



Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

LISTE DES PIÈCES

1. Mention des textes applicables et déroulement de la procédure
2. Notice explicative
3. Plan de situation
4. Périmètre délimitant les immeubles à exproprier
5. Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

ANNEXES :

- Estimation sommaire et globale du 22/08/2022.
- Délibérations.



Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

1- Mention des textes applicables et déroulement de la procédure

SOMMAIRE

1. Objet de l'opération et indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure.....	p.2
2. Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de réserve foncière.....	p.4
3. Mention des textes régissant l'enquête publique.....	p.4
4. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	p.5

1. Objet de l'opération et indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure

1° L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est relative à la constitution d'une réserve foncière en vue de permettre l'opération de revitalisation du secteur de la Rue du Général Leclerc située dans le centre-ville de Montargis (département du Loiret). Le périmètre global de la DUP porte sur une superficie totale d'environ 1,4 hectares.

DUP Réserve Foncière : justification du recours au dossier simplifié

La présente procédure vise à **constituer une réserve foncière** dans le cadre des dispositions prévues, à cet égard, par l'article L.221-1 du Code de l'urbanisme :
« L'État, les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L.321-1 et L.324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L.300-4, les sociétés publiques définies à l'article L.327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 ».

Le projet de revitalisation du secteur de la Rue du Général Leclerc et de ses abords à Montargis a été inscrit comme **action prioritaire n° 1 dans la convention-cadre Action Cœur de Ville** conclue en octobre 2018.

Il constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il a pour objets de :

- Permettre la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- Lutter contre l'insalubrité et contre l'habitat indigne et dangereux ;
- Permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés.

Ce projet de revitalisation n'a donc pas pour seul objectif de réaménager l'espace urbain. Il a plus largement pour vision de favoriser le développement d'une offre et d'un cadre de vie créant les conditions d'un réel attrait pour la Ville, et de développer l'ensemble des moyens humains et techniques assurant au quotidien sa notoriété, son image et son attractivité.

En 2021, la Ville de Montargis a organisé, avec l'assistance de l'Atelier de l'Ourcq, une démarche participative dans le cadre « d'ateliers flash », afin d'engager la réflexion sur les enjeux de revitalisation du secteur de la Rue du Général Leclerc et de définir les premières grandes orientations de projet.



Délimitation aérienne de la DUP de Réserve Foncière - Secteur du G^l Leclerc

Malgré l'engagement de ces premières réflexions, les éléments constitutifs de l'opération d'aménagement ne sont, à ce stade, pas déterminés : périmètre(s) opérationnel(s), programme de constructions, programme d'équipements publics ou modalités techniques d'aménagement (voies et espaces communs), coûts de travaux et bilan financier prévisionnel. Le recours à un dossier de « DUP Travaux » visé à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation n'est donc pas envisageable.

La Ville de Montargis et l'EPFLI souhaitent néanmoins **pouvoir acquérir les immeubles concernés de manière anticipée, afin de pouvoir en maîtriser les évolutions ou les éventuelles mutations, et permettre leur affectation ultérieure** dans le cadre du projet lorsque celui-ci sera suffisamment défini. À cette fin, une **procédure de Déclaration d'Utilité Publique dite « de réserve foncière »** est donc engagée, et un **dossier « simplifié »** constitué en vertu des dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation.

2° En matière de démarches d'acquisitions foncières, **la Ville de Montargis a sollicité, en avril 2019, l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI) et lui a confié la mission de négocier et de porter le foncier, bâti ou non, nécessaire à la mise en oeuvre des actions identifiées dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville ».** L'EPFLI a ainsi été mandaté pour procéder aux acquisitions des immeubles situés dans le périmètre de l'opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc, et s'est vu confier pour cela le droit de préemption urbain renforcé ainsi que le droit d'expropriation, afin de pouvoir disposer de tous les moyens d'actions foncières qui pourraient s'avérer nécessaires.

À ce jour, l'intervention de l'EPFLI a permis d'aboutir à la conclusion d'une cinquantaine d'acquisitions. Au regard de l'état des discussions avec les propriétaires restants, la voie amiable ou celle de la préemption semblent désormais épuisées. L'EPFLI et la Ville de Montargis ont ainsi, de concert, validé le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « Réserve Foncière » afin de permettre, si nécessaire, l'expropriation des biens restant à acquérir pour permettre la constitution de réserves foncières et immobilières en vue de la réalisation du projet.

3° La DUP est prononcée, après enquête publique, par un acte déclaratif d'utilité publique, par lequel l'autorité publique compétente affirme que l'opération présente un intérêt suffisant pour justifier l'expropriation de certains biens et droits réels immobiliers.

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases :

- Tout d'abord, la phase administrative, qui est constituée, d'une part, par le volet utilité publique (enquête préalable et DUP) et, d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but de déclarer la cessibilité des biens susceptibles d'être expropriés.
L'EPFLI étant en mesure de déterminer les biens susceptibles d'être expropriés en vue de permettre la constitution de la réserve foncière, et d'en dresser la liste des propriétaires, **une enquête parcellaire pourra être menée conjointement à l'enquête publique préalable à la DUP. Dans ce cas, un dossier d'enquête parcellaire sera déposé auprès de la Préfecture en ce sens. Compte tenu de l'emprise du projet envisagé, et de la complexité de la situation immobilière du secteur, la demande de cessibilité pourra être organisée en plusieurs enquêtes parcellaires successives.**
- Ensuite, la phase judiciaire qui est constituée de la phase d'expropriation à proprement parler (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités, etc.).

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique porte sur le périmètre du projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc et ses abords, tel que validé par le Conseil municipal de Montargis le 28 mars 2022 ainsi que par le Conseil d'Administration de l'EPFLI du 6 mai 2022. Il s'accompagne d'une enquête parcellaire conjointe menée sur les îlots 2-3-4-6 du projet, situés au Sud de la rue du Général Leclerc.

2. Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de réserve foncière

Le contenu du dossier d'enquête préalable à la DUP est défini au Chapitre II, Titre Ier, Livre Ier de la Deuxième Partie du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (C.expr.), notamment les articles R.112-5 et suivants.

Article R.112-5 C.expr. :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1 - Une notice explicative,
- 2 - Le plan de situation,
- 3 - Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- 4 - L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

Article R.112-6 C.expr. :

« La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. »

Article R.112-7 C.expr. :

« Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée. »

3. Mention des textes régissant l'enquête publique

La procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de réserve foncière est régie par les dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.110-1 et suivants et R.112-8 et suivants.

La procédure d'enquête parcellaire, pouvant être menée conjointement ou postérieurement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, est régie par les articles L.131-1 à L.132-4 et R.131-1 à R.132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Déroulement de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

L'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet du Département dans lequel se situe le projet. Ce dernier saisit le président du Tribunal administratif, dans le ressort duquel se situe son siège, qui dispose alors d'un délai de quinze jours pour désigner un commissaire-enquêteur.

Après consultation du commissaire-enquêteur, le Préfet fixe par arrêté les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, en précisant notamment :

- L'objet de l'enquête ;
- La date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- Le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

Le Préfet fait également procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, ce même avis est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire qui doit le certifier.

Pendant la durée de l'enquête publique, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur le ou les registre(s) d'enquête ouvert(s) à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Les observations peuvent également être adressées par correspondance, au lieu fixé par l'arrêté, au commissaire enquêteur. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté le prévoit, être adressées par voie électronique. Toutes les observations écrites sont annexées au registre.

Les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté, s'il en a disposé ainsi.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à quinze jours.

À l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête. Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Le commissaire enquêteur rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée. Il transmet le dossier et les

registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté d'ouverture, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête. Ces opérations sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête. Une copie en est, en outre, déposée dans la préfecture du département où est située cette commune.

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur sont adressées au préfet du département où s'est déroulée l'enquête. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie dans laquelle une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique préalable (ce délai est majoré de 6 mois lorsque la DUP ne peut être prononcée que par Décret en Conseil d'État).

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans, si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat. Toutefois, si les opérations déclarées d'utilité publique sont prévues par des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme ou des documents d'urbanisme en tenant lieu, cette durée maximale est portée à dix ans.

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Déroulement de l'enquête parcellaire

L'objet de l'enquête parcellaire est la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation.

Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L.123-4 du Code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire.

L'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Dans ce cas, la désignation du commissaire enquêteur est assurée dans les conditions prévues au code de l'environnement.

Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant : 1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ; 2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête devra donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant à la connaissance du public les modalités d'organisation de l'enquête est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes concernées. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département.

Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie au dossier d'enquête, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural.

Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par correspondance au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés, dans le délai prévu par le même arrêté, et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Pour cette audition, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres, assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Au vu du procès-verbal d'enquête et des documents qui y sont annexés, le préfet du département où sont situées les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire les déclare cessibles, par arrêté.

Lorsque l'acte déclarant l'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité.

Schéma simplifié de la procédure d'expropriation
 Conception : Siam Conseils

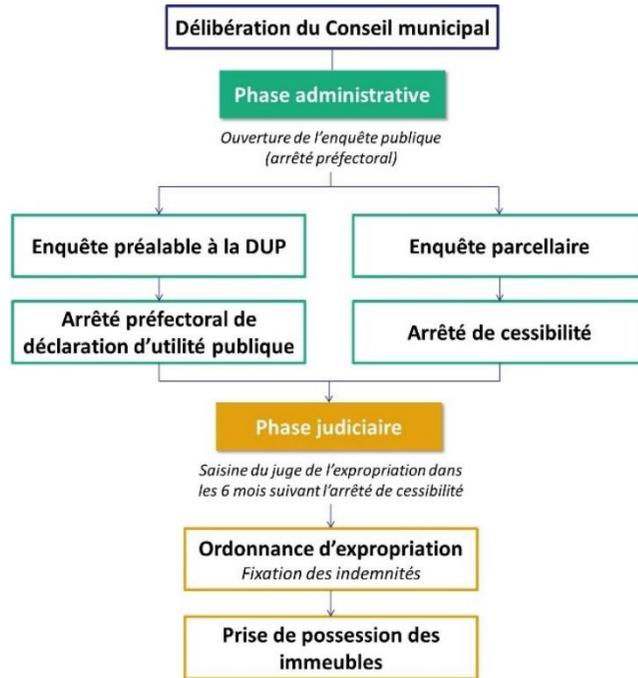
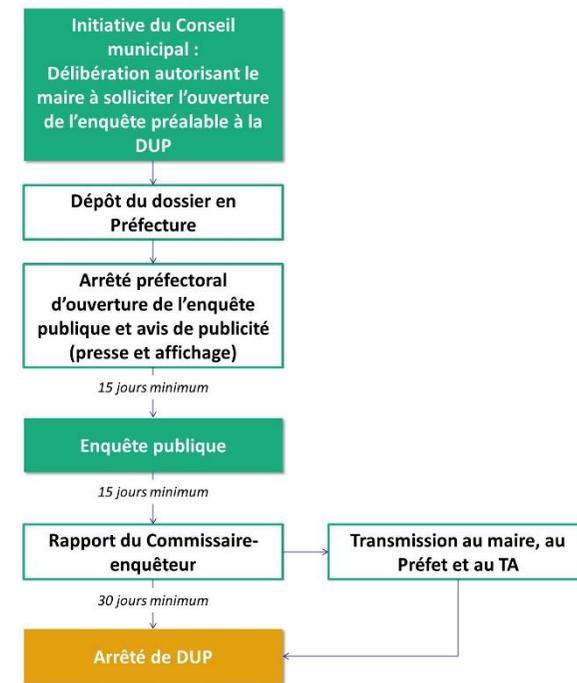


Schéma simplifié de la procédure d'enquête publique préalable à la DUP
 Conception : Siam Conseils





Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

2- Notice explicative

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	P.2
1.1. Objet de l'enquête publique	P.2
1.2. L'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France	P.2
1.3. La DUP de Réserve Foncière : constitution d'un dossier simplifié	P.4
2. PÉRIMÈTRE DE LA DUP DE RÉSERVE FONCIÈRE	P.5
3. PRÉSENTATION DU PROJET	P.7
3.1. Localisation	P.7
3.2. Environnement	P.8
3.3. Objectifs et grandes orientations du projet	P.10
4. SITUATION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE	P.14
5. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA RÉSERVE FONCIÈRE	P.15
5.1. La nécessité de constituer une réserve foncière	P.15
5.2. L'articulation avec les documents de planification applicables au territoire	P.16
5.3. L'effectivité de l'opération de réserve foncière	P.20
5.4. L'utilité publique de la constitution d'une réserve foncière sur le secteur Général Leclerc	P.21
6. LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES EFFETS DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION	P.22

À la différence de certains EPF d'État qui peuvent exercer des missions d'aménagement, l'EPFLI dispose uniquement d'une compétence foncière. Il constitue un outil efficace dans le cadre de politiques foncières volontaristes, en assurant le portage foncier de biens pour les collectivités. Le portage foncier par l'EPFLI permet la constitution de réserves foncières destinées aux futurs projets d'aménagement des collectivités, sans grever leurs moyens financiers puisque les remboursements sont reportés et étalés dans le temps. L'établissement propose aujourd'hui des durées de portage à ses membres qui vont de 2 à 15 ans (période séparant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFLI de la signature de l'acte de cession à la collectivité ou à un tiers désigné sous certaines conditions).

Pendant cet intervalle, et tant que l'EPFLI est propriétaire des biens, ni celui-ci ni la collectivité ne pourront réaliser de travaux d'aménagement, sauf à procéder à une rétrocession anticipée des biens. En revanche, la Loi reconnaît à l'EPFLI comme à tous les EPFL la compétence « pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L.300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis ».

L'EPFLI peut ainsi constituer les réserves foncières et se porter acquéreur des biens destinés aux futurs projets d'aménagement des collectivités, soit par la voie amiable, soit par la voie de la préemption, soit par la voie de l'expropriation. Le Conseil municipal de Montargis, au vu de l'adoption d'un nouveau document d'urbanisme et d'une modification du périmètre du projet, a ainsi donné mandat à l'EPFLI, par délibération du 8 avril 2019, pour engager la procédure d'expropriation. Par ailleurs, l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Montargoise a délégué, par délibérations du 23 mai et 21 novembre 2019, le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs concernés par le projet de revitalisation. Ces décisions ont été complétées par les délibérations du 17 novembre 2020 et du 28 septembre 2021.

L'ensemble des missions ainsi que le périmètre d'intervention de l'EPFLI ont été définis par la convention-cadre et la convention de portage foncier, respectivement signées les 5 et 10 juillet 2019 entre l'EPFLI et la ville de Montargis. À plusieurs reprises, le Conseil municipal de Montargis a sollicité l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLI :

- > Par délibération du 14 décembre 2020 : intégration de la parcelle cadastrée AN 95. Cette extension a été validée par délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI du 12 février 2021 ;
- > Par délibération du 12 juillet 2021 : intégration de l'ensemble des linéaires, afin de rendre plus homogènes les aménagements futurs et faciliter les opérations de remembrement.
- > Par délibération du 28 mars 2022 : extension du mandat d'intervention de l'EPFLI au périmètre étendu défini dans le cadre de la présente procédure de DUP Réserve Foncière.

Sur la base de ces mandats, l'EPFLI s'est, à ce jour, rendu propriétaire d'une cinquantaine de biens dans le secteur de projet. Au regard des discussions en cours, la voie amiable ainsi que celle de la préemption semblent être épuisées ; la procédure d'expropriation est donc désormais envisagée. **Le lancement de la procédure, ainsi que le périmètre de la DUP, ont reçu l'accord du Conseil municipal de Montargis par délibération du 28 mars 2022.** L'engagement de la procédure de DUP Réserve Foncière a également été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFLI, lors de sa séance du 6 mai 2022.

L'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et des expropriations qui pourront être prononcées dans le cadre de la procédure.

1.3. La DUP de Réserve Foncière : constitution d'un dossier simplifié

La présente notice explicative est une pièce constitutive du dossier d'enquête publique, en vertu de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dispositions permettent en effet de constituer un dossier "simplifié" lorsque « la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ».

En effet, à ce stade d'avancement des réflexions menées sur le projet de revitalisation du secteur de la Rue du Général Leclerc, les éléments constitutifs de l'opération d'aménagement ne sont pas déterminés : périmètre(s) opérationnel(s), programme de constructions, programme d'équipements publics ou modalités techniques d'aménagement (voies et espaces communs), coûts de travaux et bilan financier prévisionnel. Le recours à un dossier de « DUP Travaux », visé à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation, n'est donc pas envisageable.

Il est cependant nécessaire de pouvoir acquérir de manière anticipée les **immeubles concernés par l'opération d'aménagement, afin de pouvoir en maîtriser les évolutions ou les éventuelles mutations, et permettre leur affectation ultérieure** dans le cadre du projet lorsque celui-ci sera suffisamment défini.

Par conséquent, le dossier « simplifié » de DUP de réserve foncière est constitué des pièces suivantes :

- > La notice explicative,
- > Le plan de situation,
- > Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- > L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

2. PÉRIMÈTRE DE LA DUP DE RÉSERVE FONCIÈRE

Le projet de revitalisation du secteur de la Rue du Général Leclerc porte sur **six ilots**, dont la délimitation rappelée ci-dessous est définie par la convention-cadre et la convention de portage foncier, signées les 5 et 10 juillet 2019.

Ces ilots constituent le périmètre d'intervention de l'EPFLI et sont numérotés de 1 à 6.

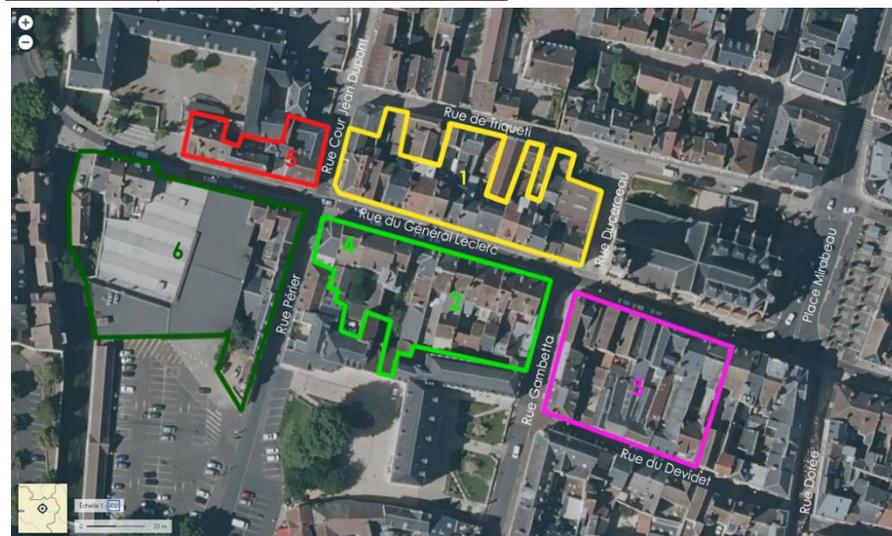
Comme exposé précédemment, le périmètre d'intervention de l'EPFLI a fait l'objet de plusieurs évolutions successives. Compte tenu de ces évolutions, la délimitation de la DUP de Réserve Foncière repose sur les modifications les plus récentes, issues de la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI du 12 février 2021 et des délibérations du Conseil municipal de Montargis du 12 juillet 2021 et du 28 mars 2022.

Le périmètre de la DUP de Réserve Foncière, présenté ci-après, intègre donc les six ilots d'intervention initiaux de l'EPFLI. Il est toutefois **délimité de manière plus élargie**, afin de permettre la définition d'une **unité de fonctionnement et de cohérence urbaine**, fruit de réflexions nées depuis la signature des conventions d'intervention ci-dessus rappelées (concertation pilotée par l'Atelier de l'Ourcq, etc.). **L'utilité publique du projet s'entend ainsi dans sa globalité, au regard de l'ensemble de ses caractéristiques et de ses composantes.**

Périmètres d'intervention initiaux (2019) :



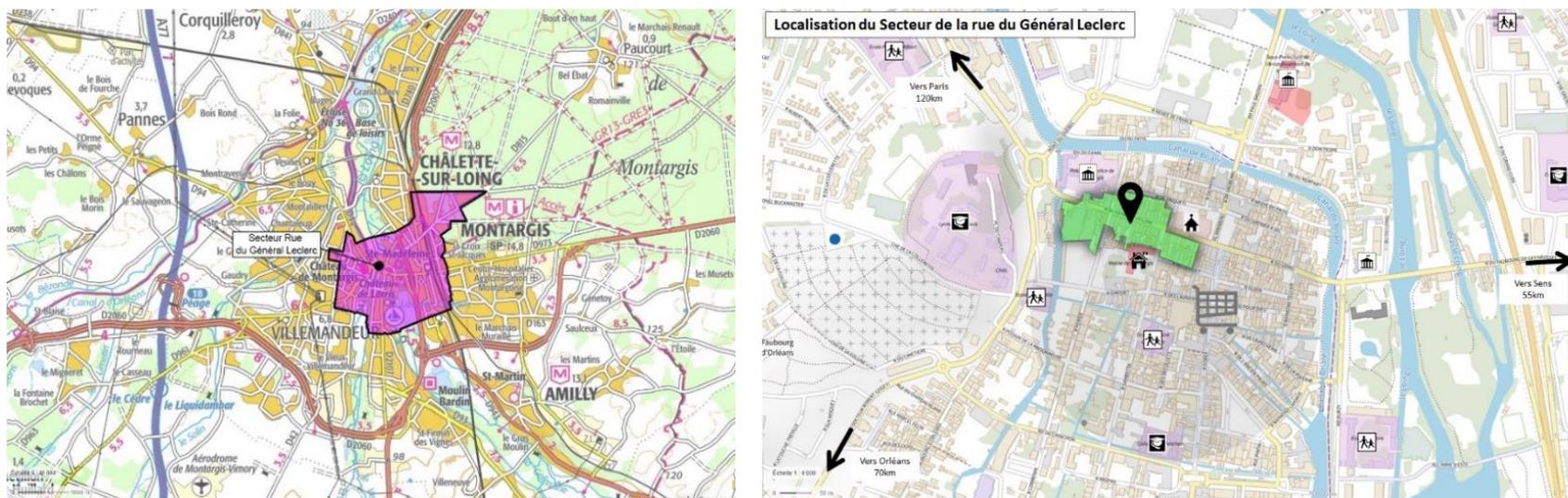
Évolution des périmètres d'intervention (2021) :



3. PRÉSENTATION DU PROJET

3.1. Localisation

L'opération de revitalisation du secteur de la Rue du Général Leclerc, objet de la DUP Réserve Foncière, se situe à Montargis (département du Loiret). **Deuxième rue commerçante de la ville** après la rue Dorée, axe commerçant principal situé en perpendicularité, la rue du Général Leclerc est située dans le prolongement de la rue du Loing et constitue un **axe transversal**, qui permet de traverser le centre-ville historique de Montargis d'Est en Ouest, et d'offrir une desserte vers les centres administratifs (mairie, palais de justice) et patrimoniaux (Canal de Briare, église Sainte-Madeleine, château).



