

**6.C.6. Délibération n° 2025-26.05-2 en date du 26 mai 2025 –
Extension du Droit de Préemption Urbain renforcé à la zone UC
de la Petite-Hollande**

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six mai à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 16 mai 2025.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, M. Christophe FROPIER, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint
Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. François CAYOT, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Marie-Rose GALMES, M. Patrick TAUSENDFREUND, M. Bernard LACHAMBRE, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Sidonie MARCHAL, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

Mme Hélène MAITRE-HENRIET avec pouvoir à M. Karim DJILALI
Mme Priscilla BORGERHOFF avec pouvoir à Mme Ghénia BENSAOU
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPIER
M. Mehdi MONNIER avec pouvoir à M. Alexandre GAUTHIER
Mme Brigitte JACQUEMIN avec pouvoir à Mme Marie-Noëlle BIGUINET
M. Rémy RABILLON avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
Mme Myriam CHIAPPA KIGER avec pouvoir à M. Eric LANÇON
M. Gilles BORNOT
M. Eric MARCOT

Secrétaire de séance : M. Alexandre GAUTHIER

OBJET

**MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMTION
URBAIN SUR LA COMMUNE DE MONTBELIARD – EXTENSION DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN RENFORCE A LA ZONE UC DE LA PETITE-
HOLLANDE**

Cette délibération a été affichée le : 2 juin 2025

**MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMTION
URBAIN SUR LA COMMUNE DE MONTBELIARD – EXTENSION DU DROIT DE
PREEMPTION URBAIN RENFORCE A LA ZONE UC DE LA PETITE-
HOLLANDE**

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

Le droit de préemption urbain est une prérogative octroyée à la commune, pour faire l'acquisition de biens immobiliers de façon prioritaire. Son instauration est conditionnée à l'adoption d'une délibération du Conseil Municipal.

Ce droit est encadré par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Il existe deux formes de droit de préemption urbain (DPU) :

- Le **DPU simple**, qui concerne uniquement certains biens immobiliers (maisons individuelles, terrains, immeubles) appartenant à un particulier ou à une personne morale. Les biens immobiliers doivent être achevés depuis au moins 4 ans pour être soumis au droit de préemption.
- Le **DPU renforcé**, qui étend le champ d'application du DPU simple, en incluant une plus grande variété de biens immobiliers et principalement :
 - les ventes de lots de copropriété à usage d'habitation principale, à usage professionnel ou à usage mixte dont le règlement de copropriété a plus de 10 ans ;
 - les cessions de parts ou d'actions de sociétés (locaux d'habitation, professionnels, ou mixtes) ;
 - l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Ainsi, par délibération en date du 21 décembre 1987, le Conseil Municipal de Montbéliard a institué un Droit de Préemption Urbain sur le territoire communal (modifié par délibérations du 22 décembre 1998 et du 27 septembre 2002).

Par délibération en date du 17 mars 2017 et suite à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) conduisant à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Conseil Municipal a ensuite modifié le champ d'application du Droit de Préemption Urbain.

- ⇒ C'est ainsi, que conformément à l'article L. 211-4 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal du 17 mars 2017 a instauré pour la zone UA du PLU, **un Droit de Préemption Urbain Renforcé**, en incluant au champ d'application du Droit de Préemption Urbain simple les exemptions prévues par le Code.

Il est envisagé aujourd'hui, de modifier le champ d'application du droit de préemption urbain sur la commune de Montbéliard et d'étendre le Droit de Préemption Urbain Renforcé au quartier de la Petite-Hollande dans le périmètre identifié en annexe 1 de la présente délibération, correspondant à la zone UC du PLU sur ce secteur.

Cette disposition permettra à la collectivité de disposer d'un outil plus complet de la maîtrise foncière, dans un secteur à forts enjeux, identifié comme prioritaire à l'échelle de la commune (PLU), de l'agglomération (SCOT-PLH) et au plan national dans le cadre des contractualisations liées à la Politique de la Ville (QPV, NPNRU).

