



Relevé des décisions

Conseil Municipal du 24 janvier 2011

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni en séance publique le 24 janvier 2011 au Centre d'Animation en considération du très nombreux public attendu et de la sécurité qui pourrait en découler. La présidence était assurée par Monsieur le Maire, Jacques VIAL.

Etaient présents (22-vingt deux) : Mme BOUTHORS Hélène, Mme CHAVEROT Virginie, M CHAVOT Hervé, M COLLAUDIN Raymond, Mme DABROWSKI Catherine, Mme DAS NEVES Muriel, M DESSEIGNET Robert, Mme DIMINO Martine, M. DUFFY Christian, M FORT Frédéric, M GONDARD Jean, M GRIMONET Philippe, Mme HAMADENE Frédérique, M. MENS Christian, Mme MILLIERY Christiane, Mme PAPOT Nicole, Mme SORIN Nathalie, Mme TEDESCHI Sylvie, Mme VAGNIER Nicole, M VIAL Jacques, M VIALLON Roger, Mme ZELEZ Andrée

Etaient excusés (représentés par) (5 cinq) : M ALLOINGT Pascal (M VIAL Jacques), M. ATUYER Richard (Mme BOUTHORS Hélène), M DELORME Jean Pierre (M COLLAUDIN Raymond), M. DENARD Patrice (Mme PAPOT Nicole), Mme PITIOT Claire (M GONDARD Jean),

Monsieur Roger VIALLON est élu secrétaire de séance, **à l'unanimité.**
Date de convocation : 17 janvier 2011

Le Conseil Municipal, à l'unanimité approuve le procès-verbal du Conseil Municipal du 29 novembre 2010.

1- Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Il est demandé au Conseil Municipal d'adopter les termes de la délibération suivante :

Monsieur le rapporteur rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente le projet de Plan Local d'Urbanisme, les avis émis par les personnes publiques associées ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

*Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,
Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération en date du 2 juin 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,*

*Vu le débat sur les orientations du PLU organisé au sein du Conseil Municipal le 4 mai 2009,
Vu la délibération en date du 29 mars 2010 tirant le bilan de la concertation,
Vu la délibération en date du 29 mars 2010 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,
Vu l'arrêté municipal en date du 3 août 2010 prescrivant l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur du 4 octobre 2010,
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend notamment un rapport de présentation, les documents graphiques le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement, le règlement et les annexes,*

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 210-13 du Code de l'Urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le rapporteur et en avoir délibéré,

Il est demandé au Conseil Municipal de décider d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-18, R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux d'annonces légales, ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R 2121 du Code Général des Collectivités Locales.

Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

Conformément à l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Lentilly aux jours et heures d'ouverture du secrétariat, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires de Mornant.

Sept conseillers municipaux ont demandé que le vote ait lieu à bulletin secret.

Considérant que ces conseillers ne représentent pas le tiers des membres présents, le vote a lieu publiquement. (art. L2121-21 du CGCT)

2 personnes (Mme Martine DIMINO et Mme Nicole VAGNIER) qui n'ont pas pris part au vote

Le Conseil Municipal,

- par quinze (15) voix pour,***
- six (6) voix contre (J. Gondard, C. Pitiot, H. Bouthors, R. Atuyer, N. Papot, et P. Denard),***
- quatre (4) abstentions (C. Mens, C. Millierey, R. Collaudin et J.P Delorme),***

approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

2- Institution du droit de préemption urbain simple et Institution du droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Le droit de préemption urbain a été introduit par la **loi 85°-729 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement du 18 juillet 1985.**

Il est visé aux articles :

L 211-1 à L 211-7, L213-1 à L213-18, R211-1 à R211-8, R 213-1 à R213-30, A 213-1 du code de l'urbanisme

Les principes généraux

Le droit de préemption urbain permet à une collectivité d'acheter en priorité, des biens mis en vente à l'intérieur d'un périmètre préalablement défini. Le but de cette procédure est de réaliser des opérations d'intérêt général.

Contrairement à l'expropriation qui peut frapper un propriétaire jouissant paisiblement de son patrimoine, le droit de préemption ne concerne que les personnes qui souhaitent vendre un bien immobilier. Dès lors qu'il n'y a plus d'intention de vendre, le droit de préemption n'a plus d'objet.

L'exercice de ce droit de préemption permet à la collectivité titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien immobilier, très souvent en se substituant à l'acquéreur trouvé par le vendeur.

Les motifs invoqués

La collectivité publique ne peut exercer son droit de préemption que dans les zones géographiques bien délimitées au préalable, et uniquement pour mettre en oeuvre des opérations d'intérêt général : réalisation d'équipements collectifs, valorisation du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, développement d'activités économiques, etc.