Localisation de la ville de Montargis et du secteur de la rue du Général Leclerc - Source : IGN - Siam Conseils

La ville de Montargis est l'une des deux sous-préfectures du Loiret. Son aire urbaine comprenait 71 081 habitants en 2015, ce qui en faisait la septième aire urbaine de la région Centre-Val de Loire et la deuxième du Loiret, derrière celle d'Orléans.

Montargis est située dans la région naturelle du Gâtinais, à 33 km au Sud de Nemours, à 38 km au Nord de Gien, à 53 km au Sud-Ouest de Sens, à 68 km à l'Est de la préfecture Orléans, à 76 km au Nord-Ouest de la préfecture de l'Yonne, Auxerre et à 109 km au Sud de Paris.

Située au carrefour des autoroutes A6, A19 et A77, et des nationales 7 et 60, la ville bénéficie également d'une desserte ferroviaire par sa gare située sur la ligne Moret - Veneux-les-Sablons - Lyon-Perrache, permettant la correspondance vers Paris. Au niveau local, la ville et l'agglomération sont desservies par le réseau de bus urbain Amelys, ainsi que par le réseau interurbain du Loiret. Enfin, Montargis est également traversée par la Scandibérique, tronçon français de l'itinéraire EuroVélo 3 reliant la Norvège à Saint-Jacques-de-Compostelle.

3.2. Environnement

Réseau hydrographique

Le territoire est fortement marqué par le réseau hydrographique, particulièrement compliqué et dense. D'une longueur totale d'environ 10,5 km, le réseau est traversé du Sud au Nord par le Loing et le Canal de Briare, ainsi que par le Vernisson et le Puisseaux qui confluent avant de se jeter dans le Canal. Plusieurs canaux irriguent par ailleurs le centre-ville de Montargis, valant à cette dernière le surnom de « Venise du Gâtinais ». La rivière du Vernisson borde le périmètre de la DUP à l'Ouest et présente des ramifications qui circulent également sous le périmètre concerné.

Constituant l'un des plus anciens canaux de France, le Canal de Briare permet à la navigation de relier les fleuves de Loire et de Seine. Avec les 54 km de son parcours et ses 38 écluses, en suivant principalement les vallées du Loing côté Seine et de la Trézée côté Loire, il relie le canal du Loing, depuis le hameau de Buges dans le Loiret, à la Loire et au canal latéral à la Loire à Briare. Le canal est géré par Voies Navigables de France.

Milieus naturels et biodiversité

Le territoire communal de Montargis comprend une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II (ZNIEFF n° 240003882 "Forêt de Montargis"). D'une superficie de 4 598 hectares, cette zone concerne le territoire de 11 Communes du département du Loiret, dont une partie Nord-Est de la Commune de Montargis.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de site Natura 2000, ni de sites classés.

Typologie

Montargis est une Commune urbaine, faisant partie des Communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE. Elle appartient à l'unité urbaine de Montargis, qui regroupe les quinze Communes de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing, dont elle est la ville-centre, et qui compte 56 233 habitants en 2017.

Occupation des sols

L'occupation des sols de la Commune est marquée par l'importance des territoires artificialisés (96,3 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (92,7 %). En 2018, la répartition détaillée est la suivante : zones urbanisées (76,6 %), espaces verts artificialisés non agricoles (17,1 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (2,6 %), forêts (2 %), prairies (1,7 %). *Source : base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover.*

Culture et Patrimoine

La ville de Montargis dispose d'un nombre important de lieux et monuments patrimoniaux, parmi lesquels notamment :

- > L'Église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine, située au cœur du centre-ville ancien, à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la Place Mirabeau, et classée au titre des Monuments Historiques par arrêtés des 10 février 1909 et 10 juillet 2000.
- > Le Château de Montargis, ancienne résidence royale, aujourd'hui en grande partie en ruines, situé à l'Ouest et en surplomb du centre-ville et du secteur du Général Leclerc.

La ville compte par ailleurs un riche patrimoine bâti, en majeure partie réparti dans son centre-ville, lié à son passé historique. Par exemple :

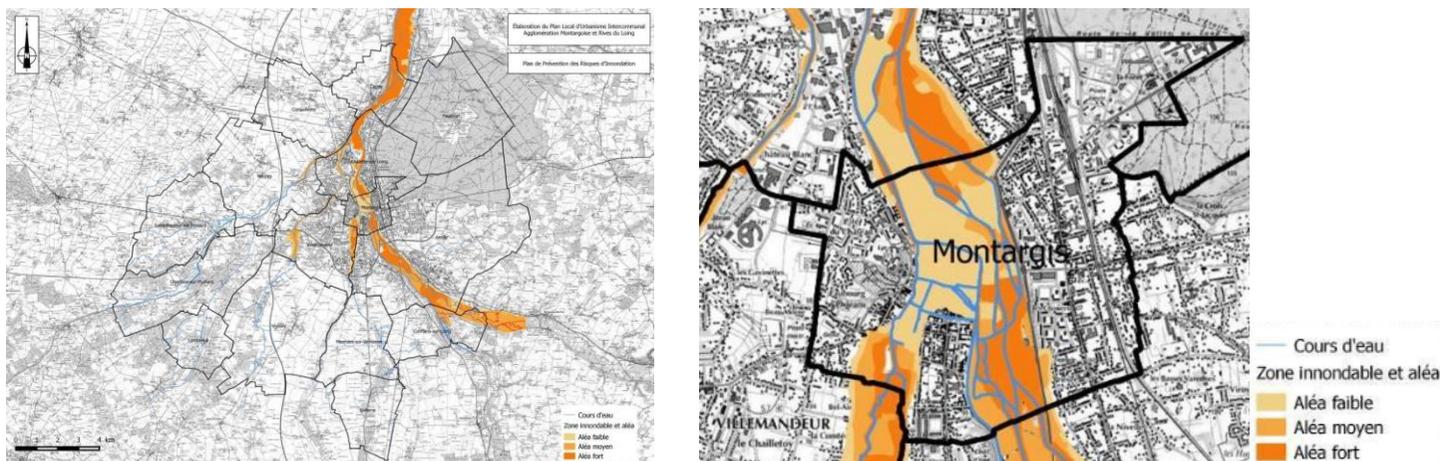
- > L'hôtel Léorier, construit entre 1818 et 1821, situé à l'angle de la rue Dorée et du boulevard des Belles-Manières ;
- > L'hôtel Barthélémy Prevost, ancien hôtel particulier Renaissance, situé dans le quartier de La Pêcherie ;
- > L'hôtel Ravault, situé rue Raymond Tellier, ayant accueilli le Roi de France Louis XIV en 1696 ;
- > L'ancien couvent des Ursulines, situé rue Jean Jaurès ;
- > L'hôtel Durzy, aujourd'hui appelé Musée du Girodet ;
- > L'ancien cloître, situé au croisement de la rue de Triqueti et de la rue Cour Jean-Dupont, aujourd'hui centre de semi-liberté ;
- > Etc.

Sur le plan culturel, la ville de Montargis dispose d'un complexe de cinéma, d'une médiathèque, d'un conservatoire de musique et de danse, et de plusieurs musées.

Risques naturels

Compte tenu de l'importance de son réseau hydrographique, la ville de Montargis - et notamment son centre-ville - est particulièrement exposée au risque d'inondation. Le territoire est ainsi concerné par l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Agglomération montargoise et Loing Aval, approuvé le 20 juin 2007.

De fortes pluies sur le bassin, plus particulièrement en Puisaye, peuvent entraîner une montée des eaux. Les délais d'arrivée des eaux sur Montargis peuvent être estimés entre douze heures et une journée, selon la localisation des pluies. Les sources de ces deux rivières étant très proches, le Loing et l'Ouanne sont, dans la plupart des cas, en crue en même temps. Au XX^e siècle, le Loing et l'Ouanne ont débordé plusieurs fois : ces rivières ont provoqué des inondations, notamment dans le centre-ville de Montargis (Loing). La crue la plus récente date de 2016 et n'a pas épargné les immeubles présents dans le périmètre de la DUP Réserve Foncière.



Carte du risque inondation sur le territoire de l'Agglomération montargoise / Zoom sur le territoire de Montargis

Par ailleurs, la Commune de Montargis est concernée par le risque de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain liés aux phénomènes de sécheresse) : une grande partie du territoire communal est ainsi soumis à un aléa "moyen", selon l'échelle définie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le territoire communal est également concerné par le risque d'effondrement de cavités souterraines. Une cartographie départementale de l'inventaire des cavités souterraines et des désordres de surface a été réalisée. Il a été recensé sur la commune plusieurs effondrements de cavités.

Enfin, à l'image de l'ensemble du département loirétain, la Commune de Montargis se situe en zone 1 de "sismicité très faible".

Risques technologiques

Aucun établissement SEVESO n'est recensé sur le territoire de l'agglomération montargoise. Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise au régime de l'enregistrement est recensée sur le territoire de la ville de Montargis ; cet établissement se situe en dehors du secteur centre-ville.

La Commune de Montargis est concernée par le risque de transport de matières dangereuses (TMD), en raison du passage, sur son territoire ou à proximité immédiate, de la ligne ferroviaire SNCF Paris-Nevers et des routes départementales D2060 et D2007 (ex-RN 7).

Enfin, selon le site gouvernemental Géorisques, le territoire communal compte :

- > Quatre sites pollués ou potentiellement pollués recensés dans la commune (ex-BASOL) ou secteur d'information sur les sols (SIS) ; aucun d'entre eux ne se situe sur le secteur de la rue du Général Leclerc.
- > 82 anciens sites industriels et activités de service (BASIAS), dont 65 sur lesquels l'activité est terminée. Aucun de ces sites ne se situe au sein du secteur de la rue du Général Leclerc.

3.3. Objectifs et grandes orientations du projet

L'opération de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords a été inscrite comme action prioritaire n° 1 dans la convention-cadre Action Cœur de Ville conclue en octobre 2018. L'objectif de la démarche est de renforcer l'attractivité de la Commune et de son centre-ville en agissant de façon structurelle sur le bâti.

De manière générale, les objectifs poursuivis par le programme Action Cœur de Ville sur la Commune de Montargis sont :

- > Déployer une offre de logements attractive et en lien avec les attentes actuelles de la population et celles des entreprises locales ;
- > Développer l'offre commerciale en créant des surfaces commerciales de plus grandes tailles correspondant aux logiques actuelles du commerce et aux critères de rentabilité ;
- > Permettre le retour en centre-ville d'activités tertiaires et de professions libérales sous leurs nouvelles formes d'expression (espaces de coworking, fablabs, pépinières de start-up, etc.) afin de maintenir une diversité d'activités assurant un flux de passages réguliers ;
- > Valoriser les espaces historiques, l'accessibilité des sites typiques, la mise en valeur de spécificités locales, créateur d'un cadre de vie original et attractif ;
- > Redéfinir un circuit de déplacements piétons plus harmonieux et plus favorable à la venue d'une population éloignée ;
- > Développer l'activité touristique autour du patrimoine et des activités ludiques.

Parallèlement, la volonté de **maintenir une zone d'attractivité** et de chalandise importante allant au-delà de l'aire urbaine, le souhait de **développer le tourisme** en profitant de la proximité de Paris et de l'originalité fluviale et la nécessité d'**attirer les entreprises du futur**, impliquent de développer un bouquet de solutions numériques et technologiques permettant à la ville de s'inscrire dans les logiques de "smart city" et "d'entreprises 4.0".

Ce projet de revitalisation va également permettre de réorganiser les flux au sein du centre-ville et de remédier aux problématiques d'accessibilité. En effet, la perte d'attractivité sur la partie Général Leclerc/Girodet a favorisé une habitude d'entrée dans le centre-ville par la Place de la République, ce qui pose à la fois des problèmes d'encombrement et de surcharge du stationnement. La reconquête des parcours marchands historiques et la redéfinition de ceux-ci autour d'activités différenciées favorisera l'utilisation des différentes entrées de la ville et une meilleure répartition des flux.

Sur la base de ces objectifs, la ville de Montargis a lancé en 2020 une démarche de concertation, sous la forme d'ateliers réunissant des représentants de la Commune et de la Communauté d'Agglomération (élus et techniciens), des partenaires institutionnels (architecte des bâtiments de France, Action Logement, Direction Départementale des Territoires, Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, Valloire Habitat), et des bureaux d'études (cabinet OBSAND spécialiste en prospective appliquée au commerce et à la consommation, et Atelier de l'Ourcq, en charge de l'animation de la concertation et de la définition des premières orientations de projet).

Ces ateliers ont eu pour objet de nourrir la réflexion sur le projet de revitalisation du secteur et d'esquisser les premières orientations d'aménagement, fils conducteurs des études pré-opérationnelles à venir. Ces ateliers ont notamment permis de :

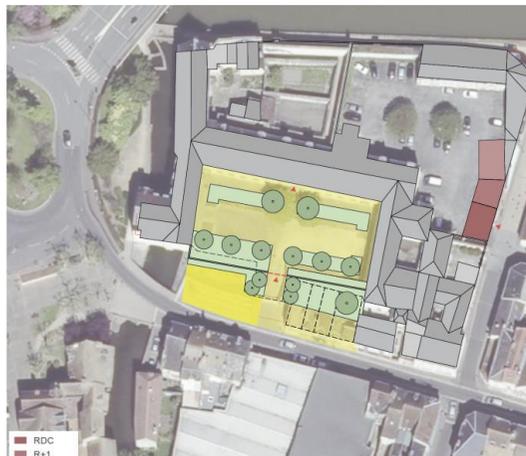
- **Confirmer les potentialités d'évolution** du tissu urbain dans les secteurs identifiés ;
- **Préciser les principes d'aménagement** à mettre en oeuvre pour la cohérence des objectifs de redynamisation commerciale, d'activités économiques, d'offre de logement, de mise en valeur patrimoniale du cœur de ville ;
- **Conforter les objectifs** poursuivis, nécessitant une action de réserve foncière à même de constituer des tènements immobiliers opérationnels :
 - > Cureter les cœurs d'îlot,
 - > Améliorer les fonctionnalités des surfaces de plancher résidentielles : accès aux niveaux supérieurs, création d'espaces annexes au logements (accès, stationnements, annexes...), amélioration du cadre de vie et des conditions de confort (lumière, paysagement...),
 - > Procéder à des remembrements parcellaires pour constituer de petites unités de voisinages au sein des secteurs identifiés,
 - > Redéfinir et requalifier les espaces publics.

Les réflexions engagées dans le cadre des ateliers ont permis de définir les **premières « pistes » d'orientations de projet** sur trois îlots du secteur, qui sont exposées ci-après à titre d'illustrations.

Ilot Tribunal



Hypothèse 1 : Cour ouverte sur la rue du Général Leclerc



Hypothèse 2 : Cour fermée sur la rue du Général Leclerc



- > Dans la première hypothèse, le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP) serait implanté sur la rue Cour Jean Dupont (côté Est), en retrait des rues commerciales du centre-ville.
Son emprise au sol permettrait de fermer les vues sur la cour technique, qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Un porche permettant le passage de la rue à la cour technique prendrait place à l'actuel emplacement de l'entrée de la cour.
D'une hauteur de trois niveaux, le bâtiment viendrait s'insérer dans la morphologie urbaine avec soin, respectant les hauteurs des bâtiments qui le bordent.
- > En seconde hypothèse, le bâtiment du SPIP se trouverait implanté en entrée du centre-ville. La cour du tribunal serait refermée, afin de retrouver la structure urbaine d'origine.

Ilot Triqueti



Hypothèse : créer une nouvelle offre de cellule commerciale



> Les cellules commerciales sont aujourd'hui très contraintes par leur surface étriquée, ce qui rend la persistance des commerces difficiles.

① Le remembrement parcellaire permettrait le redécoupage des surfaces commerciales, qui seraient étendues et donc mieux adaptées à la demande (par exemple, 2 à 3 échoppes regroupées pour former une nouvelle cellule). La surface totale de commerce pourrait ainsi évoluer de 571m² à 960m².

② Les bâtiments représentant un intérêt patrimonial ou un intérêt pour la structure de l'ilot seraient conservés pour y déployer des commerces. Dans cette configuration, la cour deviendrait publique, desservie par un porche ouvert sur la rue du G^{al} Leclerc.

③ Des extensions commerciales seraient également construites pour étendre au maximum la surface des commerces.

Ilot Périer



Hypothèse : réorganiser les surfaces commerciales



> L'organisation actuelle de l'ancien supermarché nécessiterait d'être repensée et modernisée, pour répondre aux objectifs définis.

> Repenser l'entrée et les accès du supermarché, les accès publics depuis l'entrée actuelle et depuis l'entrée côté rue du G^{al} Leclerc, ainsi que l'emplacement des réserves, liées aux espaces techniques, accessibles depuis le parking existant.

> Possibilité de créer un nouveau commerce pour accompagner le nouveau supermarché. Une proposition de restaurant a, par exemple, été soumise lors des ateliers, avec une ouverture sur le ruisseau du Vernisson et sur la place, en continuité de la halle Girodet et le jardin extérieur.

> La desserte des commerces serait assurée par une rue traversante, qui apparaîtrait comme un prolongement des espaces publics adjacents.

> La grande surface disponible permettrait d'envisager la cohabitation de plusieurs programmes et usages complémentaires : par exemple, espace de coworking, tiers lieu, salle de sports, etc.

Ces hypothèses constituent à ce jour des réflexions sur des principes d'organisation ou de réorganisation des ilots concernés, imaginés dans le cadre des ateliers de concertation. Des études pré-opérationnelles devront être mises en œuvre par la collectivité pour déterminer la faisabilité de ces orientations, la programmation du projet, ses modalités de mise en œuvre technique et financière, son échéancier, etc.

4. SITUATION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

* Données foncières mises à jour au 15/05/2023

Le périmètre de la DUP de Réserve Foncière, reporté en page 6 de la présente notice, comprend un total de 87 parcelles délimitées au cadastre.

La propriété de ces parcelles se répartit entre :

- > L'EPFLI Foncier Cœur de France, qui a acquis une cinquantaine de propriétés (à titre unique ou en copropriété) par la voie amiable ou de la préemption, soit plus de 50% du foncier cadastré ;
- > Et 50 comptes de propriétés privées (particuliers individuels ou en indivisions, sociétés commerciales ou SCI).

Au sein du périmètre, 13 copropriétés sont recensées. Elles regroupent 13 parcelles sur les 87 totales, soit environ 15% du foncier. Sur l'ensemble de ces copropriétés, l'EPFLI possède 44 lots.



Carte des parcelles maitrisées par l'EPFLI mise à jour au 15/05/2023

5. L'UTILITÉ PUBLIQUE DE LA RÉSERVE FONCIÈRE

5.1. La nécessité de constituer une réserve foncière

La constitution d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation de l'opération de revitalisation du secteur du Général Leclerc s'inscrit dans la **politique de développement communal et intercommunal**, ainsi que dans les **objectifs de la démarche Action Cœur de Ville**.

Le programme « Action Cœur de Ville » a été présenté le 14 décembre 2017 par le Premier Ministre à l'occasion de la deuxième Conférence nationale des territoires. Il s'agit d'une démarche pluriannuelle en faveur de la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne, impliquant à titre principal l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement et l'Agence Nationale de l'Habitat, ainsi que d'autres agences et acteurs nationaux et locaux.

Le Comité de pilotage national « Action Cœur de Ville », réuni le 26 mars 2018, a procédé à la sélection des 222 villes ou binômes de villes bénéficiaires du programme, parmi lesquels la ville de Montargis. Suite à sa sélection, cette dernière a approuvé la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville applicable à son territoire, par délibération du Conseil municipal du 28 septembre 2018. La signature de cette convention cadre est intervenue le 12 octobre 2018.

Il s'agit, par le biais de cette démarche, de **remédier aux problématiques de désertification et de dévitalisation du centre-ville** de Montargis. En effet, après avoir connu une forte augmentation de sa population dans les années 1970, la ville de Montargis vit depuis quelques années un déclin démographique, au profit des Communes péri-urbaines de l'agglomération montargoise.

Pourtant, les actions mises en place depuis 2014 sur la politique de commercialisation des locaux vides, au travers l'adoption de la taxe sur les friches commerciales, de la modification du règlement de publicité extérieure et de la mise en place d'un Comité Local du Commerce, ont facilité l'ouverture de nombreux nouveaux magasins et une baisse de certains loyers. La vacance commerciale dans la rue Dorée, principale rue commerçante de la Ville, est aujourd'hui quasi-nulle.

Ce maintien d'une dynamique commerciale réelle se confronte aujourd'hui aux réalités du bâti, comme le montre à lui seul l'exemple de la rue du Général Leclerc, deuxième rue commerçante historique de Montargis : des bâtiments vétustes, n'offrant plus que des logements de piètre qualité, ce qui justifie d'un très faible taux de peuplement et des cellules commerciales peu attractives, qui génèrent un **taux de vacance supérieur à 20%**, en hausse régulière (*source : convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Montargis*). Ce déséquilibre entre les deux rues commerçantes suscite une perte de linéaire marchand et surtout un affaiblissement de l'attractivité du parcours client, nuisant à l'attractivité générale du centre-ville.

L'objectif de la démarche est donc de renforcer l'attractivité de la Commune et de son centre-ville. Pour cela, la réhabilitation de la rue du Général Leclerc (logements + commerces + autres activités économiques) a été inscrite comme Action Prioritaire n° 1 dans la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville.

L'opération de revitalisation de la rue du Général Leclerc n'a pas pour seul objectif de réaménager l'espace urbain. Elle a plus largement pour vision de **favoriser le développement d'une offre et d'un cadre de vie créant les conditions d'un réel attrait** pour la ville et de développer l'ensemble des moyens humains et techniques assurant au quotidien sa notoriété, son image et son attractivité.

Une croissance démographique, une fréquence de visite importante (rétention) et en conséquence des flux de passages générateurs de revenus et de performances financières, seront les marques de la réussite de ce projet. Voyant plus loin que les seules logiques de réhabilitation, Montargis souhaite s'inscrire dans une **nouvelle dynamique sociale, économique et environnementale sur le long terme**.

Par ailleurs, l'analyse de la **vacance des commerces et des logements** sur le secteur de la Rue du Général Leclerc a amené la ville à travailler sur des hypothèses de restructuration de certains bâtiments. Il s'agit ainsi de s'approprier des ensembles que la ville et ses partenaires pourront restructurer, afin de les adapter aux typologies de locaux recherchés par les commerçants et les habitants, dans le but de **redynamiser le centre-ville**.

