

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 28 juin 2023 à 18H00

N°DCM2023.06.28/16

Hôtel de Ville - Salle du Conseil municipal - 3ème étage
Président : M. Pierrick DUCIMETIERE, Maire de LA ROCHE-SUR-FORON
Secrétaire de séance : Mme Laurence POTIER GABRION
Rapporteuse : Mme Sylvie SERMONDADAZ

Conseillers en exercice : trente-trois.

Présents : Pierrick DUCIMETIERE, Sandrine BERGUERRE BUISSON, Claude THABUIS, Sylvie SERMONDADAZ, Thierry Alain BETHAZ, Saïda HADDOUR, Marc LOCATELLI, Corinne FAVRE-ROCHEX, Théo LOMBARD, Laurence POTIER GABRION, Jean-Pierre GENIN, Jean-Michel REBET, Sylvie CHARNAUD, Isabelle BELIN REGARD, Martine HOSSELIN THIEBAUD, Catherine COLLOMB, Patrick TOURNIER, Zekai YAVUZES, Pascal MEYNENT, Nadège CHATEL, Patrice JUPILLE, Christelle ITNAC, Sébastien COTTET, Sonia MOKEDDEM, Yves MINO, Benoît CHAMBOURDON, Marie FISCHER, Nicolas ORSIER, Jean-François VILLER, Nicole RANNARD, Patrice CONTAT, Virginie DANG VAN SUNG, Michel LANGLET

Conseillers votants : trente-trois.

Objet : Instauration du droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire

Monsieur le Maire rappelle que l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation futures (AU) délimitées par ce plan. Cette possibilité doit être confirmée lors de l'approbation du PLU.

Ainsi, suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 26 février 2020, par délibération du même jour le Conseil Municipal a approuvé la mise à jour du champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) pour le mettre en conformité avec le nouveau PLU.

L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme indique que le droit de préemption urbain permet à la commune qui l'instaure de réaliser des actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- « La mise en œuvre d'un projet urbain ;
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;
- L'organisation du maintien, de l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Le développement des loisirs et du tourisme ;
- La réalisation des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- Le renouvellement urbain ;
- La sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;
- La constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement précitées. »

Néanmoins conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable

- « A 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 ;

- *A 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 ;*
- *A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement »*

Une préemption sur ces biens n'est possible que par l'institution d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR).

Le conseil municipal a institué par délibération du 16 décembre 2020 ce DPUR sur la servitude d'insconstructibilité du secteur de la gare en raison de la nécessité de mener une réflexion d'aménagement urbain sur ce secteur au regard de l'arrivée du Léman Express afin de mener au mieux la politique de restructuration urbaine et de développement de l'accessibilité aux services notamment de transports en commun.

La Commune et la CCPR adhèrent depuis juillet 2021 au programme Petites Villes de Demain (PVD). Dans le cadre dudit programme, la Commune a lancé une étude d'attractivité territoriale et une étude urbaine stratégique sur son centre-ville qui ont permis d'aboutir à la signature de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et de répondre aux enjeux de la convention PVD.

Afin de mettre en œuvre les orientations stratégiques et les actions opérationnelles définies par la convention d'ORT il est indispensable que la collectivité puisse maîtriser le foncier nécessaire en intervenant notamment sur les aliénations des biens soumis au régime de la copropriété caractéristiques des biens situés dans le périmètre de ladite ORT.

En effet, on retrouve dans ce périmètre un tissu urbain complexe, dense et souvent ancien qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de propriété (pôle d'échanges multimodal, centre-ville et cité médiévale.) Ainsi certains lots de copropriété font l'objet d'une aliénation et échappe à l'application du droit de préemption simple.

Enfin les immeubles bâtis récemment doivent également faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs fixés par la convention ORT (Densité, liaison douce, développement commercial...)

Face aux enjeux d'aménagement, de développement et de conservation (particulièrement pour le bâti historique) de ces secteurs stratégiques, il est indispensable que la collectivité puisse en maîtriser le foncier lorsque cela s'avère nécessaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2122-22-15 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 213-1 et suivants, L.300-1, R. 211-1 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal n°DCM2020.02.26/01 en date du 26 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal n°DCM2020.02.26/03 en date du 26 février 2020, approuvant le champ d'application du droit de préemption urbain des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé,

Vu la délibération du conseil municipal n°DCM2020.12.16/18 en date du 16 décembre 2020 approuvant la mise en place d'un droit de préemption urbain renforcé sur les zones U du secteur gare, correspondant au périmètre de gel initié au titre de l'article L. 151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme tel qu'il figure au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 février 2020,

Vu la délibération du conseil municipal n°DCM2023.06.28/01 en date du 28 juin 2023 adoptant de la convention cadre Petite Ville de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire,

Considérant que le droit de préemption urbain simple n'est pas suffisant pour préempter les lots de copropriété, les immeubles construits depuis moins de quatre ans ainsi que les cessions de parts ou d'actions ;

Considérant qu'à la suite de l'approbation par le conseil municipal de la convention ORT, il est nécessaire de renforcer le droit de préemption sur le périmètre de ladite convention,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres :

