

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 34
Présents : 26
Votants : 30

N° ordre : 23-84

N° ordre dans la séance :

DE-27062023-06

Date de la convocation :
19/06/2023

Date de la publication :

SÉANCE DU 27 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-sept juin à 19 heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la salle du conseil municipal de Culoz-Béon, sous la présidence de Monsieur ANDRE-MASSE Franck.

Présents : Mesdames et Messieurs : Franck ANDRE-MASSE Maire, Jean-Marc DUPONT Maire délégué, Claude FELCI, Isabelle MORLOTTI, Marc GUILLAND, Danielle RAVIER, Robert VILLARD, Céline LE CERF, Marc MEO, Anne-Laure PETITE, David TREBOZ Adjoint, Danielle CALLET, Sylvain BOIS, Thierry DEHAY, Marie-Françoise SONZOGNI, Joëlle TRABALZA, Hélène ROSSI, Nadine BRAVI, Thierry DRAPIER, Dominique SCALMANA, Frédéric DI PAOLO, Loïc MONTEIRO, Christelle MARCHAND, Emilie VALTON, Katerina CHAPMAN, Thierry CURTELIN, conseillers

Absents excusés : Sylvianne GUILLERMET (procuration à Nadine BRAVI), Dominique GERRA (procuration à Thierry DRAPIER), Mickaël MOUTOT (procuration à David TREBOZ) Christelle BOUVIER (procuration à Thierry CURTELIN), Mélisande MACONE, Eric BONNET, Carlos ROCHA OLIVEIRA, Déborah GLEYZE

Secrétaire de séance : Katerina CHAPMAN

OBJET : INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LA COMMUNE DELEGUEE DE CULOZ

Monsieur le Maire explique que dans le cadre de la révision plan local d'urbanisme approuvé et en vertu de l'article L211-1 du code de l'urbanisme, ce dernier offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, et dans les périmètres de protection rapprochés des prélèvements d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines telles qu'elles sont définies par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement.

Néanmoins, ce droit de préemption n'est pas applicable (et ce en lien avec l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme) :

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) A 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 urbain aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou sur certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur la commune déléguée de Culoz et ce conformément à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme.

Pour agir sur la qualité, le cadre de vie et la revitalisation du centre bourg, la commune disposera d'un outil d'intervention direct, fort, agissant sur l'offre de logements, de commerces, le tout en lien avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et sa volonté de rénovation urbaine.

La mise en place de cet outil permettrait de contribuer au renforcement de la diversité et de la mixité du parc de logements en garantissant une offre variée et répondant aux attentes des habitants.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettrait en outre la constitution de réserves foncières pour :

- La mise en œuvre des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et de lutte contre l'insalubrité,
- La réalisation d'équipements et d'aménagements collectifs, publics et d'intérêt général,
- La restructuration urbaine en lien avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat,
- L'organisation, le maintien et ou l'extension des activités économiques et notamment les murs des commerces (pouvant constituer des lots de copropriétés) pouvant échapper au droit de préemption urbain simple.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir se prononcer sur l'instauration du droit de préemption urbain renforcé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et ses articles L 210-1, L211-4, L 213-1 et suivants et R 151-52 et R 211-1 et suivants,

Vu la délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser,

Considérant qu'il est nécessaire que la commune déléguée puisse poursuivre ses actions et opérations d'aménagements en instaurant le droit de préemption urbain renforcé dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme,

Après avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

DECIDE d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local d'urbanisme, situés sur la commune déléguée de Culoz tels qu'ils figurent au plan annexé au PLU.

DECIDE de donner délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain renforcé conformément à l'article L2122-22-15 du code général des collectivités territoriales et précise que les articles L2122-17et L2122-19 sont applicables en la matière.

PRECISE que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la délibération approuvant le plan local d'urbanisme sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département et ce conformément à l'article R 211-2 et R 153-20 du Code de l'Urbanisme.

PRECISE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R151-52-7° du code de l'urbanisme. 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 la disposition du public conformément à l'article L213-13 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente sera transmise :

- à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Belley,
- à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,-
- à Monsieur le Président du conseil supérieur du notariat,
- à Monsieur le Président de la Chambre départementale des notaires,
- au Barreau constitué près du tribunal de grande instance,
- au Greffe du même tribunal.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Le Maire

Franck ANDRE MASSE

