Envoyé en préfecture le 02/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240926-CM2024_087-DE

République Française

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE D'ORCIERES
Département des Hautes-Alpes

SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

Convocation en date du : 18/09/2024
Nbre de membres en exercice : 15
Nbre de membres présents ou représentés : 14
Nbre de membres ayant pris part au vote : 14
Pour : 14
Contre : 0
Abstention : 0

L'An Deux Mille Vingt Quatre, le Vingt Six Septembre à Vingt Heures, le Conseil Municipal de la Commune d'ORCIERES légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire à la Mairie,

La séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Patrick RICOU, Maire d'Orcières.

Etaient présents : Mr. BOUTON Jean-François, Mme GERVAIS Marie-Françoise, M. GIRAUD-MARCELLIN Gérard, Mme GIRAUD-MOINE Martine, M. GIRAUD-MOINE Lionel, M. GIRAUD-TELME Michel, M. HAUWILLER Julien, REY Gérard, Mme RICOU Claude, M. RICOU Patrick, M. RICOU Yannic, Mr. ROUIT Sébastien, M. SARRAZIN Bruno.

Absents représentés : Mme PRIMAULT Florence (représentée par M. ROUIT Sébastien)

Mme REBOUL Fanny (représentée par Mme GERVAIS Marie-Françoise)

Absents excusés :

Absents : M. BOUTON Jean-François

Secrétaire de séance : Mme HAUWILLER Julien

2024.087 Modification du périmètre des zones soumises au Droit de Préemption Urbain (DPU) dit renforcé

Monsieur le Maire rappelle que par la précédente délibération 2024.086 en date du 26 septembre 2024, le conseil municipal a décidé d'instituer un droit de préemption urbain (DPU) « simple », dans la continuité de l'application précédente du ce DPU, mais en réadaptant le périmètre au PLU approuvé le 7 décembre 2023.
Monsieur le Maire rappelle également que par délibération du 1er décembre 2004, le conseil municipal avait décidé d'instituer un droit de préemption urbain dit « renforcé » sur le même périmètre que le droit de préemption urbain « simple » de l'époque, à savoir l'ensemble des zones U et NA du POS.
Ce périmètre n'a pas été modifié ou confirmé depuis.
Monsieur le Maire précise que le DPU « simple », en application de l'article L211-4 du code de l'urbanisme, n'est pas applicable :
« 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 ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240926-CM2024_087-DE

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement. »
Ce même article précise néanmoins que par délibération motivée « *la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article [voir ci-dessus] sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit* ».
Le DPU renforcé présente donc en comparaison du DPU « simple » l'avantage suivant : il met à disposition un outil foncier permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement sur des secteurs urbains « complexes » en agissant sur l'ensemble des immeubles, dont les copropriétés, les copropriétés de plus de 10 ans, les immeubles de moins de 4 ans et sur les cessions de parts ou actions d'une société.
Cela présente un intérêt évident sur notre territoire, notamment en ce qui concerne les nombreux enjeux liés aux copropriétés.

Monsieur le Maire précise néanmoins que :

- Le zonage du PLU a largement évolué depuis la délibération instituant le DPU « renforcé » de décembre 2004, ce qui nécessite à minima un réajustement de son périmètre d'application puisque celui-ci doit être motivé et est lié au PLU ;
- Le périmètre d'application du DPU « renforcé » issu de cette délibération s'appliquait de manière indifférenciée à toutes les zones urbaines et à urbaniser (ou NA à l'époque) du territoire. Ce point mériterait d'être revu au regard des enjeux.

Monsieur le Maire, propose ainsi de faire largement évoluer le périmètre de DPU « renforcé » pour ne cibler que la **station de Merlette, et plus précisément les zones Um, Um1, Um2, Um3, Um4 et Um5** ; et **le chef-lieu sur les zones Ua, Ub et Uc**.

Cette décision d'instaurer ou maintenir un DPU « renforcé » est motivée par les nombreux enjeux inhérents au maintien de la dynamique de notre station dans un contexte de transition marqué par une réduction des capacités foncières en lien avec le ZAN, par les ambitions de rénovation énergétique et plus généralement de la réhabilitation de l'immobilier de loisirs en lien avec une ambition de réchauffement des lits touristiques, par des conditions d'accueil des travailleurs saisonniers qui ont largement évoluées et doivent continuer à être améliorées, mais aussi par la volonté de dynamiser le logement sur la commune en lien avec les emplois de la station, et par des équipements publics qui doivent pouvoir évoluer pour répondre à des besoins nouveaux et une saisonnalité étendue.
Sur le chef-lieu, les enjeux concernant les lits froids sont moindres, mais les ambitions liées au ZAN, à la politique de logement, à la politique concernant les équipements publics, sont au moins aussi prégnantes.
Cette ambition, est largement en accord avec les objectifs qui peuvent être assignés au droit de préemption urbain (article L300-1 du code de l'urbanisme), notamment :

- Mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat ;
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- Organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Réaliser des équipements collectifs
- Permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain.

