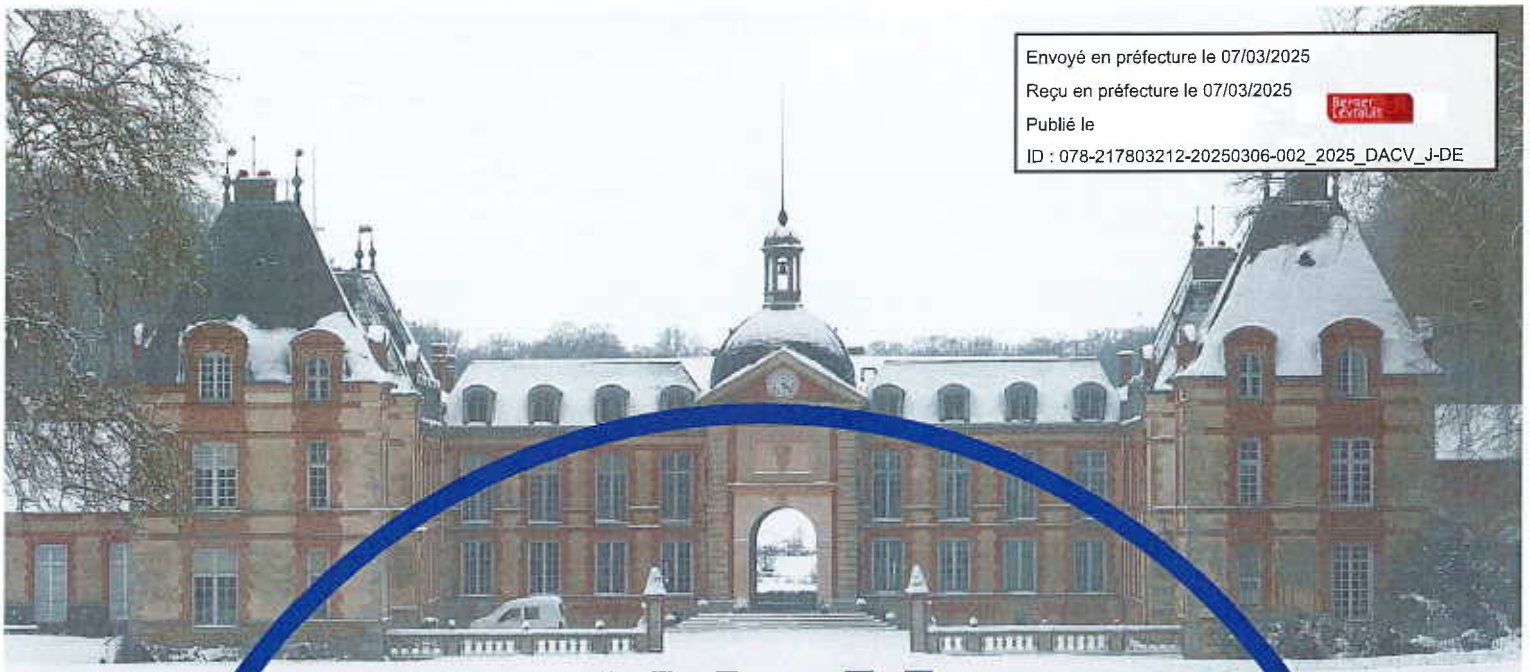
Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE



IV.M

ANNEXES - DÉLIBÉRATION DPU ET DPC

PLAN LOCAL D'URBANISME - PLU

VERSION POUR ARRÊT

COMMUNE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN

RÉVISION N°2

PRESCRIPTION : 15 OCTOBRE 2020

ARRÊT :

ENQUÊTE PUBLIQUE :

APPROBATION :

commune de Jouars-Pontchartrain

géostudio URBANISME & CARTOGRAPHIE

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

DEPARTEMENT DES YVELINES
JOUARS-PONTCHARTRAIN

043/2012

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal
du 22 juin 2012

L'an deux mil douze, le 22 juin à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **Madame Marie-Laure ROQUELLE.**

Date de la convocation : 15 juin 2012

EN EXERCICE : 27 PRESENTS : 19 VOTANTS : 26

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs ROQUELLE – LEMOINE –BOONE- EZAVIN – HORNEBECK – ARNOUX - BUCHER – AUDOUIN –MARTEAU - BABIN – VIRFEU – LAURENT – TALON– BATTISTUTTA – LE FAUCHEUR - THUEUR– ROUSIER - MAILLARD – ATTARD formant la majorité des membres en exercice.