Pour rappel, ce quartier bénéficie au titre des quartiers d'intérêt national, du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain contractualisé avec l'Etat, l'agglomération, les partenaires nationaux, les bailleurs et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Il fait par ailleurs l'objet d'une **Opération d'Aménagement et de Programmation** spécifique intégré au PLU de la commune, dont le plan est annexé à la présente délibération (annexe 2) et dont les objectifs de rénovation urbaine sont les suivants :

- ⇒ **Aménager un axe urbain fédérateur de la vie de quartier :**
 - Sur le secteur du Jules Verne : il s'agit de créer un cœur de quartier pour l'ensemble de la Petite-Hollande ;
 - Sur le secteur des Hexagones, de constituer une polarité de quartier et d'agglomération ;
 - Sur le secteur Brossolette, de développer une nouvelle offre de logements.
- ⇒ **Désenclaver le quartier et l'ouvrir sur son environnement :**
 - Conforter le secteur des Hexagones comme espace d'articulation
 - Améliorer le désenclavement du quartier
- ⇒ **Poursuivre la mise en valeur de l'environnement urbain**
 - Préserver le caractère paysager du quartier
 - Mettre en valeur la position de balcon du quartier
 - Pacifier les voies de desserte et valoriser les portes d'entrée

Ainsi, cette disposition permettra à la collectivité de faciliter la mise en œuvre de sa stratégie foncière sur ce quartier et de mener une politique foncière cohérente et durable en vue de la réalisation du projet d'aménagement et de renouvellement urbain du quartier, en cohérence avec les besoins des habitants.

Il est précisé que les autres champs d'application du DPU sur la commune ne sont pas modifiés à savoir un DPU renforcé toujours applicable pour la zone UA du PLU et des DPU simples pour les autres zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UY, UZ) et zones à urbaniser (1AU et 2AU).

Le Conseil Municipal, après avis de la commission compétente, décide :

- de renforcer, pour la zone UC du secteur de la Petite-Hollande dont le périmètre est annexé à la présente délibération, le droit de préemption aux exemptions définies par l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme,
- de donner délégation à Madame le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le Droit de Préemption Urbain conformément à l'article L2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que l'article L2122-19 est applicable en la matière.

Il est précisé que le Droit de Préemption Urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans deux journaux habilités à publier des annonces judiciaires et légales dans le département du Doubs.

Le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R211-3 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 de Montbéliard,
- au greffe du même tribunal.

