

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE ORDINAIRE DU MARDI 10 SEPTEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi dix septembre à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de SAUZON légalement convoqué s'est réuni à la salle Sarah Bernhardt, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Ronan JUHEL, Maire de SAUZON.

Date de convocation :

5 septembre 2024

Nombre de Conseillers :

- **En exercice : 14**
- Présents : 12
- Procurations : 1
- Votants : 13

Date de publication et d'affichage :

12 septembre 2024

▪ **Étaient présents :** Ronan JUHEL, Yves LOYER, Reine-Claude LUCAS, Olivier THOMAS, Régis ROBERT, Soizic LUCAS, Fabien DRAMARD, Damien GUÉGAN, Annick ALLAIN, Élodie GUÉGAN, Jean-Charles RIOU, Cécilia REPÉSSÉ.

▪ **Absents avec pouvoir :** Katia LE PORT pouvoir à Olivier THOMAS.

▪ **Absents excusés :** Vanina CHAMBRIER.

▪ **Absents :**

▪ **Secrétaire :** Régis ROBERT

Délibération n°1 de la séance du 10 septembre 2024**REF/N°2024-054 : URBANISME : Instauration du droit de préemption renforcé**

Vu l'article L211-4 du code de l'urbanisme portant sur le droit de préemption ;

Vu la délibération du 11 avril 2024 ayant approuvé le PLU,

Vu la délibération 2 en date du 22 mai 2024 ayant instauré le droit de préemption urbain simple ;

Considérant ce qui suit :

Monsieur le Maire rappelle qu'il ressort de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme que le droit de préemption urbain « simple » n'est pas applicable à l'aliénation de certaines catégories de biens :

- 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.

Ne sont donc pas soumis au droit de préemption urbain « simple » les lots de copropriété, les cessions de parts ou d'actions de société, les constructions édifiées depuis moins de 4 ans.

Pour soumettre la cession de ces biens au droit de préemption urbain, il est nécessaire d'instituer par une délibération motivée, dans le cadre des dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain « renforcé » permettant de conforter les moyens de veille et d'action foncières au travers des transactions immobilières.

Justification :

L'instauration d'un droit de préemption urbain « renforcé » sur le territoire communal permettrait d'apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières et de mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière.

Le territoire communal, de par son caractère insulaire et son attractivité, est en effet soumis à une pression foncière très forte.

Or, la commune entend poursuivre des objectifs en matière de développement de la qualité d'offre de logement et de préservation de la diversité du commerce de proximité.

Les opérations d'amélioration de l'habitat, d'organisation et structuration de l'espace public, de préservation de la diversité du commerce de proximité peuvent être empêchées en raison de l'impossibilité pour la collectivité de mettre en œuvre des interventions de maîtrise du foncier.

Monsieur le Maire propose donc l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU, selon le périmètre figurant sur les règlements graphiques du PLU.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra à la collectivité la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs fixés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré et voté à l'unanimité,

DECIDE :

- **D'INSTITUER** le droit de préemption renforcé sur les secteurs tels qu'ils figurent au plan annexé, à savoir :
 - Zones urbaines : ensemble des zones U.
 - Zones d'urbanisation futures : ensembles des zones AU.
- **DE PRECISER** que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire.

La présente décision fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme et aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, à savoir :

- d'un affichage au siège la mairie ;
- d'une mention au sein de deux journaux diffusés dans le département ;
- d'une transmission en Préfecture au titre du contrôle de légalité
- d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la commune

Copie de cette délibération sera également transmise à titre d'information :

- au directeur départemental / régional des finances publiques ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain, à savoir le tribunal judiciaire de LORIENT ;
- au greffe de ces mêmes tribunaux

– DE RAPPELER

- qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme ;
- que ce périmètre d'application du droit de préemption sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme
- les biens concernés par le DPU renforcé :

Bien concernés	Soumis au DPU simple	Soumis au DPU renforcé
Bâtiments achevés depuis plus de 4 ans	OUI	OUI
Bâtiments achevés depuis moins de 4 ans	NON	OUI
Lot en copropriété depuis moins de 10 ans	OUI	OUI
Lots en copropriété depuis plus de 10 ans	NON ¹	OUI
Lot en copropriété depuis plus de 10 ans dans un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans	NON ¹	OUI
Lot en copropriété depuis moins de 10 ans dans un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans	OUI	OUI
Cession de la majorité des parts d'une SCI autre que familiale dont le patrimoine est constitué d'une unité foncière	OUI	OUI
Cession de parts (quel qu'en soit le nombre) d'une SCI autre que familiale dont le patrimoine est constitué d'une unité foncière et qui conduit l'acquéreur à être majoritaire	OUI	OUI
Cession d'un groupe de parts de société d'attribution pendant la construction et pendant 10 ans après l'achèvement	NON	NON
Cession d'un groupe de parts de société d'attribution représentative d'un logement ou d'un local mixte et ses annexes pendant la construction et après achèvement inclus dans un immeuble achevé depuis plus de 10 ans	NON	OUI

DÉLIBÉRATION RENDUE EXÉCUTOIRE
 Télétransmission le 12 septembre 2024
 sous le n° 24-055D2024-054 (matière de l'acte 2-3 :
 Urbanisme - Droit de préemption urbain)
 Accusé réception le 12 septembre 2024
 Publiée 12 septembre 2024
 Document certifié conforme

  Le Maire,
Ronan Juhel