Des **opérations de curetage** pourront être menées pour aboutir à la restructuration et à la modernisation de cellules commerciales, et pour reconquérir les étages en créant des logements adaptés aux besoins des ménages de l'agglomération, ayant un accès indépendant de l'activité située en rez-de-chaussée. Ces opérations apporteront une **plus grande cohérence dans l'organisation des îlots**, et permettront d'**offrir de nouveaux espaces de respiration dans ce secteur de densité urbaine**.

La constitution d'une réserve foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc est ainsi nécessaire pour permettre :

- > **La mise en œuvre des objectifs inscrits dans la convention cadre Action Cœur de Ville ;**
- > **La réhabilitation d'une rue à forte vacance de logements et de commerces ;**
- > **La création de nouvelles cellules commerciales de tailles plus importantes et plus fonctionnelles que dans le reste du centre-ville ;**
- > **Le redéploiement de l'activité commerciale sur un linéaire plus harmonieux facilitant une diversité des accès au centre-ville ;**
- > **La requalification des espaces de vie intérieurs et des cœurs d'îlots.**

5.2. L'articulation avec les documents de planification applicables au territoire

La constitution d'une réserve foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc est poursuivie en vue de permettre le projet de revitalisation de ce secteur, lequel constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, en ce qu'il permet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés.

Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Introduit par la Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015, le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

L'élaboration du SRADDET est confiée à l'échelon régional : le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire a ainsi été adopté par délibération du Conseil régional du 19 décembre 2019, puis approuvé par arrêté préfectoral du 4 février 2020.

Portant une stratégie globale pour l'aménagement de la Région à moyen et long terme (horizons 2025/2030 et 2050), le SRADDET décline 20 grands objectifs fondés autour de quatre orientations stratégiques que sont :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une **démocratie renouvelée**.
- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la **synergie** de tous ses territoires et la **qualité de vie** qui la caractérise.

- Booster la **vitalité de l'économie régionale** en mettant nos atouts au service d'une **attractivité renforcée**.
- Intégrer l'**urgence climatique et environnementale** et atteindre l'**excellence éco-responsable**.

Cette stratégie régionale s'articule autour des trois principes d'actions majeurs suivants :

- **La démocratie permanente**, afin de mettre l'humain et la qualité de vie au cœur des réflexions et des projets en concentrant l'attention sur les besoins et les usages quotidiens des habitants, entreprises, actifs, touristes, et en favorisant toutes les formes de mobilisation et d'implication citoyenne.
- **La construction partenariale**, à travers la recherche d'une plus grande coopération et mise en synergie des compétences entre les territoires et entre les acteurs dans une logique de réciprocité, solidarité et d'équité, afin que chacun trouve sa place et contribue à la mise en oeuvre du projet de SRADDET et à la cohésion régionale.
- **Le suivi avec l'ensemble des collectivités et des citoyens**, pour disposer de l'agilité nécessaire à une constante réactivité et une souplesse d'adaptation aux opportunités et d'anticipation des innovations, des évolutions sociales et sociétales.

La Ville de Montargis est identifiée au titre des **pôles régionaux**, dont les aires urbaines dépassent 60 000 habitants, disposant de services supérieurs et jouant un **rôle majeur et particulier dans la structuration et l'équilibre des espaces** qui les entourent et sur lesquels ils rayonnent largement.

Au travers ses orientations stratégiques, le SRADDET entend notamment œuvrer au dynamisme des villes, des villages et à la préservation d'une offre de services de proximité, accessible à l'ensemble de la population, portant ainsi une ambition collective forte en faveur d'un urbanisme et d'un habitat durable recentré autour de ses pôles urbains et de ses centres-bourgs, s'inscrivant dans la politique ambitieuse en faveur des centralités incarnée par le programme de revitalisation des centres-bourgs.

À ce titre, le document régional invite les territoires à élaborer des stratégies foncières locales et à **mettre en oeuvre des outils adaptés de maîtrise, de portage et de gestion du foncier**, au travers des Établissements Publics Fonciers, dans le but d'enraciner et de conforter un modèle d'aménagement plus économe devant notamment :

- **Privilégier le renouvellement urbain** et la densification des espaces déjà urbanisés, en encourageant la mixité et la multifonctionnalité.
- S'engager pleinement dans **la reconquête, la réutilisation et l'adaptation du bâti existant** en friche ou vacant.
- Concevoir **la requalification, l'intensification et l'aménagement des centres-villes, centres-bourgs, centres de quartier** par des formes attractives et répondant aux besoins des populations (adaptation et mixité du logement, accessibilité numérique...), à la préservation et la valorisation des paysages et des patrimoines, à un objectif de renforcement du lien social (espaces partagés...).
- **Lutter contre l'habitat dégradé**, en particulier les copropriétés dégradées, pour des raisons sanitaires et sociales mais aussi pour veiller à ne pas augmenter la vacance, particulièrement notable en région, qui freine l'attractivité de certains espaces et limite les possibilités de compacité urbaine.

En visant à permettre la revitalisation et la réhabilitation d'un secteur en déperdition économique, grandement concerné par la problématique de dégradation et de vacance des logements, la constitution d'une réserve foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc s'inscrit en cohérence avec les orientations stratégiques définies par le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire.

Articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Conformément aux dispositions des articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'urbanisme, la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de moins de cinq hectares d'un seul tenant n'est pas soumise à l'obligation de compatibilité avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale.

Il y a toutefois lieu de rappeler, de manière générale, les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicables au territoire, afin d'exposer la pertinence du projet de revitalisation du secteur de la rue du Général Leclerc envisagé avec les orientations du document supra-communal.

Approuvé le 1^{er} juin 2017, le SCOT du Montargois en Gâtinais identifie la ville de Montargis comme la ville-centre, constituant le cœur de l'agglomération avec ses voisins Chalette-sur-Loing, Amilly et Villemandeur. Son PADD s'articule autour des trois axes suivants :

- AXE 1 - Développer l'attractivité économique du territoire.
- AXE 2 - Habiter le territoire : une politique d'accueil qualitative.
- AXE 3 - Préserver les trames naturelle et agricole du territoire.

Le SCOT prévoit notamment un objectif de **pérennisation de l'attractivité commerciale** du cœur d'agglomération, en faisant évoluer les critères d'attractivité, de la densité d'offre vers la qualité des lieux et de l'expérience (évènementiel). En effet, face à la densité commerciale remarquable du cœur d'agglomération, la pérennisation du commerce et le renforcement de l'attractivité commerciale de ce dernier devra passer prioritairement par une **amélioration de la qualité des sites commerciaux** et être accompagnée d'une **valorisation globale de la qualité urbaine et architecturale de la centralité**. Cette réorganisation qualitative se fera de manière différenciée en fonction des principaux sites d'attractivité et veillera au sein de l'armature territoriale à **localiser de manière préférentielle le commerce en centre-ville de Montargis**, pour conserver son rôle majeur et préserver son rôle de proximité.

Par ailleurs, en matière d'habitat, le SCOT prévoit notamment, pour le cœur d'agglomération :

- De favoriser l'accueil des nouveaux logements dans le cœur de ville, en le densifiant et **en encourageant le renouvellement du parc et les réhabilitations** ;
- De développer une **mixité urbaine et fonctionnelle** maximale.

La constitution d'une réserve foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc permettra ainsi la mise en œuvre d'un projet de revitalisation et de réhabilitation dans le respect des orientations inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale.

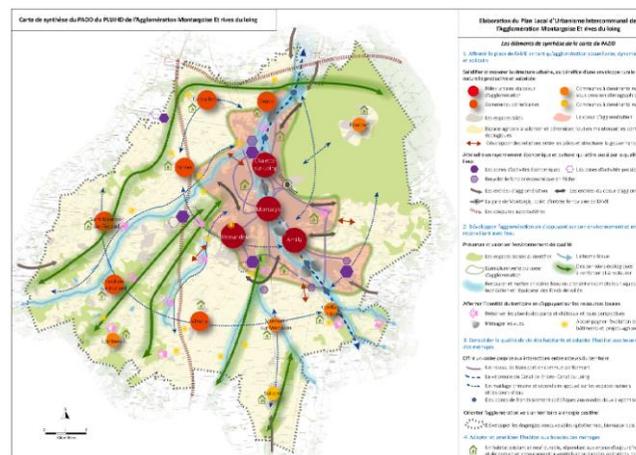
Articulation avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Selon les dispositions des articles L.152-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les opérations d'aménagement visées à l'article L.300-1 doivent être **conformes au règlement et aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme**. Elles doivent, en outre, être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation inscrites au PLU**.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) de l'Agglomération montargoise et rives du Loing a été approuvé par le Conseil communautaire du 27 février 2020 ; il a fait l'objet d'une révision allégée, approuvée le 1^{er} février 2022.

Son PADD s’articule autour des cinq grandes orientations suivantes :

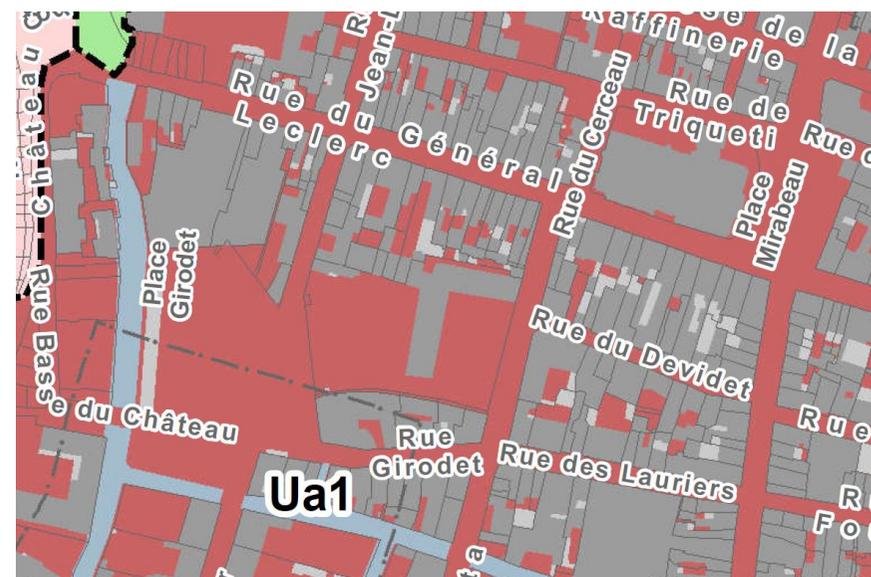
- Consolider la place de l’AME en tant qu’agglomération accueillante, dynamique pour l’emploi et solidaire.
- Faire du patrimoine naturel et environnemental un atout du développement.
- Consolider la qualité de vie et améliorer la mobilité des habitants et des acteurs du territoire.
- Adapter et améliorer l’habitat aux besoins des ménages.
- Renforcer la gouvernance des politiques publiques en lien avec le PLUiHD.



En matière de développement socio-démographique, de développement de l’habitat et de l’économie, le PLUiHD dresse pour la ville de Montargis les constats suivants :

- La dégradation du centre-ville et sa perte d’attractivité ;
- L’affaiblissement de l’armature urbaine dû à l’affaiblissement démographique ;
- L’augmentation des logements vacants ;
- Les risques d’augmentation de la précarité énergétique des ménages modestes ;
- La dégradation de copropriétés privées ;
- Une diminution des emplois ;
- Un départ d’entreprises et perte de vitesse du tissu commercial et de services.

La constitution d’une réserve foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc vise à permettre la réalisation d’un projet de revitalisation et de réhabilitation qui apportera les réponses adaptées et qualitatives à ces problématiques, dans le respect des orientations définies au PADD et des dispositions réglementaires en vigueur, qui classe l’emprise du projet envisagé en zone Ua1 correspondant au « Centre historique de Montargis ».



Extrait du règlement graphique applicable au périmètre de la réserve foncière

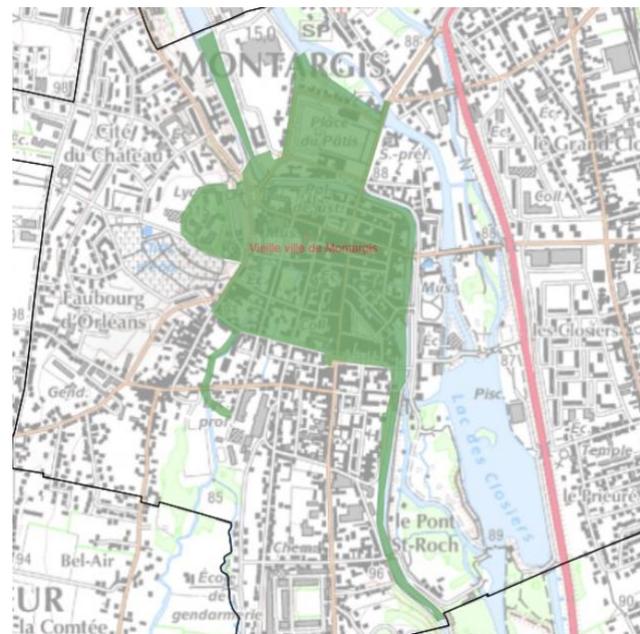
Autres dispositions réglementaires applicables

Le secteur de la rue du Général Leclerc se situe au cœur d'un centre-ville riche de bâtiments patrimoniaux et monuments historiques. À ce titre, il est concerné par l'application de plusieurs servitudes d'utilité publique :

- La **servitude AC2** relative à "La Vieille Ville de Montargis", correspondant au périmètre du centre-ville historique, site inscrit par arrêté du 12 juin 1973 (Cf. carte ci-contre).
- Les **servitudes AC1** relatives aux abords des monuments historiques, dont notamment celle liée aux abords de l'église de la Madeleine, classée par arrêtés du 10 février 1909 et du 10 juillet 2000, et aux abords immédiats de laquelle se situe la réserve foncière envisagée ; la rue du Général Leclerc se situe dans le champ de visibilité immédiat de l'église de la Madeleine.
- La **servitude PM1** liée au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Agglomération montargoise et Loing Aval, approuvé le 20 juin 2007

Les effets de ces servitudes seront pris en compte ultérieurement au stade de la définition et de la conception du projet de revitalisation, lors de l'élaboration du/des dossier(s) de demande d'autorisation d'urbanisme. Ces derniers seront soumis pour avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France au titre de leur instruction.

Le secteur n'est, par ailleurs, concerné par aucun emplacement réservé.



*Délimitation du site inscrit de La Vieille Ville de Montargis
Source : DREAL Centre-Val de Loire - Plateforme CARMEN*

5.3. L'effectivité de l'opération de réserve foncière

La procédure de DUP doit être sollicitée au titre d'une action ou opération réelle et effective.

La constitution d'une réserve foncière par le biais de la déclaration d'utilité publique sur le secteur de la rue du Général Leclerc est fondée sur l'ensemble des décisions justifiant l'action et l'intervention de l'EPFLI :

- > **Délibération du Conseil municipal de Montargis du 8 avril 2019, conférant mandat à l'EPFLI pour engager la procédure d'expropriation**
- > **Délibérations du 23 mai et 21 novembre 2019 du Conseil de l'AME déléguant à l'EPFLI le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs concernés par le projet de revitalisation, complétées par les délibérations du 17 novembre 2020 et du 28 septembre 2021.**
- > **Convention-cadre et convention de portage foncier, signées les 5 et 10 juillet 2019 entre l'EPFLI et la ville de Montargis.**
- > **Délibération du Conseil municipal de Montargis du 14 décembre 2020 sollicitant l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLI (intégration de la parcelle AN 95).**

- > **Délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France du 12 février 2021, validant l'intégration de la parcelle AN 95 à son périmètre d'intervention.**
- > **Délibération du Conseil municipal de Montargis du 12 juillet 2021 sollicitant l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLI.**
- > **Délibération du Conseil municipal de Montargis du 28 mars 2022 approuvant le lancement de la procédure de DUP Réserve Foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc, et validant le périmètre de ladite DUP.**
- > **Délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France du 6 mai 2022 validant le lancement de la procédure de DUP Réserve Foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc à Montargis.**

5.4. L'utilité publique de la constitution d'une réserve foncière sur le secteur Général Leclerc

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

Le coût de l'opération

- Coût foncier et financier

À ce jour, l'EPFLI Foncier Cœur de France a acquis, par la voie amiable ou de la préemption, une cinquantaine de propriétés sur le secteur concerné. Ces acquisitions représentent plus de 50% de l'ensemble des immeubles et des propriétés nécessaires à la constitution de la réserve foncière.

Conformément à l'estimation sommaire et globale émise le 22 août 2022 par le Pôle d'évaluation domaniale, le coût total des dépenses estimées pour les acquisitions à réaliser au titre de la constitution de cette réserve foncière est estimé à 20 000 000 €, indemnités comprises.

- Coût environnemental

La constitution d'un dossier de DUP Réserve Foncière ne donne pas lieu à la réalisation d'une étude d'impact, les contours et les caractéristiques de l'opération d'aménagement envisagée n'étant pas suffisamment définis à ce stade (notamment terrain d'assiette, ou encore surface de plancher ou emprise au sol développée).

Toutefois, il peut être utilement rappelé que :

- Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de site Natura 2000, ni de sites classés.
- L'opération de revitalisation et de réhabilitation projetée se situe en milieu déjà urbanisé et dense, fortement marqué par l'occupation et l'activité humaine, ne présentant aucune sensibilité environnementale particulière.

Au contraire, le projet de requalifier et d'ouvrir les cœurs d'ilots, afin de laisser la place à des espaces verts et de respiration, pourrait contribuer à recréer des zones de nature en ville et à reconstituer des espaces de biodiversité au sein du tissu urbain.

Les intérêts de l'opération

L'intérêt principal de l'opération de revitalisation envisagée sur le secteur de la rue du Général Leclerc est caractérisé par les **trois volets structurants** que sont :

- **La redynamisation du linéaire commercial de la rue du Général Leclerc**, dans le but de conférer une nouvelle attractivité à cette partie du centre-ville et à rééquilibrer l'offre commerciale, en complémentarité avec celle existante sur la rue Dorée ;
- **La réhabilitation des locaux commerciaux et des logements**, en vue de les adapter à l'évolution des besoins et aux enjeux de performance environnementale des constructions, et dans le but de résorber la problématique de vacance grandissante constatée ces dernières années ;
- **La réorganisation des cœurs d'ilots**, notamment par le biais d'opérations de curetage, afin de faciliter les conditions d'accessibilité aux commerces et aux logements, et éviter ainsi les éventuels conflits d'usages ou nuisances, et afin d'aménager de nouveaux espaces de convivialité et de respiration au sein du tissu urbanisé dense.

Conclusion

La constitution d'une réserve foncière sur le secteur de la rue du Général Leclerc vise à faciliter la réalisation de l'opération de revitalisation de ce dernier, en anticipant les actions foncières nécessaires à sa mise en œuvre. La constitution de cette réserve foncière revêt un caractère d'utilité publique compte tenu des intérêts que représente ce projet pour la ville de Montargis et son agglomération.

6. LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES EFFETS DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

Selon l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, pour assurer la protection des occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues aux articles L.314-2 à L.314-9 du même Code. Les occupants visés par ces dispositions sont « *les occupants titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, les sous-locataires ou les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale* » au sens des articles L.521-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que « *les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux* » au sens de l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions précitées, si les travaux nécessaires à l'opération d'aménagement impliquent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation.

Dans le cadre de son mandat d'intervention foncière, l'EPFLI Foncier Cœur de France a repris l'ensemble des baux d'habitation et commerciaux, pour les locaux dont il s'est rendu propriétaire à ce jour par la voie amiable ou de la préemption. Les propositions de relogement, d'indemnisation, etc., formulées par ce dernier, se feront en concertation et selon les dispositions prévues au Code de l'urbanisme et au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La libération des lieux interviendra selon le phasage qui sera déterminé ultérieurement, dans le cadre de l'avancement des études pré-opérationnelles relatives à la mise en œuvre du projet.



