

DÉCISION DU PRÉSIDENT
N°256-24

PORTANT exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation du bien situé 93 rue Jean Jaurès/rue du Rivage à FRESNES-SUR-ESCAUT (59970) – Parcelle cadastrée section AP n°1223.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5211-10,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L. 300-1, L. 213-1 et suivants,

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,

VU la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 modifiée relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,

VU le décret n° 86-516 du 14 mars 1986, modifié, relatif au droit de préemption urbain, aux zones d'aménagement différé, aux espaces naturels sensibles des départements et au contrôle de certaines divisions foncières,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

VU la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017,

VU la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique et à la croissance verte du 17 août 2015,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, et notamment son article 55,

VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi Climat et Résilience »,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 10 avril 2015, dotant la Communauté d'Agglomération de la compétence obligatoire : « Aménagement de l'Espace : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal »,

VU l'arrêté préfectoral en date du 02 octobre 2015 portant modification statutaire de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole pour y ajouter la compétence relative au plan local d'urbanisme,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 10 juillet 2020, portant délégation de pouvoirs du conseil communautaire au Président notamment en matière de droit de préemption urbain et du droit de priorité, et à la signature des décisions de préemption ou de renonciation à l'exercice du droit de préemption, des actes de transfert de propriété établis en application d'une décision de préemption, le paiement du prix convenu avec le vendeur ou fixé par le juge de l'expropriation,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 mars 2021 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Valenciennes Métropole.

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 mars 2021 portant délégation du conseil communautaire au bureau communautaire.

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 mars 2021 portant instauration du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du PLUi,

VU la délibération du conseil communautaire en date du 23 juin 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Valenciennes Métropole,

VU l'arrêté n°26-21 de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole en date du 19 juillet 2021, portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Joël SOIGNEUX, Vice-président,

VU la délibération n°2006-CC-23-163 du conseil communautaire en date du 15 juin 2006 portant définition des critères généraux permettant de déclarer d'intérêt communautaire une opération,

VU la délibération n°CC-2021-149 du conseil communautaire en date du 28 juin 2021 portant déclaration d'intérêt communautaire des travaux de la voirie de la rue Jean Jaurès à FRESNES-SUR-ESCAUT,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue en Mairie de Fresnes-sur-Escaut le 1^{er} mars 2024, par laquelle Monsieur Thierry MARCHAND et Madame Thérèse ROUCOU ont fait part de leur intention de vendre le bien cadastré section AP n°1223, sis 93 rue Jean Jaurès/rue du Rivage, à FRESNES-SUR-ESCAUT (59970) pour une contenance totale de 447 m² au prix de 70 000 € (soixante-dix mille euros) auxquels s'ajoutent les frais de notaires,

VU la saisine du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Hauts-de-France et du Département du Nord en date du 4 avril 2024,

VU les courriers de demandes de pièces complémentaires et de visite du bien en date du 12 avril 2024 adressés aux propriétaires et à leur notaire, réceptionnés le 15 avril 2024 par Madame Thérèse ROUCOU et Maître DREUMONT et le 18 avril 2024 par Monsieur Thierry MARCHAND.

VU le courriel, reçu le 18 avril 2024, par lequel Maître DREUMONT a transmis les pièces complémentaires demandées,

VU le courriel, réceptionné le 15 avril 2024 et dans le délai prescrit par l'article D213-13-2 du code de l'urbanisme, par lequel Monsieur Thierry MARCHAND informe Valenciennes Métropole de son accord pour le déroulement de la visite,

VU la visite du bien qui s'est déroulée le 22 avril 2024 à partir de 10h00, en présence de l'évaluateur du pôle d'évaluation domaniale, de Monsieur Thierry MARCHAND et d'agents de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole,

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Hauts-de-France et du Département du Nord, en date du 30 avril 2024,

CONSIDÉRANT la volonté d'enrayer la déqualification du centre-ville de FRESNES-SUR-ESCAUT et de mettre en synergie l'ensemble des projets de renouvellement urbain.

CONSIDÉRANT les efforts engagés par le PNRQAD sur la commune de FRESNES-SUR-ESCAUT pour requalifier des ensembles bâtis, et permettre une réappropriation du patrimoine bâti.

CONSIDÉRANT le positionnement stratégique de la rue Jean Jaurès, en entrée de Ville, en tant qu'axe structurant et majeur, déclarée d'intérêt communautaire.

CONSIDÉRANT que ni le stationnement, ni les accès intermédiaires de cette rue ne sont clairement organisés et qu'il est alors nécessaire de pacifier et sécuriser les circulations piétonne et cycliste, par des aménagements lisibles et sécurisants, le tout dans le cadre d'une réhabilitation globale de cette voirie.

CONSIDÉRANT que ces aménagements, notamment piétons et cyclables, nécessitent de supprimer des places de stationnement sur le linéaire de la rue.

CONSIDÉRANT ainsi que le bien situé 93 rue Jean Jaurès/rue du Rivage est idéalement positionné et structuré pour la réalisation d'un parking permettant de compenser les places supprimées sur le linéaire.

CONSIDÉRANT donc que la maîtrise de la parcelle cadastrée section AP n°1223 est stratégique, dans l'intérêt général et dans le cadre des dispositions de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, pour la restructuration globale de la rue Jean Jaurès à FRESNES-SUR-ESCAUT.

DÉCIDONS

ARTICLE 1 :

De préempter l'immeuble cadastré section AP n°1223 sis 93 rue Jean Jaurès/rue du Rivage, à FRESNES-SUR-ESCAUT (59970), pour une contenance de 447 m², conformément aux dispositions de l'article R213-8 b du code de l'urbanisme, aux conditions énoncées dans l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Hauts-de-France et du Département du Nord, en date du 30 avril 2024, soit au prix de 70 000 € (soixante-dix mille euros), hors frais annexes.

ARTICLE 2 :

Considérant l'accord sur ledit prix, la vente du bien au profit de la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole est définitive. Elle sera régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 :

La décision de préemption fera l'objet d'une publication et sera notifiée, conformément aux informations mentionnées dans la DIA :

- à Monsieur Thierry MARCHAND, vendeur,
- à Madame Thérèse ROUCOU, vendeuse,
- à Monsieur Hassine MEGDICHE, acquéreur évincé,
- et au notaire, Maître Antoine DREUMONT,

par lettres recommandées ou exploits d'huissier, conformément à l'article L213-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 :

La présente décision s'exercera sous la surveillance et la responsabilité de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole.

Le Président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Il peut, dans ce même délai de deux mois et préalablement à une saisine du tribunal administratif compétent, faire l'objet d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole. Au terme du délai de deux mois dudit recours gracieux, le silence de Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Valenciennes Métropole vaut décision implicite de rejet, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cas, à compter de ladite décision implicite de rejet, le tribunal administratif peut être saisi, dans un délai de deux mois, d'un recours contentieux contre la décision implicite de rejet et la décision de préemption.

- Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télé recours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait à Valenciennes, le

Le Président,