## **COMMUNE d'HUEZ**

CONVOCATION		
Date	28-04-2022	

	MBRE DES MEN Conseil Muni	
En Exercice	Présents	Procurations
15	10	4

NUMERO: 2022/05/19

<u>OBJET</u>: Urbanisme et Aménagement du Territoire

Instauration du droit de préemption urbain renforcé -Aménagement du site de l'Eclose-Ouest

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le 04 mai 2022 à 16h00 heures, le Conseil Municipal de la Commune dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie Annexe Alpe d'Huez, sous la présidence de **Monsieur Jean-Yves NOYREY**, Maire d'Huez.

PRESENT(S): Jean-Yves NOYREY, Nadine HUSTACHE, Yves CHIAUDANO, Sylvie AMARD, Denis DELAGE, Gilbert ORCEL, Nicole BARRAL-COSTE, Yves BRETON, Nadia GARDENT-GUILLOT, Valery BERNODAT-DUMONTIER

**ABSENT(S)**: Gabriel CHAMOUTON

REPRESENTE(S): Bernard SALSINI par Jean-Yves NOYREY, Pauline ZINI-SMITH par Sylvie AMARD, Gaëlle ARNOL par Yves CHIAUDANO, Jonas FABRE par Nadine HUSTACHE

Secrétaire de Séance : Nadine HUSTACHE

Monsieur Yves CHIAUDANO, Adjoint au Maire, rappelle au conseil municipal qu'en application de la délibération du 26 novembre 2019 un droit de préemption urbain simple est instauré sur l'ensemble des zones urbaines « U » et sur les zones d'urbanisation futures « 2AU » délimitées par le plan local d'urbanisme de la Commune.

L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme permet à la Commune par délibération motivée, de renforcer le droit de préemption, c'est-à-dire d'étendre son champ d'application à des biens qui en sont normalement exclus, à savoir :

- 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 ;
- 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 ;
- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

L'instauration de ce DPU renforcé se révèle nécessaire notamment au regard de l'intérêt que peut avoir la Commune à préempter certains biens entrant dans le champ d'application de l'article L. 211-4 du Code de l'urbanisme, et ne pouvant donc être préemptés en application d'un droit de préemption simple, ceci toujours dans le but de poursuivre et renforcer les actions et les opérations d'aménagement programmés par la Commune.

En application de ces dispositions, il est proposé au conseil municipal d'instituer un droit de préemption urbain « renforcé » dans la zone 1AUH2-oap2 délimitée par le plan local d'urbanisme et correspondant au secteur de l'Eclose-Ouest, telle que figurant sur le plan annexé à la présente.

En effet, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, la Commune a ouvert à l'urbanisation une zone à urbaniser « 2AU » sous réserve de la

réalisation d'un projet d'aménagement d'intérêt général composé de logements sociaux, de logements en accession sociale à prix maîtrisé à destination d'habitat permanent, et de logements saisonniers.

Il est rappelé que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur de l'Eclose-Ouest n'est justifié que si la destination de ces logements nouvellement créés est conservée sur le long terme afin de répondre aux besoins de la Commune en matière de logements sociaux, permanents et saisonniers.

Pour ce faire, il est prévu que la Commune se porte acquéreur de l'intégralité du foncier correspondant à ce projet d'aménagement et le rétrocède à un opérateur en annexant à l'acte de vente :

- d'une part, une convention d'aménagement touristique dite « Loi Montagne » permettant d'imposer qu'au minimum 40% des logements créés soient affectés à de l'hébergement saisonnier
- d'autre part, une convention relative à la réalisation de logements en accession sociale à prix maîtrisés permettant d'imposer qu'au minimum 25% des logements créés constituent du logement socialement aidé à destination des habitants permanents de la Commune.

Il sera précisé que dans le cadre de ce projet d'aménagement 15% des logements créés seront affectés à du logement social, la solution retenue à ce jour consistant à ce que l'opérateur s'associe avec un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) public pour proposer ces logements sous la forme de Baux Réels et Solidaires, ce mécanisme permettant de s'assurer de la pérennité de la destination sociale de ces logements.

C'est en complément de l'ensemble de ces mesures, ayant été prises pour que le programme déclaré d'intérêt général soit réalisé, que la Commune entend instaurer sur ce secteur un droit de préemption urbain renforcé afin de s'assurer de la pérennité de l'affectation dans le long terme des logements sociaux, permanents et saisonniers créés.