Pour	:	33
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,

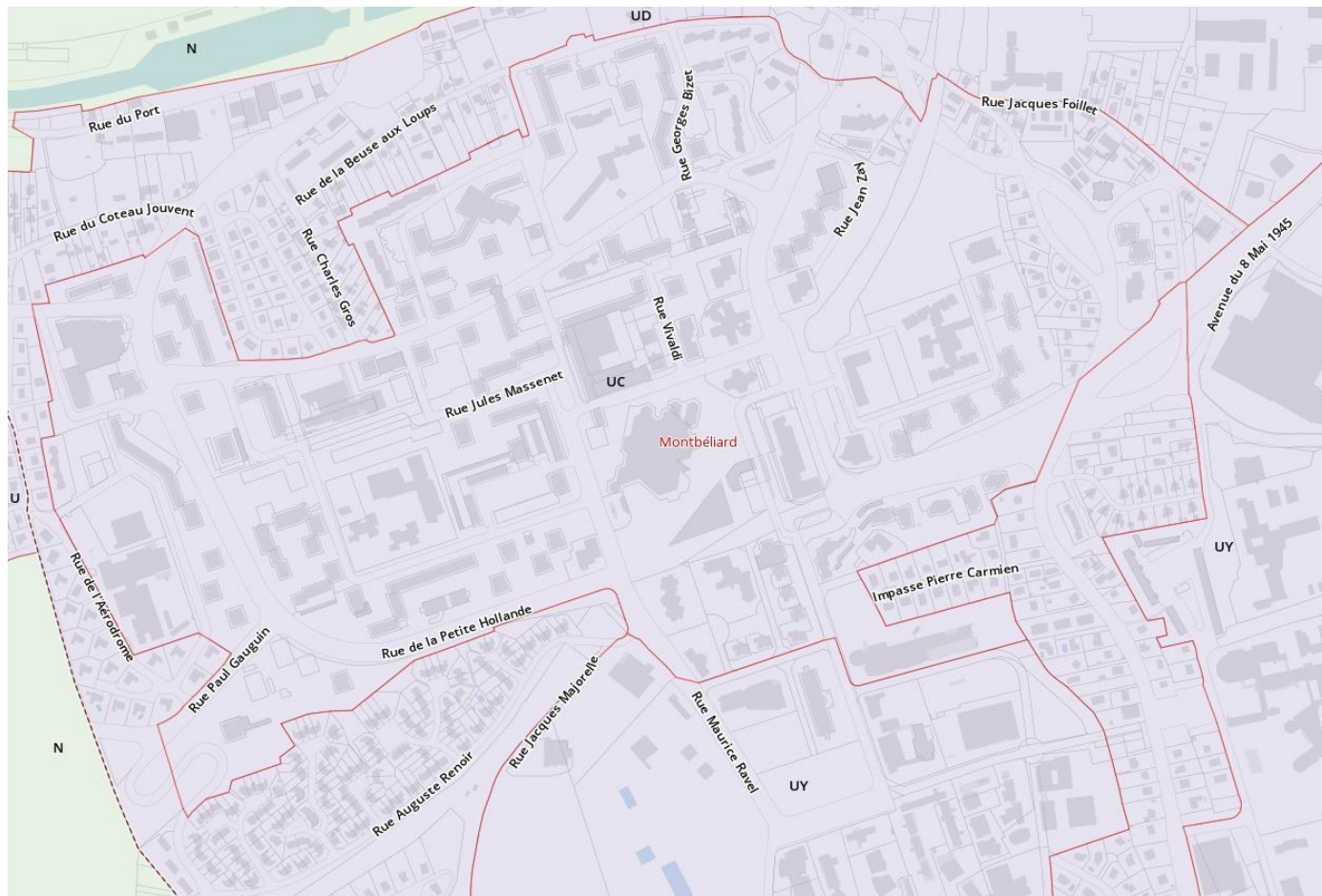


Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

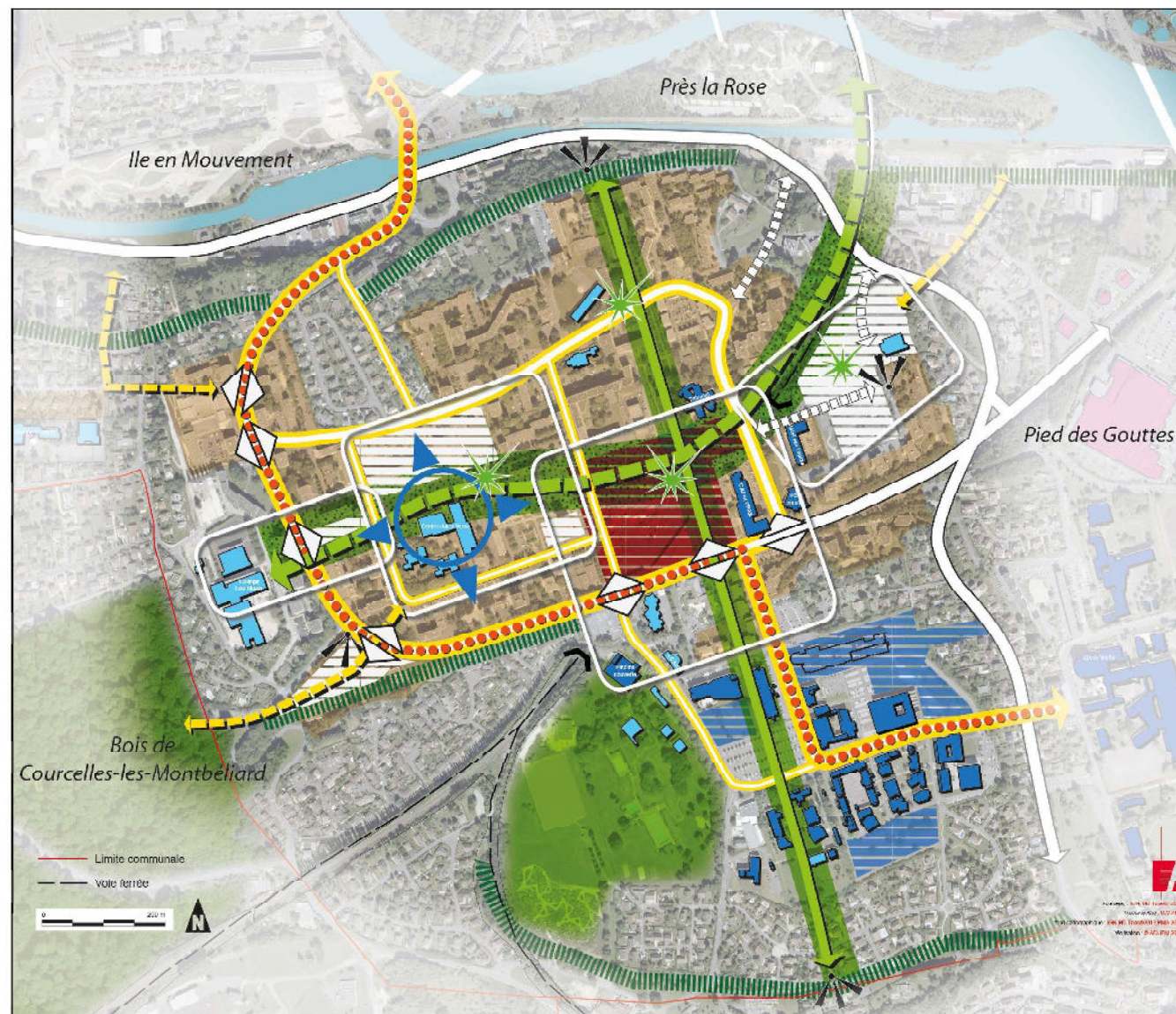
Déposée en Sous-Préfecture le : 2 juin 2025

ANNEXE 1 – PERIMETRE Droit de Préemption Urbain
Renforcé
ZONE UC - Quartier Petite-Hollande



Plateau de la Petite-Hollande

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Fédérer la vie de quartier

- Aménager une trame structurante d'espaces publics et paysagers
- Développer des usages sociaux et récréatifs le long de la trame d'espaces publics
- Relier les espaces et pôles de vie
- Animer la vie de quartier autour des équipements de proximité
- Renforcer les services à la population du cœur de quartier
- Donner de la visibilité au cœur de quartier
- Renouveler et diversifier l'offre de logements
- Aménager des continuités piétonnes vers les centres d'intérêt voisins

Renforcer le rayonnement du quartier

- Intégrer les équipements d'agglomération dans le fonctionnement du quartier
- Renforcer la mixité urbaine et les fonctions d'agglomération des Hexagones
- Compléter les fonctions structurantes des Portes-du-Jura
- Mettre en valeur les entrées de quartier, faciliter les franchissements piétons et orienter les flux automobiles
- Désenclaver le quartier à partir de lignes de bus à haut niveau de service
- Créer des liaisons routières complémentaires

Poursuivre la mise en valeur du cadre de vie

- Poursuivre la mutation résidentielle des îlots inscrits au NPNRU
- Pacifier les voies de desserte du quartier
- Assurer la continuité de l'axe Nord-Sud dans les aménagements de l'îlot des Hexagones
- Point de vue lointain à préserver
- Balcon sur la ville et le paysage à mettre en valeur

