

L'an deux mille vingt-cinq, le trois juin, le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en Séance Publique en Mairie, sous la présidence de Catherine JULLIEN-BRECHES, Maire de Megève.

Date de convocation 30/05/2025
Nombre de conseillers municipaux en exercice 23
Nombre de conseillers municipaux présents 13

Présences

Catherine JULLIEN-BRECHES, Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE, Marika BUCHET, Pierrette MORAND, Annick SOCQUET-CLERC, Jean-Pierre CHATELLARD, Anthony BENNA, Jean-Michel DEROBERT, Katia ARVIN-BEROD, Lionel MELLA, Christophe BEROD, William DUVILLARD, Christian BAPTENDIER

Représentés

Sophie GRADEL COLLOMB-PATTON (procuration à Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE)

Sylvain HEBEL (procuration à Christophe BEROD)

Catherine DJELLOUL (procuration à Catherine JULLIEN-BRECHES)

Angèle MORAND (procuration à Pierrette MORAND)

Marc BECHET (procuration à Christian BAPTENDIER)

Excusés

Louis OURS, Jean-Luc MILLION, Philippe BOUCHARD

Absents

Jennyfer DURR, Laurent SOCQUET

■ ■ ■

Les membres présents forment la majorité des conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17 et 20 du code général des collectivités territoriales.

Pierrette MORAND a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Objet

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES (D.G.A.S.T) – SERVICE FONCIER ET HABITAT – INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Objet

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES (D.G.A.S.T) – SERVICE FONCIER ET HABITAT – INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

Rapporteur

Monsieur Christophe BOUGAULT GROSSET-GRANGE

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 18 avril 2017 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 06 mai 2025 approuvant le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2021, donnant un avis favorable au projet de Plan Local de l'Habitat (PLH) 2022-2028 ;

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 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 plus de 10 ans. Il ne permet pas non plus de préempter des immeubles bâtis dès lors que leur construction est achevée depuis moins de 4 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 lots de copropriété à usage d'habitation principale, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation dont le règlement de copropriété a plus de 10 ans,
- Des immeubles bâtis dès lors que leur construction est achevée depuis moins de 4 ans.

Cette possibilité offerte à la Commune permettrait d'aménager dans ces immeubles, des logements aidés ou permanents favorisant la mixité sociale.

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 Durable, 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 :

- « Répondre aux besoins des habitants du territoire »
- « Poursuivre l'adaptation des activités touristiques »

Ces objectifs permettront notamment d'œuvrer pour endiguer notre déclin démographique, maintenir l'équilibre social et générationnel de notre population et la qualité de vie à Megève. Ils permettront également de soutenir notre économie locale dans toutes ses composantes, pour le maintien de l'emploi et le dynamisme touristique de notre commune - station.

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 : "UH1ca", "UH1cc", "UH1t", "UH2", "UH3", "UH3p", "UE", "UT" et "UX",
 - sur l'ensemble des zones d'urbanisation future : "1AUH2", "1AUE" et "1AUX", délimitées par le règlement graphique du PLU approuvé le 06 mai 2025 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 conformément à l'article R.151-52-7 du Code de l'Urbanisme,
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

Amendement

Adoption

Conseillers Présents :13
Procurations :5
Ayant voté pour :18
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 5 juin 2025 et de sa publication le 5 juin 2025.

