

Extrait du registre des délibérations du Grand Chalon

Séance du 25 octobre 2022

Délibération n° CC_22_10_5_1 - Instauration du Droit de préemption urbain (DPU)

L'an deux mille vingt-deux le vingt cinq octobre, le Conseil communautaire du Grand Chalon dûment convoqué par son Président en vertu des articles L.2121.10 et L.2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales s'est réuni Grand salon du Colisée, 2 rue d'Amsterdam à Chalon-sur-Saône sous la présidence de Monsieur Sébastien MARTIN, Président du Grand Chalon.

Membres présents : Pierre ANDRIOT, Tristan BATHIARD, M'Hamed BENTEKAYA, Vincent BERGERET, Marie-Thérèse BOISSOT, Pascal BOULLING, Raymond BURDIN, Françoise CHAINARD, Daniel CHRISTEL, Laurent DENEUX, Gilles DESBOIS, Marie-Claire DILLY, Jean-Louis DOREAU, Andrée DOUHERET, Sylvain DUMAS, Emmanuelle DUPUIT, Fabrice FARADJI, Philippe FINAS, Philippe FOURNIER, Jean-Frédéric GARNIER, Dominique GARREY, Alain GAUDRAY, Claude GAY, Jean-Pierre GIRARDEAU, Olivier GROSJEAN, John GUIGUE, Christophe HANNECART, Stéphane HUGON, Michel ISAIE, Henri JENVRIN, Dominique JUILLOT, Marc LABULLE, Sophie LANDROT, Mourad LAOUES, Nathalie LEBLANC, Evelyne LEFEBVRE, Michel LEFER, Bruno LEGOURD, Daniel LERICHE, Annie LOMBARD, Sébastien MARTIN, Dominique MELIN, Claude MENNELLA, Alain MERE, Jean-Michel MORANDIERE, Bernard NIQUET, Yvan NOEL, Vincent OBLED, Pierre PAYEBIEN, Gilles PLATRET, Karine PLISSONNIER, Christophe PERRIN, Sébastien RAGOT, Eric REBILLARD, Didier RETY, Gérard RIGAUD, Bruno ROCHETTE, Dominique ROUGERON, Alain ROUSSELOT-PAILLEY, Fabienne SAINT-ARROMAN, Annie SASSIGNOL, Joëlle SCHWOB, Paul THEBAULT, Patrick THEVENIAUX, Guy THIBERT, Guillaume THIEBAUT, Sylvie TRAPON, Eric VALENTIM, Amélie VION, Elisabeth VITTON.

Absents / Excusés :

Madame Véronique AVON ayant donné pouvoir à Madame Emmanuelle DUPUIT, Madame Magali BARRAUT ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien RAGOT, Monsieur Roberto BINO ayant donné pouvoir à Monsieur Marc LABULLE, Monsieur Pierre CARLOT ayant donné pouvoir à Monsieur Bruno ROCHETTE, Monsieur Joël DEMULE ayant donné pouvoir à Madame Marie-Claire DILLY, Madame Amelle DESCHAMPS ayant donné pouvoir à Madame Evelyne LEFEBVRE, Monsieur Hervé DUMAINE ayant donné pouvoir à Monsieur Paul THEBAULT, Madame Laurence FRIEZ ayant donné pouvoir à Monsieur Jean-Michel MORANDIERE, Madame Catherine GIRARD ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique JUILLOT, Monsieur Sébastien LAGOUTTE ayant donné pouvoir à Monsieur Stéphane HUGON, Madame Amandine LIGEROT ayant donné pouvoir à Monsieur Mourad LAOUES, Madame Christine LOUVEL ayant donné pouvoir à Monsieur Yvan NOEL, Madame Marie MERCIER ayant donné pouvoir à Monsieur Vincent BERGERET, Madame Bénédicte MOSNIER ayant donné pouvoir à Madame Sophie LANDROT, Madame Isabel PAULO ayant donné pouvoir à Monsieur Philippe FINAS, Madame Florence PLISSONNIER ayant donné pouvoir à Madame Dominique MELIN, Monsieur Pierre RAGEOT ayant donné pouvoir à Monsieur Gilles DESBOIS, Monsieur Maxime RAVENET ayant donné pouvoir à Monsieur Fabrice FARADJI, Monsieur Luc BERTIN-BOUSSU, Madame Cécile LAMALLE, Monsieur Eric MICHOUX, Monsieur Maxime PETITJEAN, Madame Agathe RUGA, Monsieur Matthieu VARON.

