

Le Directeur,
C. MOUGEOT

Décision n° 2023-13

Exercice du droit de préemption (opération 1075)

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2007 créant l'Etablissement Public Foncier du Doubs (EPF) ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 janvier 2017 changeant la dénomination sociale de l'EPF en Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté ;
Vu la décision du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 25 septembre 2007 décidant d'accepter par anticipation les droits de préemption qui lui sont délégués ;
Vu les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 21 juin 2019 et du 12 février 2020 déléguant l'exercice du droit de préemption au directeur de l'EPF ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Avallon Vézelay Morvan ;
Vu la délibération de la Communauté de Communes Avallon Vézelay Morvan du 12 avril 2021 instituant le droit de préemption urbain et déléguant ce droit aux communes ;
Vu la délibération en date du 5 juillet 2021 du conseil municipal de Girolles déléguant au maire l'exercice, au nom de la commune, du droit de préemption urbain, et lui permettant de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
Vu l'arrêté du maire de Girolles en date du 26 octobre 2023 par lequel le maire délègue à l'EPF l'exercice du droit de préemption sur la parcelle indiquée dans la DIA ;
Vu la délibération de la commune de Girolles en date du 19 octobre 2023 sollicitant le portage à l'EPF du bien indiqué dans la DIA ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée à la commune de Girolles par Maître Jean-Marie ODIN, notaire, relative à la parcelle cadastrée section D 1402 située « Pré aux Moines » à Girolles appartenant à Madame Arlette BONIN domiciliée 15 rue Basse 89200 Girolles ;

Considérant la nécessité, dans les années à venir, de stabiliser voire d'inverser la diminution de la population en rendant le territoire plus attractif et dynamique ;
Considérant la nécessité d'infléchir la dévitalisation des espaces ruraux ;
Considérant la nécessité de diversifier l'offre de logements pour permettre à l'ensemble de la population de suivre son parcours résidentiel, notamment au sein de la commune ;
Considérant la nécessité de diversifier les formes des habitats et de favoriser des formes plus denses ;
Considérant que l'axe n° 2 (démographie, habitat et architecture) du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi a notamment pour orientations d'équilibrer le développement démographique, d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle et de limiter la consommation des espaces et lutter contre l'étalement urbain ;
Considérant que le bien désigné dans la DIA fait partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 1 « Pré aux Moines » du PLUi ;

Considérant que cette OAP préconise la construction de 7 logements minimum avec 15 % de logements diversifiés et que le règlement écrit du PLUi indique la nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble dans cette OAP ;

Considérant la nécessité d'optimiser le tissu urbain de la commune, notamment par la valorisation de dents creuses ;

Considérant que ce bien se situe en cœur de village et ne constitue pas une extension mais une dent creuse à valoriser ;

Considérant que ce bien est bien situé dans l'emprise d'une opération d'aménagement telle que définie par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 15 000 euros le montant de la vente au bénéfice de Monsieur COURTIES Victor domicilié 74 rue Lecourbe à Paris ;

Considérant que la commune de Girolles a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage du bien indiqué dans la DIA ;

Considérant que le maire de la commune de Girolles a délégué à l'EPF le droit de préemption pour le bien concerné ;

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé d'accepter par anticipation les droits de préemption qui lui sont délégués ;

Considérant que le directeur de l'EPF a été autorisé à exercer au nom de l'EPF le droit de préemption délégué par les collectivités ;

Considérant que l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme stipule que lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué ;

Considérant qu'une partie seulement de la parcelle D 1402 (4 060 m²) est située dans le périmètre du droit de préemption urbain ;

Considérant qu'une partie de la parcelle D 1402 est située en zone 1AUBa (zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation mixte) et que l'autre partie de la parcelle D 1402 est située dans une zone N (zone naturelle et forestière) ;

Considérant que conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, il n'est possible de ne préempter que les seules parcelles ou parties de parcelles comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain ;

Considérant que le propriétaire peut exiger, dans ce cas, que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ;

Considérant qu'une évaluation du Pole d'Evaluation Domaniale (France Domaine) n'est obligatoire que pour les préemptions d'un montant supérieur à 180 000 euros.

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption sur une partie de la parcelle D 1402 situées à Girolles pour un montant de 14 013,60 euros (quatorze mille treize euros et soixante cents).

Article 2

La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 3

La présente décision sera publiée et notifiée dans les conditions habituelles.

Article 4

Ampliation de cette décision sera adressée à Monsieur le Préfet du Doubs.

Fait à BESANCON, le 6 novembre 2023

Le Directeur,


Charles MOUGEOT

Envoyé en préfecture le 06/11/2023

Reçu en préfecture le 06/11/2023

Publié le



ID : 025-493901102-20231106-DEC_2023_13-AU