

Plan Local d'Urbanisme



Pièce 5 : Annexes

Périmètres relatifs au droit de préemption urbain et à la
sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

Vu pour être annexé à l'arrêté n°004067 portant mise à jour des annexes du PLU



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 septembre 2025

N° 2025.00088

OBJET : **Modification du périmètre soumis au droit de préemption urbain**

DELIBERATION APPROUVEE PAR	Voix pour Abstention(s)	Voix contre Non participation au vote	A l'unanimité
-------------------------------	---------------------------------------	---	---------------

L'An deux mille vingt-cinq le 25 septembre à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 17 septembre 2025, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :

M. Yann DUBOSC, Mme Régine BORIES, M. Alain CHILEWSKI, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, M. Marc NOUGAYROL, Mme Amandine ROUJAS, M. Baptiste FABRY, M. Edouard LEROY, Mme Khanh Natacha NGUYEN, Mme Bernadette COLIN, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, Mme Evelyne VARRO, M. Fabien GOUPILLEAU, M. Christian EK, Mme Béatrice BIJARD, M. Albert MARQUES, M. Loïc MASSON, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, M. Haykail ZAIER, Mme Martine DUVERNOIS, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :

- M. Biangani BAROSE donne pouvoir à M. Hervé GAUGUE
- M. Xavier ELOUNDOU donne pouvoir à M. Yann DUBOSC
- Mme Jenny JIMENEZ donne pouvoir à Mme Régine BORIES
- M. Azaïs KHALSI donne pouvoir à M. Fabien GOUPILLEAU
- Mme Patricia IPARRAGUIRRE donne pouvoir à M. Baptiste FABRY
- M. Mario PRINCIPATO donne pouvoir à M. Marc NOUGAYROL
- Mme Carole DESPAGNE donne pouvoir à Mme Amandine ROUJAS
- Mme Valéry MICHAUX donne pouvoir à M. Haykail ZAIER

Absente et excusée : Mme Micheline ANCIAN

Secrétaire : Mme Régine BORIES

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 34.

VU les lois du 23 décembre 1986 et du 17 juillet 1987 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22 15°;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1, L. 213-1, L. 211-4, les articles R. 211-1 et R. 211-2 et R. 211-4, l'article L. 300-1 ;

VU la délibération n° 1987/06/0077 du Conseil Municipal en date du 30 juin 1987 instituant le Droit de Préemption Urbain sur le territoire communal ;

VU la délibération n° 2013/02/4882 du Conseil Municipal en date du 22 février 2013 modifiant les périmètres du droit de préemption urbain simple et du droit de préemption urbain renforcé ;

VU la délibération N°2024.00077 du Conseil Municipal en date du 23 mai 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT la volonté de la Commune de mener à bien sa politique foncière et sa politique d'aménagement, d'exercer son droit de préemption en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2024 et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain s'applique aux zones urbaines et à urbaniser, et que celles-ci se dénomment U et AU dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2024 ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain renforcé s'applique non seulement aux mutations prévues par l'article L. 213-1 du Code de l'Urbanisme, mais aussi aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L. 211-4 du même Code ;

CONSIDERANT la volonté de préserver le caractère patrimonial du secteur du Village et d'accompagner le développement urbain de la ZAC du Sycomore ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain est exercé par le Maire au nom de la Commune, par délégation du Conseil Municipal ;

LE CONSEIL

VU l'exposé,

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

DECIDE en application de l'article R. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et en conformité avec le plan annexé à la présente délibération, d'instaurer :

- le droit de préemption urbain (D.P.U.) sur la totalité des zones urbaines ou à urbaniser, dénommées U et AU au zonage du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mai 2024,
- le droit de préemption urbain renforcé sur le périmètre de la Z.A.C. Centre-Ville hors emprise du RER et espaces naturels sur le secteur de la zone artisanale de la rocade Croix Saint-Georges et sur le

secteur des lots culturels du parc urbain du Génitoy hors emprise de l'allée Madame de Montespan, sur la Z.A.C. du Sycomore et sur le secteur du Village.

Article 2 :

DIT que conformément aux articles R. 211-2 et R. 211-4 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage pendant un mois en mairie,
- d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département,
- d'une notification à l'aménageur public, EPAMARNE.

Article 3 :

DIT que conformément à l'article R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, ampliation de la présente délibération annexée du plan susvisé sera faite :

- au Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- au Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au Barreau et au Greffe du Tribunal Judiciaire de Meaux.