En dehors des mécanismes de contrôle institués par les deux conventions précitées, la Commune disposera ainsi de la faculté de préempter les logements détournés de leur affectation initiale et d'éviter tout effet d'aubaine des futurs acquéreurs.

Cet outil supplémentaire permettra à la Commune de conserver l'intégrité du projet d'aménagement initial, de préserver l'intérêt général de ce projet, de conserver et renforcer son parc immobilier de logements sociaux, permanents, et saisonniers, et de poursuivre sa politique volontariste visant à répondre aux besoins de ses habitants et opérateurs économiques en la matière.

Ainsi, lorsque le contexte et l'objet le justifiera, c'est-à-dire pour éviter toute dénaturation du projet d'aménagement de l'Eclose-Ouest, l'institution du droit de préemption urbain renforcé pourra utilement être mobilisé.

Il est précisé que le droit de préemption urbain simple est inapplicable au sein de ce secteur constitué en quasi-totalité de logements soumis au régime de la copropriété, justifiant ainsi l'instauration d'un droit de préemption renforcé.

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2121-29 et suivants,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, et L. 300-1 et suivants,

VU le plan local d'urbanisme de la commune d'Huez, approuvé le 26 novembre 2019, modifié les 17 février 2021, 19 mai 2021, 16 février 2022,

VU la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Eclose-Ouest,

VU la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2019 instituant un droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines à urbanisation future du territoire communal,

VU le plan annexé à la présente délibération, faisant apparaître la zone 1AUH2-OAP2 correspondant au projet d'aménagement de l'Eclose-Ouest où s'applique le droit de préemption renforcé,

CONSIDERANT l'intérêt général du projet d'aménagement de l'Eclose-Ouest objet de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en tant qu'il répond aux besoins de la Commune en matière de logements sociaux, de logements à prix maîtrisé destiné à l'habitat permanent, et de logements saisonniers,

CONSIDERANT que le droit de préemption simple institué sur la Commune ne peut s'appliquer dans ce secteur qui sera caractérisé par des logements soumis au régime de la copropriété,

CONSIDERANT que l'instauration d'un droit de préemption renforcé permet, en plus des dispositions prises par la Commune, de fournir un outil supplémentaire visant à préserver l'affectation des logements créés dans ce secteur telle que définie initialement et l'intérêt général de cette opération d'aménagement,

CONSIDERANT que ce droit de préemption renforcé permet également à la Commune de conserver et renforcer le parc immobilier de logements sociaux, permanents, et saisonniers que certains propriétaires pourraient être amenés à détourner de leur affectation initiale,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, et conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- DECIDE d'instituer le droit de préemption urbain « renforcé » sur le secteur de l'Eclose-Ouest classé en zone 1AUH2-OAP2 par le plan local d'urbanisme, en application des dispositions des articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'urbanisme, tel que figurant au plan de zonage annexé à la présente, compte tenu des circonstances particulières et des motifs d'intérêt général décrits susmentionnés,
- PRECISE que les autres dispositions de la délibération du 26 novembre 2019 ayant institué le droit de préemption simple demeurent inchangées,
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces à intervenir et à exercer en propre le droit de préemption urbain renforcé conformément à l'article L. 2122-22 15° du Code général des collectivités territoriales,
- PRECISE que le droit de préemption urbain renforcé entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie, et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, conformément à l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme,
- PRECISE que le périmètre d'application du droit de préemption renforcé sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme,
- PRECISE que les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens seront inscrites dans un registre ouvert en mairie et mis à la disposition du public, conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'urbanisme,

- DIT qu'une copie de la présente délibération sera transmise :

A Monsieur le Préfet,

A Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,

A monsieur le Présent du conseil supérieur du notariat,

A la Chambre départementale des notaires,

Au barreau constitué près le Tribunal judiciaire,

Au greffe du Tribunal judiciaire

POUR: 14

CONTRE: 0

ABSTENTION: 0

NON VOTANT(S): 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

Pour extrait certifié conforme,

Le 5 mai 2022

**Affichage** Le 09 mai 2022 PREFECTURE LE :

0 6 MAI 2022 7595404

Le Maire

Jean-Yves NOYREY