ETAIENT ABSENTS : Mesdames et Messieurs MANCEAU – LUCE – GOUARDO – DE SAINT POL – THEVENOT – ROBERT – LE MAREC– ESTEVE

Monsieur Manceau a donné procuration à Madame Roquelle
Madame Luce a donné procuration à Madame Bucher
Monsieur Gouardo excusé
Madame de Saint Pol a donné procuration à Monsieur Lemoine
Madame Thevenot a donné procuration à Madame Boone
Monsieur Robert a donné procuration à Monsieur Arnoux
Monsieur Le Marec a donné procuration à Monsieur Thueur
Madame Estève a donné son pouvoir à Madame Attard

DOCUMENT PARVENU LE
23 JUIL. 2012
SOUS-PRÉFECTURE DE RAMBOUILLET

Monsieur Marteau a été désigné comme secrétaire de séance,

II. URBANISME

2.3 ADAPTATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ AU PLU

M. ARNOUX rappelle que le Droit de Préemption Urbain (DPU) offre la possibilité, à la commune, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, pour réaliser une opération d'aménagement.
Conformément à l'article L. 211-1 du code l'urbanisme, les communes ont le droit d'instaurer un DPU sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.
Par délibérations des 4 septembre 1987 et 2 février 1990, le conseil municipal a décidé d'appliquer le droit de préemption urbain à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan d'occupation des sols (POS).
Après l'approbation par le conseil municipal, le 22 juin 2012 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il convient de revoir les termes des délibérations de 1987 et 1990.
En premier lieu, dans la continuité de ces délibérations, il paraît opportun d'instaurer le DPU sur l'ensemble des zones UA et AU du PLU.
En second lieu, constatant l'absence de réserves foncières communales à mobiliser, la commune doit se doter d'un outil d'observation du marché immobilier et d"intervention sur ce marché pour mener à bien une politique local de l'habitat qui a pour objectif :

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

- de satisfaire ses engagements en matière de logements (diversifier l'offre, favoriser la mixité sociale...) énoncés dans le PLU et dans le PLH intercommunal (Programme Local de l'Habitat)
- de répondre à ses obligations en matière de logements sociaux définies par l'Etat à travers la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000,

M. ARNOUX précise qu'il est nécessaire d'étendre ce droit de préemption à l'ensemble des cessions listées à l'article L211-4 du code de l'urbanisme à savoir :
- l'aliénation de certains lots faisant partie d'une copropriété
- l'aliénation d'immeubles bâtis depuis moins de 10 ans
- la cession de parts ou d'actions de certaines sociétés de construction
- la cession de la majorité des parts d'une société immobilière.

Cette extension du droit de préemption constitue le DPU renforcé.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22-15° ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses 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 en date du 4 septembre 1987 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et NA ;
Vu la délibération en date du 2 février 1990 instituant le droit de préemption urbain **renforcé** sur l'ensemble des zones U et NA;
Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 juin 2012,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2008, donnant délégation au Maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Considérant que la présente délibération a seul objectif, de mettre en conformité le Droit de Préemption Urbain Renforcé exercé par la commune avec le nouveau Plan Local d'Urbanisme en substituant les nouvelles zones d'urbanisation dites "à urbaniser" (AU) du PLU aux anciennes zones NA (urbanisation future) du POS.

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption renforcé, sur l'ensemble de ces zones lui permettant de mener à bien sa politique foncière ;

Après avoir entendu l'exposé de son rapporteur ;
Après en avoir délibéré ;

Le conseil municipal, à la majorité (1 voix contre, Madame Thévenot)

Décide de maintenir le droit de préemption urbain sur l'ensemble des secteurs du territoire communal inscrits en zone U et AU du PLU.

