

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 17 Janvier 2019 à 19 H 00, le Conseil Municipal de SAINT-ELOY-LES-MINES s'est réuni, en Mairie, sur convocations adressées par le Maire le 09 Janvier 2019.

Etaient présents :

Mme Marie-Thérèse SIKORA – M. Alain ROBERT - M. Jacky BOUKHALFA - Mme Michelle POMPILI - Mme Huguette GUERLING - Mme Michelle BOUSCAVERT – M Jean-Claude FERRANDON - Mme Marie-France DUBOST - M. Jean DURIN - M. Pierre MONTEIL - M. Christian JOUHET - Mme Caroline LARRAYOZ – M Clément JAY – M. Bernard GRAND – M. Christian JEROME

Etaient absents – excusés :

M. Pierre BARILLIER (procuration à Mme M POMPILI)
M Claude DEQUAIRE (procuration donnée à M. J BOUKHALFA)
Mme Eva BERNARD (procuration donnée à Mme MT SIKORA)
Mme Muriel DESARMENIEN (procuration donnée à Mme C LARRAYOZ)
Mme Evelynne LAFOND (procuration donnée à M. A ROBERT)
Mme Jacqueline DUBOISSET (procuration donnée à M. GRAND)
M Christopher DEMBIK (procuration donnée à M. C JEROME)
Mme Sophie JOUVE
M. Michel RENAUD
M. Denis KAPALA
Mme Marjorie LE MAY
Mme Maryse PERRONIN

Le quorum est atteint, Madame Marie-France DUBOST est nommée secrétaire de séance.

6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Madame Marie-Thérèse SIKORA, Maire, expose au Conseil Municipal que l'approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, par délibération en date du 15 novembre 2018, a eu pour effet de modifier le règlement graphique du PLU, et qu'il est par conséquent nécessaire de redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain.

VU les articles L.210-1 et L.210-2 du Code de l'urbanisme,
VU les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
VU les articles R.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
VU l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2018 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

1/ Réinstaurer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) définies par le PLU approuvé par délibération du 15 novembre 2018 ;

2/ Autorise Mme le Maire à exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire ;

3/ Confirme l'autorisation donnée à Madame le Maire ou son représentant, par délibération du 27 avril 2017, à déléguer à l'EPF SMAF Auvergne l'exercice de ses droits d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, sous réserve que ledit bien soit visé dans la Convention Opérations d'ensemble relative au programme de revitalisation du centre-bourg, signée le 21 mars 2017 avec cet Etablissement ;

4/ Donne tous pouvoirs à Madame le Maire, ou son représentant, pour l'exécution des présentes décisions.

La présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département (article R.211-2 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée, accompagnée d'un exemplaire du plan à :

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires
- Monsieur le Président du barreau près du Tribunal de Grande Instance
- Monsieur le Greffier du Tribunal de Grande Instance

La présente délibération sera exécutoire à l'issue de l'ensemble des formalités de publicité, à savoir :

- Après le premier jour de l'affichage en mairie, qui durera un mois
- Après parution des insertions dans les deux journaux diffusés dans le département

Un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'urbanisme.

*Fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus. Au registre sont les signatures.
Pour copie certifiée conforme.*

Le Maire,

Marie-Thérèse SIKORA



EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS

-=-=-=-=-=-

L'an deux mil vingt et un, le 28 Juin à 19 H 00, le Conseil Municipal de SAINT-ELOY-LES-MINES s'est réuni à la Salle des fêtes de St Eloy les Mines, sur la convocation qui lui a été adressée par le Maire le 21 Juin 2021.

Etaient présents :

M. PALERMO Anthony – Mme DUBOISSET Jacqueline – M. LOUIS-FERANDON Jean-Jacques - Mme COUDERT Gwladys - M. GRAND Bernard – Mme PERRONIN Maryse – M. JEROME Christian – M. BEAUSOLEIL Marc - Mme RENARD Florence M. RAVET Serge - Mme SIMONET Catherine - Mme CHEVILLARD Marlène - Mme LOURDIN Marie-Christine - Mme ROBIN Nathalie – M. LASSAUZET Bruno – Mme JEAN Pascale - M. PERESSE Sébastien -- Mme SAINTIGNY Julie - Mme POMPILI Michelle - M. MONTEIL Pierre - Mme BOUSCAVERT Michelle – M. DEQUAIRE Claude

