

ARRÊTÉ N° 2024-1697

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'AMENAGEMENT URBAIN

ARRETE DE CONSIGNATION DANS LE CADRE DE LA PREEMPTION DES CADASTREES SECTION AL N° 327, 26, 329, 84, 40, 3, 293 ET SECTION AK N°12 SITUEES 1 IMPASSE DE LA ROUJOLLE, IMPASSE DE LA ROUJOLLE ET LIEUDIT LA ROUJOLLE APPARTENANT AUX CONSORTS PREAUT-TOUZALIN – ZAC DE LA ROUJOLLE

Monsieur le Maire de la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE,

Vu le Code Général des collectivités territoriales

Vu les articles L 518-2 alinéa 2 et L 518-17 et suivants du Code monétaire et financier,

Vu les articles L 213-4-1 et suivant du code de l'urbanisme

Vu la délibération municipale du 25 mai 2020, exécutoire le 26 mai 2020, accordant une délégation au Maire dans certains domaines de l'administration communale, et notamment pour « *exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code sans condition* » (alinéa 15),

Vu la déclaration d'intention d'aliéner en date du 1^{er} juillet 2024, parvenue en mairie le 05 juillet 2024, adressée conformément à l'article L. 213-1 du code de l'Urbanisme, par Maître Julian LOTHION, notaire à VOUVRAY, relative à la vente par les consorts PREAUT-TOUZALIN, de divers biens immobiliers moyennant la somme de 3.937.420 €, auquel il a lieu d'ajouter la commission d'agence d'un montant de 196.871 € TTC à la charge de l'acquéreur, soumis au droit de préemption urbain renforcé dont la Ville est titulaire, correspondant à un bâtiment à usage de closerie, un bâtiment agricole et diverses parcelles de terre cadastrées section AL n° 327 (18 a 27 ca), 26 (1 ha 83 a 62 ca), 329 (51 a 70 ca), 84 (48 a 73 ca), 40 (54 a 43 ca), 3 (14 a 99 ca), 293 (3 a 37 ca) et section AK n°12 (11 a 26 ca) situées respectivement 1 impasse de la Roujolle, impasse de la Roujolle et lieudit la Roujolle à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, et l'indemnité d'éviction d'un montant de 34.085 € due au profit de Monsieur HEMONT par les vendeurs pour les parcelles cadastrées section AL n°26p, 329, 84, 40, 3 et 293 et section AK n°12, et les parcelles cadastrées section AL n°26 surplus et section AK n°12 vendues libres de toute location ou occupation et la parcelle cadastrée section AL n°327 louée au profit de Madame Valérie DUDA.

Vu que les parcelles cadastrées section AL n° 327, 26, 329, 84, 40, 3, 293 et section AK n°12 sont incluses dans ZAC DE LA ROUJOLLE, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2010, gérée en régie à vocation économique,

Vu la demande de compléments d'information sur le bien exercée par le titulaire du droit de préemption au titre de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et sa demande formulée en date du 16 juillet 2024 par lettre recommandée réceptionnée le 22 juillet 2024,

Vu le complément d'informations fourni par Maître LOTHION, réceptionné en mairie le 1^{er} août 2024,

Vu la demande d'estimation adressée à France Domaine le 09 juillet 2024 et sa réponse en date du 15 juillet

Hôtel de ville

Parc de la Perraudière – B.P. 50139 – 37541 Saint-Cyr-sur-Loire cedex

02 47 42 80 00 / info@saint-cyr-sur-loire.com

www.saint-cyr-sur-loire.com

2024, estimant que la valeur des biens concernés tel qu'énoncé dans la déclaration d'intention d'aliéner doit prendre en compte le fait que « la ZAC ne s'apprécie non pas bien par bien, parcelle par parcelle, mais au regard de l'ensemble de son périmètre. Les terrains seront donc évalués sans retenir leur constructibilité du fait de leur configuration, leur superficie ou de leur enclavement ». De plus, l'ensemble des biens sont situés en « zones 1AU », ces zones « correspondent aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU »,

