

PRESENCES AU CONSEIL MUNICIPAL**2017-087-DEL**

L'an deux mille dix-sept, le dix-huit avril, le conseil municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique à la Mairie, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation 12/04/2017
 Nombre de conseillers municipaux en exercice 27
 Nombre de conseillers municipaux présents 24

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Laurent SOCQUET, Jocelyne CAULT, Patrick PHILIPPE, Frédéric GOJJAT, Nadia ARNOD PRIN, Marika BUCHET, David CERIOLI, Catherine PERRET, Lionel MELLA, Annabelle BACCARA, François FUGIER, Samuel MABBOUX, Catherine DJELLOUL, Jean-Pierre CHATELLARD, Jean-Michel DEROBERT, Katia ARVIN-BEROD, Sylviane GROSSET-JANIN, François RUGGERI, Pierrette MORAND, Lionel BURILLE, Micheline CARPANO, Denis WORMS, Marie-Christine ANSANAY-ALEX

Représentés

Christophe BOUGAULT-GROSSET (Procuration à Catherine JULLIEN-BRECHES)
 Edith ALLARD (Procuration à Jocelyne CAULT)
 Laurianne TISSOT (Procuration à David CERIOLI)

Excusés**Absents**

■ ■ ■

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, conformément à l'Article L.2121-15 du Code des Communes.

Lionel MELLA a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Objet

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT (D.G.A.A.E) –
 PÔLE DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE (D.A.D) – INSTITUTION DU DROIT DE
 PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ**

Objet

**DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT (D.G.A.A.E) –
PÔLE DÉVELOPPEMENT ET AMÉNAGEMENT DURABLE (D.A.D) – INSTITUTION DU DROIT DE
PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ**

Rapporteur

Monsieur Patrick PHILIPPE

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 31 janvier 2011 instituant le droit de préemption urbain renforcé (DPUR) sur l'ensemble des zones urbaines et à urbanisation future du territoire de la commune ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} septembre 2015, prescrivant la mise en révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 août 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017 approuvant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2013, donnant un avis favorable au projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) 2013-2018 ;

Considérant que jusqu'au 26 mars 2017, le droit de préemption urbain renforcé s'appliquait sur le territoire communal au titre de la délibération en date du 31 janvier 2011 et qu'à l'occasion de la transformation du POS en PLU, la Commune souhaite réaffirmer l'application du droit de préemption urbain renforcé ;

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 (U) et des zones d'urbanisation futures (AU) délimitées par ce plan ;

Considérant que l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) permettra à la Collectivité de poursuivre et renforcer les actions ainsi que les opérations d'aménagement qu'elle aura programmé notamment pour aboutir à une offre diversifiée et équilibrée de logements et poursuivre le développement des équipements publics ;

Considérant que pour atteindre ces objectifs il est proposé d'instituer un Droit de Préemption Renforcé sur l'ensemble des zones urbaines « U », et sur l'ensemble des zones d'urbanisation future « AU », délimitées par le règlement graphique du PLU ;

Considérant que les nouveaux droits de préemption ainsi institués entreront en vigueur à compter du caractère exécutoire de la délibération d'approbation de la révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) induisant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et après l'accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme,
La préemption est la faculté pour une collectivité publique d'acquérir prioritairement un bien à l'occasion de sa mise en vente à titre onéreux, dans des zones préalablement déterminées, dans le but de réaliser une opération d'intérêt général.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, l'application du droit de préemption est destinée à :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,

- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Exposé

Suivant l'article R. 213-4 du Code de l'Urbanisme, la procédure « normale » de mise en œuvre du droit de préemption s'applique « à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit du bien soumis au droit de préemption, à l'exception de celles réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 213-14 et R. 213-15 du Code de l'Urbanisme ».

Selon les dispositions de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption ne s'exerce pas dans les cas suivants :

« 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. »

Pour les biens en copropriété, le droit de préemption simple ne permet pas de préempter les biens vendus lots par lots et exclu les immeubles achevés depuis moins de 10 ans.

Toutefois, dans le cadre de sa politique de logement mise en œuvre et explicitée dans le document annexe, la Commune souhaite être dans la capacité de préempter des immeubles construits depuis moins de 10 ans. Cette possibilité offerte à la Commune permettrait d'aménager dans ces immeubles, des logements aidés ou permanents favorisant la mixité sociale.

Afin de maintenir une mixité sociale, la Commune souhaite préempter également de manière diffuse des lots dans des copropriétés existantes.

L'instauration du droit de préemption renforcé étend l'exercice de ce droit aux biens qui sont exclus du régime général de la préemption.

Selon le dernier alinéa de l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, lesdites cessions peuvent être soumises au droit de préemption si le titulaire décide de l'appliquer par une délibération motivée.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est précisé que le droit de préemption renforcé permettra à la Commune de mener à bien sa politique d'aménagement et de répondre aux objectifs suivants :

- « Œuvrer pour endiguer notre déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de notre population et la qualité de vie à Megève, »
- « Soutenir notre économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de notre station »

Le programme d'action au titre de cette réflexion, est précisé dans le document annexé à ladite délibération.

Ce droit de préemption renforcé s'exerce à l'intérieur des périmètres urbains (zones U) mais également dans les zones d'urbanisation future (zones AU).

