



Mairie
1, route de Lyon
01800 Saint-Maurice de Gourdans
04 74 61 80 02
accueil-mairie@saintmauricedegourdans.fr

Arrêté n°03/2025 portant mise à jour des annexes du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maurice de Gourdans relatives à la mise en œuvre du Droit de Prémption Urbain renforcé sur la totalité des zones U et AU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine.

Le Maire de la commune de ST MAURICE DE GOURDANS (Ain),

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-43, L.152-7, L.153-60, R.151-1 et suivants, et R.153-18 ;

VU le Loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

VU la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 avril 2013 approuvant le PLU de la commune de Saint-Maurice de Gourdans ;

Vu l'arrêté préfectoral du 5 Août 2024 portant sur la mise en service et l'exploitation du captage d'eau potable « la Garine» destinée à la consommation humaine exploitée par la commune de Saint-Maurice-de-Gourdans, regroupant :

l'autorisation environnementale visée à l'article L.181-1-1° du code de l'environnement, volet loi sur l'eau ;

l'autorisation de prélèvement et d'utilisation de l'eau pour la consommation humaine au titre du code de la santé publique ;

la déclaration d'utilité publique (DUP) du puits de captage de la Garine avec instauration des périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) sur les communes de Saint-Maurice-de-Gourdans, Béligneux, Pérouges et Saint-Jean-de-Niost.

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 Aout 2024 instaurant le Droit de Prémption Urbain renforcé.

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maurice-de-Gourdans, et ses évolutions successives en vigueur.

Considérant l'importance de maintenir un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU de la commune, afin de préserver un cadre de vie de qualité et de répondre aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable ;

Considérant la nécessité de mettre à jour les annexes du PLU pour les rendre conformes aux évolutions réglementaires et aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Accusé de réception en préfecture
N° 24-032025-AR
Date de réception préfecture : 14/02/2025

ARRETE

Article 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Maurice de Gourdans est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, la pièce n°6-1 des annexes du PLU a été mise à jour avec l'ajout de la délibération du 28 Août 2024 portant sur l'instauration du DPU renforcé.

Article 2 :

La présente mise à jour du Plan Local d'Urbanisme, sur support papier, est tenue à la disposition du public au Service Urbanisme, aux horaires d'ouverture au public dudit service (soit les lundis de 9h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00 et du mardi au vendredi de 8h00 à 12h00 puis de 13h00 à 17h00 – Hors jours fériés).

Article 3 :

La délibération du conseil municipal en date du 28 Aout 2024 est annexée au présent arrêté.

Article 4 :

Conformément à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie pendant le délai d'un mois minimum.

Article 5 :

Les dispositions de cet arrêté publié au recueil des actes administratifs, peuvent faire l'objet d'un recours pendant un délai de deux mois auprès du Tribunal administratif de Lyon. Le requérant peut saisir le Tribunal Administratif de Lyon de manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet www.telerecours.fr

Article 6 :

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté

Fait à ST MAURICE DE GOURDANS

Le 13 février 2025

Le Maire,

Fabrice VENET



COMMUNE

ST MAURICE DE GOURDANS

DEPARTEMENT

AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

D.URBA.24-05-08

Date convocation : 02.08.2024
Nombre de conseillers présents et
représentés : 17

Votants : 17
Délibération publiée le : 03/09/2024

OBJET : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le vingt-neuf août deux mille vingt-quatre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Maurice de Gourdans, dûment convoqué en séance officielle le deux août deux mille vingt-quatre, s'est réuni dans la salle des fêtes, sous la présidence de Fabrice VENET, Maire.

PRÉSENTS :

Fabrice VENET, Marie-Claude REGACHE, Jean-Claude RAPPY, Jean-Michel MASSON, Myriam SAINT-GENIS, Thierry LONGCHAMP, Michel MITANNE, Marc PUYPE, Yves VENÇON, Catherine BA, Denise BOUVIER, Nathalie LLAMBRICH, Eric BA,

ONT DONNÉ PROCURATION : Julien PERRIN (pouvoir à M. MITANNE), Martine PAVAILLER (pouvoir à JM MASSON), Jérôme ARRAMBOURG (pouvoir à Y Vençon), Didier BRAU (pouvoir à M. SAINT-GENIS)

ABSENT(S) EXCUSÉ(S) : Samuèle SALMON

ABSENTS : Loïc CALARD, Sandrine CROST, David RICHARD, Estelle SEGURA

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Myriam SAINT-GENIS

OBJET : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Rapporteur : Monsieur Masson, adjoint en charge de l'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 à L.216-1 et suivants, L.300-1 et suivants, R.211-1 et suivants, R213-1 et suivants, L.211-4 et suivants et R.211-4 et suivants
Vu la délibération en date du 24 avril 2013 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la modification n°1 du PLU approuvé en 2019,

