COMMUNE d'HUEZ

CONVOCATION	
Date	28-04-2022

NOMBRE DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL		
En Exercice	Présents	Procurations
15	10	4

NUMERO : **2022/05/20**

OBJET : Urbanisme et Aménagement du Territoire

INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉ - PROJET DE CONSTRUCTION « L'ECHAPPÉE »

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 programmées par la Commune.

En application de ces dispositions, il est proposé au conseil municipal d'instituer un droit de préemption urbain « renforcé » dans le secteur de mixité sociale n° 5 classé en zone UHh3 par le plan local d'urbanisme, correspondant au secteur des « Ponsonnières » et au sein duquel sera prochainement réalisé un projet de construction dit « L'ECHAPPEE », tel que figurant sur le plan annexé à la présente.

Il est rappelé que le règlement applicable au sein du périmètre de mixité sociale n° 5 du plan local d'urbanisme de la Commune d'Huez impose que les logements doivent être affectés à du logement social ou

socialement aidé. Conformément à ces dispositions, ce secteur est composé des logements sociaux des bâtiments dits des « Ponsonnières » et la SCCV L'ECHAPPEE s'est engagée, dans le cadre du projet de construction « L'échappée » à réaliser au virage n° 2, à commercialiser des logements sociaux, sous la forme du Bail Réel et Solidaire, mais également des logements à prix maîtrisés à destination des ménages souhaitant s'installer durablement sur la Commune.

La pérennité de l'affectation des logements sociaux est assurée par le fait que ces logements fassent l'objet d'une convention avec les services de l'Etat, mais également par le mécanisme du BRS prévoyant que le bail conclu avec le propriétaire et l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) prendra fin à l'issue de sa durée et ne permet donc pas à ce dernier d'acquérir le logement en pleine propriété, ce qui pourrait lui permettre de le détourner de sa vocation sociale.

Concernant les logements dits socialement aidés, la Commune impose aux opérateurs la conclusion d'une « convention relative à la réalisation de logements en accession sociale à prix maîtrisés » permettant d'encadrer l'affectation de ces logements, les critères d'attribution à leurs bénéficiaires, les conditions et le prix de leur cession, etc. et ce afin que ceux-ci demeurent durablement à un prix maîtrisé et soient affectés à de l'habitat permanent.

C'est en complément de cette convention - qui permet de s'assurer et de contrôler la pérennité de l'affectation des logements dits socialement aidés sur le long terme - que la Commune entend instaurer sur le secteur de mixité sociale n° 5 un droit de préemption urbain renforcé.

La Commune disposera ainsi de la faculté de préempter les logements détournés de leur affectation initiale et d'éviter tout effet d'aubaine au profit des futurs acquéreurs.

Cet outil supplémentaire permettra donc à la Commune de conserver l'intégrité du projet dit « L'échappée » tel que défini entre l'opérateur et la Commune, de préserver l'aspect social et d'intérêt général de ce projet, de conserver et renforcer son parc immobilier de logements sociaux et permanents, et de poursuivre sa politique volontariste visant à répondre aux besoins de ses habitants en la matière.

Par ailleurs, ce droit de préemption urbain renforcé permettra également à la Commune de préempter les logements sociaux des bâtiments des « Ponsonnières » qui, à terme, pourraient être détournés de leur affectation et ce afin qu'ils demeurent dans le parc immobilier social.

Ainsi, lorsque le contexte et l'objet le justifiera, c'est-à-dire pour éviter toute disparation de la vocation sociale de tout ou partie des logements situés dans le secteur de mixité sociale n° 5, 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, et mis en compatibilité le 4 mai 2022,

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 le secteur de mixité sociale n° 5 classé en zone UHh3 du plan local d'urbanisme où s'applique le droit de préemption renforcé,

CONSIDERANT le caractère social du secteur de mixité sociale n° 5 composé de logements sociaux et socialement aidés,

CONSIDERANT les logements sociaux composant les bâtiments des « Ponsonnières » et les logements sociaux et socialement aidés du projet de construction « L'Echappée »,

CONSIDERANT que l'ensemble de ces logements permetra de répondre aux besoins de la Commune en matière de logements sociaux et à prix maîtrisé destinés à l'habitat permanent,

CONSIDERANT que le droit de préemption simple institué sur la Commune ne peut s'appliquer dans ce secteur qui est et sera composé de 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 sociaux et socialement aidés existant et à venir dans ce secteur,

CONSIDERANT que ce droit de préemption renforcé permet également à la Commune de conserver et renforcer le parc immobilier de logements sociaux et permanents 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 mixité sociale n° 5 classé en zone UHh3 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 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,

DELAI ET VOIES DE RECOURS : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès d'un Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de 2 mois à compter de la plus tardive des dates de notification et ou d'affichage.