- **APPROUVE** l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé en application de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire et annexé à la présente délibération,
- **PRECISE** que la présente délibération est, conformément à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme, affichée en mairie pendant un mois, publiée sur le site internet de la ville et que mention en est insérée dans deux journaux diffusés dans le département,
- **PRECISE** que le droit de préemption urbain entre en vigueur à compter de l'accomplissement de ces formalités et de la transmission de la présente délibération à Monsieur le Sous-Préfet de Bonneville;
- **CONFIRME** la délégation donnée à Monsieur le Maire pour exercer en tant que de besoin, le droit de préemption urbain renforcé conformément à l'article L. 2122-22-15 du code général des collectivités territoriales,

- **DIT** qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme,
- **DIT** qu'en l'application des articles L 2131-2 du code générale des collectivités territoriales et R. 211-3 du code de l'urbanisme, une ampliation de la présente délibération sera adressée à :
 - Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Bonneville ;
 - Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de Haute-Savoie ;
 - La chambre interdépartementale des notaires de Savoie et Haute-Savoie ;
 - Au barreau du conseil de l'ordre des avocats près le Tribunal judiciaire de Bonneville ;
 - Au greffe du Tribunal Judiciaire de Bonneville.

Le Maire de La Roche Sur Foron
Certifie que la publication prévue
aux art. L. 2121-31 et R. 2131-1
du Code Général des Collectivités Territoriales
a été effectuée le 30 juin 2023
Pierrick DUCIMETIERE



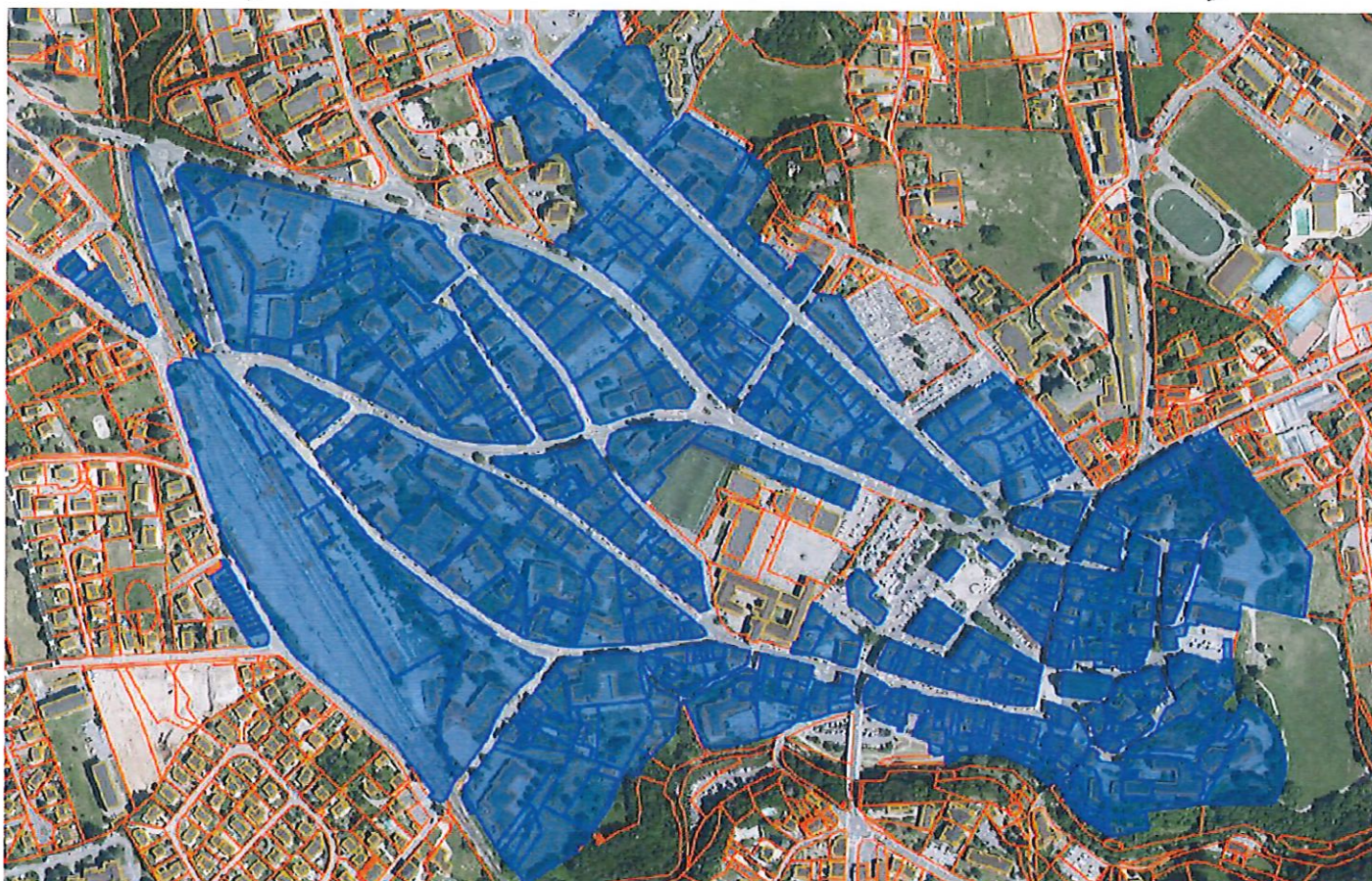
Ainsi fait et délibéré,
La Roche-sur-Foron, le 28 juin 2023

Le Secrétaire de séance
Laurence POTIER GABRION

Le Maire,
Pierrick DUCIMETIERE



D.G.S.



Droit de Préemption Urbain Renforcé Périmètre de l'Opération de
Revitalisation du Territoire

