
DÉCISION N° 2023.07.65D

Objet : Exercice du droit de préemption urbain : Réserve foncière pour la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain en entrée de ville

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 au Maire,

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 les délibérations du 15 juin 2015 du conseil municipal de MONTELMAR et du 22 juin 2015 du conseil communautaire de MONTELMAR AGGLOMERATION approuvant le contrat de ville 2015-2020, entre la Commune, la Communauté d'Agglomération Montélimar-Agglomération, l'Etat, la Région, le Département et la Caisse d'Allocations Familiales,

Vu les délibérations du 7 octobre 2019 et du 19 septembre 2022 du conseil municipal et du 18 novembre 2019 et du 28 septembre 2022 du conseil communautaire approuvant la prolongation du contrat de ville Montélimar-Agglomération jusqu'au 31 décembre 2023,

VU les délibérations du 24 septembre 2018 du conseil municipal de MONTELMAR et du conseil communautaire de MONTELMAR AGGLOMERATION 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'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 MONTE LIMAR,

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'étude de la CCI, menée en 2019, sur l'activité commerciale du centre-ville de Montélimar et la consommation au centre-ville déterminant que le périmètre du centre-ville dans les enquêtes de consommation des ménages comprend notamment le quartier Saint-James,

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, révisé le 15 juin 2014 et modifié pour la dernière fois le 21 juin 2023,

VU la délibération du 22 juillet 2021 du conseil municipal de MONTE LIMAR approuvant la constitution d'un groupement de commande avec Drôme Aménagement Habitat (DAH) pour la réalisation d'une étude préalable et de programmation urbaine pour la recomposition du quartier de Nocaze,

VU le marché à procédure adaptée pour une mission d'étude et de programmation urbaine pour la recomposition du quartier Nocaze, confiée au groupement ROUGERIE+TANGRAM par notification du 10 décembre 2021,

VU la délibération du 29 juin 2021 du conseil municipal de MONTE LIMAR approuvant la convention pluriannuelle d'application entre la Ville de MONTE LIMAR, le Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) et l'association de gestion du CNAM Auvergne Rhône Alpes dans le cadre de la mise en place du programme « Au Cœur des Territoires » dont l'objectif est de mettre en place une offre de formation professionnelle supérieure, adaptée, de proximité et de qualité.

VU la délibération du 23 septembre 2021 du conseil municipal de MONTE LIMAR approuvant l'acquisition d'un ténement immobilier auprès de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat en vue de l'installation d'une antenne du CNAM,

VU la délibération du 21 février 2022 du conseil municipal de MONTE LIMAR relative à la création d'un site patrimonial remarquable (SPR) sur le centre historique de Montélimar et validant le périmètre et l'étude préalable,

VU l'arrêté municipal 2022.12.1265A de mise en sécurité – Procédure urgente en date du 9 décembre 2022 pris à l'issue d'une mise en demeure et de l'établissement de rapports d'expertise par Jean-Marc COTTIN, expert désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble,

VU les courriers adressés par la commune, le 3 mars 2022, le 5 mai 2022 et du 14 décembre 2022, à Madame Marie-Blandine MANON, par l'intermédiaire de son conseil, Maître Anne Le PIVERT, proposant l'acquisition du bien et restés sans réponse,

VU la déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 23M0277, établie par Maître Doris MARCARIAN-HULIN sis 125 allée des Ondines à GUILHERAND-GRANGES (07500), réceptionnée le 5 juin 2023 par la mairie de MONTE LIMAR, et faisant part de la volonté de Madame Marie-Blandine MANON de vendre un bien de 348 m² soumis au droit de préemption urbain, situé 2 avenue Jean Jaurès et cadastré BP 115, transmise à la Communauté d'Agglomération,

VU la demande de la commune de MONTE LIMAR en date du 26 juin 2023, sollicitant la délégation du droit de préemption à son profit à l'occasion de cette aliénation,

VU la demande de pièces complémentaires en date du 7 juillet 2023,
VU les pièces fournies le 17 juillet 2023,
VU la décision n°2023.07.109D du 18 juillet 2023 par laquelle le Président de la Communauté d'Agglomération a délégué à la commune de MONTE LIMAR le droit de préemption urbain,

