

**VILLE DE QUIMPER
CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 19 mai 2016

**Rapporteur :
Monsieur Guillaume
MENGUY**

N° 5

ACTE RENDU EXECUTOIRE

compte tenu de :

- la publicité (par voie d'affichage), pour une durée de deux mois, à compter du : 01/06/2016
- la transmission au contrôle de légalité le : 31/05/2016 (accusé de réception du 31/05/2016)

*Acte original consultable au service des assemblées
Hôtel de Ville et d'agglomération
44, place Saint-Corentin – CS 26004 - 29107 Quimper Cedex*

Caducité des zones d'aménagement différé (Z.A.D.), institution du droit de préemption urbain, du droit de préemption urbain renforcé sur 2 secteurs et demande de création d'une zone d'aménagement différé

La validité des zones d'aménagement différé (Z.A.D.) instituées sur la commune en 2005 et 2006, s'achevant le 6 juin 2016, il convient de ré-instituer un droit de préemption au profit de la collectivité sur certains de ces périmètres.

Afin de délimiter les secteurs stratégiques urbanisables à terme, de mettre en œuvre une politique de réserve foncière à moyen et long terme et d'éviter la spéculation foncière, la ville de Quimper a approuvé par délibération du 8 juillet 2005, le principe de création de 8 périmètres de Z.A.D sur les secteurs suivants :

- Moulin des Landes ;
- Kersaliou ;
- Kervoalic ;
- Kerjaouen ;
- Park Olier ;
- Coat Olier ;
- Keraëron ;
- Parc Poulic.

Dans une démarche de renouvellement urbain engagée sur les secteurs Ouest et Est du centre-ville, deux autres périmètres de Z.A.D ont été créés, par délibérations des 22 septembre 2006 sur le secteur Ouest (Chapeau Rouge – Tour d'Auvergne) et 15 décembre 2006 pour le secteur Est (périmètre élargi autour de la gare et de la zone de l'Hippodrome).

La loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a réduit le droit de préemption dans les Z.A.D. de 14 ans à 6 ans renouvelables ; les Z.A.D. créées avant le 06 juin 2010 prennent fin au plus tard le 06 juin 2016 ainsi que le droit de préemption instauré sur les périmètres.

Il convient dès lors d'instituer le droit de préemption urbain sur certains secteurs de la ville.

Concernant les périmètres des Z.A.D. de Kersaliou, Parc Poulic et Keraëron, le droit de préemption urbain ne peut être instauré du fait du classement au P.O.S. (NC – agricoles) des parcelles concernées.

S'agissant de la ZAD de Parc Ollier, la ville est propriétaire de toutes les parcelles non bâties du secteur classé en zone ULn du projet de PLU tel qu'il vient d'être arrêté. Il est donc proposé de ne pas instaurer de droit de préemption sur ce secteur.

Pour les périmètres des Z.A.D. de Kervoalic, Moulin des Landes et Kerjaouen, s'agissant de terrains classés en zones NA, NAa et NAI (à urbaniser) au P.O.S., l'institution du droit de préemption urbain permettrait de poursuivre les acquisitions menées par la ville.

Les périmètres des Z.A.D. des secteurs Ouest et Est du centre-ville, situés en zone U (urbaines) sont concernés par deux opérations d'aménagements en renouvellement urbain majeurs :

- le retraitement du quartier Gare qui a notamment fait l'objet d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier suite à la délibération du conseil municipal du 12 juillet 2013 ;
- l'OPAH renouvellement urbain dont la convention vient d'être approuvée au conseil municipal du 31 mars dernier.

En conséquence, il est donc proposé d'instaurer un droit de préemption urbain sur ces périmètres.

Compte tenu que ces opérations nécessitent une intervention au niveau des copropriétés et que l'OPAH RU prévoit un volet « veille foncière » visant à aider les immeubles dégradés et les copropriétés fragiles, il convient d'appliquer le D.P.U. de manière renforcée en vertu de l'article L 211-4 du code de l'urbanisme à :

- l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, 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'aliénation, 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 copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- la cession de parts ou d'actions de sociétés visées au titre II 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'immeuble bâti de moins de 4 ans à compter de leur achèvement.

Pour le périmètre de la Z.A.D. de Coat Olier, le classement au P.O.S. en zone NC ne permet pas d'instituer le D.P.U.

Compte tenu des orientations générales établies dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, ce secteur nécessite la mise en œuvre d'une politique de réserve foncière et de lutte contre la spéculation foncière.

Il est par conséquent proposé de solliciter de monsieur le Préfet du Finistère la création d'une Z.A.D. sur le secteur de Coat Olier-Ty Ru, sur le périmètre tel qu'il est joint en annexe à la présente délibération.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des suffrages exprimés :

1 – d'instituer à compter du 6 juin 2016 sur les secteurs correspondant aux périmètres des Z.A.D. de Kervoalic, Moulin des Landes et Kerjaouen le droit de préemption urbain prévu par les articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, en vue de la réalisations des actions ou opérations ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;

2 – d'instituer, à compter du 6 juin 2016 sur les secteurs correspondant aux périmètres des Z.A.D. des secteurs Ouest et Est du centre-ville un droit de préemption urbain renforcé, prévu à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme ;

3 – de solliciter de monsieur le Préfet du Finistère, en application de l'article L 212-1 du code de l'urbanisme, la création d'une Z.A.D. sur le secteur de Coat Olier-Ty Ru selon le périmètre précité et désigner la ville de Quimper comme titulaire du droit de préemption.