

DECISION N° 2023.09.131 D**Objet: DECISION PORTANT DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN A L'EPORA**

Le Président de la Communauté d'Agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION,

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 du conseil communautaire, en date du 14 avril 2017, actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de la Communauté d'agglomération MONTELIMAR AGGLOMERATION, instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres et déléguant à Monsieur le Président le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain ;

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

Vu la délibération n°5.4 du conseil communautaire, en date du 03 février 2020, prévoyant la délégation ponctuelle du Droit de Préemption urbain à l'Etablissement Public foncier EPORA dans le cadre des conventions passées avec cet établissement ;

Vu la délibération n°1.20 du conseil communautaire, en date du 23 juillet 2020, déléguant le Droit de Préemption Urbain à son Président, Julien CORNILLET ;

Vu les délibérations n° 1.1 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 MONTELIMAR 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 Montélimar ;

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 d'entrer dans la phase opérationnelle ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 5.02 du 09 mars 2022, portant adoption du Programme Local de l'Habitat Montélimar-Agglomération 2021/2027 ;

Vu la convention de veille et de stratégie foncière 26C029 portant sur l'ensemble du territoire communal signée le 27 décembre 2022, entre l'EPORA, la Ville de Montélimar et MONTELMAR AGGLOMERATION, suite à délibérations du Conseil municipal n° 4.01 en date du 04 novembre 2022 et du Conseil communautaire n° 5.00 en date du 10 novembre 2022 ;

Vu l'étude pré-opérationnelle à une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), menée entre 2019 et 2021 et mettant en avant l'enjeu d'intervention sur le secteur du Fust du fait d'un parc de logements dégradé ou présumé dégradé important ;

Vu la convention OPAH-RU du Centre Historique de Montélimar 2023-2027 n° 026PRO023 signée le 19 décembre 2022, entre la Commune de Montélimar, la Communauté d'Agglomération MONTELMAR AGGLOMERATION et leurs partenaires, notamment l'ANAH, engageant l'opérationnalité de l'OPAH ;

Vu l'étude urbaine et paysagère pré-opérationnelle lancée sur le secteur Fust-Meyer depuis le 28 février 2023 qui, face à la dégradation avancée de ce secteur stratégique situé en entrée de ville et proche du Roubion, prévoit la définition d'un plan d'ensemble d'une part et la mise en place de solutions opérationnelles d'autre part ;

Vu la délibération n° 5.00 du conseil communautaire du 09 mars 2022, portant validation du périmètre pour la création d'un Site Patrimonial Remarquable sur le centre historique de Montélimar ;

Vu le procès-verbal de la Commission Nationale de Protection des Sites, réunie en date du 25 mai 2023, donnant un avis favorable à la création d'un Site Patrimonial Remarquable sur ledit périmètre ;

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner DIA 026198 23M0394, arrivée le 11 août 2023 en mairie de Montélimar et établie par Maître Antoine SOYER, Notaire sis 7 place du Théâtre à Montélimar (26204), faisant part de la vente par Monsieur COUSTAURY Sylvain d'un immeuble situé 1 rue du Canal, cadastré AV 837 pour une superficie totale de 46 m², transmise à la Communauté d'Agglomération ;

Considérant que l'ensemble immobilier 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 Montélimar est engagée dans le programme national « Action Cœur de Ville » dont les objectifs et actions visent à réduire la vacance des logements, rénover le patrimoine public et privé, diversifier et rendre attractive l'offre en logements en centre-ancien, lutter contre l'insalubrité et dissuader les marchands de sommeil, conforter les opérations mixtes sur certains secteurs cibles (logements/artisanat ou autre), attirer une population nouvelle, lutter contre la paupérisation du centre ancien, améliorer le cadre architectural et paysager du centre-ville (...), renforcer l'attractivité de l'offre commerciale et de services, générer du flux et améliorer la fréquentation du centre-ville, construire une image dynamique, créer une identité commerciale et artisanale différenciante et complémentaire, agir sur la vacance et valoriser le potentiel commercial du centre et de l'hyper centre ... ;

Considérant l'axe 1 de la Convention Cadre : « De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville » ;

Considérant la fiche action 5 de la convention ACV qui prévoit la mise en place d'une stratégie foncière, par une intervention coordonnée visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du CV ;

Considérant l'orientation stratégique n° 1 du PLH « Favoriser la qualité de vie et agir sur le parc ancien », laquelle prévoit de renforcer l'action de requalification du parc ancien ainsi que de rendre leur dynamisme aux centres-villes et bourgs ;

Considérant que l'immeuble situé 1 rue du Canal cadastré AV 827 figure dans la « Liste des adresses prioritaires » sur lesquelles une intervention est nécessaire, située en annexe n° 2 à la convention OPAH-RU du Centre Historique de Montélimar 2023-2027 n° 026PRO023 du 19 décembre 2022 susvisée, ainsi que dans la « Liste des parcelles intégrées dans les îlots en recyclage », située en annexe n° 3 de ladite convention ;

Considérant que le bâtiment se situe dans « l'îlot cible opérationnel et démonstrateur » n° 3, de l'Étude urbaine et paysagère pré-opérationnelle secteur Fust-Meyer – Enjeux d'aménagement d'avril 2023 ;

Considérant que le recyclage envisagé de l'îlot n°3 du Fust constitue une opération « locomotive » au sein d'un projet plus global de requalification et restructuration du secteur Fust-Meyer, mixant intervention incitative et coercitive, pour assurer la mise en valeur du patrimoine, créer une nouvelle entrée de ville, offrir des locaux attractifs qui soient capables de concurrencer l'offre de logements en périphérie et de maintenir la fonction commerciale de proximité du centre-ville ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable susvisé et donc dans un secteur où la qualité architecturale est à rechercher ;

Considérant les biens déjà maîtrisés ou en cours d'acquisition à l'amiable par la collectivité ou l'EPORA et la volonté de garantir une cohérence d'intervention à l'échelle de ce secteur ;

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 politique de l'habitat fixée par MONTELMAR AGGLOMERATION, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire concernant Montélimar, et de la stratégie foncière nécessaire à la reconquête des îlots dégradés, à la remise sur le marché des biens vacants, à l'aération des îlots urbains, dans l'objectif de la revitalisation du centre-ville ;

Considérant que l'EPORA, au vu de la convention de veille et de stratégie foncière et de la délibération de délégation du Droit de Préemption Urbain, est à même de préempter dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme et à porter du foncier ;

DECIDE

Article 1 - Le droit de préemption urbain dont la Communauté d'Agglomération est titulaire, délégué à son Président, est délégué à l'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), à l'occasion de l'aliénation de l'ensemble immobilier situé 1 rue du Canal à Montélimar, cadastré AV 837 pour une superficie globale de 46 m².

Article 2 - L'EPORA, délégataire, exercera le droit de préemption urbain, dans le cadre de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme.

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

Article 4 - Madame la Directrice Générale des Services de la Communauté d'Agglomération est chargée de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 14 septembre 2023

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).