Article 4 :

DIT que le Plan Local d'Urbanisme sera mis à jour selon les modalités prévues à l'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire,

Signé le 02/10/2025

Yann DUBOSC

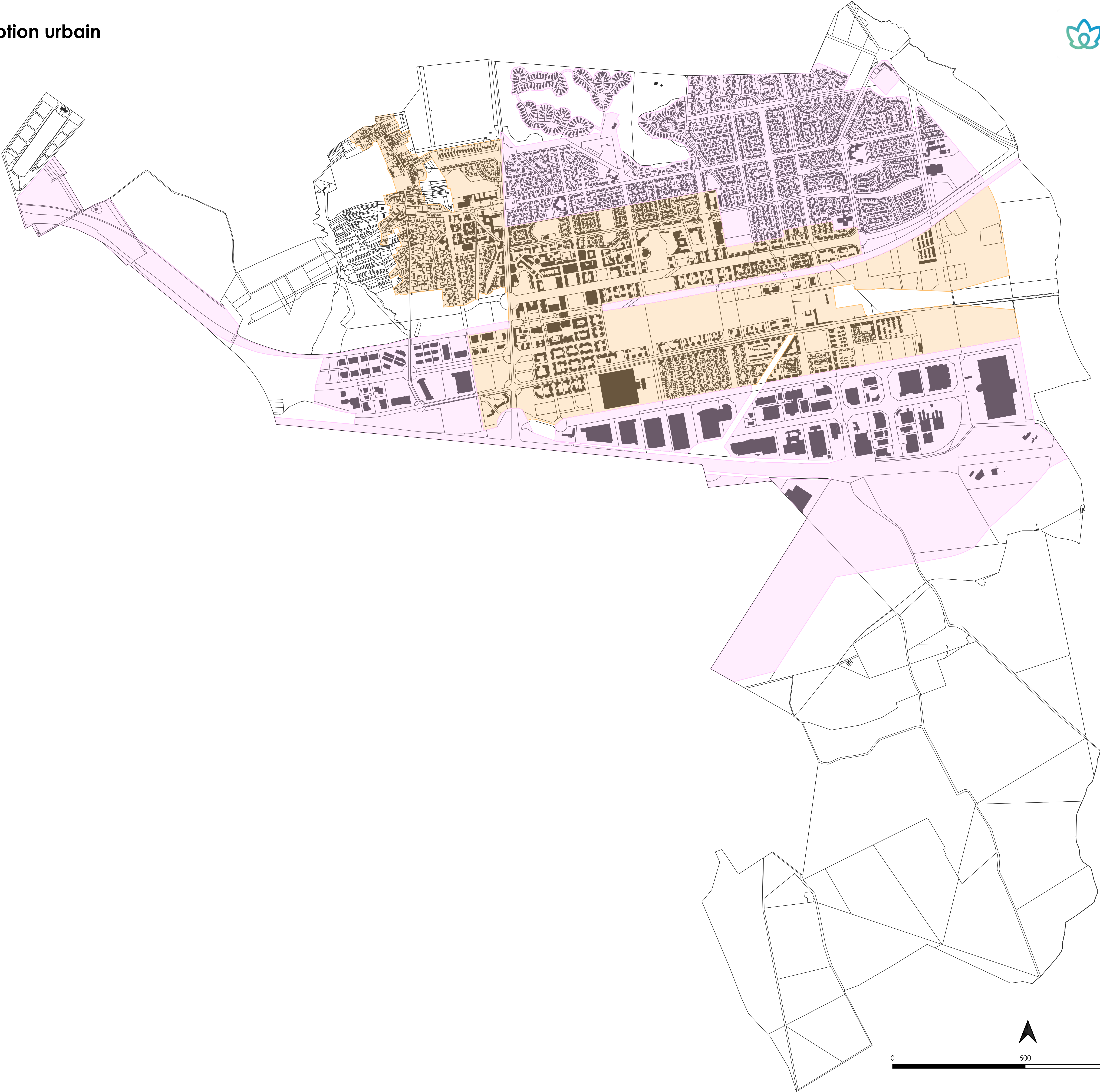


REÇU EN PREFECTURE

Le 02 octobre 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

99_DE-077-217700582-20250925-D0020250008810



Légende

-  Droit de préemption urbain simple
-  Droit de préemption urbain renforcé



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 septembre 2025

N° 2025.00089

OBJET : Extension du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

DELIBERATION APPROUVEE PAR	Voix pour Abstention(s)	Voix contre Non participation au vote	A l'unanimité
-------------------------------	---------------------------------------	---	---------------

L'An deux mille vingt-cinq le 25 septembre à 19 heures 30, le Conseil municipal, dûment convoqué le 17 septembre 2025, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Yann DUBOSC, Maire.