Elle est aussi développée dans le PLU et notamment dans le projet politique traduit à travers le PADD.
Or, ces zones de la station de Merlette sont largement concernées par des copropriétés, notamment concernant l'immobilier de loisirs (résidences de tourisme ou anciennes résidences de tourisme) sur lesquelles il convient donc de pouvoir intervenir si nécessaire pour mener à bien les ambitions développées précédemment.
Le nombre de biens concernés est plus limité sur le chef-lieu, mais les potentiels liés à ces copropriétés sont d'autant plus importants pour la collectivité, qui doit pouvoir intervenir si nécessaire. Le fait de pouvoir intervenir dans les autres cas prévus par le DPU renforcé n'est pas à négliger non plus (blocage à l'échelle d'un tènement plus large ...).
La mise en place ou le maintien d'un DPU « renforcé » est donc indispensable sur ces périmètres pour pouvoir cibler l'immobilier et les fonciers associés les plus structurants.
Ce besoin ne ressort pas aujourd'hui sur les autres secteurs de la commune.

-

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal, d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) « renforcé », sur les zones susmentionnées (voir carte annexée à la présente délibération), en cohérence notamment avec le projet développé dans le PLU approuvé le 7 décembre 2023 ; et donc en corolaire d'exclure de son application l'ensemble des autres zones U et AU.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L210-2, L211-1 et suivants, R211-1 et suivants, L300-1,
VU la délibération n°2023.118 en date du 7 décembre 2023 approuvant la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orcières ;
VU la délibération n°2024.086 en date du 26 septembre 2024 modifiant le périmètre des zones soumises au Droit de Préemption Urbain (DPU) ;

Envoyé en préfecture le 02/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le
ID : 005-210500963-20240926-CM2024_087-DE

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un plan d'urbanisme approuvé, peuvent par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future ;
CONSIDÉRANT qu'un droit de préemption urbain « simple » tel qu'institué par la délibération n°2024.086 en date du 26/09/2024 sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, n'est pas applicable, au titre de l'article L211-4 du code de l'urbanisme :

- 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.

CONSIDERANT les limites posées par ces dispositions pour le secteur de la station de Merlette et notamment les zone Um, Um1, Um2, Um3, Um4 et Um5 du PLU ; et pour le chef-lieu sur les zones Ua, Ub, Uc.
CONSIDERANT la possibilité offerte par l'article L211-4 du code de l'urbanisme d'instituer un droit de préemption urbain « renforcé » afin de pouvoir appliquer le droit de préemption urbain aux différents biens cités ci-dessus, par délibération motivée ;
CONSIDERANT les motivations formulées par le Maire concernant l'application de ce droit de préemption « renforcé » pour le secteur de la station de Merlette notamment les zones Um, Um1, Um2, Um3, Um4 et Um5 du PLU ;
CONSIDERANT les motivations formulées par le Maire concernant l'application de ce droit de préemption « renforcé » pour le secteur du chef-lieu notamment les zones Ua, Ub, Uc du PLU ;
CONSIDERANT par ailleurs l'absence de besoin de renforcement du DPU pour les autres secteurs de la commune et les arguments formulés par le Maire ;
CONSIDERANT que ces motivations répondent pleinement aux ambitions de la commune traduites dans le plan local d'urbanisme et notamment son PADD, et aux principes des articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme ;
VU la carte du périmètre d'application du DPU « renforcé » annexée à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES

1) **DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain « renforcé » sur l'ensemble des zones Um, Um1, Um2, Um3, Um4 et Um5 de la station de Merlette sur les zones Ua, Ub et Uc du chef-lieu, conformément à la carte annexée à la présente délibération.
2) **DIT** que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R. 211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage dans la commune, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.
   En outre, la présente délibération sera transmise :
   - à Monsieur le Préfet des Hautes-Alpes ;
   - au directeur départemental des finances publiques ;
   - à la chambre départementale des notaires ;
   - aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux ;
3) **PRECISE** que l'entrée en vigueur de la délibération a pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.
4) **DIT** que le périmètre d'application du droit de préemption urbain « renforcé » sera annexé au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme.

Le Maire,
Patrick RICOU