Dit qu'afin de mener à bien sa politique foncière en faveur essentiellement de l'habitat, l'ensemble des mutations énumérées dans l'article L 211-4 du code de l'urbanisme seront soumises au droit de préemption urbain.

Rappelle que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.

SOUS PREFECTURE DE RAMBOUILLET

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré en séance, les Jour, Mois et An susdit
Ont signé au registre, tous les Membres présents.

Le Maire
Marie-Laure ROQUELLE

Acte exécutoire
Transmis en Sous-Préfecture le : 20 JUIL. 2012
Affichage le : 20 JUIL. 2012

MAIRIE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN (Yvelines)

DOCUMENT PARVENU LE
20 JUIL. 2012
SOUS PREFECTURE DE [illegible]

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Département des Yvelines
JOUARS-PONTCHARTRAIN

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 19 avril 2017

L'an deux mille dix-sept, le 19 avril à dix-neuf heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **Monsieur Hervé LEMOINE.**

Date de la convocation : 12 avril 2017

PRESIDENCE : Monsieur Hervé LEMOINE

EN EXERCICE : 29 PRESENTS : 23 VOTANTS : 26

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs – LEMOINE – BOONE – GOUSSEAU – ESTEVE – LE MAREC – DUTERQUE – EMMANUEL – LEHMAN – ATTARD – LUCE – GREMONT – MARCEAU – GODIN – CARTERET –LETOURNEUX – LE GUELLAUT – RIVIERE – ARNOUX – BUCHER – BETELLI – ROQUELLE – VILLAIN – JACOB formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur VIEL a donné pouvoir à Monsieur LE MAREC
Madame HOFFMANN
Madame COUELLAN
Madame LAGRAVIERE a donné pouvoir à Monsieur LEMOINE
Monsieur GAGNEPAIN
Monsieur MANCEAU a donné pouvoir à Monsieur ARNOUX

URBANISME

Définition du périmètre d'exercice du droit de préemption commercial :

Le maintien de la diversité et du développement des commerces et le soutien aux activités économiques de la Commune de Jouars-Pontchartrain sont des priorités de la municipalité.
La loi N° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises et modifiée par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, introduit, dans son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux. L'objectif de cet outil réglementaire est de maintenir la vitalité et la diversité du commerce de proximité, de préserver l'animation urbaine du centre-ville et hameaux en faveur des Petites et Moyennes Entreprises de Jouars-Pontchartrain, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux en bureaux, logements ou agences bancaires, et de faciliter la venue et l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés. Cette démarche participe à la préservation du lien social et à la satisfaction optimale des besoins des consommateurs.
L'instauration de ce droit de préemption constitue un élément complémentaire d'accompagnement de la politique économique communale de Jouars-Pontchartrain en matière de commerce. Il permet à la commune d'énoncer l'attention qu'elle porte au commerce et à l'artisanat de son centre-ville, ses hameaux et de se doter de moyens d'observation et d'actions forts.
Pour autant, les interventions sur le centre-ville n'empêchent pas la commune d'être vigilante et d'œuvrer sur les polarités commerciales des hameaux.
Au vu de ce constat et soucieuse d'offrir à nos concitoyens, une vie animée et une offre commerciale diversifiée, la Commune souhaite user de cet outil dont les modalités d'application ont été précisées par un décret en Conseil d'État codifié aux articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, paru en date du 26 décembre 2007. En application de ces dispositions, la Commune doit au préalable, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité au sein duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux. À l'intérieur de cette zone, chaque cession, est subordonnée sous peine de nullité, à une déclaration faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession. La commune dispose alors de deux mois pour se prononcer.

