

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

N°2023-24

Portant exercice du droit de préemption urbain

VU les articles L211-2, L213-2, L213-2-1, 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 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional et approuvé par le préfet de région le 4 février 2020 ;
VU le Schéma de Cohérence Territoriale Cœur de Beauce approuvé par délibération du 30 septembre 2019 du Conseil communautaire de la Communauté de communes Cœur de Beauce ;
VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la Communauté de communes Cœur de Beauce approuvé par délibération du Conseil communautaire du 9 mai 2022 ;
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 le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France le 18 septembre 2018 ;
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 municipal de JANVILLE-EN-BEAUCE en date du 21 octobre 2021 sollicitant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre du projet d'aménagement d'un lotissement et approuvant les modalités du portage foncier ;
VU l'avis favorable sur l'opération de la Communauté de Communes Cœur de Beauce par délibération de son Conseil en date du 15 novembre 2021 ;
VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°8 en date du 13 décembre 2021 approuvant le projet communal et les modalités du portage foncier ;
VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur de Beauce en date du 9 mai 2022 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du plan local de l'urbanisme intercommunal dans les formes des articles R211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Cœur de Beauce en date du 3 juillet 2023 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France ;
VU la convention de portage foncier en date du 24 avril 2023 ;
VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur les biens immobiliers situés à JANVILLE-EN-BEAUCE (Eure-et-Loir), 8 avenue du Général de Gaulle, cadastrés section AC numéros 547 et 548 ainsi que section ZR numéro 29, reçue en mairie de JANVILLE-EN-BEAUCE le 30 mai 2023 et enregistrée sous le numéro DPU-2023-JANV-06-192 ;

VU la transmission pour avis de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée au directeur départemental des finances publiques, par le biais de la plateforme démarches simplifiées, en date du 5 juin 2023, avec accusé de réception en date du 5 juin 2023 ;

VU la demande de documents et de visite adressée au mandataire du propriétaire, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, en date du 12 juillet 2023, signifiée par voie d'huissier le 27 juillet 2023 ;

VU la demande de documents et de visite adressée au propriétaire, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, en date du 12 juillet 2023, signifiée par voie d'huissier le 27 juillet 2023 ;

VU le courriel du mandataire du propriétaire en date du 1^{er} août 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 10 août 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 4 juillet 2023 ;

VU l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 21 août 2023 ;

VU le courrier de Monsieur le Maire de JANVILLE-EN-BEAUCE confirmant l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France en date 22 août 2023 ;

CONSIDERANT que le Programme pluriannuel d'intervention 2019-2023 fixe notamment comme objectif à l'Etablissement, de soutenir les collectivités territoriales dans les projets de production de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse de de logements sociaux, de projets d'aide à l'accession à la propriété ou encore de logements en accession libre ;

CONSIDERANT l'objectif n°6 du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la Région Centre-Val de Loire, qui est d'atteindre « un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques », notamment par le biais de l'amélioration du parcours résidentiels des habitants avec la diversification du parc de logements en faveur, par exemple, des petits logements, l'amélioration de l'accessibilité aux jeunes ou aux personnes en mobilité formative à l'offre locative existante, ou encore l'accessibilité au vieillissement et handicap ;

CONSIDERANT l'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale Cœur de Beauce de répondre aux besoins des ménages du territoire et offrir une solution adaptée aux différentes étapes de la vie en renforçant notamment l'offre en logements adaptés et/ou sociaux pour les personnes âgées et pour les jeunes dans les pôles principaux et d'appui, dont la commune de Janville-en-Beauce fait partie ;

CONSIDERANT les objectifs en matière d'habitat du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Cœur de Beauce et notamment d'accompagnement de la croissance démographique, de renforcement de la structure urbaine du territoire et d'offre d'un parcours aux habitants entre les parcs de logements anciens et neufs, en accueillant de nouveaux habitants sur le territoire, particulièrement sur les pôles principaux, dont la commune de Janville-en-Beauce fait partie, et où les extensions, la réutilisation et la transformation du bâti

sont possibles, ainsi qu'en poursuivant la production et l'adaptation de logements pour les seniors et la production de logement aidés ;

CONSIDERANT que l'ensemble immobilier concerné se situe dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation identifiée au plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Cœur de Beauce ayant notamment pour enjeux l'équilibrage de l'urbanisation vers l'est pour valoriser le caractère central et facilement accessible des équipements scolaires, sportifs, médicaux et culturels, l'intégration de nouveaux logements dans le tissu du bourg, la liaison des nouveaux logements au bourg, la densité des logements, l'adaptation de l'offre de logements aux jeunes ménages ou aux personnes âgées, et ayant pour objectifs d'offrir une extension cohérente avec le tissu bâti existant, de produire du logement relativement dense,

CONSIDERANT le plan de zonage et le règlement du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Cœur de Beauce qui classent les parcelles précitées en 1AU, zone destinée à recevoir principalement de l'habitat et dans laquelle s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services comptables avec le caractère de la zone et le voisinage, ainsi qu'en UB, zone correspondant au tissu bâti de faubourg construit dans la continuité des parties anciennes et couvrant des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, mais également en Ne, zone correspondant aux secteurs naturels du territoire à vocation d'équipements et assortie d'un emplacement réservé à l'extension du cimetière ;

CONSIDERANT que le droit de préemption urbain ne peut s'exercer que sur les zones AU et U du plan local de l'urbanisme intercommunal, le propriétaire pouvant exiger en contrepartie que le titulaire du droit de préemption acquière la partie de l'unité foncière non soumise au droit de préemption urbain ;

CONSIDERANT l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet l'aménagement d'un lotissement, opération d'aménagement répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;

CONSIDERANT que la commune de JANVILLE-EN-BEAUCE a saisi l'EPFLI Foncier Cœur de France dès 2021 pour réaliser les acquisitions foncières nécessaires à son projet d'aménagement d'un lotissement et que les négociations amiables n'ont pas abouties ;

CONSIDERANT que pour mettre en œuvre ce projet développement de l'habitat il est indispensable d'obtenir la maîtrise foncière des biens objet de la DIA;

LA DIRECTRICE DE L'EPFLI FONCIER CŒUR DE FRANCE

DECIDE d'exercer, au prix de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (275 000,00 €), frais d'acquisition en sus, le droit de préemption urbain dont l'EPFLI Foncier Cœur de France est délégataire, dans l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet l'aménagement d'un lotissement, à l'occasion de l'aliénation des biens soumis au droit de préemption urbain, objets de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée, reçue en mairie de JANVILLE-EN-BEAUCE le 30 mai 2023 et enregistrée sous le numéro DPU-2023-JANV-06-192, et ci-dessous cadastrés :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AC	547	8 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE	1 905 m ²
AC	548 pour la partie classée en zone 1AU au PLUI	AV DU GENERAL DE GAULLE	≈6 442 m ² A affiner après division parcellaire
ZR	29	LE BOIS DU LOUP	3 059 m ²

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 : 25/08/2023