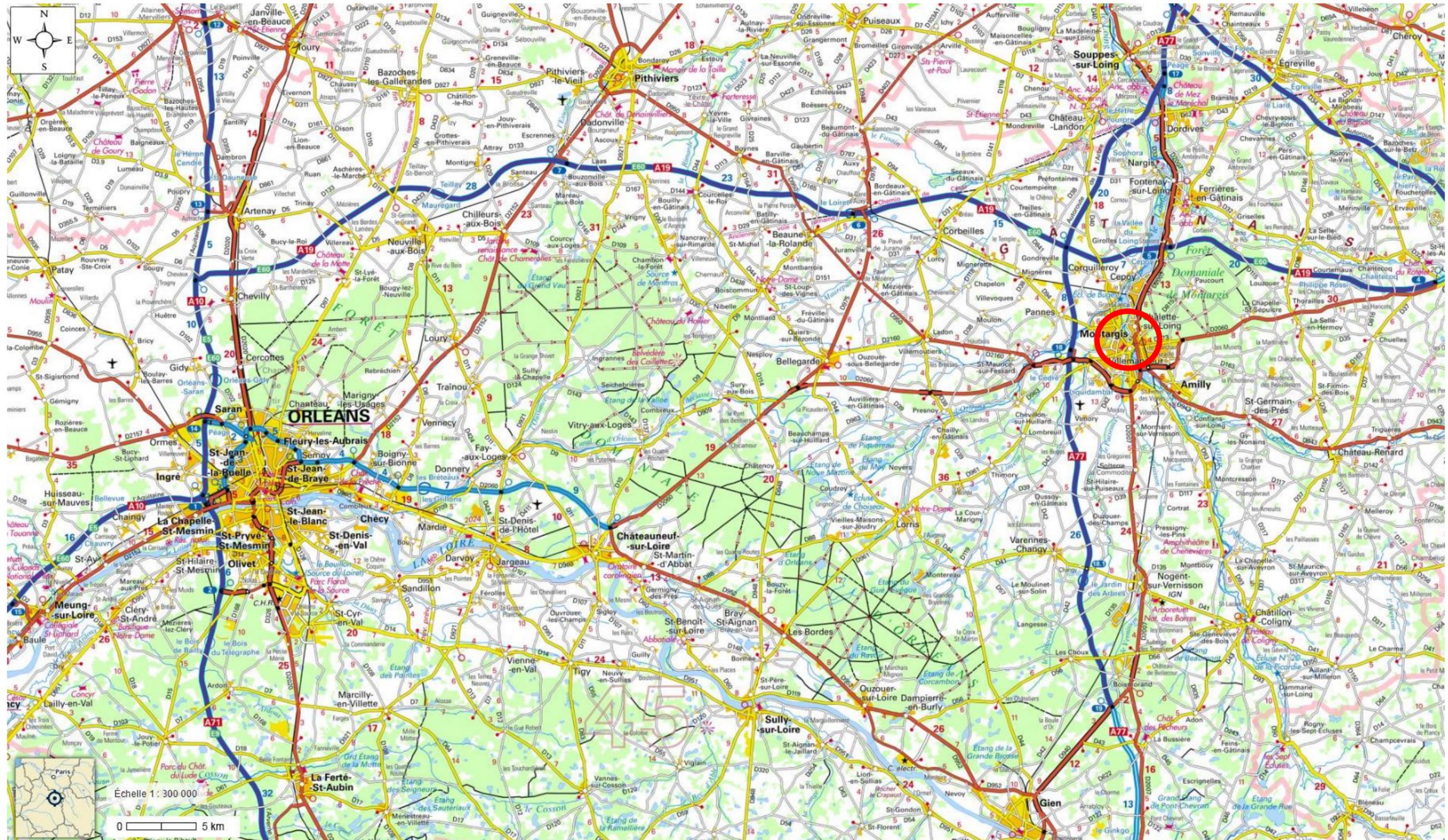
Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

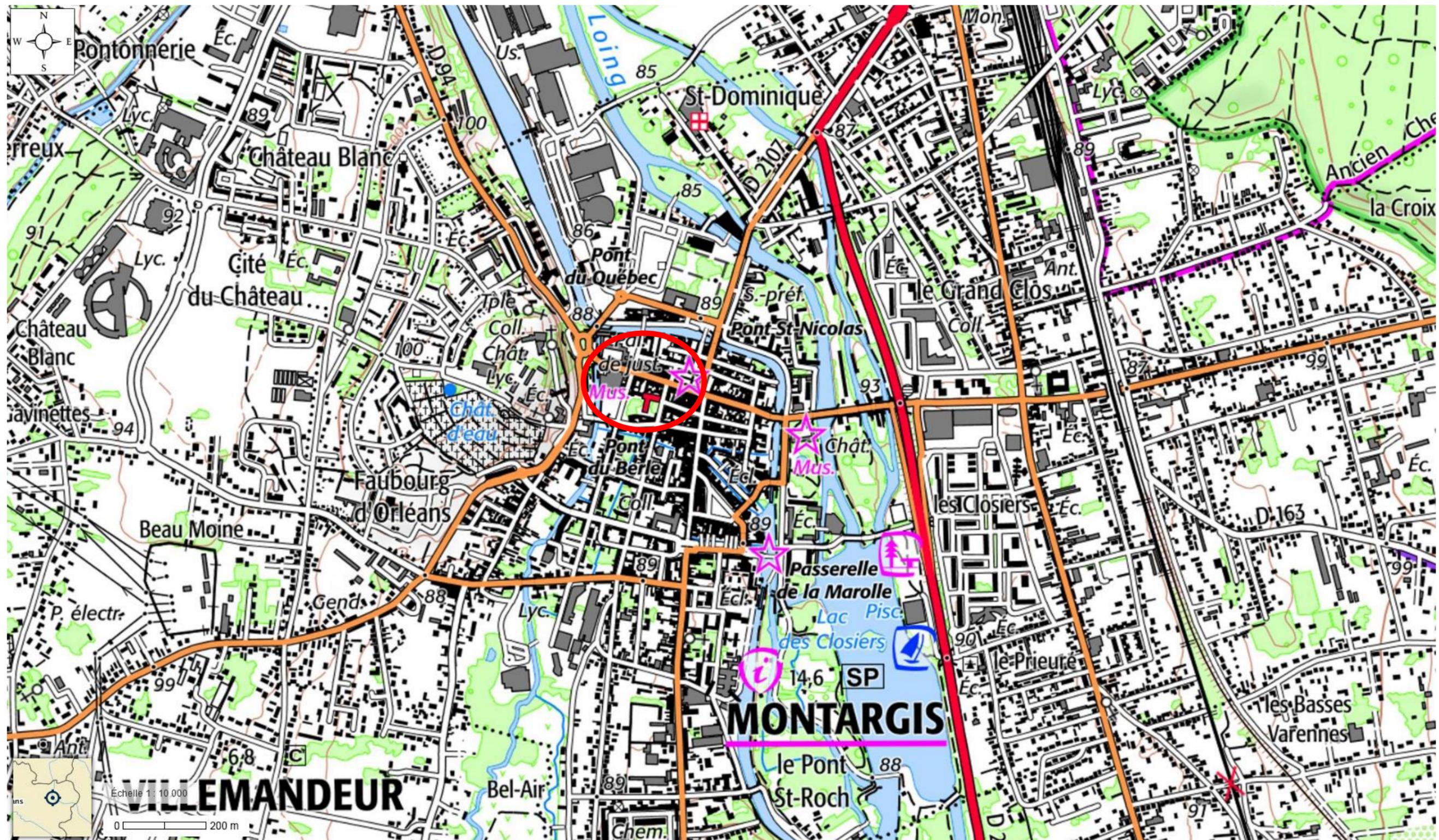
3- Plan de situation

PLAN DE SITUATION

- Situation de la Commune de Montargis (département du Loiret - 45) :



- Situation du projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc et ses abords, objet de la demande de DUP :



• Cartes IGN de situation du projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc et ses abords - LÉGENDE :

	<p>Autoroute : péages, aires de services, de repos</p>		<p>Limite et chef lieu de commune</p>		<p>Canal. Écluse</p>		<p>Centre de ski de fond.</p>
	<p>Route à deux chaussées séparées</p>		<p>Limite de camp militaire, de zone réglementée de champ de tir</p>		<p>Courbes de niveau, équidistance 20m.</p>		<p>Sports nautiques.</p>
	<p>Route de bonne viabilité</p>		<p>Limite de forêt domaniale. Limite de parc naturel</p>		<p>Dépression. Talus</p>		<p>Canoe-kayak (point de mise à l'eau). Baignade</p>
	<p>Route de moyenne viabilité</p>		<p>Édifice religieux : chrétien, synagogue, mosquée. Calvaire. Monument. Cimetière</p>		<p>Bloc rocheux isolé.</p>		<p>Station classée</p>
	<p>Route étroite régulièrement entretenue</p>		<p>Construction technique. Silo. Réservoir d'hydrocarbures.</p>		<p>Arbre remarquable</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Route irrégulièrement entretenue. Chemin. Sentier. Piste cyclable</p>		<p>Éolienne</p>		<p>Bois</p>		<p>Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Tunnel routier. Dalle de protection. Passage à niveau</p>		<p>Point de vue.</p>		<p>Forêt fermée de conifères</p>		<p>Centre de ski de fond. Sports nautiques.</p>
	<p>Route en remblai, en déblai. Route en construction</p>		<p>Fort. Casemate.</p>		<p>Forêt fermée de feuillus</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Levé de terre. Clôture</p>		<p>Maison, hôtel de ville. Bâtiment ordinaire.</p>		<p>Forêt fermée mixte</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Haie, rangées d'arbres</p>		<p>Bâtiment agricole, industriel ou commercial. Serre. Établissement hospitalier.</p>		<p>Forêt ouverte</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Chemin de fer à 1 voie, à 2 voies, à 3 voies etc. Voie électrifiée</p>		<p>Terrain de sport. Tennis</p>		<p>Lande ligneuse</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Gare ou point d'arrêts ouverts au trafic voyageurs. Voie étroite</p>		<p>Tour isolée. Excavation souterraine. Habitation troglodytique. Ruines.</p>		<p>Peupleraie</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Ligue de transport d'énergie électrique. Téléphérique. Remontées mécaniques</p>		<p>Pont. Passerelle. Gué.</p>		<p>Verger</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Population en milliers d'habitants. Limite d'état, borne frontière</p>		<p>Bac : autos, piétons</p>		<p>Vigne</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Source, fontaine.</p>		<p>Itinéraire balisé (GR, autre sentier)</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Citerne, lavoir. Bassin. Château d'eau.</p>		<p>Passage délicat. Piste équestre.</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Réservoir</p>		<p>Itinéraire de ski de randonnée ou de raid</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Cascade. Barrage</p>		<p>Téléphérique du Pic</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Cours d'eau temporaire. Phare. Feu. Balise.</p>		<p>Refuge ou gîte d'étape gardé, non gardé. Abri</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Camping. Centre équestre. Site d'escalade équipé</p>		<p>Aire de détente. Golf.</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Aire de départ de vol libre.</p>		<p>Voie interdite aux véhicules à moteur.</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>
	<p>Limite et chef lieu de département, d'arrondissement</p>		<p>Aire de stationnement</p>		<p>Aire de stationnement</p>		<p>Ville d'art. Station thermique, verte, de sports d'hiver, balnéaire</p>



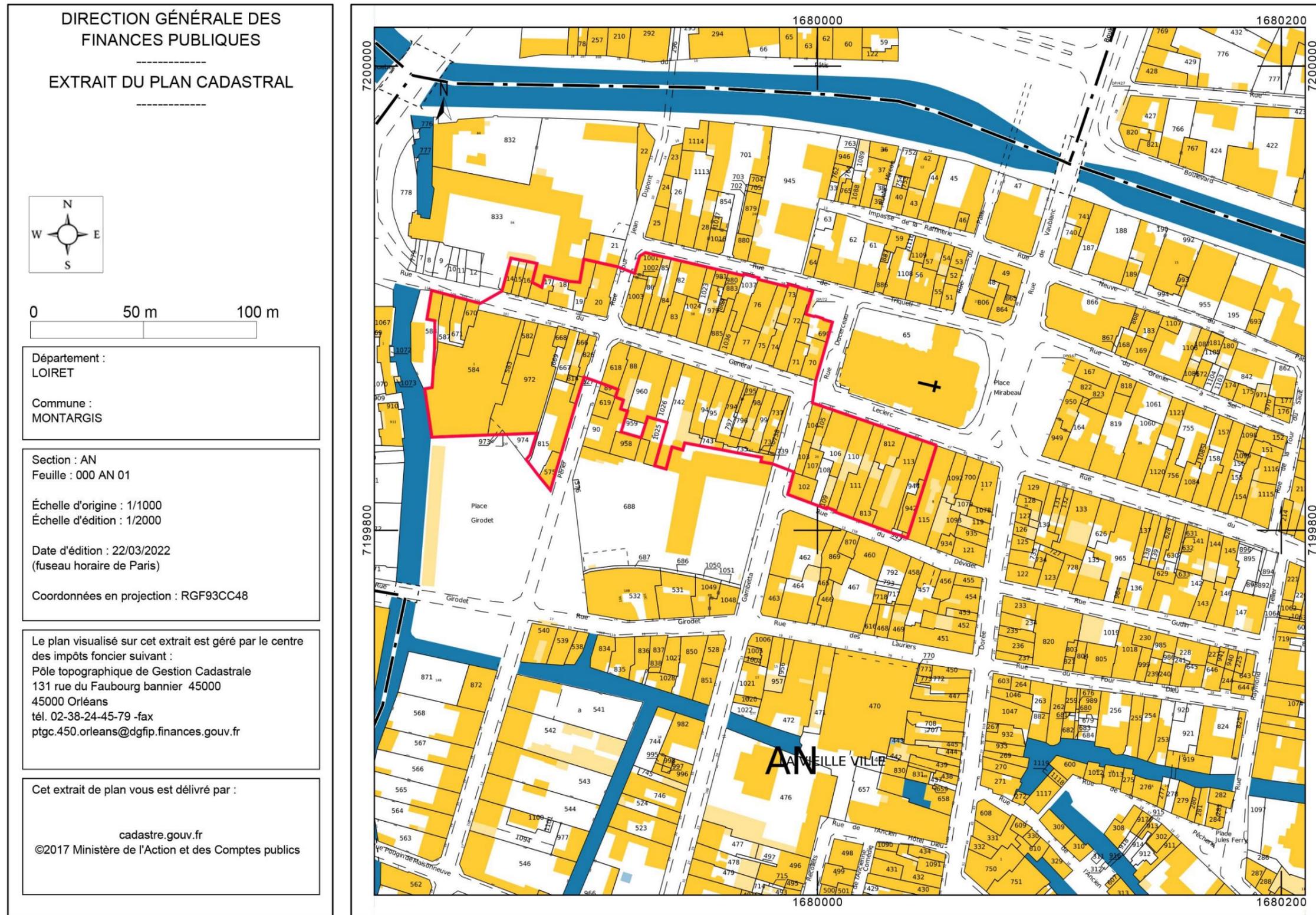
Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

4- Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

PÉRIMÈTRE DÉLIMITANT LES IMMEUBLES À EXPROPRIER

- Projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc et ses abords - Périmètre de l'opération objet de la demande de DUP :



- **Projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc et ses abords - Périmètre de l'opération objet de la demande de DUP (zoom) :**





Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

5- Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser

ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS À RÉALISER

Une estimation sommaire et globale a été émise sur le secteur de la Rue du Général Leclerc et ses abords à Montargis, par la Direction Régionale des Finances publiques du Centre-Val de Loire et du département du Loiret (Pôle d'évaluation domaniale), le 22 août 2022.

Selon cet avis, joint au dossier d'enquête publique préalable à la DUP, le montant total de la dépense à prévoir au titre de la constitution de la réserve foncière est de 20 000 000 € et se décline comme suit :

COÛT TOTAL DES ACQUISITIONS :

	MONTANTS
I- Indemnités principales :	12 800 000 €
II- Indemnités accessoires :	4 400 000 €
<i>Indemnités d'éviction commerciale</i>	<i>3 300 000 €</i>
<i>Indemnités de emploi</i>	<i>1 100 000 €</i>
III- Marge d'incertitude :	2 800 000 €
TOTAL DE LA DÉPENSE estimé :	20 000 000 €



Opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc à Montargis

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DE RÉSERVE FONCIÈRE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

Annexes

- Estimation sommaire et globale du 22/08/2022
- Délibérations



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**Direction régionale des Finances publiques du Centre-
Val de Loire et du département du Loiret**

Division Missions domaniales

Pôle d'évaluation domaniale

Cité administrative Coligny – BAT P3

131 rue du Faubourg Bannier

CS 54211

45042 ORLEANS Cedex 1

Tél : 02 18 69 53 12

Mél : drfip45.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22/08/2022

POUR NOUS JOINDRE

EPFLI Foncier Cœur de France

Affaire suivie par : Aurore PLATAT

Téléphone : 02 18 69 53 61

Courriel : aurore.platat@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2022-45208-49150

Réf DS : 9050369

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : MONTARGIS

Département : Loiret

Dépense prévisionnelle : 20 000 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDEPARTEMENTAL FONCIER CŒUR DE FRANCE

Affaire suivie par : Chloé MECHIN

V. réf : MONTARGIS – rue du Général Leclerc / ESG

2 – DATE

de consultation : 21/06/2022

de réception : 21/06/2022

de visite sommaire du périmètre : 13/07/2022

de dossier en état : 13/07/2022

de délai négocié : 02/09/2022

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de revitalisation du territoire par le biais d'un réaménagement de l'espace urbain ayant pour objectifs de renforcer l'attractivité du quartier situé autour de la rue du Général Leclerc en agissant sur le bâti pour favoriser :

- le déploiement d'une offre de logements en lien avec les attentes actuelles de la population ;
- le développement commercial avec la création de surfaces de plus grandes tailles correspondant aux usages actuels ;
- le retour en centre-ville d'activités tertiaires et des professions libérales sous leurs nouvelles formes d'expression afin de maintenir une diversité d'activités assurant un flux de passages régulier ;
- la valorisation des espaces historiques ;
- l'accessibilité de sites typiques ;
- la mise en valeur de spécificités locales (canaux) créatrices d'un cadre de vie original ;
- la redéfinition d'un circuit de déplacements piétons harmonieux et favorable à la venue d'une population éloignée ;
- le développement de l'activité touristique autour du patrimoine et des activités ludiques en profitant de la proximité de Paris et de l'originalité fluviale.

Cette évaluation sommaire et globale préalable à l'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique fait suite à une première évaluation en date du 31/01/2020, dont le périmètre a ici été étendu.

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

Les emprises mentionnées dans la demande se situent dans un milieu urbain dense de centre-ville et ne supportent que des propriétés bâties (26 appartements, 4 maisons, 29 commerces, 39 immeubles mixtes). Le périmètre concerné par l'opération est cantonné par l'église, la mairie et le palais de justice ; il est constitué de cinq îlots répartis de part et d'autre de la rue du Général Leclerc.

5 – URBANISME - RESEAUX

Au PLUI de l'Agglomération Montargoise et rives du Loing approuvé le 01/02/2022, le périmètre se situe en zone Ua1 : « zone urbaine du centre historique de Montargis ».

Tous réseaux.

6 – DATE DE REFERENCE

Les emprises étant situées dans un secteur où s'exerce le droit de préemption urbain, la date de référence est celle à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le règlement d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien (article L 213-6 du Code de l'urbanisme).

7 – DETERMINATION DE LA METHODE D'EVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique envisagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

Le montant total inclut :

- les indemnités d'évictions commerciales ;
- l'indemnité de emploi appliquée aux indemnités principales et d'éviction ;
- une marge d'incertitude et d'aléas évaluée forfaitairement à 20 % du montant des indemnités principales et 30 % du montant total des indemnités d'éviction.

Au cas particulier, cette marge est destinée à prendre en compte les éventuelles indemnités accessoires qui ne peuvent être chiffrées avec précision en l'état actuel du dossier (frais de déménagement, trouble commercial, divers autres).

8 – ESTIMATION PREVISIONNELLE DE LA DEPENSE

Le montant total de la dépense à prévoir peut être fixé à :

20 000 000 €

selon le détail ci-après :

I : Indemnités principales :	12 800 000 €
II : Indemnités accessoires :	
Indemnités d'éviction commerciale :	3 300 000 €
Indemnités de emploi :	1 100 000 €
Marge d'incertitude :	2 800 000 €
TOTAL DE LA DEPENSE estimé à :	20 000 000 €

9 – DUREE DE VALIDITE

La présente évaluation ne constitue qu'une estimation sommaire et globale de la dépense nécessaire à l'établissement du bilan financier de l'opération dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

En aucun cas, elle ne pourra servir de base à des négociations avec les propriétaires concernés pour lesquelles des estimations détaillées devront être sollicitées auprès du Pôle d'évaluation domaniale.

Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de **deux ans**.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIERES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Cette estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional de Finances Publiques
de la région Centre Val de Loire et du Loiret
Par délégation



Eric SALAUN
Administrateur des Finances Publiques



VILLE DE
MONTARGIS

Construit son avenir

135

Liberté • Égalité • Fraternité

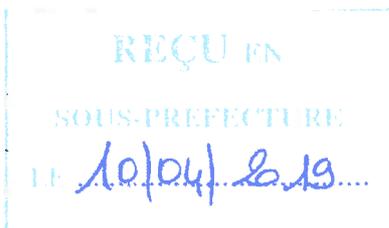
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE DU 08 AVRIL 2019



OBJET : DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION LECLERC

N° 19-026

Nombre de
conseillers en
exercice : 33

Date de
convocation :
01/04/2019

Date de
publication :
12/04/2019

Aujourd'hui huit avril deux mil dix-neuf, à dix-huit heures trente, heure légale, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. DIGEON, Maire, les Membres du Conseil Municipal dont les noms suivent :

Présents : M. SUPPLISSON, Mme JEHANNET, M. FONTENEAU, Mme BUTOR, M. TERRIER, Mme DURY, M. MENARD, Mme GUITARD, M. MALET, M. DOOR, Mme PARÉ, Mme SCHWARTZ, M. JOSEPH, M. SILLET, M. COQUELIN, Mme DUBOIS, Mme BABIN, M. DELANDRE, Mme RIBEIRO, Mme DECHAMBRE, Mme GABRIELLE, M. BELABBES, M. GRANDJEAN, M. BOUSCAL M. MASSON.

Ont donné délégation de vote :

- Mme TICOT à M. TERRIER
- Mme LAJUS à M. COQUELIN
- Mme DENIS à Mme GUITARD
- M. NOTTIN à M. GRANDJEAN
- M. GALLINEAU à Mme GABRIELLE

Excusée : Mme PIQUET

Absent : M. GUILLAUME

Mme BABIN remplit les fonctions de secrétaire.

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**SÉANCE du 08 AVRIL 2019****DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION
LECLERC**

Le Maire rappelle que par délibération du 18 décembre 2008, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a décidé d'adhérer à l'EPFLI Foncier Cœur de France.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est un Etablissement Public Industriel et Commercial (E.P.I.C.) doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il résulte de l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFL du Loiret, créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008, conformément à l'article L. 324-2 du Code de l'Urbanisme, aux départements de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher, par décision de l'assemblée générale en date du 23 juin 2014. La modification de la raison sociale de l'Etablissement a été actée par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2014.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est compétent pour acquérir et porter des biens immobiliers bâtis ou non bâtis pour le compte de ses adhérents ou de toute personne publique. Après signature d'une convention portant notamment sur la durée du portage foncier ainsi que sur les modalités et conditions du remboursement du capital, l'EPFLI acquiert les biens et les gère dans tous leurs aspects. Le temps du portage peut être consacré à la réalisation de travaux de proto-aménagement (sécurisation, démolition, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFLI. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPFLI rétrocède les biens à l'adhérent à l'initiative de la demande d'intervention ou à toute personne publique ou privée qu'il lui désignerait.

Considérant ce qui précède et la nécessité d'obtenir à terme la maîtrise du foncier nécessaire au projet de revitalisation du quartier Leclerc, il est proposé de solliciter l'intervention de l'EPFLI.

Ceci découle des réflexions concernant la situation foncière de ce secteur, dans le cadre de l'analyse de la vacance des commerces et logements, qui ont amené à envisager de travailler sur la restructuration de certains bâtiments. C'est un des axes mis en avant dans le cadre du projet « Cœur de Ville ».

Il s'agit de s'approprier des ensembles que la ville et ses partenaires pourront restructurer, pour les adapter aux typologies de locaux recherchés par les commerçants et les habitants. Ainsi, des opérations de curetage pourront être menées, pour aboutir à la restructuration de cellules commerciales pour les moderniser, et reconquérir les étages avec des logements adaptés, ayant un accès indépendant de l'activité des rez de chaussée.

Ce thème est traité dans le volet du Plan Local de l'Habitat, du PLUIHD (Plan Local de l'Urbanisme valant Programme Local de l'habitat et de Déplacements) élaboré par l'AME.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFLI, la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a été consultée par courrier du 25 mars 2019. Son avis sera réputé favorable à défaut de réponse au terme d'un délai de deux mois.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens situés dans les 6 secteurs de la rue du Général Leclerc, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-après :

- avec traversantes vers place Girodet, rue Triqueti, rue du Dévidet,
- avec retours ou angles sur rue Cour Jean Dupont, rue du Cerceau, rue Périer, rue Gambetta,
- et partie Nord de la Mairie.

Le coût prévisionnel des acquisitions foncières est inconnu à ce jour. L'EPFLI consultera les Domaines considérant que la valeur vénale des biens sur l'ensemble de l'opération est supérieure à 180 000 €. Le mandat de l'EPFLI sera limité au montant de l'avis domanial, marge incluse. Ce mandat pourra néanmoins être relevé à un prix supérieur au vu du contexte, après accord écrit du Maire (enveloppe prévisionnelle maximale allouée aux acquisitions foncières de l'ordre de 4 000 000 €). Si le prix négocié n'excédait pas le montant de l'avis domanial ou à défaut, après accord du Maire à qui le Conseil donne délégation pour ce faire, l'EPFLI serait habilité à poursuivre l'acquisition selon les modalités de portage ci-dessous définies.

