

DECISION N° 2022.07.118D

Objet : DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION A LA COMMUNE DE MONTELMAR

Le Président de la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu la délibération n° 5.1/2017, en date du 14 avril 2017, du conseil communautaire, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres ;

Vu la délibération n° 4.8/2017, en date du 10 juillet 2017, du conseil communautaire, modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération n°4.9/2017 du conseil communautaire, en date du 10 juillet 2017, prévoyant la délégation ponctuelle du Droit de Préemption urbain aux communes membres ;

Vu la délibération n° 1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire, autorisant Monsieur le Président à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain intercommunal à une commune qui en fait la demande, dans le cadre d'une délégation ponctuelle ;

Vu les délibérations n° 1.1/2018 du 24 septembre 2018 du conseil communautaire et n° 1.00 du 24 septembre 2018 du conseil municipal de Montélimar, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - Ville de Montélimar ;

Vu la Convention Cadre Pluriannuelle, dans le cadre du dispositif national Action Cœur de Ville, signée le 25 octobre 2018 entre la Ville de Montélimar, la Communauté d'agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement, le Conseil départemental de la Drôme ainsi que l'EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme, et la Chambre des Métiers et d'Artisanat de la Drôme ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 26-2020-01.14-007 du 14 janvier 2020 portant homologation de la Convention Cadre Action Cœur de Ville en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville de MONTELMAR ;

Vu l'avenant n° 1 à la Convention Cadre, approuvé par délibérations du conseil municipal en date du 25 mars 2021 et du conseil communautaire en date du 28 avril 2021, permettant de rentrer dans la phase opérationnelle ;

Vu l'arrêté préfectoral n°26-2020-01-14-007 du 14 janvier 2020 portant homologation de la Convention Cadre Action Cœur de Ville en Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire de la Ville de MONTELMAR ;

Vu l'étude de programmation d'aménagement urbain et paysager sur le site et ses abords du château de MONTELMAR en date du 24 mai 2022 ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA 026198 22M0317 établie par Maître Aurélien DAUDE de l'Office ADNOT, sis 20 rue de la Cunoise - 26290 DONZERE, réceptionnée le 18 mai 2022 par la mairie de MONTELMAR puis transmise à la Communauté d'Agglomération, faisant part de la volonté des Consorts BORAZ, de vendre l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 16 rue du Château et cadastré AV 700, d'une superficie de 26 m² ;

Vu la demande de la commune de MONTELMAR en date du 09 juin 2022, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation ;

Vu la visite du bâtiment qui s'est tenue le 28 juillet 2022 ;

Considérant que le bien est soumis au droit de préemption urbain ;
Considérant l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de Montélimar ;

Considérant que MONTELMAR a été retenue dans le programme national « Action Cœur de Ville » et a signé une Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - en date du 25 octobre 2018 dont les différents axes visent la réhabilitation et la restructuration du bâti pour une offre attractive de l'habitat en centre-ville, un développement économique et commercial équilibré, une amélioration de l'accessibilité, des mobilités et des connexions, la mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine, ainsi qu'un accès renforcé aux équipements et aux services publics ;

Considérant l'axe 4 de la Convention Cadre : « Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine » par la valorisation du Château de Montélimar (ex Adhémar) et de ses abords, et le développement de l'attractivité de la ville par la valorisation de son patrimoine et la création de parcours culturels et touristiques ;

Considérant l'avenant 1 à la convention cadre « Action Cœur de Ville » permettant de rentrer dans la phase opérationnelle ;

Considérant l'Action 6, issue de l'avenant, qui prévoit la requalification des espaces urbains par des aménagements qui devront « intégrer la dimension patrimoniale du centre-ville et offrir un parcours privilégié depuis le Jardin Public et les Allées Provençales, passant par le centre commerçant et conduisant vers le Château de Montélimar en intégrant les artères adjacentes » ;

Considérant l'Action 7, issue de l'avenant, qui prévoit la mise en valeur du patrimoine de Montélimar par des actions qui « doivent contribuer à une meilleure connaissance et valorisation du patrimoine Montilien et devront s'inscrire dans le cadre d'un parcours culturel et patrimonial à développer » et se décline notamment en une opération « Aménagement des jardins de l'Espace des Carmes » ;