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

CONSIDERANT que le contrat de ville via le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014 fixant la liste des quartiers prioritaires, concerne pour Montélimar les quartiers ouest, le centre ancien et Nocaze et que ses orientations concernent quatre axes : l'emploi et l'économie, la cohésion sociale et la réussite éducative, la sécurité et la prévention de la délinquance, le cadre de vie et l'aménagement urbain,

CONSIDERANT que MONTE LIMAR 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. Cette convention cadre a fait l'objet d'un avenant en date du 25 mars 2021. Elle définit des objectifs et actions qui 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 complémentaire, agir sur la vacance et valoriser le potentiel commercial du centre et de l'hyper centre ...

CONSIDERANT l'Axe 5 de la Convention Cadre Cœur de Ville « Fournir l'accès aux équipements et services publics »,

CONSIDERANT l'Action 10, issue de l'avenant, qui prévoit l'implantation d'un tiers-lieu dédié à la formation, à l'accueil des étudiants, à l'insertion et à la création d'entreprises. Il s'agit de « créer un lieu d'activités et de services qui permettent à des acteurs privés et publics de se regrouper, de se former, de créer, d'inventer, de travailler, de faire ensemble à proximité immédiate du cœur de ville et en lien avec les deux quartiers QPV (Centre-Ville et Nocaze) » avec notamment la mise en place d'un lieu de formation autour de l'antenne du Conservatoire National des Arts et Métiers (CNAM) « Cœur de Territoire ».

CONSIDERANT l'ouverture du Campus, 3 chemin de Nocaze, accueillant le CNAM, des organismes de formations et des associations d'aides à la création d'entreprise,

CONSIDERANT le diagnostic dressé dans le cadre de la mission d'étude et de programmation urbaine pour la recomposition du quartier Nocaze,

CONSIDERANT que le quartier est peu visible depuis l'extérieur par manque de porosité visuelle et de lien avec le quartier Saint-James et le reste de la ville,

CONSIDERANT qu'à l'issue du diagnostic, les premières préconisations du schéma directeur préconisent, outre la requalification du bâti, de valoriser des espaces paysagers et arborés, désenclaver le quartier et l'ouvrir vers/depuis l'extérieur, requalifier les espaces publics,

CONSIDERANT que la requalification envisagée doit tendre à réduire l'image confuse du quartier et au contraire à lui appliquer une logique paysagère et urbaine intimement liée à la géographie et au paysage des berges du Roubion, de l'avenue Jean Jaurès et à l'entrée du centre-ville,



CONSIDERANT que l'étude de la CCI fait apparaître

Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le 28 JUIL. 2023
ID: 026-212601983-20230724-202307_65D-AR

potentiel de consommation supplémentaire en maintenant le niveau d'attractivité actuel sur le centre-ville, y compris le quartier Saint-James ; cette attractivité se traduit par la nécessité d'une offre de proximité, plaisante et de qualité, une offre diversifiée dans son niveau de gamme, dans ses formes et dans son originalité, ainsi que de nouvelles formes d'offres,

CONSIDERANT que le PADD du Plan Local d'Urbanisme a pour orientation de favoriser l'équilibre et les complémentarités entre le commerce du centre-ville et les pôles commerciaux périphériques (secteurs proches du centre-ville dont le secteur Saint-James),

CONSIDERANT que l'étude pour la création d'un Site patrimonial Remarquable (SPR) fait apparaître qu'au sud du centre-ancien, le faubourg Saint-James, situé sur la rive opposée (du Roubion) est caractéristique d'un tissu faubourien relativement bien conservé avec un fort enjeu de perception d'entrée de ville ; le quartier dans sa physionomie actuelle regroupe des immeubles de faubourg sur les voies principales et un habitat de type ouvrier sur les rues secondaires (...) mais qu'il y a un manque de cohérence avec le centre ancien (coupure naturelle du Roubion, peu de vis-à-vis).