Annexe

Dossier complet

Proposition

Le conseil municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à,

1. **INSTAURER** sur le territoire communal un droit de préemption urbain renforcé :
 - sur l'ensemble des zones urbaines et secteurs : "UH1c", "UH1t", "UH2", "UH3", "UH3p", "UE", "UT", "UT-oap8" et "UX",
 - sur l'ensemble des zones d'urbanisation future : "AUH", "AUT" et "2AU", délimitées par le règlement graphique du PLU approuvé le 21 mars 2017 et figurant sur le plan joint en annexe de la présente délibération,
2. **APPROUVER** la politique foncière dudit droit de préemption, définie ci-dessus et de ce fait les périmètres de préemption annexés ci-joint,
3. **INDIQUER** que le document graphique du périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain est annexé au dossier de PLU (pièce n°4.2) conformément à l'article R.151-52-7 du Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2016
4. **PRÉCISER** que le Droit de Préemption Urbain Renforcé institué par la présente décision entrera en vigueur à compter du caractère exécutoire de la délibération d'approbation du PLU et après l'accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du Code de l'Urbanisme,
5. **PRÉCISER** que cette décision fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois, qu'il en sera fait mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le Département de la Haute-Savoie conformément à l'article R.211-2 du Code de l'Urbanisme (Le Dauphiné Libéré et Le Faucigny),
6. **SIGNALER** en application de l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme que copie de la présente délibération sera notifiée à :
 - Monsieur le Directeur Départemental des services fiscaux,
 - Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
 - La Chambre Départementale des Notaires,
 - Le Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance de Bonneville,
 - Au Greffe du même Tribunal
7. **AUTORISER** Madame le Maire à mettre en œuvre et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Intervention

Madame Sylviane GROSSET-JANIN souhaite poser deux questions. Dans le cas présent, on parle bien de ce qui est construit et non des terrains en zone U ? Le droit de préemption s'exerçait sur les terrains à vocation ...

Monsieur Patrick PHILIPPE explique que ce n'est pas forcément le cas. Il donne l'exemple d'une zone 2AU, qui a une vocation de mixité sociale : si le propriétaire souhaite vendre et que la Commune désire en être propriétaire pour justement assurer sa politique en ce domaine, elle peut préempter.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN indique avoir bien compris et demande ce qu'il en est de la zone U, pour un terrain nu qui se vend. Est-ce que la Commune a toujours le droit de préemption dessus ?

Monsieur Patrick PHILIPPE précise qu'il s'agit de zones urbaines, de terrains bâtis ou non.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN ajoute qu'elle n'a pas su le trouver dans le texte de la délibération.

Madame le Maire donne la lecture d'un passage de la proposition faite à l'assemblée, présent dans la délibération : « Instaurer sur le territoire communal un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et secteurs : "UH1c", "UH1t", "UH2", "UH3", "UH3p", "UE", "UT", "UT-oap8" et "UX" ... ».

Madame Sylviane GROSSET-JANIN demande ce qu'il en est des commerces et des fonds de commerce.

Monsieur Patrick PHILIPPE explique que cela peut être appliqué aux commerces et aux fonds de commerce, puisque cela permet de soutenir l'activité économique de la station.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN estime que c'est bien de le dire car, à un moment donné, on l'avait dit explicitement sur certains secteurs de la Commune. Elle pense en particulier à des secteurs qui n'étaient pas liés (exemple : la Résidence). Il y avait un droit de préemption sur les commerces, le Jaillet, de mémoire. Elle demande si tout cela est maintenu.

Madame le Maire et Monsieur Patrick PHILIPPE confirment que c'est le cas sur tout le territoire. Madame le Maire ajoute que la cartographie du secteur Jaillet figure en annexe.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN en conclut qu'il n'y a strictement rien de changé et que les choses sont réaffirmées pour le PLU.

Monsieur Patrick PHILIPPE ajoute qu'il convient de les réaffirmer, de préciser les secteurs et le but. Cela vient renforcer les objectifs du PADD.

Madame Marie-Christine ANSANAY-ALEX souhaite prendre un exemple avec la cartographie n°5 - Le Maz. On voit un droit de préemption urbain en zone A mais il s'agit des pistes de ski de fond. Elle demande des explications.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN estime qu'en théorie, ce n'est pas possible en zone A. La Commune ne peut pas préempter sur un terrain agricole.

Monsieur Patrick PHILIPPE explique que ce sont les pistes de fond qui passent en zone UH3.

Madame le Maire précise qu'il s'agit d'une cartographie d'un secteur.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN s'interroge concernant les ventes aux enchères, appelées adjudications. Il lui semble que quand quelqu'un achetait un appartement, le tribunal faisait savoir à la Commune à quel prix le bien avait été adjugé et que cette dernière pouvait préempter. Elle donne lecture d'un passage de l'exposé de la délibération : « Suivant l'article R. 213-4 du Code de l'Urbanisme, la procédure « normale » de mise en œuvre du droit de préemption s'applique « à toutes les aliénations volontaires à titre onéreux sous quelque forme que ce soit du bien soumis au droit de préemption, à l'exception de celles réalisées sous la forme des adjudications soumises aux dispositions des articles R. 213-14 et R. 213-15 du Code de l'Urbanisme ». Elle ajoute que c'est souvent l'occasion d'avoir un bien pas trop cher.

Monsieur Patrick PHILIPPE indique qu'il est clairement précisé, dans ce passage, qu'il n'est pas possible de préempter dans le cadre d'une adjudication.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN voulait savoir si la loi avait changé, parce qu'elle est persuadée qu'il existait, auparavant, cette possibilité.