Considérant que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU) applicable sur le territoire de la commune

D. URBA.24-05-08

Accusé de réception en préfecture
001-210103784-20240829-240508-PREEMPTI-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme le droit de préemption peut être institué en vue de :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat
- D'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- De réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

M. Masson rappelle que ces objectifs sont ceux poursuivis par la commune et qu'il est nécessaire de mettre en place un DPU pour l'ensemble de ces raisons afin de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé.

Considérant que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitée par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L1321-2 du Code de la santé Publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L.515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L.211-12 du même code, ainsi que tout ou partie de leur 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,

Considérant la possibilité supplémentaire offerte par l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme et l'intérêt de la commune d'instituer un DPU renforcé sur la totalité du territoire soumis à ce droit afin de pouvoir :

- ✓ Aliéner 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 ;
- ✓ Préempter les cessions de parts ou d'actions de sociétés visées aux titre 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,
- ✓ Aliéner un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire notamment au regard de l'intérêt que peut avoir la commune à préempter certains biens se trouvant sous l'égide de l'article L211-4 du Code de l'urbanisme, ceci toujours dans le but de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement que la commune aura programmé.

Ainsi, lorsque contexte et l'objet le justifie, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement, l'institution du DPU renforcé peut être utilement mobilisé.

De plus, ces zones (U et AU) représentent des enjeux forts basés notamment sur l'accessibilité aux services ainsi que sur la promotion d'une mixité sociale et urbaine. Il apparaît alors que l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser son foncier, en intervenant entre autres sur l'aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles

bâties pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. En effet, les secteurs définis comme étant couverts par le droit de préemption renforcé évoluent rapidement en termes de régime de copropriété. Ainsi, certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation, échappant à l'application du droit de préemption urbain.

Pour ces raisons, il est proposé, en vertu de l'article L211-4 du code de l'urbanisme, d'instituer le droit de préemption urbain renforcé en vue de mobiliser du foncier pour ces opérations de renouvellement urbain nécessitant une maîtrise foncière publique.

Monsieur Masson, adjoint en charge de l'urbanisme propose que soit instauré un DPU renforcé sur la totalité des zones urbaines (U) et sur la totalité des zones d'urbanisation future (AU) délimitée par le PLU, ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L1312-2 du code de la santé publique, et ceci sur toutes les zones concernées par la commune.

L'instauration du DPU renforcé permettra à la commune de préempter la totalité des éléments énumérés par les articles L211-1 et L211-4 du Code de l'urbanisme.

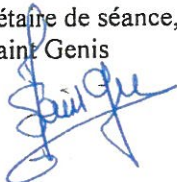
Monsieur Masson rappelle également que le droit de préemption mis en place par la présente délibération ne pourra pas faire obstacle d'éventuels droits de préemption qui lui serait prioritaire au regard du zonage concerné, notamment le droit de préemption de la SAFER.

APRES AVOIR ENTENDU LES EXPLICATIONS DE MONSIEUR MASSON ET APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL :

- **DECIDE** en application des articles L211-1 et L211-4 du code de l'urbanisme, de mettre en œuvre le DPU renforcé sur la totalité des zones U et AU ainsi que dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L1312-2 du code de la santé publique, et conformément au PLU en vigueur.
- **PRECISE** que le DPU renforcé permet à la commune de pouvoir préempter la totalité des éléments mentionnés aux articles L211-1 et L211-4 du code de l'urbanisme
- **PRECISE** que le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain renforcé sera annexé au PLU conformément à l'article R153-18 du Code de l'Urbanisme
- **Dit** qu'un registre transcrivant les acquisitions par voie de préemption sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires

Pour : 12 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 5 voix

La secrétaire de séance,
Mme Saint Genis



Pour extrait conforme
Le Maire
Fabrice VENET



D. URBA.24-05-08

En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, la présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également être saisie par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
001-210103764-20240829-240508-PREEMPTI-DE
Date de réception préfecture : 13/09/2024

SAINT-MAURICE DE GOURDANS

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°6-1 :

**LES PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS S'APPLIQUE
LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération du conseil municipal en date du 29 Aout 2024, la commune de Saint Maurice de Gourdans a institué un **droit de préemption urbain renforcé** sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) du territoire communal en application de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme.



