

PLU

Plan Local d'Urbanisme



‣ **Révision n°1**

DCM du 24 juin 2004

‣ **Modification n°1**

DCM du 10 mai 2007

‣ **Révision simplifiée n°1**

DCM du 12 février 2009

‣ **Modification n°2**

DCM du 27 mai 2010

‣ **Modification n°3**

DCM du 09 février 2012

‣ **Modification n°4**

DCM du 05 juillet 2013

‣ **Mise à jour n°1**

Arrêté du 28 novembre 2014

‣ **Modification simplifiée n°5**

DCM du 11 décembre 2015

‣ **Modification simplifiée n°6**

DCM du 23 juin 2017

6.2.3 – Le Droit de préemption

- L'ensemble du territoire communal est concerné par le droit de préemption urbain

- Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projet d'aménagement commercial.

PJ : DCM du 22 juin 2001 et DCM du 13 octobre 2016



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 JUIN 2001

La séance, présidée par Monsieur le Maire, est ouverte à 18 H 40

Nombre de membres : 49	
Présents 44	Votants 49

OBJET : INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE TROYES

Date de convocation 15 juin 2001
Date d'affichage 15 juin 2001

Sont présents :

M. BAROIN, Maire

MM. BOISSEAU – DENIS - MANDELLI - MENUUEL – SEBEYRAN - THOMAS Maires Adjoints

Mmes BERTAIL – BERTHELOT – DELATOURE – GILLIER – LE SAINT – PATELLI – PHILIPPON Maires Adjoints

MM. ARBONA – BOUTIN - BRET – CHEVALIER - COPEL – DE FAUP - DEHAUT – DINE - GALLEY - GONCALVES - LAUDE – MALARMEY - MARASSE – MATHIEU - RAPINAT – RUDENT – SUBTIL Conseillers Municipaux

Mmes CARVALLO – CHEMLA – COLFORT – COMBRAY – COUSU – FRETEY - GARIGLIO – LE CORRE – MAZURE - RAMOS – ROUVRE – ROYER – ZAJAC Conseillers Municipaux

Absents excusés :

- M. MORIN A M. LE MAIRE
- M. PONTAILLER A M. SEBEYRAN
- M. CHERAIN A M. BRET
- M. DANILO A Mlle FRETEY
- Mme FREDJ A M. DINE

Délibération reçue en Préfecture

Le 27 JUN 2001

Publiée et exécutoire

Le 27 JUN 2001

Le Maire-Adjoint Délégué



Le Conseil Municipal choisit comme secrétaire Mademoiselle Danièle RAMOS

DELIBERATION N° 13 – RAPPORTEE PAR M. MARASSE

Le rapport est adopté à l'unanimité.

INSTAURATION D'UN DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE TROYES

L'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme stipule que les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) rendu public ou 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 ce plan, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) ou un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) rendu public ou approuvé.

1) Périmètre du Secteur Sauvegardé :

Aucun droit de préemption n'existe actuellement dans ce périmètre.

Le règlement du P.S.M.V ayant été rendu public par arrêté préfectoral du 8 décembre 2000, un droit de préemption urbain peut désormais être instauré.

Toutefois, dans l'optique de permettre à la Ville de bénéficier d'un dispositif d'intervention efficace et d'un outil de connaissance des divisions des immeubles anciens, il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé à l'intérieur du secteur sauvegardé, conformément à la possibilité offerte par l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi seront donc également soumises au droit de préemption les aliénations et cessions relatives aux biens suivants :

- locaux en copropriété à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, ainsi que leurs locaux accessoires.
- parts de sociétés d'attribution donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance de tels locaux.
- immeubles bâtis achevés depuis moins de 10 ans, quelle que soit leur destination.

2) Périmètre couvert par le P.O.S :

Ce périmètre comprend les propriétés incluses dans le Bouchon de Champagne, mais hors secteur sauvegardé, ainsi que tout le reste du territoire de la commune de TROYES.

