

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

N°2025-28

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 de l'EPFLi Foncier Cœur de France n°11 en date du 4 février 2025 déléguant notamment à la directrice l'exercice des droits de préemption dont l'Etablissement pourrait être titulaire ou délégataire ;

VU la délibération du Conseil municipal de DORDIVES en date du 22 mars 2025 sollicitant l'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et approuvant les modalités de portage foncier envisagé ;

VU l'avis favorable sur l'opération de la Communauté de communes des Quatre Vallées par décision de son Président n°25/11 en date du 11 mars 2025 ;

VU la délibération du Conseil d'administration n°5 en date du 1^{er} avril 2025 approuvant le projet de la commune de DORDIVES ;

VU la délibération du Conseil municipal de DORDIVES en date du 8 septembre 2021, portant délégations au Maire de la commune, et notamment la possibilité de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions de l'article L213-3 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération n° 2023/02/01 du Conseil Communautaire de la Communauté de communes des 4 Vallées en date du 2 février 2023 ;

VU la délibération n°2023/03/40 du Conseil communautaire de la Communauté de communes des Quatre Vallées en date du 22 mars 2023 instituant le droit de préemption urbain sur le territoire de DORDIVES et son plan en annexe, à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et déléguant l'exercice à la commune ;

VU les formalités de publicité de l'institution de ce droit de préemption ;

VU la délibération du Conseil municipal de Dordives n°2023.06.09.18 en date du 9 juin 2023 actant l'institution du droit de préemption urbain par la communauté de communes et déléguant l'exercice au Maire,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) portant sur les biens immobiliers situés à DORDIVES, 14 RUE CURIE, cadastrés section AI0249, AI0254, AI0443, AI0445, AI0447, AI0449, enregistrée en Mairie de DORDIVES (45) le 14 février 2025 sous le numéro DIA 045 127 25 00005 ;

VU l'arrêté du Maire n°2025.03.22.AG.02 en date du 22/03/2025, portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLi Foncier Cœur de France à l'occasion de l'aliénation des biens objets de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée ;

VU la demande unique de documents et de visite adressée à Maître Sylvie COSTA, notaire à FERRIERES-EN-GATINAIS, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 mars 2025, distribuée le 2 avril 2025 ;

VU la demande unique de documents et de visite adressée aux vendeurs, en application de l'article L213-2 du Code de l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 mars 2025, distribuée le 31 mars 2025 ;

VU le courriel de l'étude de Maître Sylvie COSTA en date du 1^{er} avril 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 procès-verbal de visite des biens, établi en date du 2 avril 2025 ;

VU l'accord du Bureau de l'EPFLI Foncier Cœur de France réuni le 9 avril 2025 ;

CONSIDERANT que les biens objets de la notification de la DIA, sont situés dans le périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),

CONSIDERANT que les parcelles objets de la DIA sont contigües au site qui accueillait l'EHPAD de Dordives fermé en décembre 2024,

CONSIDERANT l'intérêt de constituer une réserve foncière suite à la fermeture de l'EHPAD, ayant pour objet l'aménagement d'un écoquartier à vocation mixte, incluant notamment des logements inclusifs et sociaux et intégrant une offre de services pour les personnes âgées du territoire ainsi que d'autres aménagements notamment réseaux viaires, opération d'aménagement répondant aux dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT d'une part, que la propriété sise 14 rue Curie est identifiée, dans sa partie non bâtie, pour la création d'un accès à l'îlot correspondant au site de l'ancien EHPAD,

CONSIDERANT d'autre part, que la partie bâtie permettrait d'accueillir les bureaux de l'EPNAK, organisme public gérant des établissements, services, dispositifs et plateformes médicosociales. Cet organisme intervient sur le territoire de la CC4V, dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt lancé par l'ARS suite à la fermeture de l'EHPAD, pour mettre en place de nouvelles solutions privilégiant le maintien à domicile des personnes âgées,

CONSIDERANT en conséquence, la nécessité de maîtriser ces parcelles pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement,

CONSIDERANT que la nature du projet justifiant la présente décision de préemption consiste à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de renouvellement urbain comprenant le recyclage des ressources bâties et foncières,

CONSIDERANT que l'étude urbaine engagée sur ce secteur, par la commune de Dordives ainsi que le périmètre et les objectifs de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) visent à :

- Reconstituer une continuité entre quartiers et équipement,
- Renforcer la lisibilité et la cohérence du tissu bâti,
- Offrir un projet structurant et des mobilités cohérentes.

CONSIDERANT que la création d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de cette opération répond aux objectifs définis par les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme en permettant de mettre en œuvre le projet d'équipements d'intérêt collectif et de renouvellement urbain comprenant le recyclage des ressources bâties et foncières,

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 DORDIVES le 14 février 2025 sous le numéro DIA 045 127 25 00005, 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 DORDIVES, 14 RUE CURIE, cadastrés section AI0249, AI0254, AI0443, AI0445, AI0447, AI0449.

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 : 15/04/2025