Le Conseil communautaire,

Vu le rapport exposé par Monsieur Dominique JUILLOT,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5216-5,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L211-1 et suivants, L.213-3, R.211-1 et suivants et R.213-1,

Vu les statuts du Grand Chalon,

Vu le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Site patrimonial remarquable de Chalon-sur-Saône approuvé le 26 avril 1990 et modifié le 30 juin 2016,

Vu la délibération du Conseil communautaire n° CC-2013-03-52-2 du 21 mars 2013 instaurant un DPU sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de Charrecey,

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Sernin-du-Plain du 23 septembre 2013 instituant un DPU sur les zones U, AU, 1AU, 2AU du PLU de la commune,

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Loup-Géanges n°3-2016 du 4 janvier 2016 instaurant un DPU sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune,

Vu la délibération n°CC-2018-10-12-1 instaurant le DPU sur les 37 communes du PLUi du Grand Chalon, à savoir les communes de Allerey-sur-Saône, Barizey, Chalon-sur-Saône, Champforgeuil, Châtenoy-en-Bresse, Châtenoy-le-Royal, Crissey, Demigny, Dracy-le-Fort, Epervans, Farges-les-Chalon, Fontaines, Fragnes-la-Loyère, Gergy, Givry, Jambles, La Charmée, Lans, Lessard-le-National, Lux, Marnay, Mellecey, Mercurey, Oslon, Rully, Saint-Denis-de-Vaux, Saint-Désert, Saint-Jean-de-Vaux, Saint-Loup-de-Varennnes, Saint-Marcel, Saint-Mard-de-Vaux, Saint-Martin-sous-Montaigu, Saint-Rémy, Sassenay, Sevrey, Varennnes-le-Grand, Virey-le-Grand,

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) révisé du Grand Chalon approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 25 octobre 2022 sur ses 51 communes membres et notamment les plans de zonage,

Vu la proposition de périmètre d'instauration du DPU jointe en annexe,

Considérant ce qui suit :

Le Droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité publique d'acquérir un bien immobilier, le plus souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur pour mettre en œuvre une opération d'intérêt général. C'est un outil au service des communes et du Grand Chalon pour permettre la réalisation de leurs projets.

Le Grand Chalon étant compétent depuis le 1^{er} janvier 2012 en matière de Plan local d'urbanisme (PLU), il est aussi, de plein droit, compétent en matière de DPU. Le DPU peut être institué par délibération sur notamment tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser d'un PLU ou uniquement sur une liste de parcelles précises pour les communes dotées d'une carte communale, ainsi que sur tout ou partie du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Actuellement, il est institué sur :

- L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser délimitées par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur sur 37 communes, et par les PLU de Charrecey et de Saint-Loup-Géanges ;
- Certaines zones urbaines et à urbaniser du PLU de Saint-Sernin-du-Plain.

Il n'existe pas de DPU sur les territoires des communes jusqu'à présent soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui sont Remigny, Sampigny-lès-Maranges, Cheilly-lès-Maranges, Chamilly, Dennevy et Saint-Bérain-sur-Dheune.

Le champ du DPU s'applique sur l'ensemble des mutations immobilières à titre onéreux : ventes de terrains à bâtir ou non, d'immeubles individuels ou collectifs (quelles qu'en soient les conditions) ; échanges, apports en société, vente aux enchères volontaires ou forcées dans le cadre de saisies, les cessions en droit indivis à un tiers, les droits sociaux des sociétés d'attribution régies par les dispositions de la loi du 16 juillet 1971.

