelard

Le Noyer

Les Déserts

Lescheraines

Montagnole

Puygros

Saint-Alban-Laysse

Saint-Baldoph

Saint-Cassin

Sainte-Reine

Saint-François de Sales

Saint-Jean-d'Arvey

Saint-Jeoire-Prieuré

Saint-Sulpice

Sonnaz

Thoiry

Vérel-Pragondran

Vimines

Philippe Gamen

Michel André

Albert Darvey

Gérard Marcucci

Michel Dyen

Christophe Richel

Hubert Marechal

François Blanc

Maryse Fabre

Bernard Januel

Jean-Marc Léoutre

Daniel Rochaix

Jean-Pierre Coendoz

Lionel Mithieux

• conseiller excusé représenté par un suppléant : 1

Philippe Dubonnet

• conseillers excusés ayant donné pouvoir : 11

de Louis Caille à Christophe Richel - de Jean-Benoît Cerino à Bernadette Laclais - de Danièle d'Agostin à Jean-Marc Léoutre - de Daniel Grosjean à Luc Berthoud - de Mustapha Hamadi à Driss Bourida - de Pierre Hemar à Xavier Dullin - de Céline Lapolée à Michel Dyen - de Pierre Perez à Michel Dantin - de Jean-Pierre Ruffier à Françoise Marchand - de Dominique Saint-Pierre à Christian Papegay - de Jean-Maurice Venturini à Brigitte Bochaton

• conseillers excusés : 2

Stéphane Bochet - Jérôme Esquevin

Conseil communautaire du 23 mars 2017

délibération **n° 102-17 C**

objet **RS - Commune de Barberaz - Instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé**

Lionel Mithieux, vice-président chargé de l'urbanisme, du projet d'agglomération et des évolutions de compétences, expose qu'en vertu de l'arrêté du Préfet de la Savoie en date du 24 novembre 2016, la communauté d'agglomération Chambéry métropole et la communauté de communes du Cœur des Bauges ont fusionné le 1^{er} janvier 2017 pour former une nouvelle communauté d'agglomération dénommée Chambéry métropole – Cœur des Bauges.

Les deux EPCI fusionnés étaient chacun compétents en matière de droit de préemption urbain (DPU).

Par arrêté du Préfet de la Savoie en date du 27 novembre 2015, la communauté d'agglomération Chambéry métropole avait acquis la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », laquelle emportait sa compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Par deux arrêtés du Préfet de la Savoie en date des 25 et 26 août 2015, la communauté de communes du Cœur des Bauges avait également acquis la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale », et donc celle en matière de droit de préemption urbain.

La Communauté d'agglomération Chambéry métropole – Cœur des Bauges est désormais compétente de plein droit, depuis le 1^{er} janvier 2017 en lieu et place des deux EPCI fusionnés et dissous, en matière de plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale, et à ce titre aussi en matière de droit de préemption urbain.

De ce fait, le nouveau titulaire de ce droit, Chambéry métropole – Cœur des Bauges, doit notamment délibérer pour redéfinir les périmètres et les conditions de mise en œuvre du DPU à l'échelle de son territoire. A cette fin une première délibération a été prise le 9 février 2017, cependant cette délibération comporte une fragilité liée à l'inadéquation entre le corps de la délibération et le plan annexé.

La présente délibération a donc pour objet de clarifier le périmètre du droit de préemption urbain en instaurant de nouveau un droit de préemption urbain simple et en instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune de Barberaz, dotée d'un PLU approuvé le 26 novembre 2015.

Il est rappelé que le droit de préemption urbain peut être institué notamment sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) des plans locaux d'urbanisme (PLU) selon l'article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est indiqué que le droit de préemption urbain institué par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article [L.300-1](#) du même code, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Enfin il est précisé que les actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L.300-1 ont pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,

- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non.

D'autre part, l'article L.211-4 du code de l'urbanisme dispose que « ce droit de préemption n'est pas applicable :

- a) à 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) à 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) à 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 ».

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 23 juillet 2014, pour insuffisance de logements sociaux.

Au terme des discussions intervenues avec l'Etat et les partenaires 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 cession bien que les enjeux en matière de logement sociaux puissent être importants.

Grâce à une politique active en matière de logement social, à laquelle participe déjà le droit de préemption urbain renforcé, la commune de Barberaz pourrait sortir du constat de carence dans les prochains mois. Cependant, des objectifs de rattrapage ambitieux demeureront après l'éventuelle sortie du constat de carence et nécessiteront pour les atteindre le maintien d'un droit de préemption urbain renforcé sur des secteurs stratégiques.

Aussi, lorsque le contexte et l'objet le justifient, 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 logements sociaux, l'institution du droit de préemption urbain renforcé peut utilement être mobilisée.

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.

Les secteurs concernés sont classés en zones Ubc, Ub, Ubz, Uc, Uc1 et Ucz du Plan local d'urbanisme en vigueur.

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.

En effet, les secteurs définis comme devant être couverts par le droit de préemption urbain 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 simple.

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

Enfin, les immeubles récemment bâtis 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 envisagé d'instaurer le droit de préemption renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus, compte tenu des enjeux et projets ci-dessus.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.5216-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. et R.211-1 et suivants,

Vu les statuts de Chambéry métropole - Cœur des Bauges,

Vu le Plan local d'urbanisme de la commune de Barberaz,

Le Conseil communautaire de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

Article 1 : instaure sur la commune de Barberaz le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future telles qu'elles figurent au Plan local d'urbanisme en vigueur et telles qu'elles sont délimitées sur le plan annexé à la présente délibération,

Article 2 : instaure sur la commune de Barberaz le droit de préemption urbain renforcé défini par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, sur les secteurs sis en zones urbaines et d'urbanisation future de son Plan local d'urbanisme en vigueur, tels que délimités sur le plan annexé à la présente délibération,

Article 3 : rappelle que le droit de préemption urbain simple et renforcé instauré par la présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publicité prévues à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme,

Article 4 : précise que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme : affichage au siège de Chambéry métropole - Cœur des Bauges et en mairie de Barberaz pendant un mois, et publication dans deux journaux diffusés dans le département,

Article 5 : précise qu'en application de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, copie de la présente délibération avec ses plans annexés sera adressée :

- au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la Chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- au greffe des mêmes tribunaux.

le président,
Xavier Dullin

Accusé de réception – contrôle de légalité

Nature de l'acte : Délibération

Numéro attribué à l'acte : 102-17 C

Objet de l'acte : RS - Commune de Barberaz - Instauration du droit de préemption urbain simple et renforcé

Thème Préfecture : 2 - Urbanisme 3 - Droit de preemption urbain

Date de l'acte : 23 mars 2017

Annexe : plan;

Identifiant de télétransmission : 073-200069110-20170323-lmc1H19278H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H19278H1

Date de transmission en Préfecture : 03 avril 2017

Date de réception en Préfecture : 03 avril 2017