Étaient absents – excusés :

M. BOILOT Cédric (procuration donnée à M. Anthony PALERMO)
M. KRAMARZ Patrice (procuration donnée à M. Marc BEAUSOLEIL)
M. PEYNOT Alexandre (procuration à Mme Jacqueline DUBOISSET)
Mme SIKORA Marie-Thérèse (procuration donnée à Mme Michelle POMPILI)
M. ROBERT Alain (procuration donnée à M. Pierre MONTEIL)

Etaient Absents:

M. Marc BEAUSOLEIL a été élu secrétaire de séance.

DCM 2021-58 : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2019, un droit de préemption urbain (DPU) simple a été institué sur l'ensemble des zones urbaines (U) définies par le Plan Local d'Urbanisme.

D'une manière générale, le DPU permet à une personne publique d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale, la collectivité publique se substituant alors à l'acquéreur initial.

L'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme dispose que le DPU simple 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 fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) 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 ;

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 aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Lorsque le contexte et l'objet le justifient, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou opérations d'aménagement visant par exemple à permettre le renouvellement urbain, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou encore mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, l'institution du droit de préemption urbain renforcé peut utilement être mobilisée.

Monsieur le Maire rappelle que la commune est engagée depuis 2015 dans un important programme de revitalisation urbaine (AMI Centres-Bourgs) qui s'est traduit notamment par la mise en oeuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ainsi que par des actions en faveur du renouvellement urbain et de la lutte contre l'habitat indigne. Cette dynamique est amenée à se développer encore davantage à l'avenir du fait de la participation de la commune au programme national Petites Villes de Demain et de la signature prochaine d'une convention d'ORT (Opération de Revitalisation de Territoire).

Aussi, il apparaît essentiel d'actionner dès à présent tous les outils de maîtrise foncière existants afin de ne pas entraver la réalisation des projets futurs de la commune.

La zone Ud du PLU, dont le périmètre a été transmis aux Conseillers municipaux en annexe de la note de synthèse, correspondant au centre ancien de Saint-Eloy-les-Mines, représente un enjeu particulièrement fort en termes de revitalisation. Il s'agit en effet d'un secteur caractérisé par un habitat ancien souvent dégradé et par un fort taux de vacance. L'impact est considérable, tant pour l'image et l'attractivité du territoire qu'en termes d'animation du centre-ville et de dynamisme commercial. La réhabilitation du parc de logements et la recomposition urbaine d'îlots dégradés apparaissent dès lors fondamentales pour permettre à la population de réinvestir le centre-bourg, lutter contre l'étalement urbain et promouvoir une véritable mixité sociale et urbaine.

La réalisation de ce type d'opérations implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ce périmètre. En effet, le secteur défini comme devant être couvert par un DPU renforcé se trouve dans une situation de tissu urbain complexe, comportant parfois des problèmes de copropriétés dégradées échappant à l'application du droit de préemption urbain simple.

Pour ces raisons, il est proposé d'instaurer le DPU renforcé sur le secteur particulièrement stratégique que constitue le centre ancien de la commune, correspondant à la zone Ud du Plan Local d'Urbanisme (cf. plan du périmètre).

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et L.210-2, et L.211.1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Eloy-les-Mines approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 novembre 2018 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13 juin 2019 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Eloy-les-Mines approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 juin 2021 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

1 - INSTAURE le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur correspondant à la zone Ud du Plan Local d'Urbanisme, conformément au plan annexé à la présente délibération ;

2 - PRECISE que les zones urbaines autres que la zone Ud restent soumises au droit de préemption urbain simple tel qu'instauré par délibération du 17 janvier 2019.

Monsieur le Maire rappelle que la présente délibération sera transmise à la Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département (article R. 211-2 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article R.211-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires
- Monsieur le Président du barreau près du Tribunal Judiciaire
- Monsieur le Greffier du Tribunal Judiciaire

La présente délibération sera exécutoire à l'issue de l'ensemble des formalités de publicité, à savoir :

- Après le premier jour de l'affichage en mairie, qui durera un mois
- Après parution des insertions dans les deux journaux diffusés dans le département

Un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'urbanisme.

Fait et délibéré les jours, mois et an que ci-dessus. Au registre sont les signatures.

Pour copie certifiée conforme.

Le Maire,
Anthony PALERMO