Sont exclus principalement les successions, les cessions de droits indivis à un membre de l'indivision, les donations entre vifs, les immeubles achevés depuis moins de 10 ans et les logements isolés dans les copropriétés, les biens meubles (ex : fonds de commerce), les droits au bail, les droits réels immobiliers, les habitations à loyer modéré et les biens acquis par les organismes HLM.

Rappel des modalités d'instruction du droit de préemption :

Généralement, la procédure débute lorsque le vendeur a trouvé un acquéreur potentiel. Après la signature de l'avant-contrat, le notaire ou l'intermédiaire retenu envoie à la commune, lieu de situation du bien, et au nom du vendeur, une DIA via le formulaire conforme CERFA 10072, qui précise obligatoirement au moins les coordonnées du vendeur, l'adresse du bien, la référence cadastrale, le prix de vente, le montant de la commission.

→ En l'absence de réponse après un délai de deux mois, ou en cas de refus notifié par le Grand Chalon après avis de la commune, le propriétaire est libre de vendre son bien à tout acquéreur potentiel, mais seulement au prix précisé dans la DIA.

→ Si la commune souhaite préempter le bien et à condition que le projet soit pré-existant, elle en informe le Grand Chalon qui lui délègue ce droit afin qu'elle puisse mener la procédure : délibération autorisant le projet, lien avec le notaire, procédure devant le tribunal de Grande instance si aucun accord n'est trouvé avec le vendeur, etc.

→ En pratique, après avoir recueilli l'avis de la commune, le Grand Chalon notifie la décision au notaire, ou autre mandataire, dans le délai des deux mois suivant la réception du document CERFA par la commune, par voie papier ou par voie dématérialisée.

Le Grand Chalon vient de mener la révision générale du PLUi, qui s'étend ainsi aux 14 communes non encore couvertes par celui-ci et qui modifie le zonage des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLUi en vigueur sur les 37 communes qu'il couvre déjà. Cette révision impacte le DPU, qui doit être ajusté.

Description du dispositif proposé :

Avec l'approbation du PLUi révisé sur les 51 communes membres, les délibérations ayant institué le DPU prises antérieurement par le conseil communautaire ou les conseils municipaux n'ont plus de fondement, puisqu'elles sont liées aux zonages déterminés au sein de documents d'urbanisme antérieurs.

Il est proposé d'abroger les délibérations antérieures et d'instituer le Droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des Zones Urbaines et à Urbaniser délimitées par le PLUi révisé et par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la commune de Chalon-sur-Saône.

Parmi les 55 150 ha du Grand Chalon, le PLUi révisé compte 6 560 hectares de zones urbaines et 392 hectares de zones à urbaniser, toutes vocations confondues ; le PSMV s'étend quant à lui sur 78 hectares. Dans cette perspective, les 11 communes qui n'étaient pas dotées du DPU le seront également.

DECIDE

- D'abroger les délibérations antérieures ayant instauré le DPU sur 40 communes du Grand Chalon ;
- D'instituer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Grand Chalon et du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Chalon-sur-Saône, dont le périmètre est joint en annexe ;
- De prendre acte du déroulement de l'instruction du droit de préemption tel que décrit ci-dessus ;
- D'autoriser la délégation du DPU à l'Etat, une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou à un concessionnaire d'une opération d'aménagement qui peut porter sur une ou plusieurs zones concernées, ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- D'autoriser Monsieur le Président à déléguer ce droit par décision aux personnes précitées et prévues à l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme pour l'aliénation d'un bien ou d'une zone déterminée ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à la présente délibération ;
- D'informer que le droit de préemption urbain ainsi institué entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, soit après avoir fait l'objet d'un affichage au siège du Grand Chalon et dans les mairies concernées et après la publication d'une mention de cet affichage dans deux journaux locaux : Le Journal de Saône-et-Loire et Info Chalon.

Adopté à l'unanimité par 88 voix pour

Acte exécutoire pour avoir été reçu en sous-Préfecture le 28 octobre 2022
et notifié ou publié conformément à l'article L2131-1 du CGCT le 31 octobre 2022

Le Président de séance
Signé Sébastien MARTIN

Le secrétaire de séance
Signé Vincent BERGERET