Monsieur Patrick PHILIPPE pense que la loi a changé depuis. Elle est devenue plus restrictive et celle-ci demande vraiment de préciser pourquoi le droit de préemption est exercé.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN prend l'exemple du Clos Joli qui a été vendu et revendu, parfois dans des situations difficiles et « parfois pas très cher ou cela aurait pu être pas trop cher, ... mais cela a souvent été trop cher ». C'était quelque chose qui aurait pu intéresser la Commune dans la mesure où c'était une structure qui permettait de faire des logements puisque, maintenant, un accord est passé pour en faire. Il n'est plus possible d'acquérir des biens comme cela.

Monsieur Patrick PHILIPPE ajoute que les choses sont écrites de cette manière-là dans cet article.

Madame Sylviane GROSSET-JANIN estime que l'important c'est qu'autrui ne soit pas spolié, jusqu'à preuve du contraire, la Commune achète au prix qui est proposé dans la vente.

Monsieur Patrick PHILIPPE rajoute que l'achat se fait au prix du marché.

Amendement

Adoption

Conseillers Présents : 24
Procurations : 3
Ayant voté pour : 27
Ayant voté contre : 0
S'étant abstenu : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus, à Megève.
Pour extrait conforme,

Certifiée exécutoire en vertu de la réception de la
présente en Sous-Préfecture par télétransmission le 27
avril 2017 et de sa publication par affichage à la porte de
la Mairie, le 26 avril 2017.

Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES



PREAMBULE

Toute préemption exercée par la commune poursuivra un but d'intérêt général suivant les dispositions de l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »

La commune peut donc au titre de la présente appliquer son droit de préemption concernant les opérations et actions suivantes :

- aménagement d'un projet urbain,
- mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme,
- maintien, extension et accueil des activités économiques,
- développement des loisirs et du tourisme,
- réalisation d'équipements collectifs,
- lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- renouvellement urbain,
- sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti et des espaces naturels.

Conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, *« toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé »*.

En effet, le droit de préemption communal doit s'inscrire dans le cadre d'une réflexion globale sur les besoins actuels et futurs de la population et de son territoire.

Cette réflexion doit mener la commune à mettre en place une politique foncière sur l'ensemble du territoire qui permettra de répondre aux objectifs établis en termes de développement territorial.

La municipalité vise à assurer sur le territoire un développement urbain maîtrisé, dans un esprit de mixité urbaine et sociale, cohérent avec l'exigence de la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages.

Cette politique d'aménagement se décline selon trois orientations majeures :

- 1- La politique de l'habitat : l'accueil et le maintien des populations résidentes,
- 2- La politique de service public : le développement des équipements publics touristiques et sportifs, de structure et d'infrastructure,
- 3- La politique relative aux activités de montagne : la pérennisation et le développement du domaine.

Dans ce cadre, il a été identifié sur le territoire de Megève, des sites permettant de mettre en œuvre des actions répondant simultanément aux objectifs définis par la municipalité et aux objectifs définis au titre de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

En d'autres termes, le droit de préemption constitue un des outils fonciers dont la commune dispose au titre du Code de l'Urbanisme, pour mener à bien une politique foncière en phase avec les enjeux qu'elle s'est fixée.

La présente délibération a donc pour objet d'appliquer le fruit d'une telle réflexion sur le territoire communal.

1- La politique de l'Habitat : l'accueil et le maintien des populations résidentes

1.1- Les objectifs

Depuis plus de 30 ans, la population permanente de Megève diminue. Les jeunes ménages ont de plus en plus de difficulté à se maintenir sur la commune en raison principalement de la hausse du coût du foncier et de l'immobilier. Peu de terrains à construire restent disponibles.

En 2016, 45 demandes de logements locatifs aidés ont été enregistrées sur la Commune de Megève. Seules 6 demandes ont pu avoir une réponse positive. Il est difficile pour la Commune de répondre favorablement à toutes ces demandes au vu du nombre de logements sociaux qu'elle possède (*Source : CCAS - Megève*). Dans un contexte de déclin de la population permanente, pouvoir apporter une réponse positive à ces demandes devient une nécessité afin d'assurer le dynamisme économique de la Commune.

La commune doit par le biais de son droit de préemption effectuer des acquisitions permettant ainsi de programmer des opérations d'aménagement sous sa propre maîtrise d'ouvrage ou sous une maîtrise d'ouvrage déléguée à un bailleur social ou autre opérateur privé afin de répondre aux objectifs énoncés ci-dessus et aux besoins des habitants permanents.

Dans le cadre d'une recherche de mixité sociale, des préemptions de manière diffuse d'immeubles ou d'appartements dans des copropriétés existantes permettraient également de diversifier l'offre locative.

La politique en faveur de l'habitat se déclinera par conséquent selon ces deux axes principaux :

- la création de logement par une maîtrise d'ouvrage communale ou déléguée,
- l'acquisition de manière diffuse d'immeubles existants ou d'appartements dans des copropriétés existantes.

1.2- La création de logements

La création de logement sera mise en œuvre dans les secteurs à urbaniser ou à densifier, situés en continuité du bourg existant ou définis en tant que secteurs stratégiques en raison de leur situation géographique sur le territoire, de leur superficie importante ou de leur proximité avec des terrains communaux.

Ce type d'opération vise à poursuivre le développement urbain de la commune par des programmes d'aménagement à vocation d'habitat valorisant le paysage et respectueux de la qualité des lieux.

Les périmètres cartographiés de couleur violette représentent des sites susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement à vocation de logements.