Considérant l'Action 8, issue de l'avenant, qui prévoit de développer une offre culturelle de qualité pour créer un flux dans le centre ancien et notamment « un quartier culturel et créatif autour de la galerie de Chabrillan en créant un parcours urbain vers le Musée d'Art Contemporain et le Château » ;

Considérant la localisation déterminante de cet immeuble au pied du Château, le long d'une des trois ruelles intérieures de descente du château vers la ville « rue du Château » ;

Considérant la configuration du bien, sa petite surface inappropriée à une destination habitation et son état de dégradation (à confirmer) ;

Considérant que l'acquisition de cet immeuble est opportune pour la Ville du fait de son inscription dans un projet global décliné dans le programme « Action Cœur de Ville » en vue de la requalification des espaces urbains, de la mise en valeur du patrimoine historique, culturel et touristique montilien, et du développement d'une offre culturelle de qualité pour créer du flux dans le centre ancien ;

Considérant que l'acquisition de cet immeuble s'inscrit dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, de la stratégie foncière mise en place, et des projets communaux de création de parcours culturel / patrimonial, d'un quartier culturel / créatif, notamment autour du Château et du site des Carmes ;

Considérant que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de la commune de MONTE LIMAR s'exerce dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de permettre un projet urbain s'inscrivant dans la politique Action Cœur de Ville ;

DECIDE

Article 1 - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire est délégué à la commune de MONTELMAR, à l'occasion de l'aliénation du bien situé 16 rue du Château à MONTELMAR, et cadastré AV 700, d'une superficie de 26 m².

Article 2 - La commune de MONTELMAR, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre des articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération et ses objectifs relevant de ceux énumérés par ces articles.

Article 3 - La présente décision sera affichée à la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et en Mairie de MONTELMAR durant deux mois.

Article 4 - Monsieur le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 28 juillet 2022

Julien CORNILLET

Président



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication.

La présente décision peut faire l'objet, devant le tribunal administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de la décision considérée. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un préemption prévus par le code de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Envoyé en préfecture le 03/08/2022
Reçu en préfecture le 03/08/2022
Affiché le
ID : 026-200040459-20220728-202207_118D-AR

N° 10072*02

Ministère chargé
de l'urbanisme

Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))

Demande d'acquisition
d'un bien (1)

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

Monsieur Thomas BORAZ

Profession (facultatif) (5)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie 62

Extension

Type de voie rue

Nom de voie Des Romains

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26130

Localité MONTSEGUR-SUR-LAUZON (26130)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

Monsieur Olivier BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propriété ; Monsieur Guillaume BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propriété ;
Monsieur Sébastien BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propriété ; Madame Caroline BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propriété ;
Monsieur Francis BORAZ pour la totalité en usufruit et 1/7^{ème} en nue-propriété ; Monsieur Emmanuel BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propriété

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie 16

Extension

Type de voie rue

Nom de voie du Château

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26200

Localité MONTELMAR

Superficie totale du bien 00ha 00a 26ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section AV

N° 700

Lieu-dit (quartier, arrondissement) 16 rue du Château

Superficie totale 00 ha 00 a 26 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti
propriétaire

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

DIA 22 40 317 UA

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le 23 M² selon DPE

ID : 026-200040459-20220728-202207_118D-AR

Bâtiments vendus en totalité (9) une maison d'habitation à rénover entièrement

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable (m²)

Nombre de Niveaux : 2

Appartements :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>	
								Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>	
							Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>	

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) :

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI

NON

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : €

TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20220728-202207_118D-AR

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) Monsieur et Madame Fouad ZERGUIT

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie 15 Extension Type de voie chemin

Nom de voie de Fontjarus le bois de laud Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26200 Localité MONTELIMAR (DRÔME)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Donzère Le 16 mai 2022

Signature et cachet Office ADNOT


Notaire

20 Rue de la Cunoise
BP 9 - 26290 DONZÈRE
Tél. 04 75 49 70 10

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Aurélien DAUDÉ

Qualité

Adresse

N° voie 20 Extension Type de voie rue

Nom de voie de la Cunoise Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26290 Localité Donzère

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le  Le plan visualisé sur cet extrait est géré
ID : 026-200040459-20220728-202207_118D-AR

Département :
DROME

Commune :
MONTELIMAR

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 14/03/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11
cdf.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