Mandat est également donné à l'EPFLI de négocier le départ et l'indemnisation des commerçants locataires en place.

Afin de compléter le dispositif, il vous est également proposé d'habiliter Monsieur le Maire à solliciter l'AME, titulaire du Droit de Prémption Urbain sur les périmètres concernés, pour le déléguer à l'EPFLI.

Mandat est également donné à l'EPFLI d'engager la procédure d'expropriation, si l'opportunité d'y recourir était actée par l'Etablissement. Le mandat concernerait alors la phase administrative de la procédure, jusqu'à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités constantes au vu des simulations financières produites par l'EPFLI. Observation étant ici faite que la durée du portage pourra être réduite ou prorogée selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPFLI.

La gestion des biens sera assurée par l'EPFLI pendant la durée du portage.

Enfin, mandat est également confié à l'EPFLI de procéder aux travaux nécessaires (démolition, dépollution, autre) sous sa maîtrise d'ouvrage, en concertation avec la Commune, laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le coût des travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

HABILITE Monsieur le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet ci-dessus désigné, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-après, jusqu'à concurrence du montant de l'avis domanial à obtenir, s'agissant d'une opération globale, et **AUTORISE** son représentant à signer tous documents et avant-contrats ainsi que les actes authentiques de vente ;

AUTORISE Monsieur le Maire à relever le seuil maximal d'acquisition ci-dessus défini au vu du contexte ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet ci-dessus désigné, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-après, à un prix supérieur au montant de l'avis domanial après accord écrit de Monsieur le Maire à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ;

AUTORISE en conséquence le représentant de l'EPFLI à signer tous documents et avant-contrats dans ce cadre ainsi que les actes authentiques de vente ;

APPROUVE les modalités du portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France, d'une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités constantes (taux de portage de 1,5 % HT par an);

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention-cadre d'intervention de l'EPFLI le cas échéant et la convention de portage foncier ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier le départ et l'indemnisation des preneurs en place ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à engager la procédure d'expropriation, s'il juge opportun d'y recourir, jusqu'à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » des acquisitions nécessaires au projet dans les périmètres figurants sur le plan ci-après, et de l'arrêté de cessibilité ;

HABILITE Monsieur le Maire à solliciter de l'AME, la délégation du Droit de Prémption Urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France sur les périmètres concernés ;

D'une façon générale, **APPROUVE** les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition des biens par la Commune aux conditions contractuelles à l'issue du portage foncier le cas échéant, ainsi que tous actes rendus nécessaires à la réalisation de cette opération.



Adopté à l'UNANIMITÉ.
6 ABSTENTIONS (M. NOTTIN, M. GRANDJEAN, Mme GABRIELLE, M. MASSON, M. GALLINEAU, M. BELABBES).


 Benoît DICEON,
Maire de Montargis



EXTRAIT DES DELIBERATIONS N°19-161 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 56

- - - présents : 45

- - - votants : 54

Date de la convocation : 17/05/2019

Date d'affichage de la délibération : 24/05/2019

Accusé de réception en préfecture
045-244500203-20190523-19-161ter-DE
Date de télétransmission : 19/07/2019
Date de réception préfecture : 19/07/2019

Objet : Droit de Préemption Urbain – Commune de Montargis – Délégation partielle à l'EPFLI « Foncier Cœur de France »

L'an DEUX MILLE DIX-NEUF, le VINGT-TROIS MAI à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur Frank SUPPLISSON.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, FEVRIER, HAGHEBAERT, LAVIER, BEDU, GUET, ABRAHAM, GABORET, SCHOULEUR, LELOUP, PEPIN, CLEMENT, RAMBAUD, HEUGUES, ÖZTÜRK, BERTHELIER, BOURILLON, RICARDOU, BEGUIN, GODEY, BERNARD, SUPPLISSON, DIGEON, BUTOR, TERRIER, MALET, DOOR, RIBEIRO-GONCALVES, NOTTIN, GABRIELLE, CHARPENTIER, MARCOTTE, LAURENT, PROCHASSON, GAILLARD, DELAVEAU, PARASKIOVA-ANTONINI, LELIEVRE, BILLAULT, MASSON BENEDETTO, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, ABSOLU.

Madame GUET remplit les fonctions de secrétaire de séance.

M. DEMAUMONT avait donné pouvoir à M. ÖZTÜRK, Mme DELAPORTE à M. PEPIN, Mme CHAPILLON à M. BOURILLON, Mme MASTYKARZ à M. RICARDOU, Mme LANGRAND à M. BEGUIN, Mme JEHANNET à M. DIGEON, Mme PARE à M. DOOR, M. WATELLE à Mme SERRANO, M. FUJS à Mme ABSOLU.

Excusée : Mme DARDELET

Le Conseil de la Communauté d'agglomération,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L211-1 et suivants, L240-1, R211-2 et R211-3,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme du 6 mai 2019,
VU l'avis favorable du Bureau du 16 mai 2019,

Entendu le rapport de Monsieur LELIEVRE, Vice-Président chargé de l'Urbanisme et du Foncier, qui indique aux membres du conseil communautaire que par courriers des 25 mars et 2 avril 2019, Monsieur le Maire de Montargis informe l'Agglomération montargoise de son souhait de solliciter auprès de l'EPFLI « Foncier Cœur de France » le portage de l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville ». Pour mener à bien ce projet d'envergure, Monsieur le Maire demande donc à l'Agglomération Montargoise :

- D'émettre un avis sur le projet de restructuration,
- De déléguer le Droit de Préemption Urbain à cet établissement public pour le périmètre de l'opération, et donc, de ce fait de le retirer à la commune.

Comme cela a été expliqué lors du conseil municipal de Montargis dans sa séance du 8 avril dernier, « ceci découle des réflexions concernant la situation foncière de ce secteur, dans le cadre de l'analyse de la vacance des commerces et logements, qui ont amené à envisager de travailler sur la restructuration de certains bâtiments. C'est un des axes mis en avant dans le cadre du projet « Cœur de Ville ».

Il s'agit de s'appropriier des ensembles que la ville et ses partenaires pourront restructurer, pour les adapter aux typologies de locaux recherchés par les commerçants et les habitants. Ainsi, des opérations de curetage pourront être menées, pour aboutir à la restructuration de cellules commerciales pour les moderniser, et reconquérir les étages avec des logements adaptés, ayant un accès indépendant de l'activité de rez-de-chaussée.

Ce thème est traité dans le volet du Plan Local de l'Habitat en cours et du futur Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbain élaboré par l'Agglomération Montargoise.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens situés dans les 6 secteurs de la rue du Général Leclerc, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-joint :

- Avec traversantes vers la place Girodet, rue Triqueti, rue du Dévidet,
- Avec retours ou angles sur les rues Cour Jean Dupont, du Cerceau, Périer et Gambetta,
- Et partie Nord de la Mairie. »

Afin de compléter le dispositif de portage confié à l'EPFLI, il y a lieu de retirer la délégation du Droit de Préemption Urbain à la commune de Montargis et de la donner à l'EPFLI sur les secteurs concernés, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération Montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLI, et absence d'avis de la Communauté d'Agglomération.

En effet, ladite commune a reçu délégation du Droit de Préemption Urbain dont est titulaire l'Agglomération Montargoise, de par sa compétence en matière de PLU, par délibération du conseil communautaire du 9 novembre 2015.

Les 6 secteurs concernés sont en zone UMA du PLUi.

Après en avoir délibéré et à l'UNANIMITÉ (abstentions de Monsieur NOTTIN et de Madame GABRIELLE),

Article 1^{er} : Supprime partiellement la délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) à la commune de Montargis sur les 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville » conformément aux articles L211-2 et L213-3 du Code de l'Urbanisme ; cette suppression partielle ne sera exécutoire qu'après réalisation de toutes les mesures de publicité ;

Article 2 : Donne la délégation partielle du DPU de l'Agglomération Montargoise à l'EPFLI « Foncier Cœur de France » pour lesdits secteurs de la commune de Montargis, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération Montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLI, et pas d'avis de la Communauté d'Agglomération ;

Article 3 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'AME et en mairie de Montargis pendant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie de celle-ci sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de la commune de Montargis, Monsieur le Président de l'EPFLI « Foncier Cœur de France ».

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte à compter du : 19 JUIL. 2019

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet

<https://www.telerecours.fr>

**Le Président,
Frank SUPPLISSON**



Le Président,



Frank SUPPLISSON

EXTRAIT DES DELIBERATIONS N°19-270 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 56

- - - présents : 39
- - - votants : 44

Date de la convocation : 15/11/2019

Date d'affichage de la délibération : 22/11/2019

Accusé de réception en préfecture
045-244500203-20191121-19-270bis-DE
Date de télétransmission : 26/11/2019
Date de réception préfecture : 26/11/2019

Objet : Commune de Montargis – Opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et ses abords – Instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé et délégation à l'EPFLI Foncier Cœur de France

L'an DEUX MILLE DIX-NEUF, le VINGT-ET-UN NOVEMBRE à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur Frank SUPPLISSON.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, FEVRIER, HAGHEBAERT, BEDU, LAVIER, GUET, ABRAHAM, GABORET, BOURILLON, RICARDOU, MASTYKARZ, BEGUIN, LANGRAND, GODEY, SUPPLISSON, DIGEON, BUTOR, TERRIER, MALET, DOOR, PARE, DUBOIS-LORCERY, NOTTIN, GABRIELLE, MARCOTTE, LAURENT, PROCHASSON, GAILLARD, DELAVEAU, PARASKIOVA-ANTONINI, LELIEVRE, MASSON BENEDETTO, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, WATELLE, ABSOLU, FUJS.

Mme CHAPILLON avait donné pouvoir à M. BOURILLON, M. BERNARD à M. GODEY, Mme JEHANNET à M. DIGEON, Mme DARDELET à M. LELIEVRE, M. BILLAULT à Mme MASSON BENEDETTO

Excusés : Mme et MM. SCHOULEUR, LELOUP, M. CHARPENTIER

Absents : Mmes et MM. DEMAUMONT, DELAPORTE, PEPIN, CLEMENT, RAMBAUD, HEUGUES, ÖZTÜRK, BERTHELIER, MORAND

Madame MASSON BENEDETTO remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil de la Communauté d'agglomération,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2122-22 15°, L5211-9 et 10,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L240-1, L300-1, R211-1 à 3,

Vu la délibération n° 19-161 du conseil communautaire du 23 mai 2019 approuvant la suppression partielle du Droit de préemption Urbain à la commune de Montargis sur les 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » et donnant la délégation partielle de ce droit à l'EPFLI « Foncier Cœur de France » avec dérogations,

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme du 4 novembre 2019,

VU l'avis favorable du Bureau du 14 novembre 2019,

Entendu le rapport de Monsieur LELIEVRE, Vice-Président chargé de l'Urbanisme et du Foncier, qui rappelle aux membres du conseil communautaire que, par courriers des 25 mars et 2 avril 2019, Monsieur le Maire de Montargis informait l'Agglomération Montargoise de son souhait de solliciter l'EPFLi « Foncier Cœur de France » pour le portage de l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville ». Pour mener à bien ce projet d'envergure, le conseil communautaire, par délibération n°19-161 du 23 mai 2019 :

- Supprimait partiellement la délégation du Droit de Prémption Urbain (DPU) à la commune de Montargis sur les 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » conformément aux articles L211-2 et L213-3 du Code de l'Urbanisme ;
- Donnait la délégation partielle du DPU de l'Agglomération Montargoise à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » pour lesdits secteurs de la commune de Montargis, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de la communauté d'agglomération : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLi, et pas d'avis de la Communauté d'Agglomération.

Le mandat ainsi confié à l'EPFLi consiste à négocier l'acquisition des biens situés dans les 6 secteurs de la rue du Général Leclerc.

Cependant, le tissu urbain des secteurs concernés par ce projet de restructuration comporte des copropriétés. Or, les cessions de lots qui s'y opèrent sont exonérées de la purge préalable du Droit de Prémption Urbain conformément au a) de l'article L211-4 du code de l'urbanisme.

Ledit article permet toutefois au titulaire du Droit de Prémption Urbain, par délibération motivée, de décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. Il s'agit alors du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR).

Ainsi, par courrier du 30 septembre 2019, Monsieur le Maire de Montargis demande à l'Agglomération Montargoise d'instaurer le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur les secteurs concernés par cette opération et de le déléguer à l'EPFLi « Foncier Cœur de France », sans période de carence entre l'actuel DPU Simple et le DPU Renforcé souhaité.

Pour rappel, l'analyse de la vacance des commerces et des logements sur ce secteur a amené la ville à travailler sur la restructuration de certains bâtiments. Il s'agit effectivement de s'approprier des ensembles que la ville et ses partenaires pourront restructurer, pour les adapter aux typologies de locaux recherchés par les commerçants et les habitants, afin de redynamiser le centre-ville.

Ainsi, des opérations de curetage pourront être menées pour aboutir à la restructuration et la modernisation de cellules commerciales, mais également pour reconquérir les étages en créant des logements adaptés aux besoins des ménages de l'agglomération, ayant un accès indépendant de l'activité de rez-de-chaussée. Ce projet est inscrit dans le programme d'actions de la convention « Action Cœur de Ville ».

Ce thème est également traité dans le Programme Local de l'Habitat en cours et dans le futur Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbain (PLUiHD) élaboré par l'Agglomération Montargoise.

Après en avoir délibéré et à l'**UNANIMITÉ**,

Article 1^{er} : Instaure le Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) sur les 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » sur la commune de Montargis conformément à l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme,

Article 2 : Délègue l'exercice du DPUR de l'Agglomération Montargoise à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » pour lesdits secteurs de la commune de Montargis, conformément à l'article L211-2 du Code de l'urbanisme, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLi, et pas d'avis de la Communauté d'Agglomération ;

Article 3 : Substitue cette délibération et ses effets à la délibération n° 19-161 du conseil communautaire du 23 mai 2019 quand toutes les formalités de publicité auront été exécutées et que la délibération sera exécutoire ;

Article 4 : Indique que le périmètre d'application du DPUR sera annexé au dossier de PLUi conformément à l'article R151-52 7° du code de l'urbanisme.

Article 5 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'AME et en mairie de Montargis pendant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie de celle-ci sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de la commune de Montargis et Monsieur le Président de l'EPFLi « Foncier Cœur de France ».

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

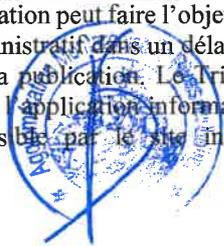
Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire

de cet acte à compter du : 26 NOV. 2019

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet <https://www.telerecours.fr>

**Le Président,
Frank SUPPLISSON**



EXTRAIT DES DELIBERATIONS N°20-236 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 57

- - - présents : 54
- - - votants : 56

Accusé de réception en préfecture
045-244500203-20201117-20-236-DE
Date de télétransmission : 02/12/2020
Date de réception préfecture : 02/12/2020

Date de la convocation : 10/11/2020

Date d'affichage de la délibération : 18/11/2020

Objet : Commune de Montargis – DPUR – Délibération modificative des délibérations n° 19-98 du 28/03/2019 et n° 19-270 du 21/11/2019

L'an DEUX MILLE VINGT, le DIX-SEPT NOVEMBRE à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle du Tivoli – 1 rue du Président Franklin Roosevelt à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur BILLAULT.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, BOUQUET, FEVRIER, ABRAHAM, BEDU, CARNEZAT, LAVIER, MUSLIN-BUREAU, SALL, GABORET, GUERIN, BELLIERE, MIREUX, DEMAUMONT, HEUGUES, RAMBAUD, PRUNEAU, ÖZTÜRK, PASCAUD, CHRISTODOULOU, MOUTAUX, FAURE, LOISEAU, BOURILLON, PIERRATTE, RICARDOU, BÉGUIN, LANGRAND, DUCHÊNE, GODEY, DIGEON, VAREILLES, HOUDRÉ, TERRIER, CHARLES, VATRIN, LÉON, NOTTIN, CHBIHI KADDOURI, WEBER, DESRUMAUX, LAURENT, DE LAPORTE, GAILLARD, PROCHASSON, LORENTZ, LELIEVRE, BILLAULT, SERRANO, TOURATIER, COULON, PASQUET, PRIGENT, BASCOP.

M. DELANDRE avait donné pouvoir à M. DIGEON, Mme POUILLET à M. VAREILLES.

Excusée : Mme GADAT-KULIGOWSKI

Monsieur COULON remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil de la Communauté d'agglomération,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2122-22 15°, L5211-9 et 10,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L240-1, L300-1, R211-1 à 3, R151-5-2-7,

VU la délibération n° 20-56 du conseil communautaire du 27 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD),

Vu l'arrêté n° 20-255 du 24 juillet 2020 mettant à jour les annexes du PLUiHD,

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme et Foncier du 30 octobre 2020,

VU l'avis favorable du Bureau du 9 novembre 2020,

Entendu le rapport de Monsieur DEMAUMONT, Vice-Président chargé de l'Urbanisme et du Foncier, qui précise aux membres du conseil communautaire que les périmètres de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) doivent être annexés au document d'urbanisme,

Considérant que, par délibérations n° 19-98 du 28 mars 2019 et n° 19-270 du 21 novembre 2019, ont été instaurés des périmètres de Droit de Prémption Urbain Renforcé pour, d'une part la parcelle AT n° 30 concernée par le Plan de Sauvegarde des Copropriétés du Plateau à Montargis, et, d'autre part, les secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et ses abords à Montargis,

Considérant que l'article 5 de la délibération n° 19-98 du 28 mars 2019 et l'article 4 de la délibération n° 19-270 du 21 novembre 2019 font référence au document d'urbanisme en vigueur, soit le PLUi, au moment de l'instauration de ces DPUR,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUiHD) approuvé est exécutoire depuis le 24 juillet 2020, il y a lieu de modifier la référence au bon document d'urbanisme, en l'occurrence le PLUiHD exécutoire.

Après en avoir délibéré et à l'UNANIMITE (abstentions : M. NOTTIN, Mme CHBIHI KADDOURI),

Article 1^{er} : Annule et remplace l'article 5 de la délibération n° 19-98 du 28 mars 2019 et le remplace ainsi : « Indique que le périmètre d'application du DPUR sera annexé au dossier du PLUiHD conformément à l'article R151-52 7° du code de l'urbanisme. »

Article 2 : Annule et remplace l'article 4 de la délibération n° 19-270 du 21 novembre 2019 et le remplace ainsi : « Indique que le périmètre d'application du DPUR sera annexé au dossier du PLUiHD conformément à l'article R151-52 7° du code de l'urbanisme. »

Article 3 : Les autres articles desdites délibérations restent inchangés.

Article 4 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'AME et en mairie de Montargis pendant un mois.

Article 5 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de la commune de Montargis.

Fait à Montargis, et délibéré les jours, mois et an que dessus

Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte à compter du : 02 DEC. 2020

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr>

Le Président,
Jean-Paul BILLAULT



Jean-Paul BILLAULT

EXTRAIT DES DELIBERATIONS N°21-245 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 57

- - - présents : 42
- - - votants : 53

Accusé de réception en préfecture
045-244500203-20210928-21-245-DE
Date de télétransmission : 06/10/2021
Date de réception préfecture : 06/10/2021

Date de la convocation : 22/09/2021

Date d'affichage de la délibération : 29/09/2021

Objet : Commune de Montargis – Opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et ses abords – Extension du périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé et délégation à l'EPFLI Foncier Cœur de France

L'an DEUX MILLE VINGT-ET-UN, le VINGT-HUIT SEPTEMBRE à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle du Tivoli – 1 rue du Président Franklin Roosevelt à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur BILLAULT.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, BOUQUET, ABRAHAM, BEDU, CARNEZAT, LAVIER, GUERIN, BELLIERE, MIREUX, DEMAUMONT, RAMBAUD, ÖZTÜRK, PASCAUD, CHRISTODOULOU, FAURE, BOURILLON, PIERRATTE, RICARDOU, BÉGUIN, LANGRAND, DUCHÊNE, GODEY, HOUDRÉ, TERRIER, CHARLES, VATRIN, LÉON, BOURRY, NOTTIN, LETOURNEUR, WEBER, DESRUMAUX, DE LAPORTE, GAILLARD, LELIEVRE, BILLAULT, SERRANO, TOURATIER, COULON, PASQUET, PRIGENT, BASCOP.

Mme FEVRIER avait donné pouvoir à Mme CARNEZAT, M. SALL à M. LAVIER, Mme HEUGUES à M. DEMAUMONT, Mme MOUTAUX à M. RAMBAUD, Mme LOISEAU à M. BOUQUET, M. DIGEON à M. TERRIER, M. VAREILLES à Mme CHARLES, M. DELANDRE à M. LÉON, M. LAURENT à Mme DE LAPORTE, Mme PROCHASSON à M. GAILLARD, Mme GADAT-KULIGOWSKI à Mme SERRANO.

Excusés : Mme TURBEAUX-JULIEN, M. GABORET, Mme PRUNEAU.

Monsieur DUCHÊNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil de la Communauté d'agglomération,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L2122-22 15°, L5211-9 et 10,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L240-1, L300-1, R211-1 à 3,

VU la délibération n° 19-161 du conseil communautaire du 23 mai 2019 approuvant la suppression partielle du Droit de préemption Urbain à la commune de Montargis sur les 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » et donnant la délégation partielle de ce droit à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » avec dérogations,

VU la délibération n° 19-270 du conseil communautaire du 21 novembre 2019 approuvant l'instauration du Droit de Prémption Urbain Renforcé sur la commune de Montargis et sa délégation à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » dans le cadre de l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et ses abords,

VU la délibération n° 21-052 du conseil municipal de la ville de Montargis du 12 juillet 2021 approuvant l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLi « Foncier Cœur de France » pour le portage de l'opération Leclerc et pour la mise en œuvre des expropriations,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme et Foncier du 10 septembre 2021,
VU l'avis favorable du Bureau du 21 septembre 2021,

ENTENDU le rapport de Monsieur DEMAUMONT, Vice-Président chargé de l'Urbanisme et du Foncier à l'AME, expliquant aux membres du conseil communautaire que, par délibération n° 21-052 du conseil municipal de la ville de Montargis du 12 juillet 2021, les élus municipaux ont notamment :

- approuvé la nécessité d'étendre le périmètre d'intervention de l'EPFLi pour le portage de l'opération Leclerc et pour la mise en œuvre des expropriations,
- sollicité de l'Agglomération Montargoise l'extension du périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) instauré sur le territoire de cette commune par délibération n°19-270 du conseil communautaire du 21 novembre 2019. Il portait sur 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » ; en effet, il s'avère nécessaire aujourd'hui et pour l'avenir d'étendre le périmètre pour prendre en compte l'ensemble des linéaires, rendre ainsi plus homogènes les aménagements futurs et faciliter les opérations de remembrement ;
- et, concomitamment, sollicité de l'Agglomération Montargoise l'extension de la délégation accordée à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » pour l'exercice de ce DPUR sur les nouveaux secteurs, avec les mêmes dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLi, et pas d'avis de la Communauté d'Agglomération.

