

DECISION N°2022.08.109D

Objet : Exercice du droit de préemption : Renouvellement urbain du centre-ville dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » par la mise en valeur du patrimoine historique et culturel

VU le Code général des collectivités territoriales notamment ses articles L. 2122-21 et L. 2122-22,

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 du Conseil Municipal n° 2.00 du 17 juillet 2020 octroyant les délégations prévues à l'article L. 2122-22 du Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté municipal n°2022.07.735A du 25 juillet 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Laurent CHAUVEAU, 4^{ème} Adjoint,

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, 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°4.8/2017, 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, en date du 10 juillet 2017, 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 la délibération n°1.20/2020, en date du 29 juillet 2020, du conseil communautaire octroyant les délégations prévues aux articles L. 5211-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et notamment, 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 la délibération n° 1.00 du 24 septembre 2018 du Conseil Municipal de MONTELMAR, approuvant la Convention Cadre Pluriannuelle - Action Cœur de Ville - Ville de Montélimar,

VU la délibération n° 1.1/2018 du 24 septembre 2018 du Conseil Communautaire, 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, du 25 octobre 2018, signée entre la Commune de MONTELMAR, 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 EPORA, la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Drôme,

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, déposée le 18 mai 2022, en mairie de MONTELMAR, par Maître Aurélien DAUDE, de l'Office ADNOT, Notaire, sis 20 rue de la Cournoise, 26290 DONZERE, faisant part de la volonté des conjoints BORAZ, de vendre l'immeuble soumis au droit de préemption urbain situé 16 du



SERVICE URBANISME ET FONCIER

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

03 AOUT 2022

ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-AR

Château, et cadastré AV 700, d'une superficie de 26 m², transmise à la Communauté d'Agglomération,

VU la demande de la commune de MONTELMAR en date du 9 juin 2022, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation,
VU la décision n°2022.07.118D du 28 juillet 2022 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a délégué à la commune de MONTELMAR le droit de préemption urbain,

VU la demande de visite du bien, en date du 1^{er} juillet 2022, adressée aux conjoints BORAZ,

VU la visite du bien en date du 28 juillet 2022,

CONSIDERANT que le bien est soumis au droit de préemption urbain,

CONSIDERANT l'engagement des collectivités dans une stratégie foncière et une politique de reconquête du centre-ville de Montélimar,

CONSIDERANT 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 restructuration du bâti pour une offre attractive de l'habitat en centre-ville, un développement économique et commercial équilibré, un développement de l'accessibilité, la mobilité et les connexions, la mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine ainsi que l'accès aux équipements et aux services publics,

CONSIDERANT 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,

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

CONSIDERANT 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 »,

CONSIDERANT 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 »,

CONSIDERANT 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 Chabrilan en créant un parcours urbain vers le Musée d'Art Contemporain et le Château »,

CONSIDERANT la programmation d'aménagement urbain paysager établie dans le cadre du schéma directeur du site du Château de Montélimar et notamment les aménagements des ruelles Ouest pour initier un circuit découverte vers le château et requalifier les ruelles en les traitant sous le principe des calades,



SERVICE URBANISME ET FONCIER

Envoyé en préfecture le 03/08/2022
Reçu en préfecture le 03/08/2022
Affiché le **03 AOUT 2022**
ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-AR

CONSIDERANT la localisation déterminante de cet immeuble au pied du Château, le long d'une des ruelles irrigant le site castral, la rue du Château, et l'opportunité qu'il offre de créer un espace dédié au site patrimonial sans modifier l'aspect extérieur caractéristique des murs de clôture menant au Château.