Vu le mémoire de saisine du juge de l'expropriation en fixation du prix adressé par la SCP D'AVOCATS CGCB & ASSOCIES, 12 cours Albert 1^{er} 75008 PARIS en date du 13 novembre 2024,

Considérant que l'article L. 210-1 du code de l'Urbanisme permet d'exercer le droit de préemption urbain pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général,

Considérant que l'article L 213-4-1 du code de l'Urbanisme, permet au titulaire du droit de préemption de consigner une somme égale à 15 % de l'évaluation faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques,

Considérant que l'article L. 210-1 du code de l'Urbanisme permet d'exercer le droit de préemption urbain pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général,

Considérant que l'acquisition du bien susvisé par la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE lui permettra de poursuivre, par cette réserve foncière, l'aménagement de la ZAC DE LA ROUJOLLE pour y développer un parc d'activités,

Considérant que le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir la somme de 3.937.420 € auquel il a lieu d'ajouter 196.871 € TTC de commission d'agence à la charge de l'acquéreur, est très largement supérieure à l'estimation fournie par le Service des Domaines, et que sa valeur vénale peut être estimée à 1.290.000 €,

Considérant la réponse de Maître Julian LOTHION, notaire et mandataire des consorts PREAUT-TOUZALIN en date du 21 octobre 2024 refusant ladite proposition,

ARRETE

ARTICLE PREMIER :

Pour les causes mentionnées et sous la responsabilité du Conseil Municipal, la somme de 193.500 €, représentant 15 % de l'évaluation par le service France Domaine, soit 1.290.000 €, diverses parcelles bâties et non-bâties cadastrées section AL n° 327 (18 a 27 ca), 26 (1 ha 83 a 62 ca), 329 (51 a 70 ca), 84 (48 a 73 ca), 40 (54 a 43 ca), 3 (14 a 99 ca), 293 (3 a 37 ca) et section AK n°12 (11 a 26 ca) situées respectivement 1 impasse de la Roujolle, impasse de la Roujolle et lieudit la Roujolle à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, appartenant aux consorts PREAUT-TOUZALIN, sera consignée à la Caisse des dépôts et Consignations pour être remise et délivrée à qui de droit.

Les fonds sont libres de toutes oppositions et de toutes charges.

ARTICLE DEUXIEME :

Les fonds consignés sont bonifiés d'un taux fixé par décision du Directeur Général de la Caisse des Dépôts prise après avis de la Commission de surveillance et revêtus de l'approbation du Ministre chargé de l'Économie.

Le sort des intérêts sera déterminé dans l'arrêté de déconsignation en précisant la date d'entrée en jouissance du bien.

ARTICLE TROISIEME :

La déconsignation de cette somme sera effectuée après intervention d'un arrêté de déconsignation rédigé par le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire ordonnant la déconsignation des fonds, augmenté des intérêts.

ARTICLE QUATRIEME :

Le présent arrêté sera porté à la connaissance du public par affichage en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire.

ARTICLE CINQUIEME :

Monsieur le Maire et Madame la Directrice Générale des Services de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation leur sera adressée.

Le présent arrêté sera transcrit sur le registre des arrêtés de la commune.

Fait à SAINT-CYR-SUR-LOIRE, le vingt-deux novembre deux mille vingt-quatre

**Pour le Maire absent et par délégation,
Le Premier Adjoint**


Patrice VALLÉE



Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'ORLEANS dans un délai de deux mois à compter de sa publication, de son affichage, de sa notification et de sa transmission aux services de l'Etat chargés du contrôle de légalité. Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr> ».

ACTE ADMINISTRATIF

TRANSMIS AU CONTROLE DE LEGALITE LE

22 NOV. 2024

REÇU PAR LE CONTROLE DE LEGALITE LE

22 NOV. 2024

EXECUTOIRE LE

22 NOV. 2024

Le Maire soussigné certifie sous sa
responsabilité
le caractère exécutoire de l'acte.

Pour le Maire absent et par délégation,
Le Premier Adjoint



Patrice VALLÉE