Ils ont été repérés selon les critères suivants :

- Les périmètres doivent correspondre à une zone à vocation de logements au PLU.
- Certains de ces secteurs ont été recensés comme « dent creuse ». Ces derniers sont situés dans des zones urbanisées ou en continuité de celles-ci. Leur densification permettrait ainsi de limiter l'étalement urbain, tout en permettant de promouvoir l'aménagement de logements.
- Les terrains non bâtis et de grande superficie ont vocation à recevoir des opérations d'aménagement de maîtrise d'ouvrage publique et peuvent par conséquent constituer des sites propices à des programmations de logements.
- Certaines situations géographiques sont stratégiques en raison de leur proximité avec le centre-ville et/ou leur contiguïté avec des secteurs déjà urbanisés.

A partir de ces critères les périmètres suivants ont été définis comme sites destinés à des opérations d'aménagement à vocation de logements :

► **Secteur de la Contamine 1 : 4 parcelles – 3 873 m²**
Orientation d'Aménagement Programmée n°3 au PLU

Cartographie 1

► **Secteur de la Contamine 2 : 3 parcelles - 4 036 m²**

Cartographie 1

Ces deux secteurs sont situés à proximité des services et commerces de la RD 1212. Facile d'accès, ils permettront de densifier l'habitat dans une zone périurbaine. Actuellement constitués de prés de fauche, leur configuration permet la construction aisée de logements collectifs de qualité, en respectant le critère de mixité sociale émis dans le PLU.

1.3- L'acquisition diffuse, promoteur de mixité sociale

La commune projette d'utiliser son droit de préemption en cas de vente de logements dans des ensembles collectifs ou d'immeubles afin de répondre à la demande de logements en résidence principale en locatif aidé ou non et pour les travailleurs saisonniers. L'acquisition diffuse d'appartements ou d'immeubles participera ainsi à la promotion de la mixité sociale sur la commune.

La commune ne peut définir en amont les immeubles ou copropriétés faisant l'objet d'une éventuelle préemption en raison du caractère diffus des acquisitions qui permettront de promouvoir une réelle mixité sociale.

Toutefois, le droit de préemption de la commune répondra à un programme défini en amont, en opposition avec des acquisitions opportunes.

Les critères choisis sont définis au sein du cahier des charges joint à la présente délibération en annexe 3.

2- La politique de service public : le développement des équipements publics touristiques et sportifs, de structure et d'infrastructure

2.1- Les objectifs

Certains équipements manquent encore sur la commune ou doivent être réorganisés ou déplacés. La poursuite du développement des équipements publics, touristiques et sportifs, de structures et d'infrastructures permettra ainsi de répondre aux besoins de la population autochtone et touristique et à l'objectif de vitalité démographique.

La politique en faveur des équipements s'appuiera sur les emplacements réservés prévus au PLU.

2.2- Les projets en emplacement réservé

Lesdits projets sont inscrits en emplacements réservés au sein du PLU.

► Accès et sécurisation du mur d'escalade du Martinet – emplacement réservé n°1 – 102 m²

La Commune prévoit d'ouvrir au public le mur d'escalade du Martinet. Pour cela, elle prévoit l'acquisition de la voie d'accès afin de permettre le passage des véhicules de secours et de travaux au mur d'escalade du Martinet et aux berges de l'Arly.

Cartographie 2

► Elargissement de la route de Cassioz – emplacement réservé n°2 – 442 m²

Dans la démarche globale de développement et de réaménagement de la route de Cassioz, suite à la réfection du pont, la Commune prévoit l'élargissement de la route au niveau du lieudit « Sous la Chataz ».

Cartographie 3

► Liaison du domaine skiable avec le centre-ville – emplacement réservé n°4 – 72 m²

La Commune prévoit l'acquisition et l'aménagement du bas de la piste du Calvaire débouchant vers le parking souterrain au centre de Megève.

Cartographie 2

► Création d'une nouvelle voie aux Retornes – emplacement réservé n°7 – 1 495 m²

Dans le cadre du développement du secteur des Retornes, la Commune prévoit la création d'une voie nouvelle pour desservir les futurs programmes immobiliers.

Cartographie 1

► Création d'une nouvelle voie à la Contamine – emplacement réservé n°27 – 955 m²

Dans le cadre du développement du secteur des Retornes, la Commune prévoit la création d'une voie nouvelle pour desservir et relier entre eux les futurs programmes immobiliers.

Cartographie 1

3- La politique relative aux activités de montagne : la pérennisation et le développement du domaine

3.1- Situation du domaine concerné par les activités de montagne

Le domaine skiable de la commune de Megève fait partie intégrante de son économie. En effet, le territoire s'est développé avec l'apparition du tourisme, notamment hivernal.

Suite au transfert de gestion du domaine à la Compagnie du Mont-Blanc, il convient, pour permettre un bon développement, de pouvoir maîtriser le foncier supportant les pistes et ouvrages de la station.

3.2- Les objectifs d'une préemption d'une emprise concernée par les activités de montagne

A ce jour, le service montagne prend en charge le balisage des pistes, des sentiers, l'entretien et leur sécurisation, qu'ils soient situés sur des terrains communaux ou privés.

L'utilisation de son droit de préemption dans le cas de terrains concernés par des emprises de pistes de ski et de sentiers de randonnée permettrait à la commune d'assurer le maintien d'un service tout au long des saisons et des années.

Cette démarche permettrait également un entretien et un balisage plus facile des emprises, améliorant ainsi la qualité du service et la réactivité pour les aménagements.

Cet outil foncier participera à un développement de l'activité touristique de la station grâce à une gestion du domaine, lié aux activités de montagne, homogène et durable.