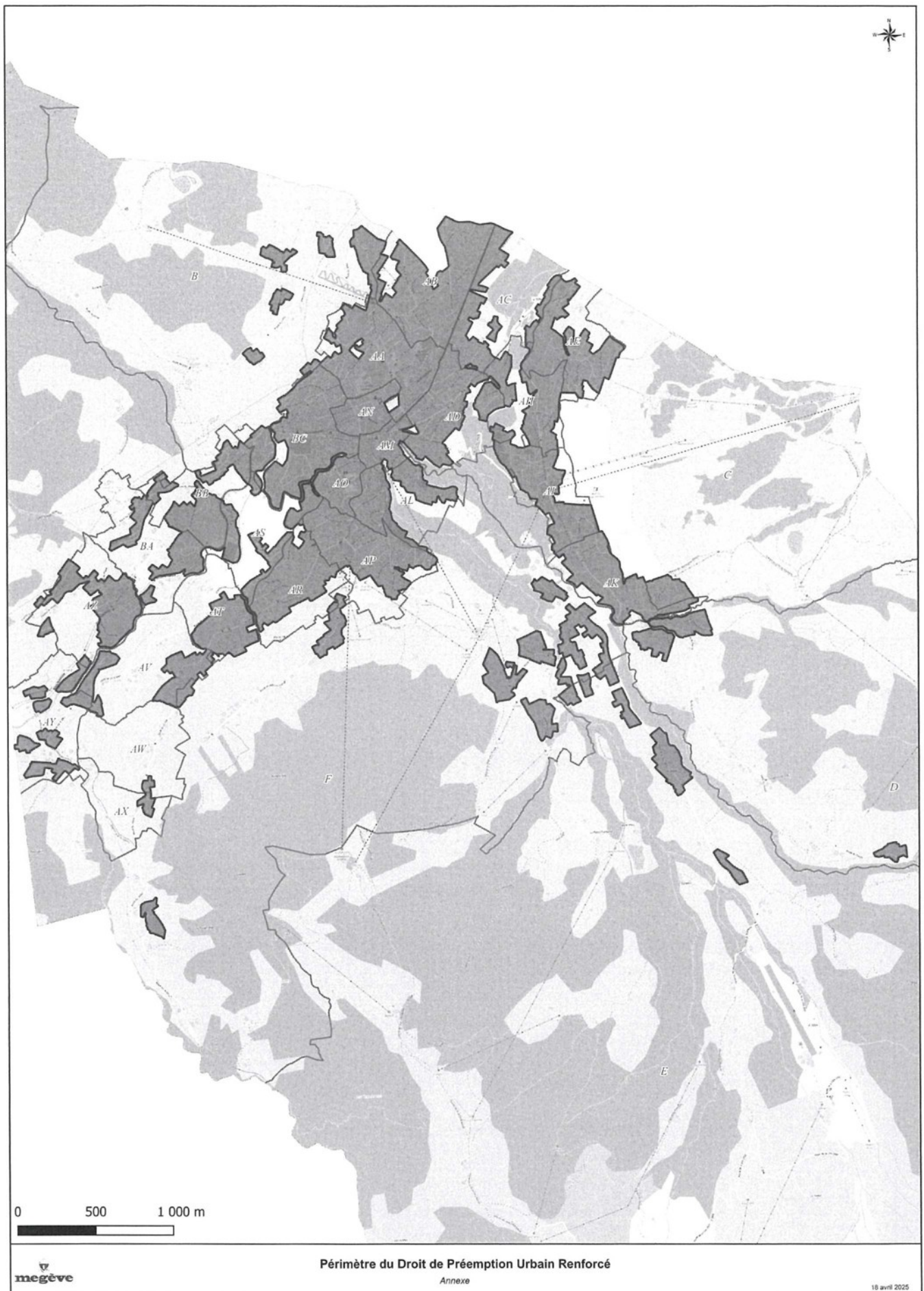
Le Maire,

Catherine JULLIEN-BRECHES

Le Secrétaire de séance

Pierrette MORAND







DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

**CAHIER DES CHARGES
D'ACQUISITION DIFFUSE**

Annexe de la délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2025

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 raisonnable : 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.