L'exercice du DPU doit toujours en préciser le motif.

Toutefois, la commune a le droit d'utiliser le bien à d'autres fins que celui indiqué initialement, à la condition que l'opération de substitution soit susceptible de justifier le droit de préempter.

Les opérations concernées

La collectivité peut exercer son droit sur tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans, qui font l'objet d'une vente (volontaire ou forcée) ainsi que sur les titres des sociétés immobilières (civile ou par actions).

Sont exclus du droit de préemption :

- les biens immobiliers faisant l'objet d'une donation ou d'une succession,
- les immeubles appartenant aux organismes d'HLM,
- les fonds de commerce,
- les lots de copropriété (d'habitation et/ou professionnel) portant sur un seul local,
- les immeubles achevés depuis moins de dix ans,
- les biens cédés à l'occasion d'un plan de cession élaboré dans le cadre d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

Cas du droit de préemption urbain renforcé

Le droit de préemption urbain renforcé permet à la commune d'exercer un droit de préemption sur des cessions de biens qui, en principe, ne lui sont pas soumises.

La délibération du Conseil municipal instituant un droit de préemption urbain renforcé doit être motivée. Le Conseil d'Etat exige que la délibération instituant un droit de préemption « renforcé » précise de manière concrète les raisons qui justifient ce renforcement.

En vertu de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, sont notamment concernées :

- les immeubles bâtis depuis moins de 10 ans,
- les locaux compris dans un bâtiment soumis à un régime de copropriété depuis plus de 10 ans,
- et la cession de parts ou d'actions par les sociétés d'attribution.

Les zones concernées par le droit de préemption (au sens large)

Le droit de préemption ne peut intervenir que dans des zones préalablement définies par un acte administratif, qui désigne en même temps le titulaire de droit.

Il est proposé au conseil Municipal d'adopter la délibération suivante :

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants,
R 211-1 et suivant et L 300-1
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2011,*

Il est nécessaire de repréciser le champ d'application du droit de préemption urbain renforcé, institué par le Conseil Municipal le 18 mars 1991.

Il est rappelé que selon les dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un P.L.U. approuvé peuvent par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le plan.

Pour Lentilly, il convient de mettre en conformité le droit de préemption urbain avec le nouveau P.L.U. et d'assurer les mesures de publicité prévues par l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

En conséquence, le droit de préemption urbain renforcé doit être applicable à l'ensemble des zones U (urbaines) et Au (à urbaniser) de la commune.

De plus, l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le droit de préemption urbain n'est pas applicable :

- a) 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 bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;
- b) A la cession des 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 dix ans à compter de son achèvement ;

- d) A la cession de la totalité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption ;

Toutefois, la commune peut, par délibération motivée, décider d'appliquer ce droit de préemption renforcé aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus.

1/ Aussi, l'exemption relative aux immeubles achevés depuis moins de dix ans s'avère être particulièrement préjudiciable pour notre commune car, eu égard à la forte progression des constructions enregistrées aux cours de ces dix dernières années, il apparaît difficile d'atteindre les objectifs que nous nous sommes fixés, à savoir notamment l'organisation des activités économiques, le développement des loisirs et le développement du parc immobilier locatif ainsi que du parc social

2/ De même, il existe sur la commune des SCI, des copropriétés et des propriétés multiples dont le patrimoine est constitué par une unité foncière susceptible d'intéresser la commune en qualité de terrains bâtis ou non bâtis. En particulier dans le bourg il est nécessaire de développer un parc de logements accessibles (locatif social, accession sociale...), de renforcer l'offre en commerces, équipements et services et de développer de nouveaux espaces publics (parcs publics, voiries, stationnements, places...). Ces projets sont susceptibles de concerner des unités foncières entrant dans le type de propriété décrite ci-avant.

Il est donc nécessaire de renforcer dans ces cas le droit de préemption.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
par 20 (vingt) voix pour,
7 (sept) abstentions (N. Papot, N. Vagnier, H. Bouthors, J. Gondard, C. Pitiot, R. Atuyer et P. Denard)**

- ✓ **Réaffirme le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2011,**
- ✓ **Renforce ce droit de préemption urbain aux exceptions susmentionnées définies par l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme (a, b,c,d),**
- ✓ **Donne tout pouvoir au Maire pour les différentes modalités à accomplir,**
- ✓ **Décide la notification de la présente délibération conformément à l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme,**
- ✓ **Décide, en application de l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et mention en sera insérée dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département.**

La séance est levée à 22h31.

Le Maire,
Jacques VIAL