

	Conseil du 7 juillet 2017	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du foncier	N° 2017-458

Gradignan - Institution du droit de préemption renforcé sur le périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre-ville - Décision - Autorisation

Monsieur Jacques MANGON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du Conseil de Bordeaux Métropole n°2016/780 du 16 décembre 2016, a été instauré le Droit de préemption urbain (DPU) simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan local d'urbanisme (PLU) révisé.

Aux termes de l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme, il est proposé, aujourd'hui, de renforcer ce droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre-ville de Gradignan, créée par délibération n°2017/477 en date de ce jour

A ce titre, certaines opérations exclues du droit de préemption simple seront alors soumises au droit de préemption renforcé, telles que les aliénations de lots de copropriété, les cessions de parts ou actions d'une société d'attribution, les aliénations d'immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans.

En effet, ce secteur, tel qu'il est figuré sur le plan ci-annexé, concentre des enjeux forts de revitalisation de la commune de Gradignan, s'inscrivant dans le cadre d'une démarche plus globale de restructuration du centre-ville comprenant l'arrivée d'un Transport en commun en site propre (TCSP) et le réaménagement des espaces publics emblématiques du centre-ville, projet en cours de réalisation.

Le projet vise ainsi à poursuivre la dynamique engagée pour la restructuration et le développement du centre urbain. Au titre des objectifs affichés dans le cadre de l'opération de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) centre-ville, figure en premier plan le renforcement de l'animation commerciale, culturelle et de loisirs selon différentes temporalités, en tenant compte de l'armature existante et des polarités futures. Cette démarche inclut notamment la requalification du centre commercial dit de Laurenzane.

Pour ce faire, le futur concessionnaire de la ZAC sera sollicité pour mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) travaux, dans la perspective de la conduite d'acquisitions foncières. Les objectifs assignés à Bordeaux Métropole puis au futur concessionnaire de la ZAC peuvent également nécessiter la préemption de certains immeubles, dans le cadre d'une politique métropolitaine d'anticipation foncière utile à la mise en œuvre du projet urbain.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra ainsi, en complément du DPU simple, de favoriser la mutation des secteurs de potentiel repérés grâce au projet urbain, mais également d'accompagner et contrôler la revitalisation commerciale du site grâce à l'achat potentiel de lots de copropriété commerciaux en rez-de-chaussée, situés notamment sur le secteur de Laurenzane.

Bordeaux Métropole pourra donc être amenée à mobiliser l'usage du Droit de préemption renforcé plus particulièrement dans les copropriétés dans le cadre des actions suivantes :

- revitalisation commerciale grâce à l'achat, la réhabilitation de lots commerciaux en rez-de-chaussée, ainsi que le transfert de commerçants au sein des futurs immeubles du programme,
- plus généralement, mise en œuvre du projet urbain métropolitain en cohérence avec les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) et de la démarche 50 000 logements, le Droit de préemption urbain renforcé (DPUR) constituant ici un outil d'anticipation indispensable pour le développement de la stratégie métropolitaine d'intervention foncière en permettant notamment d'agir en amont si nécessaire sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de 4 ans.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme,

VU les articles L 211-4 et R 211-2 suivants du Code de l'urbanisme,

VU la délibération n°2016-777 du Conseil métropolitain du 16 décembre 2016 approuvant le PLU révisé,

VU la délibération n° 2016/780 du Conseil métropolitain du 16 décembre 2016, instaurant le Droit de préemption urbain (DPU) simple sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan local d'urbanisme (PLU) révisé,

VU la délibération n°2016/634 du Conseil métropolitain du 21 /10/2016 approuvant le bilan de la concertation du secteur du centre-ville de Gradignan,

VU la délibération n°2017/477 du Conseil métropolitain du 7 juillet 2017 approuvant le dossier de création de la ZAC du centre-ville de Gradignan,

VU le Programme d'orientations et d'actions (POA) pour l'habitat du PLU valant PLH adopté par délibération susvisée du Conseil métropolitain du 16 décembre 2016,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'afin de pouvoir répondre aux objectifs énoncés ci-dessus, il est nécessaire que sur le secteur de la Zone d'aménagement concerté du centre-ville à Gradignan, un droit de préemption urbain renforcé soit institué selon les dispositions de l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme,

DECIDE

Article 1 : d'instituer en application de l'article L 211-4 du Code de l'urbanisme le droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble du périmètre de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre-ville à Gradignan, tel que figuré sur le plan ci-annexé,

Article 2 : de procéder à l'accomplissement des formalités de publicité visées aux articles R 211-2 et 211-3 du Code de l'urbanisme, de reporter le périmètre du droit de préemption ainsi renforcé au PLU et d'ouvrir un registre dans lequel seront inscrits toutes les acquisitions réalisées par exercice du Droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens acquis.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juillet 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 JUILLET 2017 PUBLIÉ LE : 25 JUILLET 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Jacques MANGON
--	--