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Pour autant, il est évident que cette prérogative doit conserver un caractère exceptionnel, motivée par l'intérêt général, et limiter l'atteinte portée à la liberté de cession des fonds et de transmission des entreprises.
Nous pouvons optimiser l'usage de ce dispositif en engageant une démarche concertée et globale sur la base d'un diagnostic territorial pour :
- participer à l'identification et au choix de commerçants et artisans repreneurs et permettre la mise en relation avec les services municipaux, en ayant le souci de privilégier les commerçants indépendants ;
- inscrire la préemption de fonds de commerce dans une démarche d'accompagnement à la transmission des entreprises ;
- initier un système d'observation permettant le suivi des évolutions sur la commune (veille et informations sur les cessions commerciales) et un dispositif d'évaluation de la préemption des fonds de commerce et artisanaux.

Aussi au vu de l'avis favorable avec réserve de la Chambre de métiers et de l'Artisanat de Versailles et l'avis réputé favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles, puisque resté sans réponse, il vous est demandé de bien vouloir délibérer aux fins de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel seront soumis au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération.

Il convient de préciser qu'un établissement dont une vitrine ou une façade au moins est incluse dans le périmètre en fait partie entièrement même si son adresse postale est en dehors (dans une rue adjacente).

La présente délibération a pour objet de définir le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, périmètre au sein duquel la collectivité peut exercer son droit de préemption. Il se délimite comme suit, selon les plans en annexe :
Jouars–Pontchartrain :

Route du Pontel	N°1 à 42
Rue des Artisans	N°1 à 47
Route de Paris	N°1 à 74
Rue des Roussières	N°1 à 10
Sente des Graviers	N°1 à 82
Rue de Neauphle	N°1 à 32
Rue Saint Frédéric	N°1 à 17
Rue Mazières	N°1 à 22
Ruer Saint Louis	N°1 à 11
Zone dite « les bordes »	N°38 à 42
La porte d'Andin	N°23 à 30
Sente de la Cimbale	N°2 à 76
Rue de la porte d'Andin	N°1 à 7

Hameau d'Ergal :

Route d'Elancourt	N° 43 à 1939
Rue de Chambord	N°1 à 2
Clos de l'Etang	N°1
Route du Moulin Neuf	N°1 à 7

Hameau des Mousseaux :

Route de Maurepas	N°1 à 2B
Rue d'Ergal	N°2
Route de Tremblay	N°1 à 5
Route des Mousseaux	N°1 à 1060
Clos des Mousseaux	N°1

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Le Conseil Municipal, après avoir entendu son rapporteur et délibéré à la majorité (3 abstentions : Madame ROQUELLE, Monsieur VILLAIN, Madame JACOB).
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la loi N° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des Petites et Moyennes Entreprises et modifiée par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, introduit, dans son article 58, un droit de préemption au profit des communes sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux,
Vu le décret en Conseil d'État codifié aux articles R. 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, paru en date du 26 décembre 2007,
Considérant la saisine de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles en date du 31 janvier 2017, sans réponse à ce jour,
Considérant l'avis favorable avec réserve de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Versailles en date du 06 février 2017,
Vu l'avis de la Commission finances et développement économique en date du 24/01/2017,
Vu les plans annexés à la présente délibération,

- ⇨ **DECIDE** de délimiter en application de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, à l'intérieur duquel seront soumises au droit de préemption les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans les plans annexés à la présente délibération, complétés de la liste des adresses
- ⇨ **D'INSTITUER** à l'intérieur de ce périmètre un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,
- ⇨ **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, au titre de l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, à exercer au nom de la commune ce droit de préemption,
- ⇨ **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou à défaut l'adjoint délégué, à signer tous les documents se rapportant à cette affaire.
- ⇨ **PRECISE** que le périmètre d'application sera annexé au PLU.
- ⇨ **PRECISE** que le droit de préemption entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire dans les conditions prévues par l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire après un affichage en Mairie et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Copie de la présente délibération sera transmise à :
- Monsieur le Préfet Yvelines,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- La Chambre Départementale des Notaires de Versailles,
- Au Greffe du tribunal de Grande Instance de Versailles,
- Au Barreau constitué près de ce même tribunal.

Fait et délibéré en séance, les Jour, Mois et An susdit
Ont signé au registre, tous les Membres présents.