CONSIDERANT qu'il apparaît que le centre-ville et le quartier Nocaze sont des quartiers prioritaires de la politique de la Ville et qu'un lien étroit doit être établi entre les deux. Ce lien a commencé à être tissé grâce à l'implantation du CNAM et l'ouverture du Campus mais que l'action doit être poursuivie,

CONSIDERANT que le quartier Saint James constitue à la fois une entrée de ville, la porte d'entrée sur le centre ancien mais aussi sur le quartier Nocaze, immédiatement contigu, qui font l'objet, pour le premier, du dispositif national Action Coeur de Ville et pour le second, d'une étude de requalification urbaine de grande envergure. L'étude pour la création d'un SPR relève ce même enjeu d'entrée de ville et de quartier,

CONSIDERANT que le quartier Saint James est intimement lié à la zone commerciale du centre ancien et doit faire l'objet d'une attention particulière pour s'assurer de la qualité et de la complémentarité des commerces qui s'y implantent,

CONSIDERANT l'emplacement stratégique de l'immeuble présentement vendu, situé le long de l'avenue Jean Jaurès en entrée du quartier Saint James, le long du chemin du Nocaze en entrée du quartier Nocaze, le long des berges du Roubion constitutif d'un espace naturel arboré fortement fréquenté par les montiliens et constituant également la porte d'entrée vers le centre-ancien,

CONSIDERANT les caractéristiques de l'immeuble formant comme un bastion en entrée de quartier et constituant, après réhabilitation, un élément architectural central reliant les différents secteurs à enjeux pour réduire l'opacité visuelle du quartier Nocaze et créer une ouverture vers le reste de la ville ;

CONSIDERANT la procédure de péril urgente mise en œuvre à l'encontre de l'immeuble et des nombreux désordres constatés,

CONSIDERANT l'intérêt de la commune pour l'acquisition de cet immeuble depuis plus d'un an et de ses propositions d'acquisition amiable restées sans réponse,

CONSIDERANT que l'acquisition de ce bien s'inscrit à la fois 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, du programme national « Action Coeur de Ville » et de la stratégie mise en œuvre dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Nocaze,





Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le 28 JUIL. 2023
ID : 026-212601983-20230724-202307_65D-AR

CONSIDERANT que la délégation du droit de préemption urbain, pour le projet de la commune de MONTELMAR, s'exerce dans le cadre de l'article L.213-3 du Code de l'urbanisme, de la Convention d'Opération de Revitalisation de Territoire, du programme national « Action Cœur de Ville » et de la stratégie mise en œuvre dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Nocaze mais également de la stratégie commerciale insufflée par le Plan Local d'urbanisme et les études commerciales réalisées,

CONSIDERANT que la délégation du droit de préemption urbain 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 pour la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain bénéficiant à la fois au quartier Saint James, au quartier Nocaze mais également au centre-ancien,

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 103 600 € (Cent trois mille six cents euros) aux conditions mentionnées dans la DIA,

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

Par déclaration d'intention d'aliéner DIA 026198 23M0277, établie par Maître Doris MARCARIAN-HULIN sis 125 allée des Ondines à GUILHERAND-GRANGES (07500), réceptionnée le 5 juin 2023 par la mairie de MONTELMAR, et faisant part de la volonté de Madame Marie-Blandine MANON de vendre un bien de 348 m² soumis au droit de préemption urbain, situé 2 avenue Jean Jaurès et cadastré BP 115,

Le MAIRE de MONTELMAR,

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, à la suite de la délégation de ce droit par le Président de la Communauté d'Agglomération, en vue de constituer une réserve foncière pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain bénéficiant à la fois au quartier Saint James, au quartier Nocaze mais également au centre-ancien,

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 103 600 € (Cent trois mille six cents euros).

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 24 juillet 2023
Le Maire



Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Laurent CHAUVEAU





Envoyé en préfecture le 27/07/2023
Reçu en préfecture le 27/07/2023
Publié le **28 JUIL. 2023**
ID : 026-212601983-20230724-202307_65D-AR

COPIE à : Services fiscaux – Grenoble, Marie-Blandine MANON (venderesse) en LRAR, Fabien CURTY (acquéreur) 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.