Après en avoir délibéré et à l'UNANIMITÉ (abstentions : Madame LETOURNEUR, Monsieur NOTTIN) :

Article 1^{er} : Etend le périmètre du Droit de Prémption Urbain Renforcé (DPUR) sur les nouveaux secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Action Cœur de Ville » conformément à l'article L211-4 du Code de l'Urbanisme, tel que décrit dans la délibération n° 21-052 du conseil municipal de la ville de Montargis du 12 juillet 2021 ; en effet, il s'avère nécessaire aujourd'hui et pour l'avenir d'étendre le périmètre pour prendre en compte l'ensemble des linéaires, rendre ainsi plus homogènes les aménagements futurs et faciliter les opérations de remembrement ,

Article 2 : Etend également la délégation du DPUR de l'Agglomération Montargoise à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » pour les nouveaux secteurs de la commune de Montargis, conformément à l'article L211-2 du Code de l'urbanisme, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération Montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLi, et pas d'avis de la Communauté d'Agglomération ;

Article 3 :Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'AME et en mairie de Montargis pendant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie de celle-ci sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme;

Article 4 : Indique que le périmètre d'application du DPUR sera annexé au dossier de PLUiHD conformément à l'article R151-52 7° du code de l'urbanisme.

Article 5 : La présente délibération sera transmise à Madame la Préfète, Monsieur le Maire de la commune de Montargis et Monsieur le Président de l'EPFLi « Foncier Cœur de France ».

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte à compter du : 06 OCT. 2021

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr>

Le Président,

Jean-Paul BILLAULT



Le Président,

Jean-Paul BILLAULT

CONVENTION CADRE

Portant sur l'intervention foncière dans le cadre du projet de
REVITALISATION DE LA RUE DU GENERAL LECLERC

CONCLUE ENTRE :

- 1. La commune de MONTARGIS**
- 2. L'EPFLI Foncier Cœur de France**

SOMMAIRE

PREAMBULE

SECTION 1 : MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPFLI

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

ARTICLE 2 : MODALITES ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE L'INTERVENTION DE L'EPFLI

ARTICLE 3 : PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION DES OPERATIONS DE PORTAGE FONCIER DANS LE CADRE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLI

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES COCONTRACTANTS

SECTION 2 : ACQUISITION, PORTAGE, GESTION ET CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFLI

ARTICLE 5 : CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ARTICLE 6 : STRATEGIE D'ACQUISITION

ARTICLE 7 : GESTION DES IMMEUBLES

ARTICLE 8 : DESTINATION DES IMMEUBLES

ARTICLE 9 : CESSION DES IMMEUBLES

SECTION 3 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 10 : MODIFICATION DE LA CONVENTION CADRE

ARTICLE 11 : SUSPENSION DES INTERVENTIONS DE L'EPFLI

ARTICLE 12 : CONTROLE DE LA COMMUNE

ARTICLE 13 : SUBVENTIONS

ARTICLE 14 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

ARTICLE 15 : RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION

ARTICLE 16 : LITIGES ET CONTENTIEUX

PREAMBULE

Le programme « action cœur de ville » doit permettre, par une approche globale et coordonnée entre les acteurs, de créer les conditions efficaces du renouveau et du développement des villes moyennes ou intermédiaires, en mobilisant les moyens de l'Etat et des partenaires publics ou privés.

Le programme concerne 222 bénéficiaires dont la commune de MONTARGIS.

La convention-cadre pluriannuelle « action cœur de ville de Montargis » a été signée le 12 octobre 2018 entre les représentants de la Commune, de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME), de l'Etat, du groupe Caisse des Dépôts et Consignations, du groupe Action Logement, de l'Agence Nationale de l'Habitat, de la Région Centre Val de Loire, du Département du Loiret, de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret et de l'Union Commerciale de Montargis.

La convention-cadre rappelle en préambule, après un bref diagnostic de territoire et avoir posé les enjeux à l'échelle communale que *« l'opération telle qu'envisagée dans son ensemble n'a pas pour seul objectif de réaménager l'espace urbain. Elle a plus largement pour vision de favoriser le développement d'une offre et d'un cadre de vie créant les conditions d'un réel attrait pour la ville et de développer l'ensemble des moyens humains et techniques assurant au quotidien sa notoriété, son image et son attractivité. »*

Une croissance démographique, une fréquence de visite importante (rétention) et en conséquence des flux de passages générateurs de revenus et de performances financières seront les marques de la réussite de ce projet. Voyant plus loin que les seules logiques de réhabilitation, Montargis souhaite s'inscrire dans une nouvelle dynamique sociale, économique et environnementale sur le long terme. »

Or la convention-cadre affirme que le cœur de ville de Montargis appelle une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués dont les collectivités, l'Etat et les partenaires financeurs, ainsi que d'autres acteurs mobilisés ou à mobiliser.

Parmi ces autres acteurs, l'EPFLI Foncier Cœur de France.

En effet, la commune de MONTARGIS a associé l'EPFLI dans le cadre du programme « action cœur de ville », en l'invitant au comité de pilotage, et en lui demandant d'intervenir pour réaliser l'action prioritaire n°1 ciblée dans la convention soit la réhabilitation de la rue du général Leclerc (logements, commerces, autres activités économiques).

La rue du général Leclerc, deuxième rue commerçante historique, pourrait aujourd'hui être qualifiée de sinistrée. Le diagnostic de territoire pose le constat suivant : *« des bâtiments vétustes, n'offrant plus que des logements de piètre qualité, ce qui justifie d'un très faible taux de peuplement et des cellules commerciales peu attractives, qui génèrent un taux de vacance supérieur à 20%, en hausse régulière. »*

La maîtrise foncière publique de tout ou partie des immeubles concernés est un début de solution pour envisager un vaste programme de requalification-remembrement-réhabilitation du quartier en considération de l'évolution des usages tant commerciaux que résidentiels.

Par délibération en date du 8 avril 2019, le Conseil municipal de MONTARGIS a ainsi décidé de demander à l'EPFLI d'intervenir sur 6 secteurs identifiés et priorisés pour négocier, acquérir et porter sur une durée prévisionnelle de 15 ans les immeubles concernés, après libération. L'EPFLI pourrait également poursuivre par voie d'expropriation le cas échéant.

Par ailleurs, la commune de MONTARGIS a demandé à la Communauté d'agglomération de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPFLI sur le secteur considéré.

La présente convention cadre a pour objet de définir une stratégie de maîtrise foncière et d'exposer les moyens, procédures et outils de mise en œuvre.

Le Maire de Montargis
Benoît DREON



Le soutien technique et/ou financier que peut apporter l'EPFLI est formalisé par la présente convention cadre, laquelle fixe des objectifs partagés, identifie des îlots à maîtriser dans le périmètre sans que la liste soit exhaustive et précise les modalités techniques et financières d'intervention des parties.

Ceci exposé,

Il est conclu la présente convention cadre :

ENTRE :

La commune de MONTARGIS, identifiée au SIREN sous le numéro 214 502 080, représentée par son Maire Monsieur Benoît DIGEON autorisé à l'effet des présentes par délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2019,

Ci-après dénommée la Commune,

ET :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL INTERDEPARTEMENTAL FONCIER CŒUR DE FRANCE, par abréviation **EPFLI FONCIER COEUR DE FRANCE**, Etablissement Public Industriel et Commercial, dont le siège est à ORLEANS CEDEX 1 (45010), Hôtel du Département 15 rue Eugène Vignat - BP 2019, identifié au SIREN sous le numéro 509 631 024, représenté par la directrice Madame Sylvaine VÉDÈRE, autorisée à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'administration en date du 21 mai 2019,

Ci-après dénommé l'EPFLI,

SECTION 1 : MODALITES D'INTERVENTION DE L'EPFLI

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir :

- La nature, les conditions et les modalités de l'intervention de l'EPFLI pour le compte de la Commune dans le périmètre de l'opération « revitalisation de la rue du général Leclerc », lequel figure sur le plan annexé aux présentes (annexe 1), avec un tableau non exhaustif identifiant des îlots (annexe 2) ;
- Les engagements et obligations que prennent les parties dans la mise en œuvre de ce dispositif de maîtrise foncière publique ;
- Les conditions relatives au portage, à la gestion et la revente des biens ainsi acquis.

ARTICLE 2 : MODALITES ET CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DE L'INTERVENTION DE L'EPFLI

L'EPFLI intervient à la demande de la Commune pour faire l'acquisition d'immeubles situés sur le territoire, dans le périmètre de l'opération « revitalisation de la rue du général Leclerc » en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement précitée. Ces interventions s'inscrivent, au titre des statuts de l'EPFLI, dans l'axe d'intervention « renouvellement urbain et requalification des centre-bourg ».

Le périmètre de l'opération, la sélection et la priorisation des îlots ont été opérés à la discrétion de la Commune. Une première liste d'îlots est arrêtée entre les parties, susceptible d'évoluer en fonction d'opportunités foncières, notamment au vu de déclarations d'intention d'aliéner qui seraient déposées pour

des biens situés dans ce périmètre, étant précisé que l'EPFLI est titulaire du droit de préemption urbain par délégation de l'AME.

La Commune livre à l'EPFLI les plans du périmètre et des ilots avec leurs désignations cadastrales, le zonage et le règlement d'urbanisme correspondant à la date de saisine.

La Commune peut néanmoins demander à l'EPFLI, à tout moment, d'acquérir un bien immobilier en limite du périmètre identifié et représentant une opportunité pour le projet.

ARTICLE 3 : PROCESSUS DE CONTRACTUALISATION DES OPERATIONS DE PORTAGE FONCIER DANS LE CADRE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLI

L'intervention de l'EPFLI est soumise aux conditions suivantes :

3-1. Avis préalable de l'établissement public de coopération intercommunale

En application du règlement de l'EPFLI, les demandes d'intervention formulées par la Commune doivent recevoir l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing (AME), établissement public de coopération intercommunale adhérent de l'EPFLI.

Par courrier en date du 20 mai 2019, M. le Président, dûment délégué à cet effet, a rendu un avis préalable favorable à l'intervention de l'EPFLI sur l'ensemble de l'opération concernée.

3-2. Signature de la convention de portage foncier

Tous les immeubles acquis dans le cadre de l'opération seront intégrés dans la convention de portage foncier à régulariser entre la Commune et l'EPFLI, d'une durée prévisionnelle de quinze ans selon remboursement par annuités constantes.

Cette convention de portage foncier doit être impérativement signée entre M. le Maire de MONTARGIS et la directrice de l'EPFLI avant la signature du premier acte d'acquisition.

L'intégration successive des biens acquis ne donnera lieu à aucun avenant.

ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DES COCONTRACTANTS

Les partenaires s'engagent :

- à une information réciproque de tout élément ou démarche entreprise par l'un d'entre eux auprès des propriétaires et locataires concernés par l'opération ;
- à une absolue confidentialité des termes de négociation engagés auprès des propriétaires ainsi que des valorisations obtenues auprès de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;
- à simplifier les modalités de la correspondance avec les propriétaires et locataires concernés en réservant à l'EPFLI les contacts et la négociation avec ces derniers.

4-1. Engagements de la Commune

La Commune s'engage à :

- désigner et maintenir pendant toute la durée des présentes un référent administratif comme interlocuteur principal de l'EPFLI, lequel aura pour rôle de :
 - répondre aux interrogations de l'EPFLI sur toutes questions relatives aux biens acquis ou à acquérir ;
 - prévenir l'EPFLI de toutes opportunités ou besoins d'acquisitions non prévus initialement ;
 - décider, lors des préemptions et en cas de désaccord sur le prix (notamment un prix supérieur à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat) d'acquérir le bien malgré tout ;

Le Maire de Montargis
Benoît Diécon


- transmettre à l'EPFLI les délibérations instaurant le droit de préemption urbain sur les secteurs identifiés, les délibérations déléguant le droit de préemption, les éléments permettant de motiver la décision de préemption qui sera prise par la directrice de l'EPFLI ;
 - informer et transmettre à l'EPFLI toute modification ou évolution du plan local d'urbanisme sur les secteurs identifiés, et toute modification ou évolution des documents supra tels que le schéma de cohérence territoriale notamment ;
 - informer et transmettre à l'EPFLI tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité ;
 - faire état de l'intervention de l'EPFLI dans les documents ou supports de communication relatifs au projet précité ;
 - maîtriser le risque financier : la Commune porteur de projet, s'oblige à contrôler annuellement ses capacités financières pour faire face à l'obligation de remboursement des frais de portage et du capital porté par l'EPFLI ;
 - suivre les rachats des biens acquis par l'EPFLI au titre de la convention de portage cadre et de la convention de portage foncier subséquente.
- mettre en œuvre tous les moyens pour accompagner l'EPFLI pour le relogement des occupants titrés à usage d'habitation qui seraient évincés lors des procédures d'acquisition de biens par l'EPFLI, notamment par usage du droit de préemption, étant précisé que l'exercice de cette prérogative n'emporte pas par elle-même résiliation des droits personnels des occupants. Cette obligation s'entend auprès de l'ensemble des bailleurs sociaux du parc public ou privé.

4-3. Engagements de l'EPFLI

L'EPFLI s'engage à :

- mettre à disposition de la Commune ses moyens financiers, techniques et humains pour permettre l'accompagnement du projet « revitalisation de la rue du général Leclerc » en qualité d'opérateur foncier ;
- acquérir à l'amiable, ou selon les ilots, par exercice du droit de préemption, droit de délaissement ou droit de priorité, les biens désignés dans le périmètre identifié par la Commune ;
- gérer les biens acquis durant le portage en conformité avec les objectifs du projet ;
- mettre en œuvre la cession des biens, à la demande de la Commune ou au terme de la convention de portage foncier ;
- assurer en toute transparence la transmission des informations relevant de sa compétence (avancées des négociations, études, éléments reçus, acquisitions réalisées notamment transmission dès leur signature des attestations notariées des biens dont il a réalisé l'acquisition, bilan financier annuel prévisionnel...);
- rendre compte périodiquement auprès du référent et du conseil d'administration de l'EPFLI des acquisitions et des actions réalisées et transmettre au référent le bilan annuel des décisions d'acquisitions de l'année N, au 30 mars de l'année N+1.

SECTION 2 : ACQUISITION, PORTAGE, GESTION ET CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFLI

ARTICLE 5 : CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

Les droits et obligations réciproques de la Commune et de l'EPFLI relatifs aux conditions de portage, de gestion et de cession des biens font l'objet d'une convention de portage foncier aux conditions édictées par le règlement intérieur et d'intervention (RII) validé par le Conseil d'administration dans sa dernière version au jour de la signature de la présente. En cas d'évolution du RII, l'EPFLI proposerait la solution la plus favorable à la Commune, sans qu'il soit nécessairement besoin de conclure un avenant à la convention de portage foncier.

La date de début du portage correspondra à la date de signature du premier acte d'acquisition d'immeuble par l'EPFLI dans le cadre du projet.

ARTICLE 6 : STRATEGIE D'ACQUISITION

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée, l'EPFLI procède à l'acquisition des immeubles concernés au cas par cas, dans le périmètre identifié.

Les ilots identifiés ont fait l'objet d'une priorisation par la Commune. Les ilots prioritaires feront l'objet d'une démarche proactive de l'EPFLI, les autres restant en veille foncière.

6-1. Les acquisitions d'immeubles par exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité délégués ou suite à une procédure de délaissement

L'EPFLI est délégataire du droit de préemption urbain sur le périmètre identifié. Chaque immeuble de chaque ilot concerné peut donc faire l'objet d'une acquisition par exercice du droit de préemption urbain délégué.

A l'arrivée d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) dans le périmètre identifié, la Commune s'oblige à la transmettre immédiatement à l'EPFLI par courriel et l'original par courrier.

Dès réception, l'EPFLI mène l'instruction de la DIA conformément aux articles L213-2 et suivants du Code de l'urbanisme et au règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI dans leur rédaction à ce jour :

- A) Transmission de la DIA au responsable départemental des services fiscaux ;
 - B) Demandes de documents et de visite ;
 - C) Consultation du référent et du Bureau de l'EPFLI pour accord :
1. Si l'avis de valeur vénale est rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat :
 - a) Si le prix indiqué dans la DIA est conforme à l'avis de valeur (marge incluse), la décision de préemption est prise à ce prix ;
 - b) Si le prix indiqué dans la DIA est supérieur à l'avis de valeur (marge incluse), la décision de préemption est prise à ce dernier montant sauf contrordre exprès de la Commune.
 2. Si l'avis de valeur vénale n'est pas rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat :
 - a) Si le prix indiqué dans la DIA paraît conforme aux références foncières du secteur, et avec l'accord exprès du référent, la décision de préemption est prise à ce prix ;
 - b) Si le prix indiqué dans la DIA paraît exagéré au regard des références foncières du secteur, et avec l'avis exprès du référent, la décision de préemption est prise au prix que l'EPFLI juge adéquat.

En cas de désaccord du propriétaire sur le prix proposé et de non renonciation à la vente, l'EPFLI pourra saisir le juge de l'expropriation en vue de la fixation judiciaire du prix et assurer le suivi de la procédure en révision de prix.

Cas n°1

Prix	Référent	EPFLI	Propriétaire	EPFLI
Prix DIA ≤ Avis DIE		PREEMPTION au prix de la DIA		
Prix DIA > Avis DIE	Accord ou silence	PREEMPTION au prix de la DIE	Désaccord	Saisine du juge de l'expropriation
	Décision de passer outre l'avis de la DIE	PREEMPTION au prix de la DIA		
	Décision de renoncer	RENONCIATION		

Cas n°2

Prix	Référent	EPFLI	Propriétaire	EPFLI
Prix DIA ≤ Réf secteur		PREEMPTION au prix de la DIA		
Prix DIA > Réf secteur	Avis	PREEMPTION au prix fixé par l'EPFLI	Désaccord	Saisine du juge de l'expropriation
	Avis	PREEMPTION au prix de la DIA		
	Décision de renoncer	RENONCIATION		

L'opportunité et les niveaux de prix feront systématiquement l'objet d'une concertation entre l'EPFLI et la Commune par la voix de son référent ; les parties reconnaissent néanmoins que c'est à l'EPFLI, en qualité de délégataire du droit de préemption, que reviendra la décision finale de préempter après avoir établi son propre bilan. La motivation de la préemption quant à elle, sera prioritairement rattachée au programme action cœur de ville et à la réhabilitation de la rue du Général Leclerc.

Enfin, l'EPFLI pourrait également devenir délégataire du droit de préemption urbain à l'extérieur du périmètre identifié, à l'occasion de la vente de biens immobiliers à proximité, dans le cadre de la même opération et si l'opportunité le justifie.

6-2. Les acquisitions d'immeubles à l'amiable

Les acquisitions foncières peuvent intervenir à l'amiable dans le périmètre identifié à chaque fois que l'opportunité se présente.

Le principe fixé ici est la libération préalable à l'acquisition de l'immeuble loué, au besoin par le versement d'une indemnité d'éviction et selon un calendrier librement négociés entre le vendeur et l'EPFLI. Par exception, un immeuble peut être acquis loué, en accord avec le référent.

Dans tous les cas, l'acquisition foncière est poursuivie selon les modalités fixées par les présentes et dans le cadre adopté par les délibérations du Conseil municipal du 8 avril 2019 et du Conseil d'administration de l'EPFLI du 21 mai 2019, soit :

A) Pour chaque ilot, à l'occasion de la vente notoire d'un bien immobilier.

Après que l'EPFLI ou le référent aient constaté la mise en vente d'un bien immobilier, la négociation pourra être engagée et l'acquisition poursuivie selon les modalités suivantes :

- Au prix conforme à l'avis de valeur de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, après libération le cas échéant ;
- A un prix supérieur à l'avis domanial, après accord exprès de M. le Maire de MONTARGIS dûment habilité par son Conseil municipal à cet effet, et après libération le cas échéant.

B) Dans les ilots 1 et 2, après démarche proactive de l'EPFLI.

Les ilots 1 et 2 ont été définis comme prioritaires par la Commune.

L'EPFLI prendra contact avec l'ensemble des propriétaires et des locataires concernés en vue d'engager les négociations sur la vente et la libération des immeubles.

Les premières démarches seront effectuées au cours de l'année 2019 et se poursuivront au gré des négociations jusqu'à la signature des actes notariés qui constateront l'acquisition des immeubles.

L'acquisition peut être poursuivie selon les modalités suivantes :

- Au prix conforme à l'avis de valeur de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, après libération le cas échéant ;
- A un prix supérieur à l'avis domanial, après accord exprès de M. le Maire de MONTARGIS dûment habilité par son Conseil municipal à cet effet, et après libération le cas échéant.

C) Dans les autres ilots.

Les ilots 3 à 6 sont graduellement prioritaires.

Au fur et à mesure de l'exécution de la présente convention cadre, les parties pourront décider d'un commun accord d'engager les démarches proactives sur ces ilots, selon un calendrier à convenir et en respectant raisonnablement l'ordre de priorité fixé.

Les acquisitions foncières interviendront alors selon les mêmes modalités que les ilots 1 et 2.

6-3. Les acquisitions d'immeubles par voie d'expropriation

Les parties conviennent d'ores et déjà de faire reconnaître l'utilité publique des acquisitions d'immeubles nécessaires au projet, si les éléments de fait et de droit le justifient après analyse de l'EPFLI.

L'EPFLI demandera la déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de l'acquisition d'immeubles, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisme importante, avant que le projet n'ait pu être établi. Il s'agit d'obtenir ce qui est communément dénommée « DUP réserve foncière ».

Le périmètre de la DUP réserve foncière correspondra avec celui de la présente convention cadre.

Après l'obtention de la DUP, l'EPFLI mènera librement la procédure d'expropriation, phases administrative et judiciaire, selon l'état du droit en vigueur et les principes de la présente convention cadre, en informant le référent.

La Commune s'oblige à faciliter le bon déroulement de la procédure, notamment en assurant la mise à disposition de salles, les permanences de l'enquête publique et les affichages réglementaires selon les procédures en vigueur.

ARTICLE 7 : GESTION DES IMMEUBLES

L'EPFLI est propriétaire et gestionnaire des biens pendant toute la durée du portage et ce jusqu'à la cession des biens à la Commune ou au tiers désigné.

7-1. Principe de la gestion directe

A ce titre, l'EPFLI assure la gestion des biens raisonnablement.