Acte exécutoire

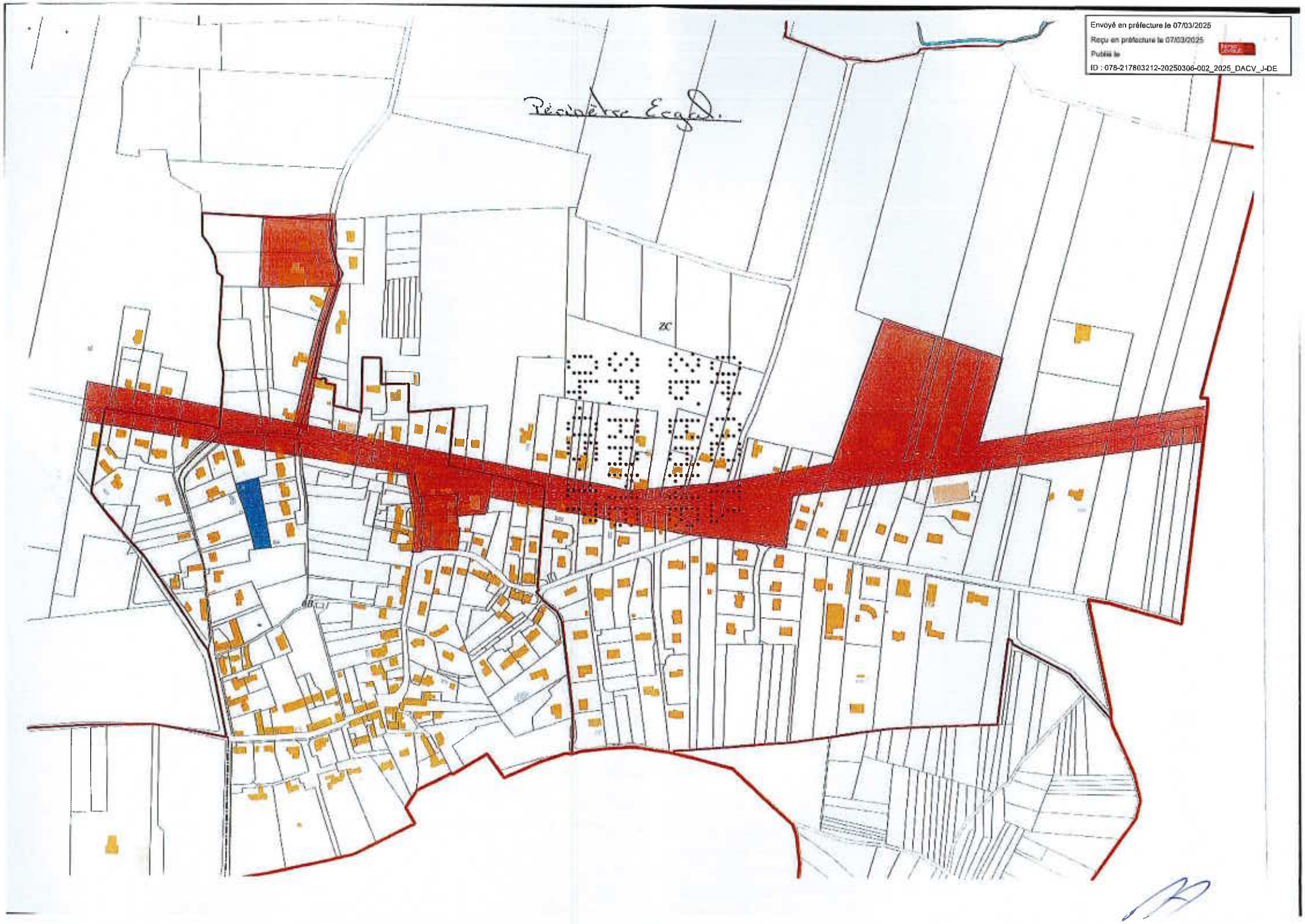
Le Maire

MAIRIE DE JOUARS-PONTCHARTRAIN (Yvelines)

