

DELIBERATION

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 DECEMBRE 2014

Le 16 décembre 2014 à dix-huit heures,

Le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Martin-d'Hères (Isère), convoqué par M. le Maire en date du 10 décembre 2014, s'est assemblé en séance publique au lieu de ses séances, sous la présidence de M. David QUEIROS, Maire.

Présents :

M. David QUEIROS, Mme Michelle VEYRET, M. Giovanni CUPANI, Mme Cosima VACCA, M. Brahim CHERAA, M. Kristof DOMENECH, Mme Nathalie LUCI, M. Jérôme RUBES, Mme Monique DENADJI, Mme Houriya ZITOUNI, Mme Marie-Christine LAGHROUR, M. Franck CLET, M. Alain SEGURA, Mme Diana KDOUH, M. Fabien SPUHLER, M. Christophe BRESSON, M. Thierry SEMANAZ, M. Ahmed MEITE, Mme Mitra REZAI, M. Abdallah SHAIK, Mme Arlette JEAN, Mme Maryvonne BELLEMIN, M. Mohammed HESNI, Mme Agnès SECHER, M. Pierre GUIDI, M. Abdellaziz GUESMI, M. Philippe SERRE, Mme Denise FAIVRE, M. Georges OUDJAUDI, Mme Nora WAZIZI, M. Philippe CHARLOT, Mme Claudette CARRILLO, M. Hervé MARGUET, M. Mohamed GAFSI, Mme Agnès BUSCAYRET-MASSOL, Mme Asra WASSFI, M. Xavier DENIZOT.

N°16

Absents :

M. Abdallah SHAIK (pour le vote de la délibération n°1), Mme Monique DENADJI (pour le vote de la délibération n°1).

Pouvoir :

Mme Marie-Lou HEMMERY a donné pouvoir à M. Pierre GUIDI, Mme Agnès SECHER a donné pouvoir à M. Alain SEGURA (pour le vote des délibérations n°1 à 7), M. Abdallah SHAIK a donné pouvoir à M. le Maire (pour le vote des délibérations n°9 à 30), Mme Houriya ZITOUNI a donné pouvoir à M. Giovanni CUPANI (pour le vote des délibérations n°1 à 4), Mme Nathalie PUYGRENIER a donné pouvoir à M. Franck CLET, Mme Nora WAZIZI a donné pouvoir à M. Philippe SERRE (pour le vote des délibérations n°15 à 30), Mme Denise FAIVRE a donné pouvoir à M. Georges OUDJAUDI (pour le vote des délibérations n°15 à 30), Mme Asra WASSFI a donné pouvoir à M. Xavier DENIZOT (pour le vote des délibérations n°17 à 30).

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Nathalie LUCI ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Le nombre de Conseillers
Municipaux en exercice est de
39.

Objet :

Périmètre du Droit de Prémption Urbain et institution du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur certains secteurs.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2122-22 et L2122-23,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L211-1 et suivants et R211-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en sa séance du 28 juin 2012 instaurant un périmètre du droit de préemption urbain simple et des secteurs de droit de préemption urbain renforcé rendue caduque en conséquence de l'annulation du Plan local d'urbanisme par décision de la cour d'appel de Lyon en date du 20 novembre 2014,

Considérant qu'il convient de définir un périmètre du droit de préemption compatible avec le retour en vigueur du Plan d'occupation des sols,

Considérant que la préemption est la faculté pour une collectivité publique d'acquérir prioritairement un bien à l'occasion de sa mise en vente à titre onéreux dans des zones préalablement déterminées, dans le but de réaliser une opération d'intérêt général, la commune peut donc appliquer son droit de préemption sur les opérations et les actions suivantes :

- l'aménagement d'un projet urbain
- la mise en œuvre d'une politique de l'habitat
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation d'équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux
- le renouvellement urbain
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Il est rappelé que le droit de préemption urbain simple de la commune va s'appliquer sur l'ensemble des zones urbaines (zones U et zones urbaines définies dans le cadre des zones d'aménagement concerté) et à urbaniser (zone NA) de la commune identifiées au Plan d'occupation des sols à l'exclusion des zones NB et ND selon la carte de définition du périmètre du droit de préemption urbain ci-annexée.

De plus, au titre de la présente délibération, la commune entend étendre son droit de préemption en instaurant un droit de préemption urbain renforcé ou DPUR sur les secteurs ci-après selon la carte de définition du périmètre du DPUR ci-annexée :

- secteur des Glairons
- secteur central de l'avenue Gabriel Péri
- secteur Champberton
- secteur Langevin
- secteur Entrée ouest de l'avenue Ambroise Croizat

Dans le but de favoriser un renouvellement urbain maîtrisé et dans un esprit de mixité urbaine et sociale ; en cohérence avec le POS, la commune s'engage à poursuivre sa politique foncière et d'aménagement sur ces secteurs.

