

**Décision de la directrice de l'EPFLi Foncier Cœur de France**

**N°2024-29**

**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** 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 n°16 en date du 29/03/2024 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'EPFLi pourrait être titulaire ou délégataire ;

**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** la délibération du Conseil métropolitain d'Orléans Métropole en date du 07/04/2022 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 30/06/2023, déléguant à l'EPFLi l'exercice du droit de préemption urbain sur le secteur « Mairie Ouest » et approuvant les modalités du portage foncier envisagé ;

**VU** l'avis favorable sur l'opération d'Orléans Métropole par décision du président en date du 22/06/2023,

**VU** la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°14 en date du 06/07/2023 approuvant le projet communal ;

**VU** la convention-cadre signée avec la commune de SAINT-JEAN-DE-BRAYE en date du 14/12/2023 ;

**VU** la délibération du Conseil municipal de SAINT-JEAN-DE-BRAYE en date du 17/05/2024 portant extension du mandat donné et délégation du droit de préemption urbain,

**VU** la Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur les biens sis à SAINT-JEAN-DE-BRAYE, 103 Avenue Louis Joseph SOULAS, cadastrés section BI n°242, reçue en mairie de SAINT-JEAN-DE-BRAYE le 08/04/2024, enregistrée sous le numéro IA 2024-053,

**VU** la convention de portage du secteur Mairie Ouest signée le 14/12/2023,

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

**VU** la copie de la demande unique de documents et de visite adressée aux propriétaires, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettres recommandées avec accusé de réception en date du 30/05/2024, distribuées les 03, 04, 05 et 06/06/2024 ;

**VU** la demande unique de documents et de visite adressée à Maître Anne TERLIN, notaire à HONFLEUR, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 30/05/2024, distribuée le 04/06/2024 ;

**VU** le courrier de Maître Anne TERLIN reçu le 11/06/2024, 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 17/06/2024 ;

**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 20/06/2024 ;

**VU** l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 28/06/2024 ;

**CONSIDERANT** l'intérêt de constituer une réserve foncière dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur "Mairie Ouest" répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme. [L300-1 C Urba] *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre 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,*

**CONSIDERANT** que la commune de SAINT-JEAN-DE-BRAYE a initié une étude urbaine confiée au Cabinet Créature Architectes en novembre 2022 afin d'aboutir à une proposition de scénarios d'aménagement sur les façades urbaines et entrées de ville devant permettre une densification de la constructibilité dans un cadre urbain renouvelé et qualitatif,

**CONSIDERANT** qu'en conclusion, l'étude urbaine a identifié 5 secteurs cibles sur lesquels elle préconise une mutualisation des parcelles pour recomposer des ensembles fonciers plus conséquents, dont le « Secteur 2 : Angle rue de la mairie / Avenue Louis Joseph Soulas »,

**CONSIDERANT** que dans ce contexte, la commune a mandaté l'EPFLI afin de procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la constitution de la future assiette foncière du projet de renouvellement urbain conformément aux périmètres définis par l'étude urbaine,

**CONSIDERANT** que le bien objet de la DIA est situé sur une façade urbaine et inclus dans « Secteur 2 : Angle rue de la mairie / Avenue Louis Joseph Soulas » qu'il a vocation à intégrer la réserve foncière en cours de constitution,

#### **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 08/04/2024, sous le numéro IA 2024-053, 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, 103 Avenue Louis Joseph SOULAS, cadastrés section BI n°242.

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](http://www.fonciercoeurdefrance.fr) : 03/07/2024