Toutefois, il convient de noter que seules les emprises situées en zone urbaine peuvent faire l'objet de préemption ; la commune n'ayant pas le pouvoir de préempter en zone naturelle ou agricole.

3.3- Les périmètres de préemption

Les périmètres cartographiés en bleu correspondent ainsi au croisement de deux données :

- le périmètre du droit de préemption urbain,
- l'emprise des pistes de ski et de sentiers de randonnée.

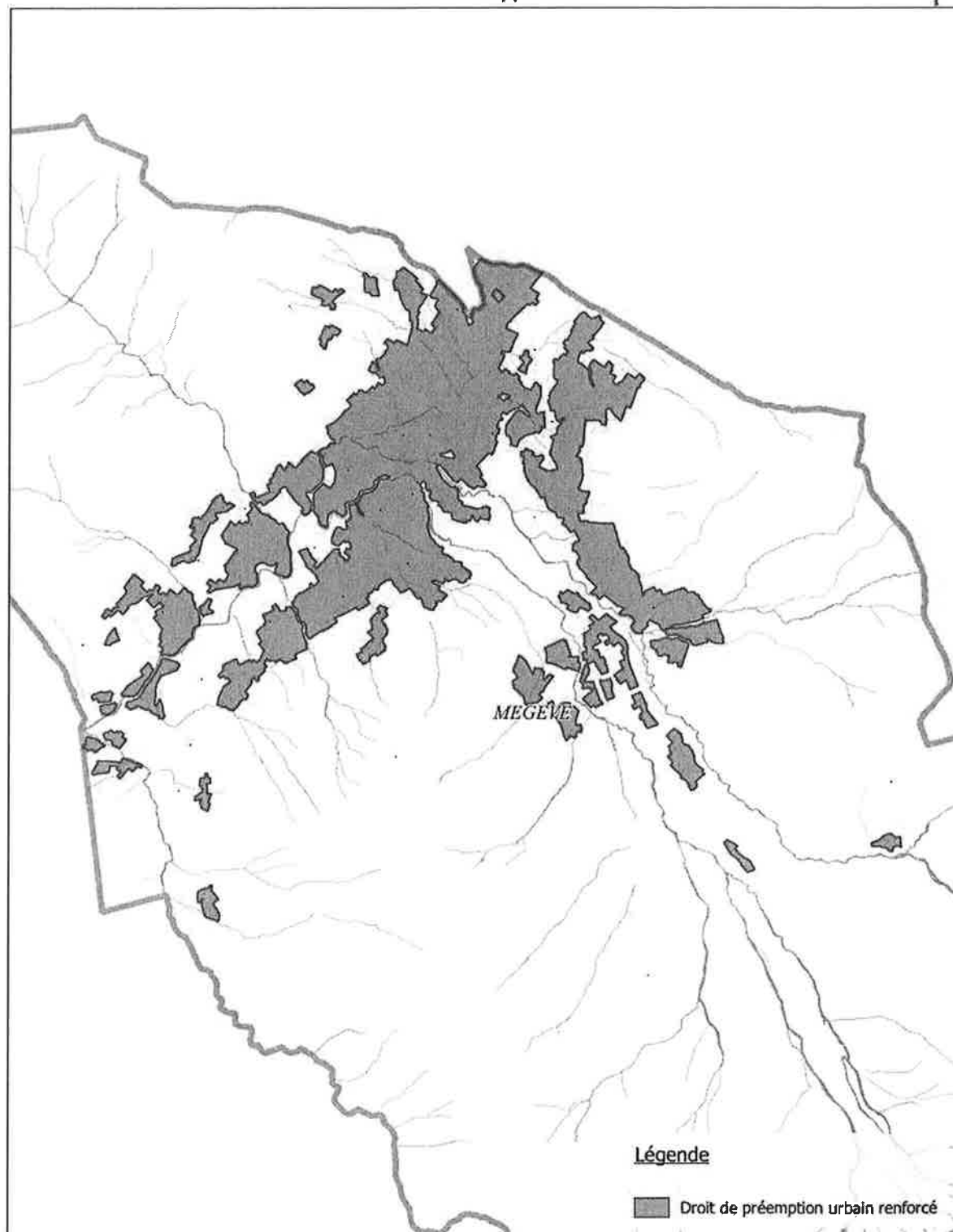
Dans ce cadre, les périmètres retenus sont les suivants :

- **Front de neige du Mont d'Arbois : 6 parcelles – 23 059 m² - Cartographie 4**
- **Piste du Calvaire : 11 parcelles – 19 411 m² - Cartographies 2 et 4**
- **Le Maz – pistes de ski de fond : 8 parcelles – 10 213 m² - Cartographie 5**
- **Plan de l'Eau – pistes de ski de fond : 2 parcelles – 3 292 m² - Cartographie 6**
- **Espace débutant du Jaillet : 1 parcelle – 5 232 m² - Cartographie 7**
- ~~Vers le Planellet – liaison piétons et skieurs : 2 parcelles – 2 765 m² - Cartographie 8~~

ANNEXES

- **Annexe 1** : Cartographie du périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain Renforcé
- **Annexe 2** : Cartographies des périmètres de préemption
 - Cartographie 1 : secteurs La Contamine – Les Retornes
 - Cartographie 2 : secteurs Megève – Sur le Martinet
 - Cartographie 3 : secteur La Chataz
 - Cartographie 4 : secteur Mont d'Arbois
 - Cartographie 5 : secteur Le Maz
 - Cartographie 6 : secteur Le Plan de l'Eau
 - Cartographie 7 : secteur Le Jaillet
 - Cartographie 8 : secteur Vers le Planellet
- **Annexe 3** : Cahier des charges des acquisitions diffuses en matière de politique de l'habitat

DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Périmètre d'application

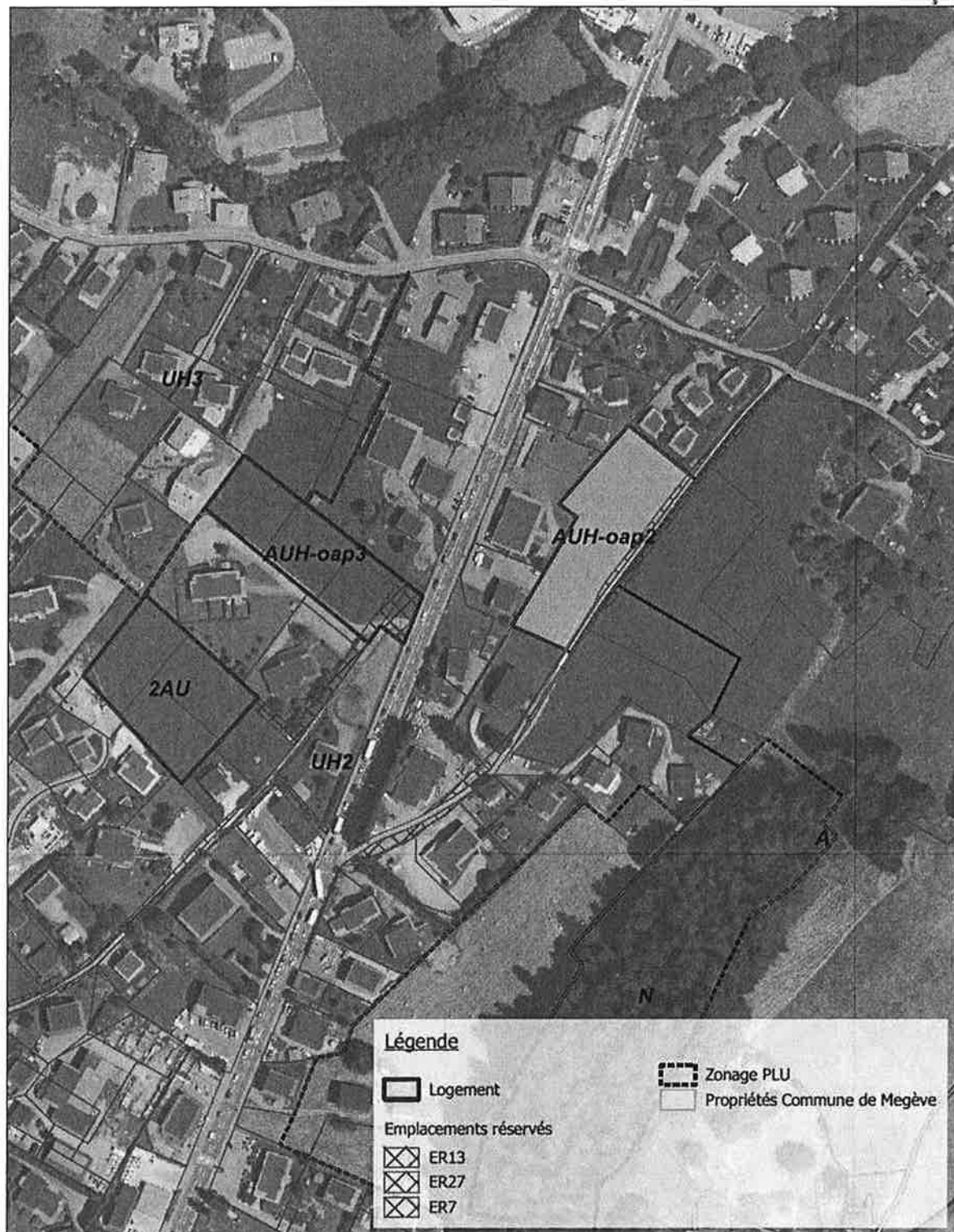


1:35 000

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 1 - La Contamine - Les Retornes



1:2 500

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 2 - Megève - Sur le Martinet