Il est rappelé, qu'en application de l'article L211-4 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain renforcé sur la commune de Saint-Martin-d'Hères porte sur :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation et/ou à usage professionnel, 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'aliénations, 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 la copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai.
- la cession de parts ou d'actions de société visées au 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,
- l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement,

Le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs identifiés se justifie comme suit :

En ce qui concerne le secteur des Glairons :

Il s'inscrit au cœur de la « polarité Est d'agglomération » comme un lieu stratégique de la requalification urbaine de ce secteur d'activités économiques situé à proximité du Domaine Universitaire.

Dans le cadre du renouvellement urbain, la ville souhaite une mutation en profondeur de la zone d'activités des Glairons, aujourd'hui peu valorisée et peu dense. Il s'agit, dans le cadre d'un projet à l'échelle communale et métropolitaine, d'affirmer un lien fort entre le Domaine Universitaire, l'avenue Gabriel Péri et le site des Glairons. Celui-ci doit faire l'objet d'une restructuration / requalification Il s'agit d'organiser les conditions et les capacités d'évolution économique et urbaine de ce site stratégique en lien avec son environnement proche en particulier le PILSI (Pôle international des logiciels et systèmes intelligents).

Cette zone a vocation principale à accueillir des activités de recherche et de conception dans les domaines des nouvelles technologies, de la santé ou encore du développement durable. La politique foncière sur ce site doit donc permettre :

- d'engager un renouvellement urbain de la zone d'activités des Glairons
- de favoriser de nouveaux programmes économiques en lien avec les programmes de l'opération Campus
- de transformer le caractère périphérique de ce secteur en véritable quartier urbain.

En ce qui concerne le secteur central de l'Avenue Gabriel Péri :

Cette avenue et ses franges sont inscrites, elles aussi, au cœur de la polarité Est d'agglomération comme une des structures urbaines majeures. Il s'agit d'engager la transformation de l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain, en effaçant l'urbanisme commercial des années 70/80 au profit d'une plus grande mixité (logements dont logements publics...), d'une densité de qualité, d'une réhabilitation de l'espace public et d'une plus grande place accordée aux modes alternatifs à la voiture.

Cette transformation permettra donc de supprimer l'effet de coupure et de rendre plus lisible et urbaine les liaisons avec le Campus. Elle ouvrira les capacités à la mise en place d'une forte végétalisation de ce secteur. La politique foncière sur ce site doit donc permettre cette évolution.

En ce qui concerne le secteur Chamberton :

Il s'inscrit dans le périmètre des quartiers « politique de la Ville » qui sont porteurs d'une démarche de rénovation urbaine et de cohésion sociale. Cette copropriété sensible a été en partie transformée en logement public aidé mais elle comporte encore des logements privés et présente un retard conséquent d'entretien et d'amélioration alors que son environnement évolue (renouvellement urbain de Chardonnet, restructuration des espaces publics de Champberton). Il s'agit donc de repositionner ce secteur dans son environnement et ces logements dans une politique de l'habitat maîtrisée.

La politique foncière sur ce site doit :

- permettre le retour dans une dynamique publique pour développer une mixité sociale et une requalification des logements,
- créer des espaces extérieurs de qualité en articulation avec l'espace public.

En ce qui concerne le secteur Langevin :

Il s'agit de poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée sur ce secteur (densification de l'îlot du Bon Pasteur, restructuration du CODASE et de l'ESTHI, création de la place Lucie Aubrac, insertion urbaine du tramway) et de dynamisation de la vie de quartier (valorisation de nombreux équipements, création d'un pôle de commerces de proximité). Une opération de logements dont du logement public viendra résorber un espace aux caractéristiques de friches urbaines et contribuer aux objectifs du PLH.

En ce qui concerne le secteur situé en partie ouest de l'Avenue Ambroise Croizat :

Il s'agit d'un site occupé par du bâti ancien peu structuré et peu dense et en partie dégradé qu'il convient d'aider à se transformer par des opérations de renouvellement urbain pour du logement mixte (public/privé) et des commerces et services de proximité.

Ces opérations futures donneront une image plus qualitative à cette articulation urbaine entre Saint-Martin-d'Hères et Grenoble.

**Le Conseil Municipal,
Après avoir délibéré**

DECIDE

De rappeler le périmètre du Droit de Préemption Urbain simple sur les zones U et NA du Plan d'Occupation des sols (conformément au plan général annexé).

DECIDE

D'instituer un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur les sites suivants et conformément aux plans annexés :

- le secteur des Glairons
- le secteur Champberton
- le secteur central de l'avenue Gabriel Péri
- le secteur Langevin
- le secteur Entrée Ouest de l'avenue Ambroise Croizat

AUTORISE

M. le Maire à signer tout document se rapportant à ce dossier.

DIT

Que cette présente délibération sera adressé au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil Supérieur du Notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués près du Tribunal de Grande Instance de Grenoble et au greffe du Tribunal de Grande Instance de Grenoble conformément à l'article R211-3 du code de l'urbanisme.

RAPPELLE

Qu'en application de l'article R211-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant une durée d'un mois et une mention sera insérée dans deux journaux.

*Adoptée : 37 voix pour
27 pour Majorité
1 pour Conseiller Municipal Indépendant
7 pour Couleurs SMH
2 abstention Alternative du Centre et des Citoyens
2 pour UMP*

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont signé les membres présents.
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.