- 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.

PREFECTURE LE :
06 MAI 2022
7595435

Pour extrait certifié conforme,
Le 5 mai 2022

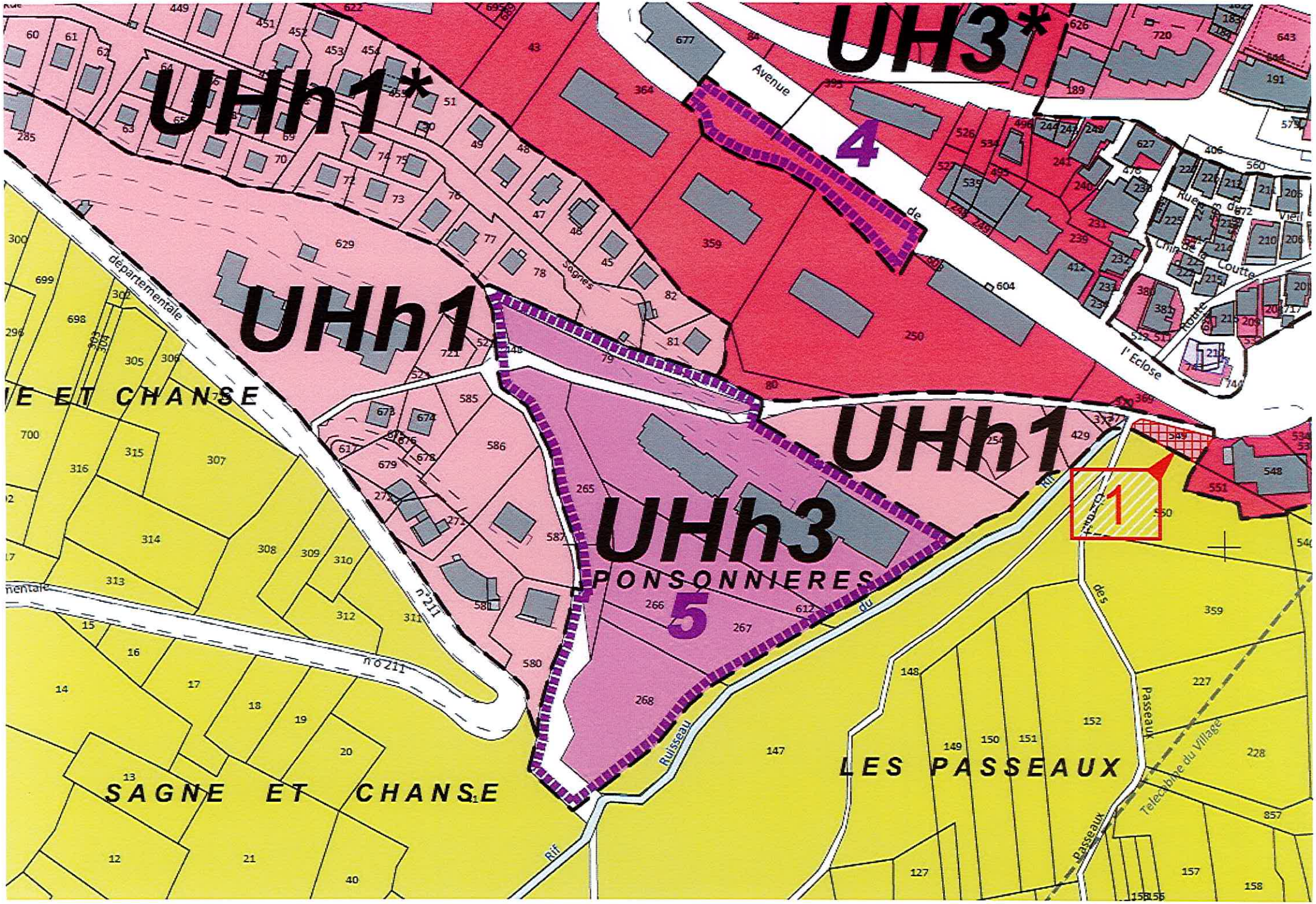
Affichage
Le 09 mai 2022

MAIRIE D'HEZ 38 (Isère)

Le Maire

Jean-Yves NOYREY

DELAI ET VOIES DE RECOURS : la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès d'un Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de 2 mois à compter de la plus tardive des dates de notification et/ou d'affichage.


UHh1*
UH3*
UHh1
UHh1
UHh3
PONSONNIERES
4
5
1
Avenue
de
l'Eclose
Chemin de la Coutte
Route
Rue
Sagnes
départementale
n°211
Rif
Ruisseau
du
des
Passeaux
Telecliive du Village
VE ET CHANSE
SAGNE ET CHANSE
LES PASSEAUX