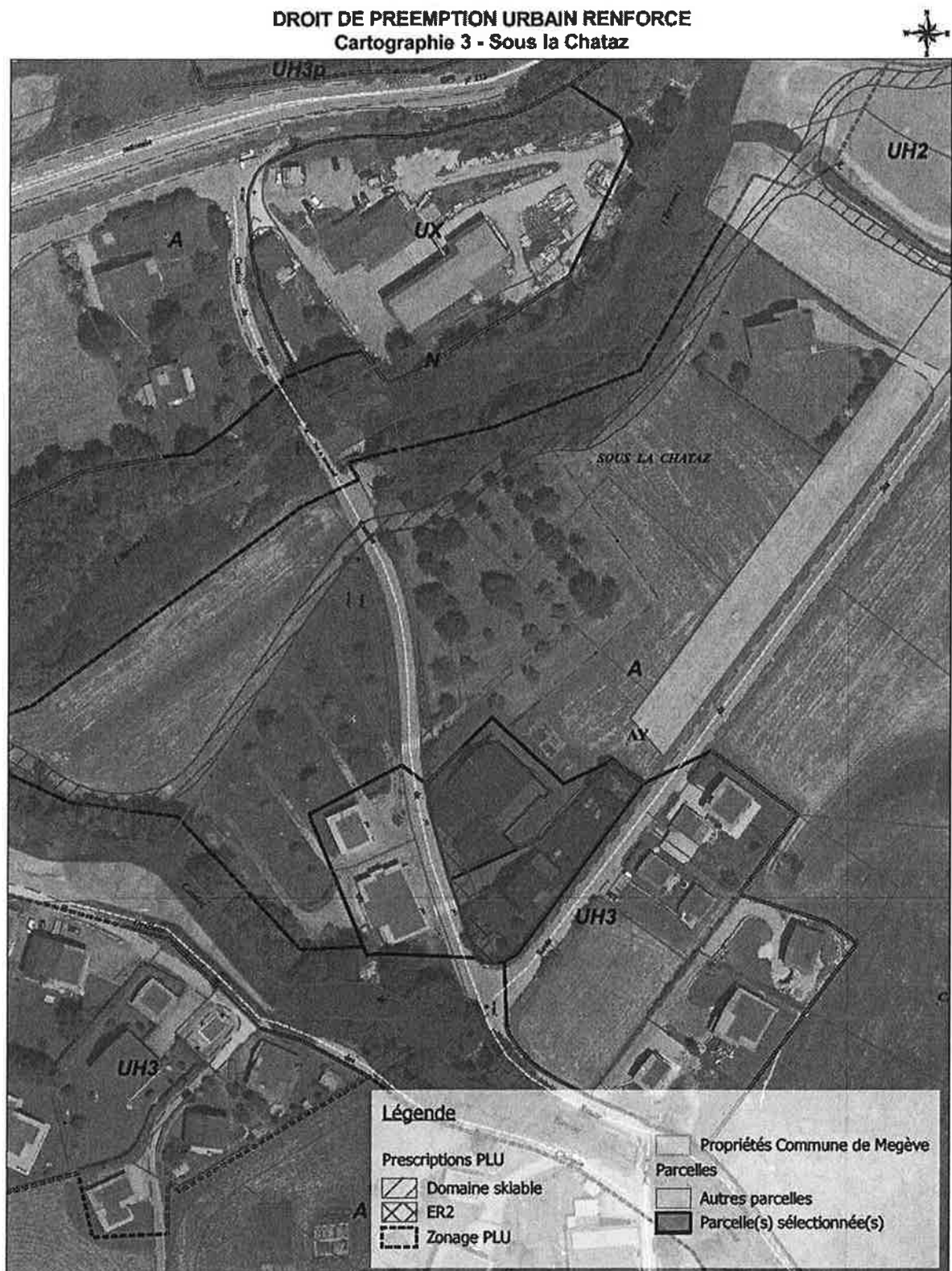


1:2 000

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
 2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 3 - Sous la Chataz



1:1 500

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
 2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 4 - Mont d'Arbois



1:2 500

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
 2023 Route Nationale - 74120 MEGÈVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 5 - Le Maz



