

Instauration d'un Droit de Prémption Urbain renforcé sur le périmètre de l'îlot des Chalets-Mouillère

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : L'îlot des Chalets correspond à un secteur qui mérite une restructuration profonde.

Délimité par les rues de la Mouillère, de Fontaine Argent, de Beauregard et des Chalets, il possède la particularité d'avoir en front des rues Fontaine Argent et la Mouillère des constructions de grande hauteur et un intérieur d'îlot fortement dégradé, peu dense et difficile d'accès.

Ce site correspond à un enjeu de restructuration globale de la composition de l'îlot et de ses circulations, à un besoin de requalification du bâti obsolète, d'inscription d'équipements publics de nature à contribuer à répondre à la problématique large du stationnement et au besoin d'espaces verts publics de proximité du quartier.

La Municipalité a validé ces objectifs définis dans le cadre d'une étude sectorielle réalisée par les services municipaux.

Puis le Conseil Municipal par délibération du 7 juillet 2005 a décidé de retenir une équipe pluridisciplinaire dont la mission en cours est de proposer les choix d'urbanisme et de forme urbaine, estimer et dégager un potentiel bâti ainsi qu'un potentiel de stationnement en ouvrage, définir un phasage du pré-opérationnel.

La mise en oeuvre de cette politique de renouvellement urbain implique pour la commune de maîtriser le foncier concerné par cette opération de restructuration urbaine et de procéder aux acquisitions nécessaires.

Pour ce faire il convient qu'elle se dote sur le périmètre de l'îlot Chalets (classé en zone UB du POS Est) du droit de prémption urbain, outil nécessaire à la préparation d'une telle opération. Les articles L.211-1 et L.211-4 du Code de l'Urbanisme offrent cette faculté aux communes dotées d'un POS rendu public ou approuvé (ou d'un PLU) sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, telles qu'elles sont définies au POS ou au PLU.

Il est proposé au Conseil Municipal de conforter ce dispositif d'intervention en instaurant le droit de prémption urbain renforcé conformément aux dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme.

En effet, le DPU simple ne permet pas de préempter notamment sur les lots en copropriété depuis plus de 10 ans et les lots en copropriété depuis plus de 10 ans dans un bâtiment achevé depuis plus de 10 ans. Or l'analyse du secteur concerné montre que la majorité des immeubles existants sont gérés par des copropriétés de plus de 10 ans dans des immeubles de plus de 10 ans. Ainsi l'absence d'un DPU renforcé sur ce secteur limiterait considérablement la capacité d'intervention de la commune.

Enfin, il est précisé que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2006 intègre les objectifs de restructuration de cet îlot.

Le Conseil Municipal est donc invité à :

- instaurer un droit de prémption urbain sur le périmètre de l'îlot délimité par les rues de la Mouillère, de Fontaine Argent, de Beauregard et des Chalets,

- instaurer un DPU renforcé sur ce même secteur,

- préciser que le DPU renforcé entrera en vigueur le jour où la délibération sera exécutoire à savoir après affichage en mairie, insertion d'une mention dans deux journaux et notification aux instances visées à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme.

Le périmètre d'application du DPU renforcé sera annexé au dossier de POS conformément à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme.

Une copie de la délibération sera transmise :

- à M. le Préfet,
- à M. le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- à M. le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- à la Chambre Départementale des Notaires,
- au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
- au greffe du même tribunal.

«M. Jean ROSSELOT : Il serait bon qu'on en sache un peu plus parce que la procédure d'instauration d'un droit de préemption est quand même quelque chose d'assez lourd. Quels sont vraiment les projets dans cet îlot qui comprend des parkings abandonnés, qui mériterait en effet un aménagement ? Les gens qui habitent dans le périmètre du carré représenté par les rues Fontaine Argent, de la Mouillère, Beauregard et des Chalets, s'interrogent. On sait vaguement que l'ex-SAFC est sur un projet que la Ville soutient, il y a comme le dit le rapport des enjeux paysagers, de stationnement qui intéressent beaucoup les habitants du quartier et il serait peut-être bon d'en savoir un peu plus pour justifier la demande de l'instauration de ce droit de préemption renforcé.

M. Michel LOYAT : Vous vous rappelez peut-être que dans le cadre de l'élaboration du PLU sur cet îlot on a adopté ce que l'on appelle un PAA, un Programme en Attente d'Aménagement. Dans l'attente de l'approbation du PLU, il est apparu utile d'instaurer le droit de préemption urbain qui nous permet précisément d'intervenir dans le sens même de ce qui sera fait avec le PLU, c'est-à-dire que là on a un îlot important avec des mutations possibles et nous avons des intentions présentées et adoptées en Conseil Municipal. Parmi les intentions fortes il y a celle de créer un parking en ouvrage qui aura plusieurs fonctions mais notamment celle de libérer du stationnement en voirie et cela en lien avec le futur TCSP donc en lien avec des aménagements qui viendront par la suite, ça c'est le point fort qui sera sur cet îlot. On parle également d'espaces publics et puis l'encadrement réglementaire, c'est-à-dire pas forcément avec une intervention publique volontariste mais plutôt une intervention réglementaire pour faire évoluer cet îlot. Alors il ne s'agit pas de figer ou d'empêcher l'évolution sur cet îlot puisque dans le cadre du PLU le projet doit être déterminé dans les 5 ans, il le sera bien avant 5 ans mais dans l'attente de l'approbation du PLU, il faut que nous ayons le moyen d'intervenir parce qu'actuellement c'est le POS et sans le droit de préemption urbain, nous pourrions laisser passer une occasion par exemple de créer ce parking en ouvrage. Je rappelle que dans le cadre du PDU, il est prévu des parkings en ouvrage puisque vous savez que lorsqu'il y a non-réalisation de stationnements sur certains quartiers de ville, il est nécessaire de faire du parking en ouvrage, là c'est surtout pour les résidents, ce n'est pas principalement pour ceux qui viennent dans les commerces.

M. LE MAIRE : Est-ce que cette réponse vous convient cher ami ?

M. Jean ROSSELOT : Oui. Il n'y a pas de projet plus avancé d'urbanisme ?

M. Michel LOYAT : L'étude est en cours donc des hypothèses sont avancées, mais il n'y a pas de projet défini qui pourrait être présenté en Conseil Municipal. Lorsqu'il y aura des projets, naturellement ils seront présentés à l'assemblée. Ce sont des intentions et il serait dommage donc de laisser passer des opportunités».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 7, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 6 abstentions, décide d'adopter les propositions qui lui sont soumises.

Récépissé préfectoral du 11 décembre 2006.