Présents :

M. Yann DUBOSC, Mme Régine BORIES, M. Alain CHILEWSKI, M. Franck LE MILLOUR-WOIRHAYE, M. Marc NOUGAYROL, Mme Amandine ROUJAS, M. Baptiste FABRY, M. Edouard LEROY, Mme Khanh Natacha NGUYEN, Mme Bernadette COLIN, Mme Nathalie NUTTIN, Mme Lavie HAM, M. Hervé GAUGUE, Mme Evelyne VARRO, M. Fabien GOUPILLEAU, M. Christian EK, Mme Béatrice BIJARD, M. Albert MARQUES, M. Loïc MASSON, Mme Pnina MOKRI, M. Mouttabi VIN, M. Haykail ZAIER, Mme Martine DUVERNOIS, M. William PETERS, Mme Marie-José SIMON

Absents et représentés :

- M. Biangani BAROSE donne pouvoir à M. Hervé GAUGUE
- M. Xavier ELOUNDOU donne pouvoir à M. Yann DUBOSC
- Mme Jenny JIMENEZ donne pouvoir à Mme Régine BORIES
- M. Azaïs KHALSI donne pouvoir à M. Fabien GOUPILLEAU
- Mme Patricia IPARRAGUIRRE donne pouvoir à M. Baptiste FABRY
- M. Mario PRINCIPATO donne pouvoir à M. Marc NOUGAYROL
- Mme Carole DESPAGNE donne pouvoir à Mme Amandine ROUJAS
- Mme Valéry MICHAUX donne pouvoir à M. Haykail ZAIER

Absente et excusée : Mme Micheline ANCIAN

Secrétaire : Mme Régine BORIES

Les membres présents forment la majorité des Membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 34.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.214-1, L.214-2 et R.214-1 et suivants ;

VU la délibération de la Commune de Bussy-Saint-Georges en date du 26 novembre 2003 émettant un avis favorable sur les objectifs et approuvant les modalités de la concertation relative à la création de la ZAC du Sycomore ;

VU l'arrêté préfectoral n°2008/MEEDDAT/ZAC/064 du 31 juillet 2008 portant approbation du dossier de création de la ZAC du Sycomore modifié par arrêté n°2013/DDT/STN/003 ;

VU la délibération de la Commune de Bussy-Saint-Georges en date 6 octobre 2010 portant sur la modification n° 1 du dossier de création de la ZAC du Sycomore : définition des objectifs et des modalités de concertation ;

VU la délibération de la Commune de Bussy-Saint-Georges en date du 17 juin 2011 émettant un avis favorable sur les objectifs et approuvant les modalités de la concertation relatifs à la modification n°1 du dossier de création de la ZAC du Sycomore ;

VU la délibération de la Commune de Bussy-Saint-Georges en date 24 septembre 2012 émettant un avis favorable au dossier de création (modification n°1) de la ZAC du Sycomore ;

VU la délibération n°2015-12-5511 du 16 décembre 2015 ayant décidé l'instauration de la procédure de droit de préemption permettant à une commune de se porter acquéreur prioritaire sur les aliénations situées en centre-ville ;

VU la délibération de la Commune de Bussy-Saint-Georges en date du 24 mai 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'avis favorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Seine-et-Marne en date du 6 août 2025 ;

VU l'accord tacite de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne ;

VU le plan du périmètre d'extension dit « de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » situé au sein de la ZAC du Sycomore annexé à la présente délibération ;

ATTENDU que sur la Ville de Bussy-Saint-Georges, il y a lieu de créer un nouveau pôle commercial de proximité en complément de celui du centre-ville ;

CONSIDERANT qu'au vu de ce constat et soucieuse d'offrir aux Buxangeorgiens une vie de quartier animée d'une offre commerciale et artisanale diversifiée, la ville souhaite étendre le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur une partie de la ZAC du Sycomore ;

CONSIDERANT que la diversité des commerces et des artisanats de proximité dans la ZAC du Sycomore ainsi que le soutien aux activités économiques de la Ville sont des priorités de la municipalité ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme, il est délimité 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 commerces, de fonds artisanaux et de baux commerciaux, tel qu'explicité dans le plan annexé à la présente délibération ;

LE CONSEIL,

VU l'exposé,

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 :

d'**APPROUVER** l'extension du périmètre de préemption dit « périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité » correspondant à des linéaires, pôles et locaux commerciaux situés dans la ZAC du Sycomore,

Article 2 :

d'**AUTORISER** l'instauration du droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux à l'intérieur de ce nouveau périmètre

Article 3 :

d'**AUTORISER** Monsieur le Maire à exercer au nom de la Commune le droit de préemption prévu par l'article L. 214-1 du Code de l'Urbanisme lequel porte sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces ou les baux commerciaux,

Article 4 :

que le périmètre d'application sera annexé au PLU en vigueur,

Article 5 :

de **DIRE** 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,

Article 6 :

de **DONNER** pouvoirs au Maire pour exécuter la présente délibération.