A) Situation locative

L'EPFLI fera libérer les immeubles acquis ou à acquérir en tant que de besoin au regard des objectifs et du calendrier du projet, en concertation avec le référent.

Pour les biens acquis occupés, l'EPFLI maintient l'occupation jusqu'au terme des obligations contractuelles ou légales des baux. Le cas échéant, il met en œuvre les travaux de conformité qui s'imposent.

La libération des biens acquis ou à acquérir par l'EPFLI est à la charge de celui-ci et selon la procédure qu'il entend mener en conformité avec les objectifs du projet. A ce titre, l'EPFLI choisit librement la procédure de

libération des biens, soit par non renouvellement des baux lorsque les immeubles ont été acquis occupés, soit par résiliation des baux moyennant versement d'une indemnité d'éviction après avoir recueilli l'accord du référent sur l'opportunité de libérer les biens de ses occupants. La demande de relogement est alors transmise aux services compétents de la Commune.

Durant le portage, les produits de gestion des biens s'entendent de tous les revenus réellement perçus par l'EPFLI provenant des baux en cours, concessions temporaires des immeubles entre la date d'acquisition des biens par l'EPFLI et la date de cession. Ces produits de gestion viendront au bénéfice de l'opération de portage.

B) Travaux

A l'exception des travaux de sécurisation ou de mise en conformité en cas d'occupation, tous les travaux de proto-aménagement nécessaires à la réalisation du projet feront l'objet d'un pré-programme établi conjointement entre la Commune et l'EPFLI.

L'EPFLI réalise à ce titre tous actes, études, expertise sur le bien acquis et ses annexes concourant à remettre le « foncier nu » lors de la cession (dépose des réseaux du bien, désamiantage, démolition, curage ...) ou visant à la remise en état des sols, à la réalisation d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et sous-sols, en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs (hors réalisation du diagnostic d'archéologie préventive).

L'EPFLI est le maître d'ouvrage des travaux et études décidés, le coût en étant reporté dans les frais de gestion et le coût global du portage.

7-2. Gestion déléguée

La Commune peut demander à disposer des biens acquis pour ses besoins propres ou ceux d'un tiers durant le portage : dans ce cas, à la demande du référent, la convention de mise à disposition des biens est conclue conformément aux dispositions de l'article L221-2 du code de l'Urbanisme et est effectuée à titre onéreux (fiscalité en vigueur en sus).

Dans le cas où une demande d'utiliser le bien pendant toute la durée de portage serait acceptée, notamment par, ou pour, la Commune, pour une opération non soumise à TVA (occupation à titre gratuit, bail d'habitation...), et si l'EPFLI était amené à rembourser à l'administration fiscale la TVA déduite à l'acquisition, la Commune s'engage à rembourser ladite TVA à l'EPFLI dans un délai de deux mois de la date de facturation.

ARTICLE 8: DESTINATION DES IMMEUBLES

La réserve foncière, objet de la présente convention devra impérativement répondre à un motif d'intérêt général au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Au jour de la signature de la présente convention, la destination prévue par la Commune, arrêtée après concertation entre les parties, est la suivante :

Réserve foncière dans le cadre du projet de renouvellement urbain « revitalisation de la rue du général Leclerc »

Les obligations, nées de cette acquisition par l'EPFLI sont transférées de plein droit, à la Commune ou au tiers désigné qui accepte, par la présente, de les prendre à son compte. Les actions ou opérations d'aménagement engagées par la Commune ou le tiers désigné devront être réalisées en cohérence avec les objectifs de l'opération.

L'EPFLI se dégage de toute responsabilité dans le cas où la Commune ou le tiers désigné modifierait le projet ayant motivé l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de priorité, d'une expropriation, dans le

cadre d'un emplacement réservé ou lors de la gestion des procédures de délaissement. La Commune reste responsable vis-à-vis de l'EPFLI des conséquences juridiques et financières des annulations, incidents et contentieux à naître dans le cadre de l'opération et ce même après la cession par l'EPFLI.

ARTICLE 9 : CESSION DES IMMEUBLES

Le principe d'établissement du prix de vente des immeubles lors de la cession par l'EPFLI à la Commune ou au tiers désigné sera rappelé dans la convention de portage foncier subséquente.

9-1. Cession des immeubles au profit de la Commune

La cession totale ou partielle des biens portés en annuités constantes, dans la mesure où elle s'effectue au profit de la Commune, à terme ou par anticipation, ne donne pas lieu à de nouvelles délibérations, ni de part ni d'autre.

Dans ce cas, la Commune devra s'acquitter auprès de l'EPFLI du montant du prix de vente majoré des frais de portage prévus au règlement intérieur et d'intervention, arrêtés à la date de la signature de l'acte de vente.

9-2. Cession des immeubles au profit de tiers

La Commune peut demander à l'EPFLI, soit au terme du portage, soit en cours de portage, que la cession se réalise, soit totalement soit partiellement, soit dans les conditions contractuelles de l'EPFLI, soit à des conditions différentes, au profit d'un tiers qu'elle désigne, selon les modalités suivantes :

- Le tiers désigné doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière, dans le cadre d'une concession d'aménagement, vente avec cahier des charges dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP), ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la présente convention cadre ;

- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la Commune (ainsi que les modalités financières de la cession) et d'une délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI ;

- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

En cas d'établissement par la Commune d'un prix différent du prix contractuel, la moins-value de cession sera reversée par la Commune au plus tard lors du solde de tout compte. En cas de réalisation d'une plus-value de cession, elle sera reversée par l'EPFLI au plus tard lors du solde de tout compte.

SECTION 3 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 10 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre pourra faire l'objet d'ajustements ou de modifications par voie d'avenant validé par les organes délibérants des cocontractants, sur simple demande de l'un d'entre eux, à tout moment.

ARTICLE 11 : SUSPENSION DES INTERVENTIONS DE L'EPFLI

L'EPFLI peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

ARTICLE 12 : CONTROLE DE LA COMMUNE

L'EPFLI, à première demande, devra justifier auprès de la Commune, à qui l'immeuble sera cédé, des éléments du prix de cession lorsqu'il est établi sur les éléments contractuels.

Pendant la durée de la présente convention, la Commune pourra, à tout moment demander à l'EPFLI tout élément relatif à l'acquisition des immeubles en cours.

de Maire de Montargis
Benoît DUGON



28 JUN 2019

ARTICLE 13 : SUBVENTIONS

Toutes les demandes de subventions seront effectuées par la Commune qui s'engage à désigner l'EPFLI comme bénéficiaire des versements ou à reverser les montants correspondants à l'EPFLI en remboursement du capital porté.

ARTICLE 14 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à la date de signature par les parties et après sa transmission au contrôle de légalité. Elle demeure en vigueur jusqu'au terme de la convention de portage et à la signature de l'acte de rachat par la Commune ou le tiers qu'elle aura substitué, de la totalité des biens acquis et parfaite liquidation des engagements contenus aux présentes.

ARTICLE 15 : RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée à la demande de l'un des cocontractants, si un accord approuvé par les assemblées délibérantes respectives intervient entre les signataires pour assurer la liquidation des engagements en cours. Dans cette hypothèse, les modalités de la résiliation des présentes seront fixées par les assemblées délibérantes.

ARTICLE 16 : LITIGES ET CONTENTIEUX

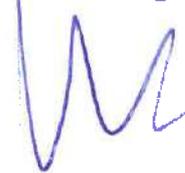
Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile en leur siège respectif. En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations contractuelles, l'autre partie la mettra en demeure de s'y conformer, par lettre recommandée avec accusé de réception. Passé un délai d'un mois à compter de la réception de cette lettre, si aucune solution amiable n'est trouvée, les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction compétente.

Fait à Montargis en 2 exemplaires

Le **5 JUIL. 2019**

Pour la Commune de MONTARGIS,
Le Maire,

Benoit Digeon

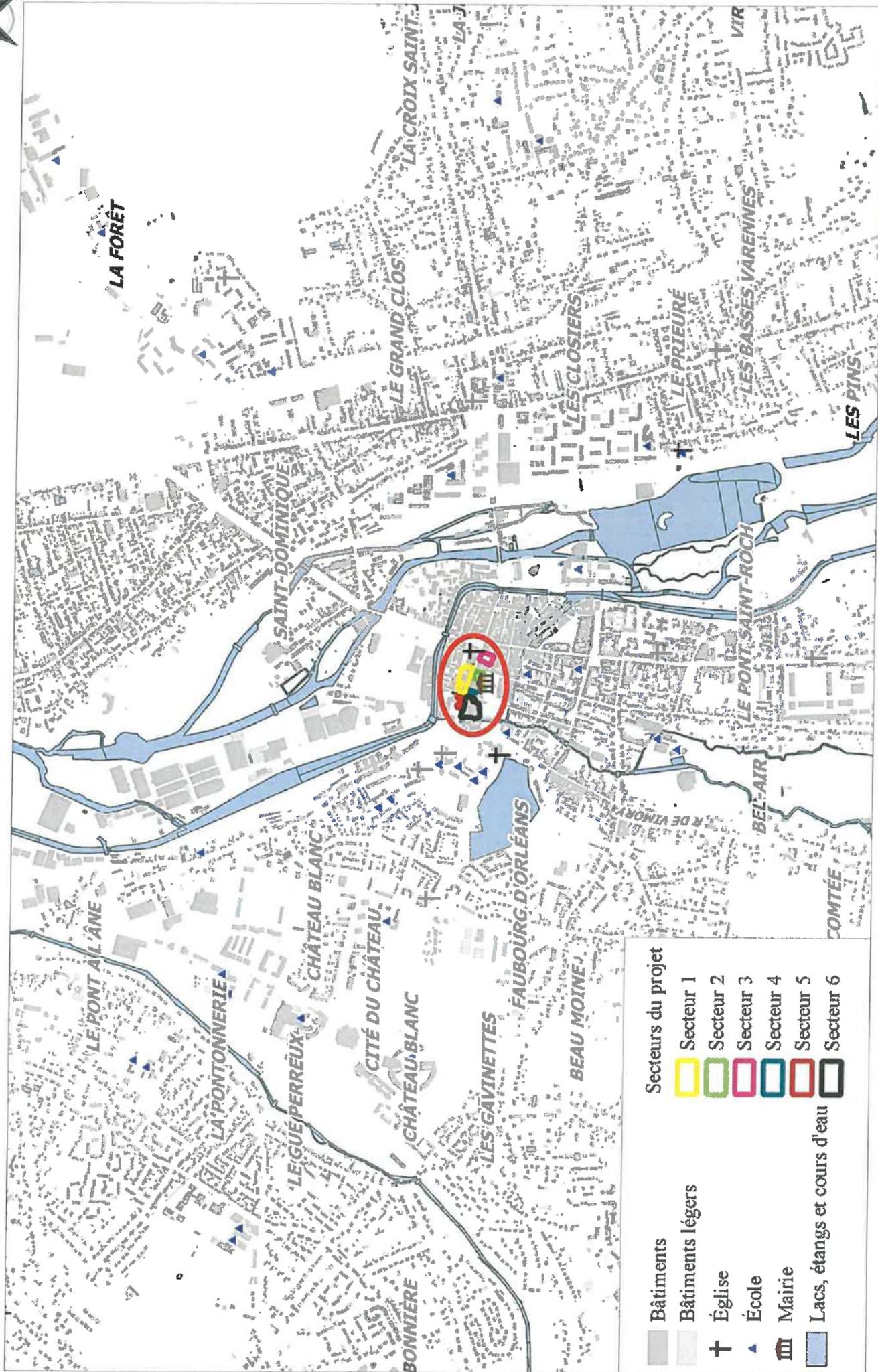


Pour l'EPFLI
La directrice,



- Annexe 1 : Plan de situation de l'opération « revitalisation de la rue du général Leclerc » ;
- Annexe 2 : Plan périmétrique par secteurs de l'opération « revitalisation de la rue du général Leclerc » ;
- Annexe 3 : Délibération du Conseil municipal de MONTARGIS ;
- Annexe 4 : Avis favorable de l'AME ;
- Annexe 5 : Délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI ;
- Annexe 6 : Délibération de l'AME déléguant le droit de préemption au secteur à l'EPFLI

Commune de Montargis
Projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc



Sources: EPFLI, DGPR, IGN ROUTEADRESSE, IGN BDTOPO
 Juin 2019 - Réproduction interdite

VILLE DE
MONTARGIS

Construit son avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE DU 08 AVRIL 2019

OBJET : DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION LECLERC

N° 19-026

Nombre de
conseillers en
exercice : 33

Date de
convocation :
01/04/2019

Date de
publication :
12/04/2019

Aujourd'hui huit avril deux mil dix-neuf, à dix-huit heures trente, heure légale, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. DIGEON, Maire, les Membres du Conseil Municipal dont les noms suivent :

Présents : M. SUPPLISSON, Mme JEHANNET, M. FONTENEAU, Mme BUTOR, M. TERRIER, Mme DURY, M. MENARD, Mme GUITARD, M. MALET, M. DOOR, Mme PARÉ, Mme SCHWARTZ, M. JOSEPH, M. SILLET, M. COQUELIN, Mme DUBOIS, Mme BABIN, M. DELANDRE, Mme RIBEIRO, Mme DECHAMBRE, Mme GABRIELLE, M. BELABBES, M. GRANDJEAN, M. BOUSCAL M. MASSON.

Ont donné délégation de vote :

- Mme TICOT à M. TERRIER
- Mme LAJUS à M. COQUELIN
- Mme DENIS à Mme GUITARD
- M. NOTTIN à M. GRANDJEAN
- M. GALLINEAU à Mme GABRIELLE

Excusée : Mme PIQUET

Absent : M. GUILLAUME

Mme BABIN remplit les fonctions de secrétaire.

REÇU EN
SOUS-PRÉFECTURE
le 10/04/2019

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 08 AVRIL 2019

**DEMANDE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION
LECLERC**

Le Maire rappelle que par délibération du 18 décembre 2008, le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a décidé d'adhérer à l'EPFLI Foncier Cœur de France.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est un Etablissement Public Industriel et Commercial (E.P.I.C.) doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il résulte de l'extension du périmètre d'intervention de l'EPFL du Loiret, créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008, conformément à l'article L. 324-2 du Code de l'Urbanisme, aux départements de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher, par décision de l'assemblée générale en date du 23 juin 2014. La modification de la raison sociale de l'Etablissement a été actée par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2014.

L'EPFLI Foncier Cœur de France est compétent pour acquérir et porter des biens immobiliers bâtis ou non bâtis pour le compte de ses adhérents ou de toute personne publique. Après signature d'une convention portant notamment sur la durée du portage foncier ainsi que sur les modalités et conditions du remboursement du capital, l'EPFLI acquiert les biens et les gère dans tous leurs aspects. Le temps du portage peut être consacré à la réalisation de travaux de proto-aménagement (sécurisation, démolition, dépollution, etc) sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFLI. Au terme du portage convenu ou par anticipation, l'EPFLI rétrocède les biens à l'adhérent à l'initiative de la demande d'intervention ou à toute personne publique ou privée qu'il lui désignerait.

Considérant ce qui précède et la nécessité d'obtenir à terme la maîtrise du foncier nécessaire au projet de revitalisation du quartier Leclerc, il est proposé de solliciter l'intervention de l'EPFLI.

Ceci découle des réflexions concernant la situation foncière de ce secteur, dans le cadre de l'analyse de la vacance des commerces et logements, qui ont amené à envisager de travailler sur la restructuration de certains bâtiments. C'est un des axes mis en avant dans le cadre du projet « Cœur de Ville ».

Il s'agit de s'approprier des ensembles que la ville et ses partenaires pourront restructurer, pour les adapter aux typologies de locaux recherchés par les commerçants et les habitants. Ainsi, des opérations de curetage pourront être menées, pour aboutir à la restructuration de cellules commerciales pour les moderniser, et reconquérir les étages avec des logements adaptés, ayant un accès indépendant de l'activité des rez de chaussée.

Ce thème est traité dans le volet du Plan Local de l'Habitat, du PLUIHD (Plan Local de l'Urbanisme valant Programme Local de L'habitat et de Déplacements) élaboré par l'AME.

Conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFLI, la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a été consultée par courrier du 25 mars 2019. Son avis sera réputé favorable à défaut de réponse au terme d'un délai de deux mois.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens situés dans les 6 secteurs de la rue du Général Leclerc, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-après :

- avec traversantes vers place Girodet, rue Triqueti, rue du Dévidet,
- avec retours ou angles sur rue Cour Jean Dupont, rue du Cerceau, rue Périer, rue Gambetta,
- et partie Nord de la Mairie.

Le coût prévisionnel des acquisitions foncières est inconnu à ce jour. L'EPFLI consultera les Domaines considérant que la valeur vénale des biens sur l'ensemble de l'opération est supérieure à 180 000 €. Le mandat de l'EPFLI sera limité au montant de l'avis domanial, marge incluse. Ce mandat pourra néanmoins être relevé à un prix supérieur au vu du contexte, après accord écrit du Maire (enveloppe prévisionnelle maximale allouée aux acquisitions foncières de l'ordre de 4 000 000 €). Si le prix négocié n'excédait pas le montant de l'avis domanial ou à défaut, après accord du Maire à qui le Conseil donne délégation pour ce faire, l'EPFLI serait habilité à poursuivre l'acquisition selon les modalités de portage ci-dessous définies.

Mandat est également donné à l'EPFLI de négocier le départ et l'indemnisation des commerçants locataires en place.

Afin de compléter le dispositif, il vous est également proposé d'habiliter Monsieur le Maire à solliciter l'AME, titulaire du Droit de Préemption Urbain sur les périmètres concernés, pour le déléguer à l'EPFLI.

Mandat est également donné à l'EPFLI d'engager la procédure d'expropriation, si l'opportunité d'y recourir était actée par l'Etablissement. Le mandat concernerait alors la phase administrative de la procédure, jusqu'à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité.

Le portage foncier s'effectuera sur une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités constantes au vu des simulations financières produites par l'EPFLI. Observation étant ici faite que la durée du portage pourra être réduite ou prorogée selon l'évolution et l'avancement du projet, sur demande auprès de l'EPFLI.

La gestion des biens sera assurée par l'EPFLI pendant la durée du portage.

Enfin, mandat est également confié à l'EPFLI de procéder aux travaux nécessaires (démolition, dépollution, autre) sous sa maîtrise d'ouvrage, en concertation avec la Commune, laquelle sera associée aux différentes étapes de la consultation. Le coût des travaux sera intégré au capital à rembourser pour leur montant Hors Taxes.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

HABILITE Monsieur le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) dans le cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet ci-dessus désigné, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-après, jusqu'à concurrence du montant de l'avis domanial à obtenir, s'agissant d'une opération globale, et **AUTORISE** son représentant à signer tous documents et avant-contrats ainsi que les actes authentiques de vente ;

AUTORISE Monsieur le Maire à relever le seuil maximal d'acquisition ci-dessus défini au vu du contexte ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet ci-dessus désigné, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-après, à un prix supérieur au montant de l'avis domanial après accord écrit de Monsieur le Maire à qui le Conseil donne délégation expresse pour ce faire ;



AUTORISE en conséquence le représentant de l'EPFLI à signer tous documents et avant-contrats dans ce cadre ainsi que les actes authentiques de vente ;

APPROUVE les modalités du portage foncier par l'EPFLI Foncier Cœur de France, d'une durée prévisionnelle de 15 ans, selon remboursement par annuités constantes (taux de portage de 1,5 % HT par an);

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention-cadre d'intervention de l'EPFLI le cas échéant et la convention de portage foncier ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à négocier le départ et l'indemnisation des preneurs en place ;

HABILITE l'EPFLI Foncier Cœur de France à engager la procédure d'expropriation, s'il juge opportun d'y recourir, jusqu'à l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » des acquisitions nécessaires au projet dans les périmètres figurants sur le plan ci-après, et de l'arrêté de cessibilité ;

HABILITE Monsieur le Maire à solliciter de l'AME, la délégation du Droit de Prémption Urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France sur les périmètres concernés ;

D'une façon générale, **APPROUVE** les conditions du mandat confié à l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre de cette opération ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition des biens par la Commune aux conditions contractuelles à l'issue du portage foncier le cas échéant, ainsi que tous actes rendus nécessaires à la réalisation de cette opération.



Adopté à l'UNANIMITÉ.
6 ABSTENTIONS (M. NOTTIN, M. GRANDJEAN, Mme GABRIELLE, M. MASSON, M. GALLINEAU, M. BELABBES).



Benoît DIGEON,
Maire de Montargis

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Montargis, le 20/05/2019

N/Réf :

FS/PT 46681

Affaire suivie par Pascale TRATNJEK

Objet :

Avis sur intervention EPFLi

Monsieur le Maire
Ville de MONTARGIS
6 rue Gambetta BP 719
45207 MONTARGIS Cedex

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 18 avril 2019 adressé à l'EPFLi « Foncier Cœur de France » et dont vous m'avez envoyé une copie, vous avez adressé la délibération de votre conseil municipal relatif à votre projet d'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville ».

Pour assurer la maîtrise foncière, vous avez sollicité l'intervention de l'EPFLi « Foncier Cœur de France ».

Dans ce cadre, et en tant qu'adhérent de cet établissement public, l'AME doit rendre un avis sur votre projet. C'est pourquoi, en vertu de l'article 16 de la délibération n° 18-114 du 24 mai 2018 par laquelle le conseil communautaire m'a accordé des délégations, et après avoir consulté les membres de la commission Urbanisme, je vous donne un avis favorable pour votre projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,



Frank SUPPLISSON



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
AMILLY · CEPOY · CHALETTE-SUR-LOING · CHEVILLON-SUR-HUILLARD · CONFLANS-SUR-LOING · CORQUILLEROY · LOMBREUIL
MONTARGIS · MORMANT-SUR-VERNISSON · PANNES · PAUCOURT · SAINT-MAURICE-SUR-FESSARD · SOLTERRE · VILLEMÁNDEUR · YIMORY

1 rue du Faubourg de la Chaussée - CS 10317 - 45125 MONTARGIS Cedex - Tél. 02 38 95 02 02 - Fax. 02 38 95 02 29
site : www.agglo-montargoise.fr - e.mail : contact@agglo-montargoise.fr

Le courrier doit être adressé « impersonnellement » à Monsieur le Président de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing.

