

Droit de préemption urbain - Institution du droit de préemption urbain - Délégation de l'exercice du droit de préemption au Maire

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Le Droit de Préemption Urbain (DPU) constitue un outil foncier qui permet à la commune de mettre en œuvre sa politique d'aménagement en matière de renouvellement urbain, de sauvegarde ou de mise en valeur du patrimoine, d'économie, d'habitat, de loisirs et de tourisme, d'équipement collectif ou de lutte contre l'insalubrité (article L300-1 du code de l'urbanisme).

Le DPU permet à la commune, en tant que personne publique, de se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération du Conseil Municipal.

Ainsi, dès que l'acte instituant le DPU est exécutoire toutes les mutations soumises au DPU doivent faire l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), la commune dispose alors d'un délai de deux mois pour se prononcer sur son intention ou non d'exercer son droit de préemption.

Le Conseil Municipal de Besançon a approuvé lors de la présente séance le Plan Local d'Urbanisme qui vient remplacer le Plan d'Occupation des Sols. Le PLU redéfinit de nouvelles zones «U» (zones urbaines) et de nouvelles zones «AU» (zones à urbaniser), zones sur lesquelles le DPU peut être instauré. Il convient donc d'adapter le champ d'application du droit de préemption urbain existant à ce nouveau zonage.

Il est proposé de ne pas l'instituer, comme cela serait possible, sur l'ensemble des zones U et AU. En effet, les contraintes liées à une institution généralisée du DPU apparaissent disproportionnées au regard du nombre limité d'opportunités d'acquisitions hors des zones à enjeux.

Par conséquent, la définition du périmètre du DPU est calquée sur les secteurs stratégiques dans lesquels la collectivité se réserve le droit d'intervenir ou tout au moins souhaite disposer d'un outil d'observation du marché immobilier.

Ainsi, l'institution du DPU porte sur :

- les zones UA du PLU, zones urbaines correspondant au centre-ville historique,
- les zones AU, zones à urbaniser,
- les zones UG, zones d'équipements collectifs d'intérêt général,
- les zones UY, zones d'activités économiques,
- la zone UM, correspondant au plan d'ensemble de Planoise,
- la zone UZp, correspondant à la ZAC de Planoise,
- l'îlot situé en zone UB du PLU délimité par les rues Amiral de Coligny et de la Grette, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé n° 945 et comprenant les parcelles cadastrées sections IK n° 233-241-248-267-143-348 et section DV n° 18-43-51-47,
- l'îlot situé en zone UD du PLU et délimité par la rue du Docteur Mouras et le chemin de la Malcombe ainsi que sur deux parcelles riveraines sises 1, chemin de la Malcombe et 41, rue du Docteur Mouras cadastrées respectivement section ER n° 167 et ER n° 27,
- l'îlot classé en zone UB délimité par la zone UF riveraine, par les rues de la Viotte, du Chasnot, de Belfort et par l'avenue Maréchal Joffre,

- trois parcelles riveraines de la gare sises 1 rue Midol, 2-2b-4 rue de Vesoul et cadastrées respectivement section HW n° 207, BH n° 1-2-3,

- l'emprise des trois Périmètres en Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) de Prés de Vaux, îlot Chalet-Mouillère et Saint-Ferjeux,

- l'îlot délimité par les rues Oudet, Louise Michel et Antide Janvier.

Un plan faisant apparaître ces périmètres est annexé à la présente délibération (cf. dossier PLU).

Le Conseil Municipal est invité à :

- instituer le droit de préemption urbain sur les périmètres tels que décrits ci-dessus,

- confirmer la délégation au Maire de l'exercice de ce droit conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et à la délibération du Conseil Municipal du 14/06/07.

La présente délibération est affichée en Mairie pendant un mois. Une mention est insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Les effets juridiques attachés à la délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité sus-mentionnées et le fait que le PLU soit devenu exécutoire.

Les périmètres de DPU seront reportés à titre informatif aux documents graphiques du PLU conformément à l'article R 123-14-3 du code de l'urbanisme.

La présente délibération et le plan, seront adressés sans délai au Directeur Départemental des Services Fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la Chambre Départementale des Notaires, aux barreaux constitués près le Tribunal de Grande Instance et au greffe du même tribunal.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables unanimes des Commissions n° 7 et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 13 juillet 2007.