Annexe de la délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2025 - Liste des emplacements réservés		
ER	DESIGNATION	SURFACE (indicative)
ER1	Elargissement de la route du Leutaz	42,1 m ²
ER10	Création d'un abri bus	41,3 m ²
ER11	Riglard - Intégration de la voie dans le domaine public	1407,6 m ²
ER12	Allée des Hauts de Riglard - Intégration de la voie dans le domaine public	2060,9 m ²
ER13	Retornes - Création d'une voie de 5m de plateforme et d'un cheminement modes doux de 3,5 m de plateforme	1085 m ²
ER14	Accès à la chapelle du Planay	72,7 m ²
ER15	Accès à la chapelle de Cassioz	99,6 m ²
ER16	Acquisition et aménagement du bas de piste débouchant vers le parking souterrain	72 m ²
ER17	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	2000 m ²
ER18	Stationnement et accès à la chapelle du Maz	334,3 m ²
ER19	Accès à la chapelle des Pettoreaux	103,9 m ²
ER2	Elargissement à 8m de plateforme entre le Carrefour des Tremplins et l'emplacement réservé n°14	2993,8 m ²
ER20	Accès à la chapelle du Villard	101,3 m ²
ER21	Accès à l'oratoire du Rosaire	11,4 m ²
ER22	Accès à l'oratoire du Rosaire	13,3 m ²
ER23	Accès à l'oratoire du Rosaire	12,8 m ²
ER24	Accès à l'oratoire du Rosaire	15,5 m ²
ER25	Accès à l'oratoire du Rosaire	11,1 m ²
ER26	Accès à l'oratoire du Rosaire	5,8 m ²
ER27	Accès à l'oratoire du Rosaire	36,6 m ²
ER28	Accès à l'oratoire du Rosaire	8,5 m ²
ER29	Accès à l'oratoire des Vériaux	11,5 m ²
ER3	Accès à l'oratoire du Rosaire	4 m ²
ER30	Accès à l'oratoire sous le Villard	13,7 m ²
ER31	Accès à l'oratoire du Mont du Villard	14,3 m ²
ER32	Accès à l'oratoire ND du Thelevey	17,4 m ²
ER33	Accès à l'oratoire du Maz	12,9 m ²
ER34	Accès à l'oratoire du Tour	22,9 m ²
ER35	Accès à l'oratoire des Hauts de Rochebrune	10,4 m ²
ER36	Création d'un bassin de rétention	1786,1 m ²
ER37	Création d'un point de tri sélectif	40 m ²
ER38	Création d'un point de tri sélectif	74,3 m ²
ER39	Création d'une zone de stationnement et d'un cheminement piéton au bord de la route de la Cote 2000	3003,8 m ²
ER4	Route d'Odier-Elargissement à 8m de plateforme	2079,7 m ²
ER40	Accès à l'oratoire de Cassioz	7 m ²
ER41	Jaillet - Elargissement de la voie à 5,5m de plateforme et reprise des talus	5808,9 m ²
ER42	Elargissement à 8m de plateforme entre "Les Epennis" et "Le Nant Valais"	1663,6 m ²
ER43	Agrandissement du parking du cimetière	150,1 m ²
ER44	Accès aux véhicules de secours et de travaux pour conforter les berges de l'Arly	102,3 m ²
ER45	Elargissement du virage de la route de Prariand	103,2 m ²
ER46	Acquisition du parking de la Livraz	131,1 m ²
ER47	Espace de rétention de l'eau potable pour le réservoir de la Livraz	2291,3 m ²
ER48	Acquisition du parking du Mont d'Arbois	1583,7 m ²
ER49	Régularisation chemin de l'Auguille	92,9 m ²
ER5	Elargissement rue des Alloz	108,4 m ²
ER50	Régularisation de la RD 309 - route Edmond de Rothschild	33,6 m ²
ER51	Parking du Bois des Chiens	705 m ²
ER52	Elargissement rue des Alloz	210,6 m ²
ER53	Création d'un point de tri sélectif	40,6 m ²
ER54	Création d'un cheminement piéton	228,5 m ²
ER55	Création d'un point de tri sélectif	40 m ²
ER56	Création d'un point de tri sélectif	40 m ²
ER57	Création d'un point de tri sélectif	40 m ²
ER58	Garage à dameuse	1241,5 m ²
ER59	Accès à la chapelle du Planellet	55,9 m ²
ER6	Chemin des Anes - Elargissement à 9m de plateforme jusqu'à la route d'Odier	1488,8 m ²
ER60	Création d'un cheminement piéton le long de la RD 309 entre le Mont d'Arbois et le Maz	973,3 m ²
ER61	Régularisation route du Coin	96,8 m ²
ER62	Régularisation de la route du Planay	40,3 m ²
ER7	Route du Crêt - Elargissement à 8m de plateforme	591 m ²
ER8	Création d'un point de tri sélectif	60,5 m ²
ER9	Extension Services Techniques	761,3 m ²
ER A au titre de L151-41-4	Les Retornes	4303 m ²
ER B au titre de L151-41-4	La Mottaz	3996 m ²
ER C au titre de L151-41-4	Les Combettes	13188 m ²

Extrait du PLU approuvé le 06 mai 2025