Un droit de préemption urbain a été créé sur le périmètre en question par délibération du 30 novembre 1987, par transformation de la zone d'intervention foncière.

Cependant, il apparaît nécessaire de doter la Ville de TROYES de moyens d'intervention supplémentaires pour saisir les opportunités foncières qui se présenteraient, notamment dans le cadre des différents périmètres d'études créés par délibération en date du 4 février 1999, en vue de la requalification des friches industrielles, mais également pour disposer des renseignements indispensables à la constitution d'un observatoire des mutations foncières.

C'est pourquoi, il est proposé de transformer le droit de préemption urbain simple en droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du périmètre couvert par le P.O.S et d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre du secteur sauvegardé.

La présente délibération sera soumise aux mesures de publicité prévues par les articles R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier son affichage en mairie pendant un mois, sa mention dans les deux journaux locaux et son envoi aux services fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre des Notaires, au Barreau et au Greffe du Tribunal de Grande Instance.

Les frais de publicité seront imputés sur les crédits ouverts au budget.



Délibération certifiée exécutoire
Reçue par le représentant de l'Etat le Affichée le

13 -10- 16 / 13 -10- 16

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'AUBE
VILLE DE TROYES

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
du Pôle Sécurité Juridique

Jean-Baptiste Daubigny

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 6 OCTOBRE 2016

Date de convocation et d'affichage : 30 Septembre 2016.

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Maire, est ouverte à 20h32.

Sont présents :

M. François BAROIN / Maire

M. Mmes BERTAIL, BOISSEAU, BRET, DENIS, HELIOT-COURONNE, LE CORRE, MANDELLI, MENUUEL, PATELLI, PHILIPPON, ROUVRE, SEBEYRAN / Adjoints.

M. Mmes AMILHAU, ARBONA, BAUDOUX, BAZIN-MALGRAS, BEURY, BLANCHON, CHAZELON, DAHDOUN, DE FAUP, DUPATY, FRAENKEL-LOCHARD, GABRIEL, GARIGLIO, GRANDPIERRE, HONORE, LEMELAND, LUCQUIN, MARASSE, OUADAH, PORTIER-GUENIN, RICHARD, RUDENT, SERRA, SOMSOIS, SUBTIL, VIARDIN, ZAJAC / Conseillers municipaux.

Sont excusés et ont donné pouvoir :

M. CHEVALIER à M. BOISSEAU ; M. DEHAUT à M. DE FAUP ; M. GONCALVES à M. SEBEYRAN ;
Mme LEMELLE à Mme ROUVRE ; Mme LEYMBERGER à Mme GARIGLIO ;
Mme ROYER à Mme PHILIPPON ; M. SYDOR à M. BLANCHON ;
Mme THOMAS à Mme GRANDPIERRE.

Absente :

Mme ROVELLI

Le Conseil Municipal a choisi comme secrétaire de séance Melle Jeanne-Laure BEURY.

DELIBERATION N° 30	MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL
RAPPORTEUR	Mme HELIOT-COURONNE

Nombre de membres : 49		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
40	48	48			

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés (48 Pour).

CONSEIL MUNICIPAL DU 6 OCTOBRE 2016

MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION DES COMMUNES SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Exposé :

Le Code de l'Urbanisme autorise les communes à instituer et à exercer, sur un territoire qu'elles délimitent, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

En effet, lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, ce droit de préemption s'exerce sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux.

Ce droit de préemption s'applique également lors de l'aliénation de terrains portant ou destinés à porter, dans les cinq ans de leur aliénation, des magasins de vente au détail ou des centres commerciaux d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Néanmoins, ce droit de préemption ne peut s'appliquer si le fonds, le bail ou le terrain concerné fait l'objet d'une cession à la suite d'un plan de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire.

Ce dispositif, dont le régime est prévu par les articles L.214-1 et suivants et R.214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, permet à son titulaire de sauvegarder la diversité commerciale et artisanale sur son territoire.

