

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE ORDINAIRE DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024**  
**EXTRAIT DES DELIBERATIONS**

Nb. de Conseillers en exercice : 53

**Au vote de l'affaire :**

Nb. de présents : 37  
Nb. de représentés : 11  
Nb. d'absents : 5

L'an deux mille vingt-quatre, le douze septembre à 17h05, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est assemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur Stéphane DIJOUX, 1er adjoint.

**AFFAIRE N° 34/1611 :**

Droit de Prémption Urbain et Droit de Prémption Renforcé : Mise à jour du champ d'application territorial au regard du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 25 Juin 2024

**ETAIENT PRESENTS :**

MM. DIJOUX Stéphane, SIGISMEAU Béatrice, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANE Jean François, VALY Nazir, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, ALAGUISSAMY CARPAYE Nadine, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, BALZANET Jonhy, GUIEN Marie Claire, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, PAPY Anne Marie, HOARAU Berthe Denise, CADET André, RAYMOND Edmée, VON-PINE Bernard, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, AGATHE Chantal, JETTER Régine, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ACAPANDIE Freddy, HOARAU Brigitte, ANDA Jean Gaël, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie.

**REPRESENTE (S) :**

MM. FERDE Thérèse (par Madame AHO NIENNE Sandrine), FATIMA Sofa (par Madame TAYLLAMIN Patricia), MINATCHY Mariot (par Madame GUIEN Marie Claire), MALET Viviane (par Monsieur DIJOUX Stéphane), VAYABOURY Jean Patrick (par Madame SIGISMEAU Béatrice), LORION David (par Madame CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela), BELLON Stéphen (par Monsieur NARIA Olivier), ARAYE Hélène (par Madame ALAGUISSAMY CARPAYE Nadine), RIVIERE Christelle (par Madame PALIOD Marie Claude), BALAYA GOURAYA Armand (par Monsieur ANDA Jean Gaël), SAUTRON François (par madame HOARAU Brigitte).

**ABSENTS :**

MM. FONTAINE Michel, RAVAT Adame, BEDIER Corine, BOYER Marie Pascaline, BASSE Pascal.

Le Président de séance constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Chantal AGATHE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Président de séance certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 18 septembre 2024 et la convocation du Conseil Municipal faite le 06 septembre 2024.

Le Maire,



Accusé de réception en préfecture  
974-219140134-20240912-34-1611-DE  
Date de réception en préfecture : 17/09/2024  
Date de réception en préfecture : 17/09/2024



Michel FONTAINE

**Affaire n°34/1611 : Droit de Prémption Urbain et Droit de Prémption Renforcé : Mise à jour du champ d'application territorial au regard du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 25 Juin 2024.**

Foncier - Direction de l'Aménagement et de la Prospective Urbaine

Le Maire expose à l'Assemblée :

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales pris en son article L.2121-29 selon lequel le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la Commune
- Vu le Code de l'Urbanisme
- VU la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2020 affaire n° 01/4 : Délégation du Conseil Municipal au Maire conformément à l'article L.2122-22 du CGCT
- VU la délibération du conseil municipal du 21/02/2023 affaire n°23/1063 : Modification du champ d'application de la délégation du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé de Monsieur le Maire
- VU la délibération du Conseil Municipal du 25/06/2024 affaire n°33/1587 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

Considérant que par Délibération du Conseil Municipal en date du 25/06/2024 affaire n°33/1587, le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Pierre a été approuvé, il est donc nécessaire d'adapter les champs d'application territoriale du droit de préemption urbain et droit de préemption urbain renforcé, afin de les faire correspondre notamment aux zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) telles que définies dans le nouveau PLU en vigueur.

**Sur proposition du Président de séance, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :**

• **DE METTRE A JOUR :**

- En référence à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et les zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, « dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique », les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du II de l'article L.211-12 du même code ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert « par un plan d'aménagement de la zone » approuvé en application de l'article L.311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

• **DE RENFORCER le droit de préemption urbain en l'étendant aux aliénations prévues aux alinéas de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme en vigueur :**

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 au titres II et III de la loi n°71-579 du 16/07/1971 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 (4) ans à compter de son achèvement.

Sur ces trois derniers points, le Maire porte à la connaissance de l'Assemblée que cette extension reste motivée par la nécessité à la Commune de disposer d'une information plus large

Accusé de réception en préfecture  
074-21970164-20240912-PA-1611-DE  
Date de télétransmission : 17/09/2024  
Date de réception préfecture : 17/09/2024

possible notamment sur les ventes du bâti dans le centre-ville concerné par l'opération « Cœur de Ville » et dans les quartiers connaissant une urbanisation croissante et visés par des opérations de rénovation urbaine.

• **DE SOUMETTRE AU DROIT DE PREEMPTION** institué par l'un ou l'autre des deux précédents chapitres (réf. Articles L.211-1 et L.211-4)

- En référence à l'article L.213-1 du Code de l'Urbanisme :

1- « Tout immeuble ou ensemble des droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L.631-22 ou des articles L.642-1 et suivants du code de commerce,

2- Les cession de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des co-indivisaires et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire,

3- Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non bâtie dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus,

4- Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L.443-11 du même code, à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'Etat dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n°84-595 du juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire de droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n°84-595 du 12/07/1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et c) de l'article L.211-4 s'apprécie à la date de la signature du contrat ».

• **DE L'AUTORISER** à mettre en place toutes formalités de publicité règlementaires liées au suivi de cette affaire.



P/EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE



Accusé de réception en préfecture  
974-219740164-20240912-34-1611-DE  
Date de télétransmission : 17/09/2024  
Date de réception préfecture : 17/09/2024