

Décision de la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France

N°2023-32

Portant exercice du droit de préemption urbain

VU les articles L211-2, L213-2, L213-3, R211-1 et suivants, R213-1, R213-4 et suivants, D213-13-1 et suivants, L210-1, L300-1, L324-1 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan local d'urbanisme métropolitain approuvé le 7 avril 2022 ;

VU le 4ème Programme Local de l'Habitat adopté en avril 2023 pour la période 2023-2028 et les objectifs de production de logements pour la commune de SAINT-JEAN-DE-BRAYE;

VU les statuts de l'EPFLI Foncier Cœur de France ;

VU le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et notamment son article II-4.2 ;

VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°15 en date du 21 novembre 2019 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'Établissement pourrait être titulaire ou délégataire ;

VU la délibération du Conseil métropolitain d'Orléans Métropole en date du 7 avril 2022 portant institution et délégation à la commune du droit de préemption urbain sur le territoire de Saint-Jean de Braye dans les formes des articles R211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil municipal de SAINT-JEAN-DE-BRAYE en date du 30 juin 2023, déléguant à l'EPFLI l'exercice du droit de préemption urbain sur le secteur « Mairie Est » et approuvant les modalités du portage foncier envisagé ;

VU l'avis favorable sur l'opération de Orléans Métropole par décision du président en date du 22 juin 2023,

VU l'étude urbaine réalisée par le Cabinet Créature Architectes en novembre 2022 pour le compte de la commune de SAINT-JEAN-DE-BRAYE,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur les biens sis à SAINT-JEAN-DE-BRAYE, 137 Avenue Louis-Joseph SOULAS, cadastrés section BK numéros 234, 240, 345, 366, 379, 238 à titre indivis, reçue en mairie de SAINT-JEAN-DE-BRAYE le 26/04/2023, enregistrée sous le numéro 2023-071 ;

VU la demande unique de documents et de visite adressée aux propriétaires, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 16 juin 2023, distribuée les 20 et 22 juin 2023 ;

VU la copie de la demande unique de documents et de visite adressée à Maître Laurence BESNARD-BASSEVILLE, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 16 juin 2023, distribuée le 20 juin 2023 ;

VU le courriel de Maître Laurence BESNARD-BASSEVILLE en date du 22 juin 2023, portant communication des documents demandés ;

VU l'acceptation de la visite par le propriétaire des biens objets de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée et le constat contradictoire établi à l'issue de la visite, en date du 6 juillet 2023 ;

VU l'avis du directeur départemental des finances publiques sur le prix de l'immeuble, formulé en application de l'article R213-21 du Code de l'urbanisme, en date du 7 juin 2023 ;

VU l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 6 juillet 2023 ;

CONSIDERANT que la ville de SAINT-JEAN-DE-BRAYE s'est engagée depuis 2018 dans une démarche de Ville en transition, axant son développement sur un principe de renouvellement urbain moins consommateur de ressources et favorisant un environnement urbain plus

qualitatif et a rejoint en 2019 le programme Territoire Engagé pour la Nature, de l'Agence Régionale de la Biodiversité.

CONSIDERANT que dans la suite de cette démarche de transition et dans la continuité de l'approbation du PLU métropolitain le 7 avril 2022, la commune a commandé une étude urbaine réalisée en novembre 2022 par un cabinet d'architectes, afin d'identifier et modéliser les îlots urbains existants permettant de définir des scénarios d'aménagement et d'orienter les futurs projets de construction pour un développement et un renouvellement harmonisé du tissu urbain.

CONSIDERANT que l'étude urbaine préconise de mutualiser les parcelles et de supprimer un à deux étages des constructions par rapport aux faisabilités maximales du PLUm car cela permet :

- d'être en recul des limites séparatives et donc de limiter les murs pignons et créer une ville plus poreuse et plus vivante,
- de dégager des bâtis davantage éloignés les uns des autres, réduire les vis à vis, ouvrir les volumes sur tous les côtés et créer des appartements traversants,
- proposer un urbanisme raisonné et résilient en réduisant les îlots de chaleur et en évitant les couloirs de vent,
- dessiner une ville qui s'adresse davantage au piéton, en proposant des volumes à son échelle et des rues rythmées et végétalisées.

CONSIDERANT les scénarios d'évolution du tissu bâti projetés pour le secteur « Mairie Est » (secteur 2 îlot Est),

CONSIDERANT que la mutualisation des parcelles préconisée sur le secteur « Mairie Est » qui doit aboutir à valoriser l'accès au centre-ville par la création d'un nouveau quartier offrant des constructions en retrait de la limite du domaine public actuel, passe par la recomposition indispensable des îlots existants.

CONSIDERANT que la maîtrise foncière publique sur le secteur « Marie Est » permettra ainsi, après recomposition d'ensembles fonciers plus conséquents, de proposer des allées plantées au pied des immeubles construits en recul offrant des vues en plus des circulations douces, les nouvelles constructions éloignées les unes des autres offriront des appartements traversant, elles permettront la réduction des îlots de chaleur et les couloirs de vent, avec d'avantage de porosités dans le quartier grâce à des liaisons piétonnes et aussi des jardins partagés.

CONSIDERANT l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet le renouvellement urbain du secteur « Mairie Est » constituant une des entrées du centre-ville, opération d'aménagement répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que ce projet de renouvellement urbain permettra aussi de répondre aux objectifs de la commune définis dans le Programme Local de l'Habitat et notamment le PLH4 (2023-2028), prévoyant la production de 802 logements dont 25% de logements sociaux. Cet objectif sera atteint dans le cadre des opérations maîtrisées (OAP) et également dans le cadre d'opérations menées par les bailleurs sociaux ou d'opérations mixtes en partenariat avec des opérateurs privés.

CONSIDERANT que la parcelle objet de la préemption est contigüe à l'emprise de la réserve foncière que la commune a déjà commencé à constituer sur le secteur « Mairie-Est » dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

CONSIDERANT que l'accès à cette parcelle, est possible exclusivement par la parcelle voisine cadastrée section BK numéro 238, dont la commune de SAINT-JEAN DE BRAYE est déjà propriétaire et est partie intégrante de la réserve foncière déjà initiée.

CONSIDERANT que cette parcelle est largement imbriquée dans cette réserve foncière communale et que sa maîtrise foncière permettra la formation d'un îlot cohérent et harmonieux pour mettre en œuvre les orientations d'aménagement de constructions futures.

LA DIRECTRICE DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE

DECIDE d'exercer, aux prix et conditions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée, enregistrée en mairie de SAINT-JEAN-DE-BRAYE le 26/04/2023, le droit de préemption urbain dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, à l'occasion de l'aliénation des biens immobiliers situés à SAINT-JEAN-DE-BRAYE, 137 Avenue Louis Joseph SOULAS, cadastrés section BK numéros 234, 240, 345, 366, 379, 238 à titre indivis.

La présente décision sera transmise au représentant de l'Etat dans le département, publiée et notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme.

Fait à Orléans

Sylvaine VEDERE
Directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de
France

Date de publication sur le site internet www.fonciercoeurdefrance.fr : 27 /07/2023