Si ce commerce et cet artisanat peuvent avoir une fonction économique importante, ils sont aussi générateurs de dynamisme urbain, de convivialité, d'animation économique et sociale de la Ville et des quartiers. **L'établissement de ce droit de préemption devra permettre à la Ville de pérenniser un commerce et un artisanat de proximité diversifié et équilibré sur le territoire délimité afin de lutter contre la dévitalisation et l'uniformité.**

La diversité commerciale et artisanale constitue une nécessité permettant à chaque citoyen de contenter ses besoins notamment en matière de consommation sans avoir à effectuer des démarches trop importantes ou des déplacements trop longs.

Ainsi, un périmètre efficient a dû être déterminé afin que les actions menées et l'exercice de ce droit de préemption puissent s'effectuer de la manière la plus efficiente possible.

Le périmètre proposé est celui dit « du Bouchon de Champagne » (y compris ses contours extérieurs), dans son acception délimité par les voies suivantes : Boulevard Gambetta, la Place Casimir Périer, le Boulevard Carnot, la Place Patton, le Boulevard Victor Hugo, le Boulevard 14 juillet, la Mail des Charmilles, le Cours Jacquin et le Boulevard Danton.

A l'intérieur de ce périmètre, chaque aliénation à titre onéreux, de fonds artisanaux ou commerciaux, de baux de commerce ou de terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial d'une superficie précitée sera subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune.

Cette déclaration devra notamment préciser le prix, l'activité de l'acquéreur pressenti, le nombre de salariés du cédant, la nature de leur contrat de travail ainsi que les conditions de la cession. A défaut d'accord amiable sur le prix d'acquisition, le différend sera tranché par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

La Ville disposera alors de deux mois pour prendre sa décision de préempter ou non, son silence valant renonciation à l'exercice du droit de préemption au Grand Troyes

Il convient de noter que la Ville pourra, le cas échéant, déléguer, en accord avec le bénéficiaire concerné, tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées au titre de ce droit de préemption, à un établissement public (de coopération intercommunale ou non) y ayant vocation, à une société d'économie mixte, au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale.

Cette délégation éventuelle peut porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un fonds de commerce, d'un fonds artisanal, d'un bail commercial ou de terrains. Les biens ainsi acquis entreront dans le patrimoine du délégataire.

Une fois le bien préempté, la Ville devra, dans le délai de deux ans à compter de la prise d'effet de l'aliénation à titre onéreux et, après avoir effectué les mesures de publicité idoines et pris une délibération en ce sens, rétrocéder le fonds, bail ou immeuble concerné à une entreprise immatriculée au registre du commerce ou au répertoire des métiers selon les modalités prévues dans un cahier des charges de rétrocession qu'elle aura préalablement établi.

Si cette rétrocession n'est pas intervenue à l'expiration du délai de deux ans précité, l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit de priorité d'acquisition.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Troyes et de l'Aube et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Aube, appelées respectivement à se prononcer sur tout projet d'institution d'un tel droit de préemption, ont émis chacune un avis favorable le 20 septembre 2016 (avis joints à la présente délibération).

En outre, sont également annexés à la présente, le projet de plan délimitant le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ainsi que le rapport, analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur du Bouchon de Champagne et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanale soumis à l'approbation des deux chambres précitées.

Ce droit de préemption représente un outil majeur et indispensable dans la lutte contre la disparition des commerces de proximité et la préservation de la diversification commerciale et artisanale au sein de la Ville de Troyes. Le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité constitue en effet, un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales.

Si le Conseil se prononce en faveur de l'institution d'un tel droit de préemption, il est précisé que, conformément aux dispositions de l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant une durée d'un mois à compter de la date d'affichage. Mention de la mise en place de ce droit de préemption sera également insérée dans deux journaux diffusés dans le Département.

Décision :

Il vous est donc proposé:

- **de décider de la mise en place, au sein de la Ville de Troyes, du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial ;**
- **de décider de délimiter le périmètre d'application de ce droit de préemption au territoire dit du « Bouchon de Champagne » troyen.**

Troyes

Droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial

Projet de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat :