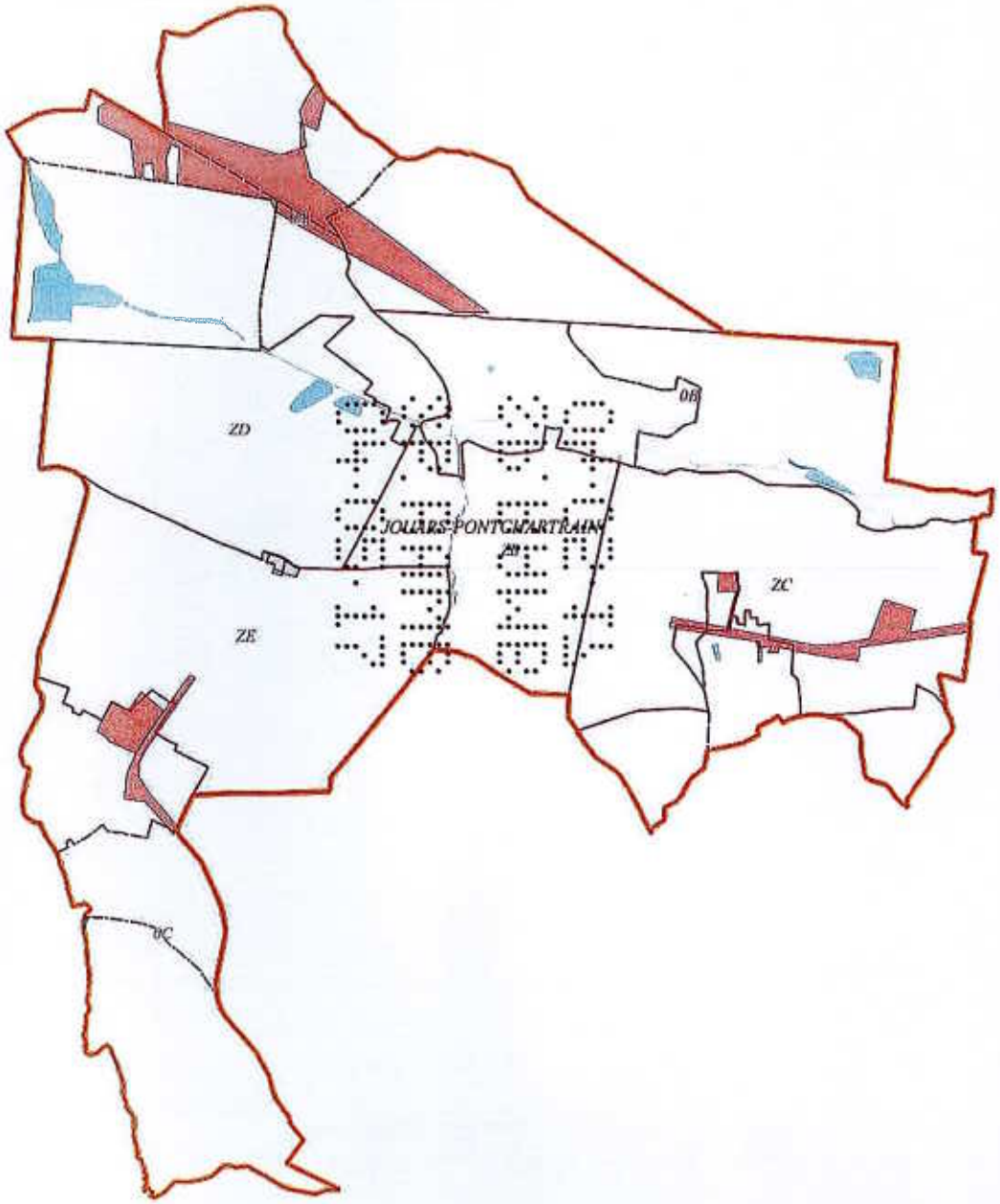
Transmis en Sous-Préfecture le : - 4 MAI 2017
Affichage le : 25 AVR. 2017

Hervé LEMOINE

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

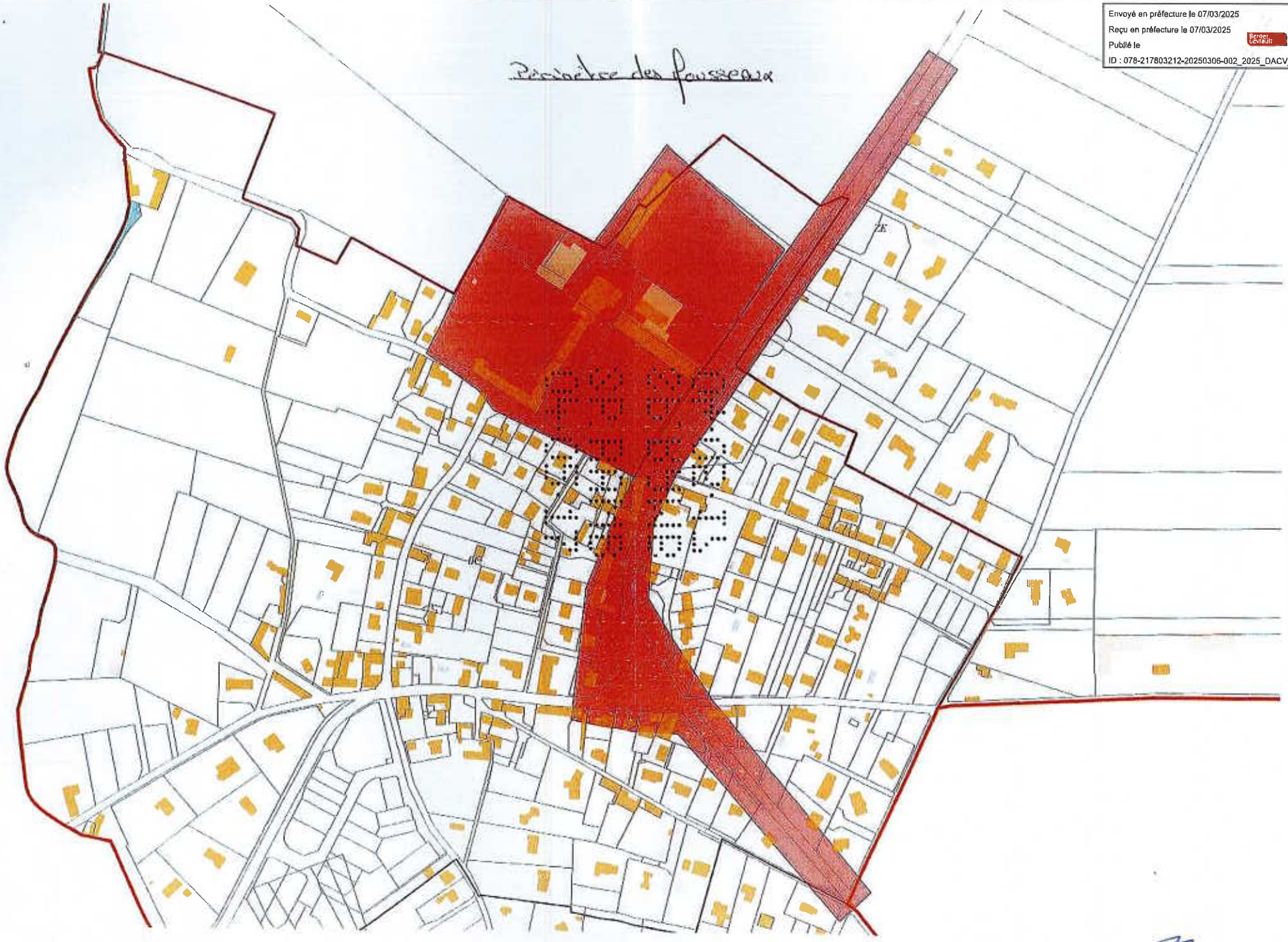


Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE



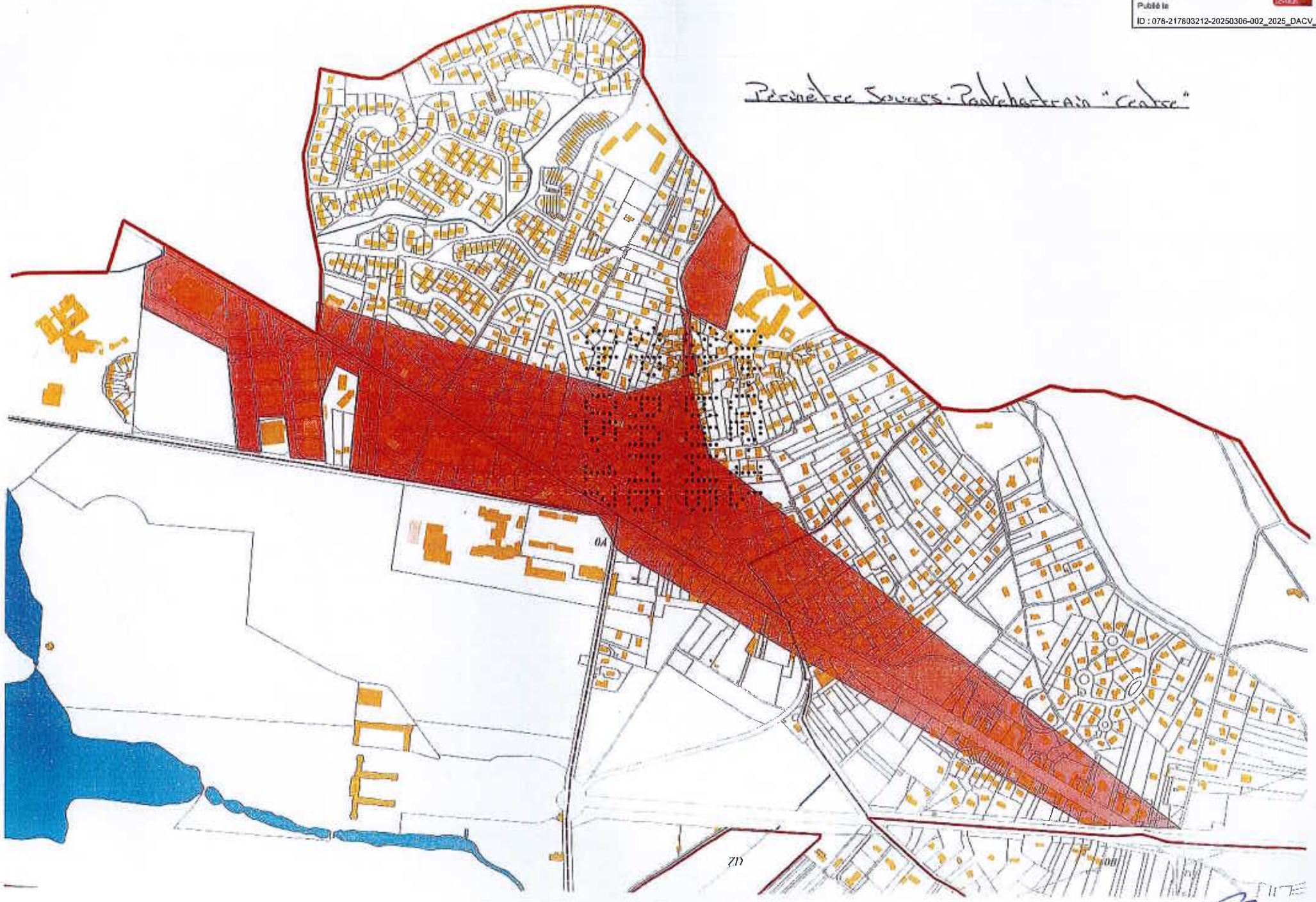
Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Périmètre des fouisseaux



Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Périmètre Sauvers-Pontchartrain "Centre"



Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

Envoyé en préfecture le 07/03/2025
Reçu en préfecture le 07/03/2025
Publié le
ID : 078-217803212-20250306-002_2025_DACV_J-DE

GEOSTUDIO / 2AD

VERSION POUR ARRÊT

commune de Jouars-Pontchartrain

PLU

DÉLIBÉRATION DPU ET DPC