

Droit de Prémption Urbain - Institution du droit de prémption urbain renforcé Délégation de l'exercice du droit de prémption urbain renforcé au Maire

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Le Conseil Municipal de Besançon a décidé d'instituer lors de la présente séance le droit de prémption urbain simple sur différents secteurs du Plan Local d'Urbanisme.

La commune, conformément aux articles L.211-1 et L.211-4 du code de l'Urbanisme a la possibilité d'instituer sur tout ou partie de ces secteurs un DPU renforcé qui permet d'intégrer dans le champ d'application du DPU des biens normalement exclus du DPU simple tels que : les lots de copropriété quelle que soit la date d'achèvement de l'immeuble, les cessions de parts ou d'actions de sociétés d'attribution, la cession de la totalité des parts d'une SCI, les immeubles construits depuis moins de 10 ans.

L'analyse de certains secteurs stratégiques de la commune montre qu'une grande partie des immeubles existants entrent dans ces catégories. Dès lors, il convient que la commune conforte, dans ces secteurs précisément délimités, son DPU simple avec le droit de prémption urbain renforcé.

Ces secteurs sont les suivants :

1. Les zones UA et UG situées dans l'emprise des périmètres des secteurs sauvegardés «Battant-Quai Vauban» et «Centre Ancien».

Dans ces secteurs particuliers la commune a défini une politique ambitieuse dont les orientations figurent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette politique concerne la sauvegarde et la mise en valeur d'un bâti à forte valeur patrimoniale, le confortement des fonctions centrales multiples, la redynamisation du commerce, le maintien des fonctions institutionnelles universitaires, la maîtrise de la mutation des grandes emprises foncières et la réalisation de logements sociaux.

La mise en œuvre de cette politique impliquera pour la commune de procéder à des acquisitions notamment au sein de copropriétés.

Par ailleurs, la Ville souhaite poursuivre le développement d'activités tertiaires et d'équipements structurants à l'image du projet «des passages Pasteur» ou de la valorisation des sites de Saint-Jacques, du Port Fluvial et des Prés de Vaux. La Ville de Besançon souhaite également pouvoir engager des actions propres à améliorer l'image urbaine des quartiers du centre et leur attractivité.

Enfin, le PDU préconise dans le cadre d'opportunités du renouvellement urbain d'agrandir ou de réaliser des parcs de stationnement en ouvrage.

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

➤ le PAPA des Prés de Vaux : sa restructuration répond à un enjeu global de confortement du centre-ville, d'aménagement d'entrée de ville et de résorption de friche industrielle.

➤ le PAPA Ilot Chalet-Mouillère : délimité par les rues de la Mouillère, de Fontaine Argent, des Chalets et Beauregard, cet îlot 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 aux besoins d'espaces verts publics de proximité du quartier.

Le Conseil Municipal par délibération du 7 juillet 2005 a décidé de retenir une équipe pluri-disciplinaire 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 pré-opérationnel.

➤ le PAPA de Saint-Ferjeux : en accompagnement de la rue de Dole et à l'articulation des rues de la Pelouse et Pingaud. Il correspond à une volonté de confortement et de remodelage de l'espace public dans un objectif d'affirmation du cœur de quartier, de qualification du contact entre espace public et espace privé et d'offre qualitative en matière de construction d'habitations et de commerces.

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

La commune est propriétaire d'une grande partie de l'îlot qu'elle a mis à disposition du SDIS. Ce dernier va prochainement quitter le site. Compte tenu de sa situation privilégiée en cœur de ville, une restructuration est envisagée qui nécessitera des acquisitions ponctuelles.

4. les zones UM et UZP du PLU.

Ces deux zones correspondent au quartier de Planoise constitué dans les années 70, qui a connu diverses phases de développement et qui se caractérise par une proportion forte d'habitat social.

Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU) en place sur ce quartier vise à améliorer l'image et l'attractivité de Planoise par une intervention portant sur la réalisation d'équipements publics structurants, la requalification de l'habitat et l'amélioration du cadre de vie.

L'aspect économique est également abordé dans le cadre du PRU. Les activités commerciales, présentes sur le site, requièrent une attention particulière puisqu'il est constaté une paupérisation du commerce de proximité et une réduction de sa diversité.

Des actions spécifiques sont d'ores et déjà intégrées dans le programme telles que la redynamisation du centre commercial des Epoisses et l'aménagement d'espaces commerciaux et artisanaux.

De même, le territoire de Planoise bénéficie d'une inscription en Zone Franche Urbaine. Ce dispositif permet de réduire les disparités territoriales en terme d'implantation d'activités économiques.

Ces différents outils ne sont toutefois pas suffisants pour répondre aux objectifs de maintien des activités commerciales et de mixité tels qu'ils apparaissent dans le PRU et il s'avère nécessaire que la collectivité puisse intervenir ponctuellement en se portant acquéreur de certains biens afin d'en maîtriser le devenir.

Il convient de préciser que le DPU renforcé avait déjà été institué sur ce secteur dans le cadre du POS par délibération du Conseil Municipal en date du 26/10/05 en vue des mêmes objectifs.

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

Le Conseil Municipal est invité à :

- instituer un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs 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 susmentionnées et le fait que le PLU soit devenu exécutoire.

Les périmètres de DPU renforcé 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.