1:1 500

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 6 - Le Plan de l'Eau



1:1 500

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 7 - Le Jaillet

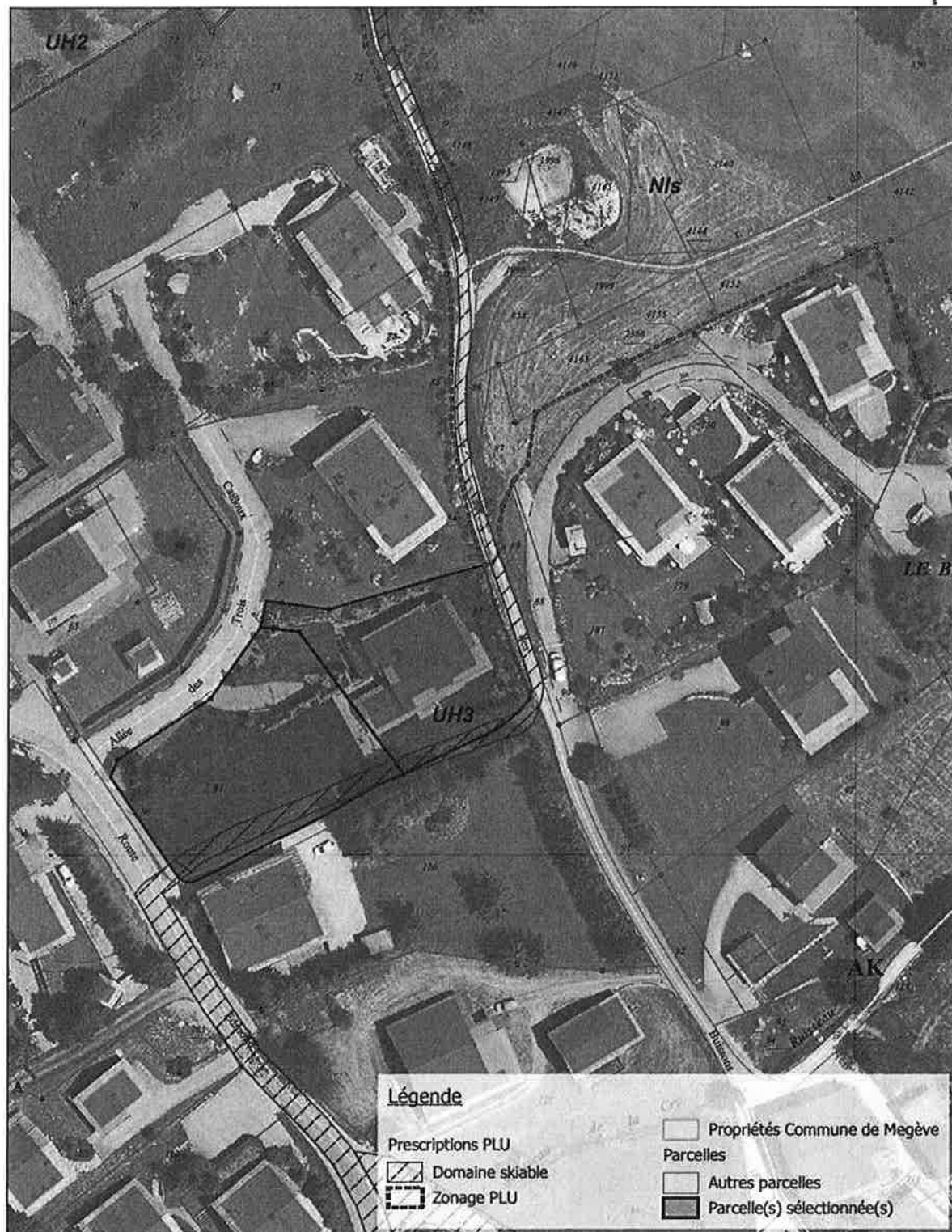


1:1 500

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
2023 Route Nationale - 74120 MEGÈVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84



DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE
Cartographie 8 - Vers le Planellet



1:1 000

Direction Générale Adjointe de l'Aménagement et de l'Environnement de la ville de Megève DGAAE
2023 Route Nationale - 74120 MEGEVE - Tél : 04 50 21 26 05 - Fax : 04 50 21 61 84





DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

**CAHIER DES CHARGES
D'ACQUISITION DIFFUSE**

Annexe de la délibération du Conseil Municipal en date du 18 avril 2017

La commune projette d'utiliser son droit de préemption en cas de vente de logements dans des ensembles collectifs ou d'immeubles afin de répondre à la demande de logements en résidence principale :

- en accession à la propriété,
- en locatif aidé ou non,
- et pour les travailleurs saisonniers.

Dans le cadre de la mise en œuvre du droit de préemption urbain renforcé, le **Code de l'Urbanisme** dispose que « ***toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé*** ». En ce sens le législateur et la jurisprudence attendent de la collectivité qui a usé de son droit de préemption qu'elle puisse justifier d'un projet défini en amont.

Toutefois renoncer à des acquisitions diffuses serait nier au droit de préemption toute portée pratique.

Or, l'acquisition de logements existants constitue un outil foncier permettant à la commune :

- de répondre à la demande de logements communaux, saisonniers ou locatifs aidés,
- de faciliter l'accession à la propriété,
- de requalifier des immeubles par la création de plusieurs logements,
- de promouvoir une mixité sociale au sein de copropriétés existantes.

Aussi, en opposition avec des acquisitions opportunes, la mise en œuvre de ce droit de préemption doit répondre à des critères définis sur la nature des logements en cohérence avec la politique foncière communale.

Ces critères constituent l'objet dudit cahier des charges.

Dans ce cadre, deux types d'acquisitions pourront intéresser la commune :

- des appartements issus de copropriétés existantes,
- des immeubles existants dans leur globalité.

1- Les appartements issus de copropriétés existantes

1.1- Caractéristiques de la copropriété

La copropriété doit répondre aux critères suivants :

- Bon état général : l'état de l'immeuble doit être de nature à ne pas engendrer des charges de copropriété trop importantes à court et moyen terme tels qu'un ravalement de façade, un toit à refaire, ...
- Immeuble de standing normal : l'immeuble ne doit pas présenter des aménagements coûteux en entretien de type piscine, ...
- Montant des charges de copropriété peu élevé : de manière générale les charges de copropriété ne doivent pas constituer un frein à la mise à la location à un tarif modéré.

1.2- Caractéristiques de l'appartement préempté

Le prix proposé dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner doit constituer un rapport qualité / prix intéressant.

Dans cette hypothèse, deux cas de figure se présentent :

- un bien en mauvais état et à un coût faible, avec des possibilités de remise aux normes de sécurité, de salubrité et d'esthétique,
- un bien en bon état général et à un coût modéré, avec de petits travaux à prévoir.

Les appartements issus de copropriétés existantes constituent donc la première hypothèse d'acquisition diffuse. La commune pourrait également rencontrer le cas de l'aliénation d'un immeuble dans son ensemble.

2- Les immeubles existants

Les immeubles existants peuvent faire l'objet de préemption lorsqu'ils répondent aux critères non cumulatifs suivants :

- Zonage PLU répondant au projet retenu dans le cadre de la préemption,
- Situation géographique stratégique : proche de services publics, d'infrastructures, du centre-ville, ...
- Le prix proposé dans le cadre de la déclaration d'intention d'aliéner doit constituer un rapport qualité / prix intéressant,

Dans cette hypothèse, trois cas de figure se présentent :

- un bien en mauvais état et à un coût faible mais pouvant être réhabilité.
- un bien en bon état général et à un coût modéré, avec seulement de petits travaux à prévoir.
- un bien dont la destination principale ne répond pas aux objectifs fixés dans le cadre de la politique de préemption. Dans cette hypothèse, la mise en œuvre du droit de préemption aura pour objet la requalification de l'immeuble. Cette préemption ne sera effective que dans le cas où le règlement du PLU autorise le changement de destination.

Dans le cas d'aliénation d'immeubles répondant aux critères définis ci-dessus, la déclaration d'intention d'aliéner fera l'objet d'une étude par la commune. Le choix de préempter sera laissé à la libre appréciation de la commune.