CONSIDERANT la configuration du bien, sa petite surface et l'absence d'ouvertures qui le rende inapproprié à une destination d'habitation sans en modifier de manière significative son aspect extérieur caractéristique, sa vacance et son état de dégradation,

CONSIDERANT que cet immeuble s'inscrit dans un projet plus global décliné dans le programme « Action Cœur de Ville » en vue de la mise en valeur du patrimoine montilien en lien notamment avec le Château et dans un schéma directeur du site du Château de Montélimar,

CONSIDERANT 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, du programme national « Action Cœur de Ville », de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, de la stratégie foncière mise en place en vue de créer un parcours culturel et patrimonial et un « quartier culturel et créatif » dans le cadre de la mise en valeur de patrimoine historique, culturel et touristique notamment autour du Château et du site des Carmes,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT 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,

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 5 000 € (Cinq mille euros) aux conditions mentionnées dans la DIA,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Par déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 22M0317, déposée le 18 mai 2022, en mairie de MONTE LIMAR, Maître Aurélien DAUDE, de l'Office ADNOT, Notaire, sis 20 rue de la Cournoise, 26290 DONZERE, a fait part de la volonté des conjoints BORAZ, de vendre l'immeuble, en indivision, soumis au droit de préemption urbain situé 16 du Château, et cadastré AV 700, d'une superficie de 26 m²,

Le MAIRE de MONTE LIMAR,

DECIDE :

ARTICLE 1 : D'exercer le droit de préemption qui lui est ouvert par les articles L. 210-1 et suivants, L. 213-3 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme, suite à délégation de ce droit par le Président de la Communauté d'Agglomération, en vue de permettre une opération de renouvellement urbain pour créer un parcours culturel et patrimonial et un « quartier culturel et créatif » dans le cadre de la mise en valeur de patrimoine historique, culturel et touristique notamment autour du Château et du site des Carmes,

ARTICLE 2 : D'offrir, conformément à l'article L. 213-8 du Code de l'urbanisme, d'acquérir l'immeuble susmentionné au prix porté dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit 5 000 € (Cinq mille euros).



SERVICE URBANISME ET FONCIER

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

03 AOUT 2022

ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-AR

ARTICLE 3 : Un acte constatant le transfert de propriété entre le vendeur et la Commune de MONTELMAR sera dressé dans un délai de trois mois à compter de l'accord sur le prix par les parties, conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Montélimar, le 02/08/2022

Le Maire,

 Pour le Maire
L'Adjoint délégué
Laurent CHAUCHEAU

Copie à : Services fiscaux - Grenoble, Messieurs Thomas BORAZ, Olivier BORAZ, Guillaume BORAZ, Sébastien BORAZ, Francis BORAZ, Emmanuel BORAZ et Madame Caroline BORAZ (propriétaires) en LRAR, Monsieur et Madame Fouad ZERGUIT (acquéreurs) en LRAR

TRANSMISSION :

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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Toute personne qui désire contester la présente décision peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Elle peut également saisir d'un recours gracieux 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). Elle peut aussi dans le même délai, demander au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif la présente décision.

VENTE Cts BORAZ/ZERGUIT/108151/AD/BD/ /



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

N° 10072*02

Ministère chargé
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code 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-propiété ; Monsieur Guillaume BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propiété ;
 Monsieur Sébastien BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propiété ; Madame Caroline BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en nue-propiété ;
 Monsieur Francis BORAZ pour la totalité en usufruit et 1/7^{ème} en nue-propiété ; Monsieur Emmanuel BORAZ pour 1/7^{ème} indivis en
 nue-propiété

Direction de l'Urbanisme
Et de l'Environnement
Arrivé le
18 MAI 2022

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 **03 AOUT 2022**
 ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-AR
 Autres locaux

Bâtiments vendus en totalité (9) une maison d'habitation à rénover entièrement
 Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable : _____
 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 : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

Rente viagère

Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

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

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soule le cas échéant : _____ Propriétaires contre-échangistes : _____

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

03 AOUT 2022

ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-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(nl) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

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

Nom, prénom de l'acquiesceur (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 MONTELMAR (DRÔME)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (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 de l'Office du Notaire

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 **03 AOUT 2022**

ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-AR

Envoyé en préfecture le 03/08/2022

Reçu en préfecture le 03/08/2022

Affiché le

03 AOUT 2022

ID : 026-212601983-20220802-202208109_D-AR

Département :
DROME

Commune :
MONTELMAR

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/850

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
cdif.drome@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

