

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

N°2025-22

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°11 en date du 4 février 2025 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'EPFLi pourrait être titulaire ou délégataire,

VU le Plan Local d'Urbanisme de LA FERTÉ-SAINT-AUBIN approuvé le 01/10/2009, mis à jour le 18/08/2010, le 13/09/2010, le 30/03/2011, le 09/01/2015, le 05/12/2016, le 14/02/2017, le 20/03/2017 et mis en compatibilité le 06/02/2024,

VU la délibération du Conseil Municipal de LA FERTÉ-SAINT-AUBIN en date du 3 décembre 2009 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes de Sologne n°2023-02-17 en date du 14 mars 2023 portant sur la saisine de l'EPFLi dans le cadre de l'extension de la ZAE de Mérignan Sud sur l'axe d'intervention « développement économique, commercial et touristique »,

VU le courrier de notification pour avis sur l'opération adressé à la commune de LA FERTÉ-SAINT-AUBIN, en date du 9 février 2023 et considérant l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois, l'avis étant réputé favorable au 9 avril 2023,

VU la délibération n°4 du Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France en date du 26 mai 2023 décidant d'accepter le mandat confié par la Communauté de communes des Portes de Sologne pour acquérir et porter les biens immobiliers cadastrés notamment BL 390, BP 10 et BO 35 et d'accepter l'extension du mandat à toutes autres parcelles qui pourraient s'avérer utiles au projet,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes de Sologne n°2024-07-110 en date du 19 novembre 2024 portant sur l'extension du mandat donné à l'EPFLi aux parcelles cadastrées BP 7, BO 48 et BO 51 dans le cadre de l'extension de la ZAE de Mérignan Sud,

VU l'étude menée en 2019 par le bureau d'études LESTOUX & Associés pour la Communauté de communes des Portes de Sologne sur la stratégie et les schémas de développement économique,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes de Sologne en date du 27/03/2025 portant approbation de l'inventaire de la ZAE de Mérignan à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN,

VU les statuts approuvés par le Préfet du Loiret de la Communauté de Communes des Portes de Sologne, devenue compétente en matière de Plan local d'urbanisme depuis le 1er janvier 2018, ce transfert de compétence emportant de plein droit compétence en matière de droit de préemption urbain,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes de Sologne en date du 27/03/2025 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLi,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes de Sologne n°59/15 en date du 29 juin 2015 portant modification de l'intérêt communautaire de la compétence Action de développement économique et déclarant d'intérêt communautaire la ZAE de Mérignan à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN et son plan annexé,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Portes de Sologne n°2017-07-128 en date du 20 décembre 2017 portant modification de l'intérêt communautaire des compétences exercées par la CCPS et portant extension du périmètre de la ZAE de Mérignan à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN, et son plan annexé,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner portant sur les biens à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN, cadastrés section BP numéro 7, reçue en mairie de LA FERTÉ-SAINT-AUBIN le 10/02/2025, enregistrée sous le n°045 146 25F0013,

VU l'avis domanial sur la valeur vénale des biens en date du 26/03/2025,

VU l'accord du Bureau de l'EPFLi Foncier Cœur de France réuni le 01/04/2025 ;

CONSIDERANT l'étude menée en 2019 par le bureau d'études LESTOUX & Associés pour la Communauté de communes des Portes de Sologne sur la stratégie et les schémas de développement économique identifiant des besoins en matière de maîtrise foncière notamment dans la ZAE de Mérignan à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN,

CONSIDERANT que la Communauté de communes des Portes de Sologne est confrontée à la raréfaction du foncier économique à l'échelle de son territoire et particulièrement sur la commune de LA FERTÉ-SAINT-AUBIN et qu'elle n'est plus en mesure de satisfaire l'accroissement des demandes des entreprises compte-tenu du peu de maîtrise foncière par la Communauté de communes des Portes de Sologne,

CONSIDERANT qu'à l'échelle de la Communauté de communes des Portes de Sologne, le besoin en foncier économique est très prégnant, en particulier sur la commune de LA FERTÉ-SAINT-AUBIN qui ne dispose que de très peu de terrains à vocation économique commercialisables rapidement,

CONSIDERANT que les biens objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner se situent dans le périmètre de la ZAE de Mérignan à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'organiser et d'harmoniser l'extension de la zone et l'accueil d'activités économiques,

CONSIDERANT que la parcelle BP 7 desservie par deux voies et située en zone 2AU_i est contiguë à la zone U_i et qu'elle présente une extension naturelle de la zone déjà aménagée,

CONSIDERANT l'intérêt de constituer une réserve foncière ayant pour objet d'extension de la zone d'activité économique de Mérignan à LA FERTÉ-SAINT-AUBIN, action d'aménagement répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme,

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 LA FERTÉ-SAINT-AUBIN (45) le 10/02/2025 enregistrée sous le n°045 146 25F0013, 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 LA FERTÉ-SAINT-AUBIN (45), cadastrés section BP 7.

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 : 04/04/2025