

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

N°2025-3

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 mars 2024 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'EPFLi pourrait être titulaire ou délégataire,

VU la délibération du Conseil municipal de PATAY en date du 12/06/2024 sollicitant l'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et approuvant les modalités du portage foncier envisagé,

VU l'avis favorable sur l'opération de la Communauté de Communes de Beauce Loirétaine par délibération de son Conseil en date du 16/05/2024,

VU la délibération du Conseil d'administration n°7 en date du 05/07/2024 approuvant le projet de la commune de PATAY,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de PATAY en date du 26 mai 2020, portant délégations au Maire de la commune, et notamment la possibilité de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat approuvé par délibération n° C2021_06 du Conseil Communautaire de la Beauce Loirétaine en date du 25 mars 2021 ;

VU la délibération n° C2021_09, du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine en date du 25 mars 2021 instaurant le DPU à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et ses formalités de publicité ;

VU la délibération n° C2021_10, du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Beauce Loirétaine en date du 25 mars 2021 déléguant l'exercice du DPU à la commune de Patay, et son plan en annexe ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner portant sur la vente des biens immobiliers situés 17 Place de la Halle à PATAY, cadastrés section AB n°236 d'une contenance cadastrale de 725 m² et enregistrée en Mairie de PATAY le 14 octobre 2024 sous le n° 45-2024 ;

VU l'arrêté n°10 du Maire de PATAY en date du 20/11/2024 déléguant l'exercice du DPU à l'EPFLi à l'occasion de la DIA portant sur la vente des biens immobiliers situés 17 Place de la Halle à PATAY, cadastrés section AB n°236 d'une contenance cadastrale de 725 m² et enregistrée en Mairie de PATAY le 14 octobre 2024 sous le n° 45-2024,

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 en date du 05/12/2024, signifiée par exploit d'huissier le 11/12/2024 ;

VU la demande unique de documents et de visite adressée à Maître Astrid MILLET-LEGRIS, notaire à PATAY, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre en date du 05/12/2024, signifiée par exploit d'huissier le 11/12/2024 ;

VU le courriel de Maître Astrid MILLET-LEGRIS en date du 10/01/2025, 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 18/12/2024 ;

VU le PLUI-H et l'OAP intitulée « commerces et activités artisanales » visant à favoriser la revitalisation des centres anciens et préconisant l'accompagnement de l'activité commerciale par une requalification de l'environnement urbain, la confortation des linéaires commerciaux, des espaces publics et stationnements, ainsi que l'évitement des changements de destination des commerces situés dans les linéaires commerciaux pour de l'habitation,

VU la convention cadre Petite Ville de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire signée le 9 mars 2023 par commune de PATAY, l'EPCI et l'Etat,

VU l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France en date du 14/01/2025 ;

CONSIDERANT l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet le maintien d'un commerce de proximité et la création de logements locatifs ou en accession sociale, action d'aménagement répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme. [L300-1 C Urba],

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du PLUI-H et son orientation d'aménagement et de programmation intitulée « commerces et activités artisanales » visant à conforter les polarités de commerces, d'artisanats et de services dans les centres bourgs dans un objectif de complémentarité entre les différents pôles des communes d'Artenay et de Patay et au service des habitants et à accompagner l'activité commerciale par une requalification de l'environnement urbain, notamment des façades, la confortation des linéaires commerciaux, des espaces publics et stationnements et éviter le changement de destination des commerces situés dans les linéaires commerciaux pour de l'habitation,

CONSIDERANT que l'OAP « commerces et activités artisanales » du PLUI-H prescrit, pour la commune de PATAY de :

- Maintenir son rôle d'attractivité en soutenant la diversité de l'offre commerciale et de services, en taille des cellules commerciales (du commerce de proximité de moins de 200 m² de surface de vente au supermarché de plus de 2000 m² de surface de vente), ainsi qu'en types de besoins auxquels ils répondent (des besoins du quotidien aux besoins occasionnels : commerce de bouche, services, restauration...),
- Conserver les continuités commerciales et linéaires actifs des centres-villes de ces pôles (zones UA1 du dispositif réglementaire) ; limiter autant que possible le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée vers une destination de logements et mettre en œuvre des mesures de lutte contre la vacance commerciale,
- Favoriser le développement des commerces de bouche et activités artisanales, ainsi que les petites unités généralistes de moins de 200 m² de surface de vente,

CONSIDERANT que ce projet s'inscrit également dans le projet de revitalisation de la commune tel qu'il est exposé dans les actions mentionnées dans la convention Petite Ville de Demain valant l'Opération

de Revitalisation du Territoire signée le 9 mars 2023 par la commune de PATAY, l'EPCI et l'Etat, afin de lui permettre de consolider son rôle de centralité et de renforcer sa dynamique,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA se trouve dans le secteur d'intervention de l'Opération de Revitalisation du Territoire du centre-bourg de PATAY,

CONSIDERANT que le conseil municipal a mandaté par délibération n°D_2024_032 en date du 12/06/2024 l'EPFLI pour négocier l'acquisition du bien cadastré section AB n°236 et procéder à la réhabilitation de l'ensemble immobilier,

CONSIDERANT que l'EPFLI mandaté avait préalablement formulé une offre amiable au propriétaire en date du 28/08/2024 pour acquérir le bien et que le propriétaire a refusé l'offre par courriel en date du 30/08/2024,

CONSIDERANT l'état du bien, entièrement curé, dépourvu de cloison, de plancher et d'isolation, la couverture à rénover, qui nécessite une réhabilitation lourde pour le rendre propre à la destination attendue dans le projet de revitalisation de la commune de PATAY,

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 PATAY le 14 octobre 2024 sous le n° 45-2024, 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 PATAY, 17 Place de la Halle, cadastrés section AB n°236.

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 : 16/01/2025