Le Maire,

Signé le 02/10/2025

Yann DUBOSC

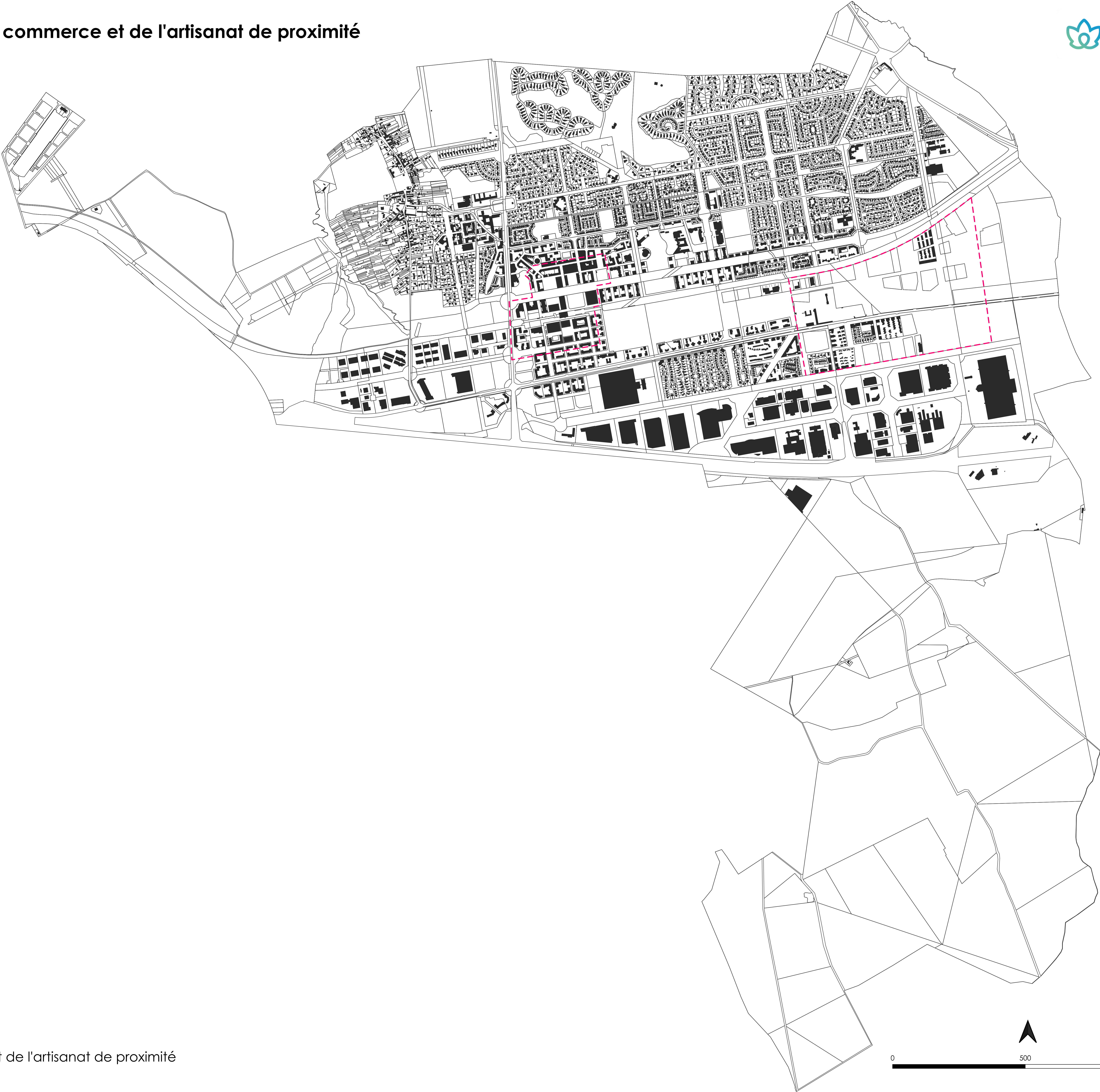


REÇU EN PREFECTURE

Le 02 octobre 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

99_DE-077-217700582-20250925-D0020250008910



Légende

Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