Accusé de réception en préfecture
045-509631024-20190521-8-DE
Date de télétransmission : 22/05/2019
Date de réception préfecture : 22/05/2019



Conseil d'Administration du 21 mai 2019

Délibération n°8

**Objet : Commune de MONTARGIS – projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc –
référéncé RU 21/05/2019-05**

Etaient Présents :

Au titre des communes : M GAUCHER, M CHAMBRIN, M LEGER

**Au titre des EPCI : M NIEUVIARTS, M GUDIN, Mme COROLEUR, M. FOULON, M BAUDE,
M THOMAS, M. DUPRIEU**

Au titre des Départements : M TOUCHARD, M BREFFY

Au titre de la Région Centre Val de Loire : Mme LECLERCQ

Représentés : M LELIEVRE, M TISSERAND, M. BOUVARD, Mme CHERADAME

Le Conseil d'administration de l'EPFLI,

Vu le rapport du Président du Conseil d'administration,

Vu les articles L. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu les articles L. 1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales,

Vu le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et notamment l'article II. 4.3,

Vu la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS en date du 8 avril 2019 sollicitant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et approuvant les modalités du portage foncier,

Vu le dossier de demande d'intervention et notamment l'enveloppe financière prévisionnelle dédiée aux acquisitions foncières,

Vu le projet de convention cadre d'intervention,

Sous réserve de l'avis favorable de l'AME sur l'opération,

DELIBERE

=====

Article 1 : le rapport et ses annexes sont adoptés.

Article 2 : il est décidé d'approuver le projet de la commune de MONTARGIS consistant en la revitalisation de la rue du général Leclerc sur l'axe d'intervention « renouvellement urbain et requalification des centre-bourg », référencé n°RU 21/05/2019-05.

Article 3 : il est décidé d'autoriser la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France à signer la convention-cadre d'intervention dont projet ci-joint ainsi que la convention de portage foncier d'une durée prévisionnelle de 15 ans selon remboursement par annuités constantes.

Article 4 : il est décidé d'accepter le mandat donné par la commune de MONTARGIS à l'EPFLI Foncier Cœur de France en vue de l'acquisition et du portage des biens situés dans le périmètre figurant sur la carte ci-jointe, dans le cadre contractuel de la convention-cadre d'intervention à régulariser.

Article 5 : il est décidé d'autoriser la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France à fixer le prix d'acquisition de tout bien ci-dessus identifié, jusqu'à concurrence de l'avis domanial le cas échéant ou après accord écrit de M. le Maire de MONTARGIS.

Article 6 : il est décidé d'autoriser la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France à fixer le montant de toute indemnité due aux locataires au titre de leur éviction des biens ci-dessus identifiés.

Article 7 : il est décidé d'autoriser la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France à signer tous documents, avant-contrats et actes authentiques qui constateront l'acquisition et la libération des biens ci-dessus identifiés, dans les conditions du mandat ;

Article 8 : il est décidé d'autoriser la directrice à agir au nom de l'EPFLI Foncier Cœur de France par voie d'expropriation jusqu'à obtention de la Déclaration d'Utilité Publique et du ou des arrêtés de cessibilité.

(Adopté à l'unanimité)

Pour extrait conforme,
Le Président
Alain TOUCHARD

Affichage le : 22 MAI 2019

Conformément à l'article R421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans, dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

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



EXTRAIT DES DELIBERATIONS N°19-161 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 56

- - - présents : 45
- - - votants : 54

Date de la convocation : 17/05/2019

Date d'affichage de la délibération : 24/05/2019

Accusé de réception en préfecture
045-244500203-20190523-19-161bis-DE
Date de télétransmission : 04/06/2019
Date de réception préfecture : 04/06/2019

Objet : Droit de Prémption Urbain – Commune de Montargis – Délégation partielle à l'EPFLI « Foncier Cœur de France »

L'an DEUX MILLE DIX-NEUF, le VINGT-TROIS MAI à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur Frank SUPPLISSON.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, FEVRIER, HAGHEBAERT, LAVIER, BEDU, GUET, ABRAHAM, GABORET, SCHOULEUR, LELOUP, PEPIN, CLEMENT, RAMBAUD, HEUGUES, ÖZTÜRK, BERTHELIER, BOURILLON, RICARDOU, BEGUIN, GODEY, BERNARD, SUPPLISSON, DIGEON, BUTOR, TERRIER, MALET, DOOR, RIBEIRO-GONCALVES, NOTTIN, GABRIELLE, CHARPENTIER, MARCOTTE, LAURENT, PROCHASSON, GAILLARD, DELAVEAU, PARASKIOVA-ANTONINI, LELIEVRE, BILLAULT, MASSON BENEDETTO, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, ABSOLU.

Madame GUET remplit les fonctions de secrétaire de séance.

M. DEMAUMONT avait donné pouvoir à M. ÖZTÜRK, Mme DELAPORTE à M. PEPIN, Mme CHAPILLON à M. BOURILLON, Mme MASTYKARZ à M. RICARDOU, Mme LANGRAND à M. BEGUIN, Mme JEHANNET à M. DIGEON, Mme PARE à M. DOOR, M. WATELLE à Mme SERRANO, M. FUJS à Mme ABSOLU.

Excusée : Mme DARDELET

Le Conseil de la Communauté d'agglomération,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L211-1 et suivants, L240-1, R211-2 et R211-3,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme du 6 mai 2019,
VU l'avis favorable du Bureau du 16 mai 2019,

Entendu le rapport de Monsieur LELIEVRE, Vice-Président chargé de l'Urbanisme et du Foncier, qui indique aux membres du conseil communautaire que par courriers des 25 mars et 2 avril 2019, Monsieur le Maire de Montargis informe l'Agglomération montargoise de son souhait de solliciter auprès de l'EPFLI « Foncier Cœur de France » le portage de l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville ». Pour mener à bien ce projet d'envergure, Monsieur le Maire demande donc à l'Agglomération Montargoise :

- D'émettre un avis sur le projet de restructuration,
- De déléguer le Droit de Prémption Urbain à cet établissement public pour le périmètre de l'opération, et donc, de ce fait de le retirer à la commune.



Comme cela a été expliqué lors du conseil municipal de Montargis dans sa séance du 8 avril dernier, « ceci découle des réflexions concernant la situation foncière de ce secteur, dans le cadre de l'analyse de la vacance des commerces et logements, qui ont amené à envisager de travailler sur la restructuration de certains bâtiments. C'est un des axes mis en avant dans le cadre du projet « Cœur de Ville ».

Il s'agit de s'appropriier des ensembles que la ville et ses partenaires pourront restructurer, pour les adapter aux typologies de locaux recherchés par les commerçants et les habitants. Ainsi, des opérations de curetage pourront être menées, pour aboutir à la restructuration de cellules commerciales pour les moderniser, et reconquérir les étages avec des logements adaptés, ayant un accès indépendant de l'activité de rez-de-chaussée.

Ce thème est traité dans le volet du Plan Local de l'Habitat en cours et du futur Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbain élaboré par l'Agglomération Montargoise.

Le mandat confié à l'EPFLI consistera à négocier l'acquisition des biens situés dans les 6 secteurs de la rue du Général Leclerc, inclus dans les périmètres figurants sur le plan ci-joint :

- Avec traversantes vers la place Girodet, rue Triqueti, rue du Dévidet,
- Avec retours ou angles sur les rues Cour Jean Dupont, du Cerceau, Périer et Gambetta,
- Et partie Nord de la Mairie. »

Afin de compléter le dispositif de portage confié à l'EPFLI, il y a lieu de retirer la délégation du Droit de Prémption Urbain à la commune de Montargis et de la donner à l'EPFLI sur les secteurs concernés, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération Montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLI, et absence d'avis de la Communauté d'Agglomération.

En effet, ladite commune a reçu délégation du Droit de Prémption Urbain dont est titulaire l'Agglomération Montargoise, de par sa compétence en matière de PLU, par délibération du conseil communautaire du 9 novembre 2015.

Les 6 secteurs concernés sont en zone UMA du PLUi.

Après en avoir délibéré et à l'UNANIMITÉ (abstention de Madame GABRIELLE),

Article 1^{er} : Supprime partiellement la délégation du Droit de Prémption Urbain (DPU) à la commune de Montargis sur les 6 secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre de l'opération « Cœur de Ville » conformément aux articles L211-2 et L213-3 du Code de l'Urbanisme ; cette suppression partielle ne sera exécutoire qu'après réalisation de toutes les mesures de publicité ;

Article 2 : Donne la délégation partielle du DPU de l'Agglomération Montargoise à l'EPFLI « Foncier Cœur de France » pour lesdits secteurs de la commune de Montargis, avec les dérogations suivantes au principe de délégation figurant dans les statuts de l'Agglomération Montargoise : transmission directe des déclarations d'intention d'aliéner reçues en mairie de Montargis à l'EPFLI, et pas d'avis de la Communauté d'Agglomération ;

Article 3 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'AME et en mairie de Montargis pendant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département. Une copie de celle-ci sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet, Monsieur le Maire de la commune de Montargis, Monsieur le Président de l'EPFLI « Foncier Cœur de France ».

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte à compter du : 04 JUIN 2019

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr>

Le Président,

Frank SUPPLISSON



Le Président,



Frank SUPPLISSON

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER
entre
L'E.P.F.L.I. FONCIER CŒUR DE FRANCE
et
LA COMMUNE DE MONTARGIS

Revitalisation de la rue du Général Leclerc
Action Cœur de Ville

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France), Etablissement Public Industriel et Commercial créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008 et arrêté complémentaire du 29 décembre 2008, identifié au RCS d'Orléans sous le numéro 509 631 024, dont le siège social est à Orléans, Hôtel du Département – 15 rue Eugène Vignat, BP 2019 – 45010 ORLEANS Cedex1,

Représenté par Madame Sylvaine VÉDÈRE, en sa qualité de directrice, nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'administration n°4a en date du 24 novembre 2016.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article L324-6 du Code de l'urbanisme et spécialement autorisée par délibération du Conseil d'administration n°8 en date du 21 mai 2019.

Désigné ci-après par « l'EPF ».

ET :

La commune de MONTARGIS, identifiée sous le numéro SIREN **214 502 080**, représentée par Monsieur Benoit DIGEON, maire, domicilié(e) professionnellement à la mairie, dûment habilité(e) à cet effet par délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2019.

Désignée ci-après par « le bénéficiaire ».

PREAMBULE

La présente convention est établie en application des statuts (dernière version approuvée par l'assemblée générale le 18 décembre 2018) et du règlement intérieur et d'intervention de l'EPF (dernière version approuvée par le Conseil d'administration le 18 septembre 2018), versions en vigueur à la date de signature des présentes, auxquels les parties entendent se référer, sans qu'il soit nécessaire d'en rappeler les stipulations.

Le bénéficiaire a sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition des biens ci-après désignés par délibération du Conseil municipal en date du 8 avril 2019.

Le bénéficiaire est membre de la communauté d'agglomération montargoise et rives du Loing laquelle a donné un avis favorable sur l'opération par décision du Président, dûment habilité à cet effet, en date du 20 mai 2019.

Par délibération en date du 8 avril 2019, le Conseil municipal pour le bénéficiaire a décidé :

- d'approuver les modalités d'acquisition des biens ci-dessous désignés ;
- d'approuver les modalités et conditions du portage foncier ;
- d'autoriser le maire à signer notamment la convention de portage foncier.

Par délibération en date du 21 mai 2019, le Conseil d'administration de l'EPF a approuvé l'acquisition desdits biens immobiliers pour le compte du bénéficiaire ainsi que les modalités et conditions du portage foncier.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités et conditions de portage par l'EPF pour le compte du bénéficiaire des biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement.

1.1. Projet

Le bénéficiaire souhaite la constitution d'une réserve foncière publique dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et de la revitalisation de la rue du Général Leclerc.

1.2. Axe d'intervention

Le projet du bénéficiaire est éligible et adopté par le Conseil d'administration de l'EPF au titre de l'axe d'intervention principal suivant :

- Habitat
- Développement économique, commercial et touristique
- Equipements publics et infrastructures
- Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs
- Réhabilitation des friches
- Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti

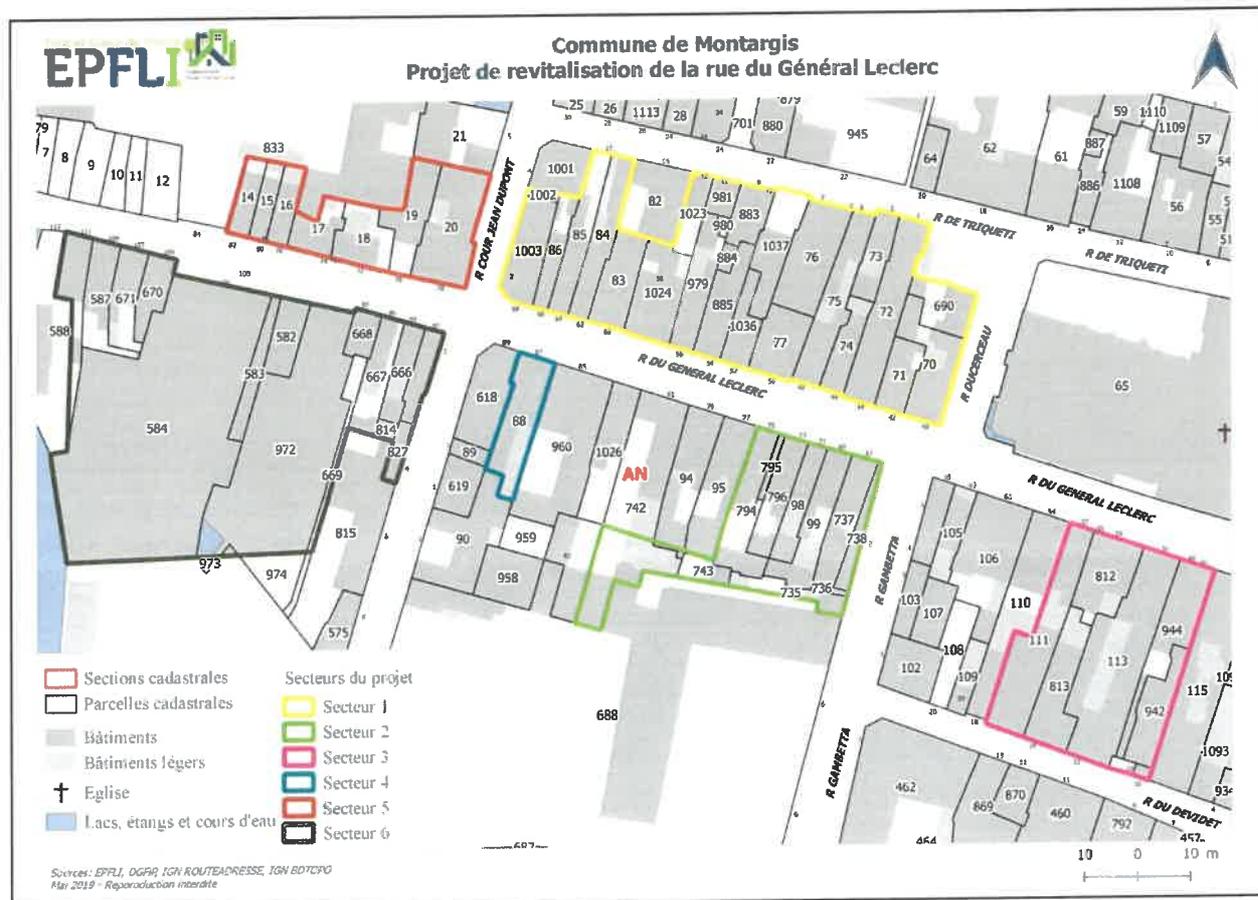
1.3. Désignation des biens immobiliers

Département du Loiret
Commune de MONTARGIS

Rues du général Leclerc, Périer, Cour Jean Dupont, Gambetta, Ducerceau, de Triqueti et du Dévidet,

Plusieurs biens immobiliers,

Figurant sur le plan parcellaire ci-dessous, sous teintes colorées :



Article 2 : Modalités financières

2.1. Capital porté

Le capital financier porté par l'EPF est composé :

- a) du prix principal d'acquisition du bien
- b) des frais d'acquisition du bien
- c) des frais de gestion du bien

2.2. Frais de portage

Le taux est fixe : 1,5 % HT/ an.

Le taux est appliqué sur le capital restant dû.

2.3. Mode de remboursement

Les parties ont convenu que le remboursement du portage s'effectuerait selon l'option suivante :

par remboursement constant.

par remboursement dissocié.

Un tableau de remboursement prévisionnel est annexé à la présente convention. Il fera l'objet d'une mise à jour annuelle et sera communiqué par l'EPF au bénéficiaire à titre d'information en même temps que le titre de recette correspondant à l'annuité.

2.4. Paiement

Le bénéficiaire s'engage à faire face aux conséquences financières induites par l'intervention de l'EPF.

Le premier appel de fonds interviendra à la date anniversaire de la première acquisition.

Pénalités pour retard de paiement :

Des pénalités de retard seront appliquées, au taux d'intérêt légal majoré, aux retards constatés dans les paiements par le bénéficiaire, conformément à la délibération du Conseil d'administration n°15 en date du 30 septembre 2015.

Article 3 : Durée

La présente convention prend ses effets dès sa signature par les parties. Le portage ne commencera effectivement qu'au jour de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF. Ses effets prendront fin lorsque les comptes financiers auront été apurés et que les biens concernés auront été rétrocédés par l'EPF.

La présente convention est conclue pour une durée de portage de **15 ans**.

La durée de portage du bien est constituée par la période séparant d'une part la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF et d'autre part, l'acte de revente au profit du bénéficiaire ou du tiers désigné par ses soins.

LN

La durée convenue est prévisionnelle et calibrée de bonne foi par le bénéficiaire, au vu de l'échéance de réalisation du projet d'aménagement, considérant que l'EPF est un **outil de réserve foncière**, à court, moyen ou long terme.

Le rachat par anticipation avant terme ainsi que la prorogation de la convention initiale sont possibles aux conditions énoncées au règlement intérieur et d'intervention.

Le bien est rétrocédé par l'EPF soit :

- au bénéficiaire,
- par substitution, à un tiers désigné par le bénéficiaire.

Article 4 : Droits et obligations des parties

A tout moment :

- les parties s'obligent à la transparence réciproque de leurs actions respectives ;
- le bénéficiaire s'engage à ne rien faire qui, par action ou par abstention, puisse être un obstacle au bon exercice du mandat confié à l'EPF ;
- le bénéficiaire accepte expressément tous les partenariats que l'EPF serait amené à contracter, en tant que de besoin, pour la réussite de l'opération de portage foncier ;
- le bénéficiaire s'engage à promouvoir l'action de l'EPF dans le cadre de son projet et faire état de son intervention sur tout document ou support relatifs au projet ; il s'engage à transférer cette exigence aux tiers qui s'y substitueraient ;

Pendant la période de portage :

- le bénéficiaire s'engage au remboursement du capital porté par l'EPF et des frais de portage selon les conditions particulières prévues à l'article 2.3 ;
- le bénéficiaire s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF ;
- le bénéficiaire s'engage à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPF qui établira un bilan de gestion annuel. Si le solde est débiteur, le bénéficiaire le remboursera à l'EPF. Si le solde est créditeur, l'EPF l'intégrera dans le bilan annuel de l'opération ;
- le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF ;
- le bénéficiaire peut, après accord de l'EPF, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées sont prises en charge directement par le bénéficiaire.

- l'EPF se dégage de toute responsabilité dans le cas où le bénéficiaire modifierait le projet ayant motivé l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de priorité, d'une expropriation, dans le cadre d'un emplacement réservé ou lors de la gestion des procédures de délaissement ;
- l'EPF s'engage à étudier toute demande du bénéficiaire portant sur l'aménagement, la prorogation ou la résiliation anticipée du portage foncier ;

A la fin du portage :

- le bénéficiaire s'engage à acquérir ou à faire acquérir par un ou plusieurs tiers désigné(s) par ses soins, les biens objets des présentes ;
- l'EPF s'engage à agréer tout tiers désigné par le bénéficiaire ;
- le bénéficiaire s'engage à approuver le prix de vente, déterminé conformément aux stipulations du règlement d'intervention de l'EPF ;

La présente convention vaut promesse synallagmatique de vente entre les parties.

Article 5 : Conditions particulières

Le cadre d'intervention de cette opération est fixé par les dispositions de la convention cadre signée entre les parties le 05 juillet 2019.

Article 6 : Domiciliation bancaire de l'EPF

Le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, devra se libérer des sommes dues à l'EPF en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès du Trésor Public :

TITULAIRE :	PAIERIE DEPARTEMENTALE DU LOIRET
DOMICILIATION :	BDF ORLEANS
CODE BANQUE :	30001
CODE GUICHET :	00615
N° COMPTE :	C4540000000
CLE RIB :	51

Article 7 : Résiliation

La résiliation de la présente convention pourra intervenir :

- **A l'arrivée du terme convenu**, c'est-à-dire à la date anniversaire de la première acquisition foncière liée au projet, après revente de l'intégralité des biens en portage par l'EPF et apurement du compte du bénéficiaire ;
- **A l'arrivée du terme anticipé ou prorogé par avenant à la présente convention**, c'est-à-dire à la date anniversaire de la première acquisition foncière liée au projet, après revente de l'intégralité des biens en portage par l'EPF et apurement du compte du bénéficiaire ;
- **Pour inexécution des obligations contractuelles**, la partie la plus diligente pouvant saisir le juge compétent à cet effet à l'expiration d'un délai de deux mois après mise en demeure.

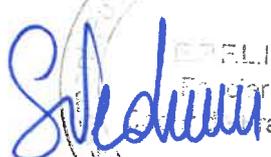
Article 8 : Modification de la convention

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties.

Article 9 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête de la présente convention.

Fait à Orléans, en deux exemplaires, le **10 JUIL. 2019**


Mme Sylvaine VEDERE
Directrice de l'EPFLI
Foncier Cœur de France




M. Benoit DIGEON
Maire de MONTARGIS

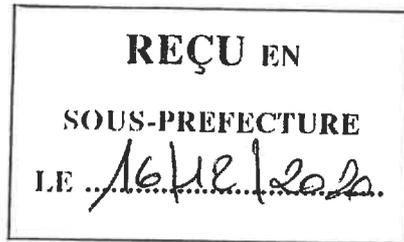




VILLE DE
MONTARGIS

Construit son avenir

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE DU 14 DÉCEMBRE 2020

OBJET : EXTENSION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION LECLERC

N° 20-109

Nombre de
conseillers en
exercice : 33

Date de
convocation :
07/12/2020

Date de
publication :
18/12/2020

Aujourd'hui quatorze décembre deux mil vingt, à dix-huit heures trente, heure légale, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. DIGEON, Maire, les Membres du Conseil Municipal dont les noms suivent :

Présents : Mme Nelly DURY, M. Philippe VAREILLES, Mme Sylviane HOUDRÉ, M. Philippe MALET, M. Charles TERRIER, Mme Nadia GUITARD, Mme Valérie CHARLES, M. Christophe BELABBES, M. Thierry COLLARD, Mme Céline HEBERT, M. Bruno NOTTIN, Mme Sarah CHBIHI KADDOURI, M. Edouard WEBER, M. Manuel RIBEIRO, Mme Myriam BESSON.

Ont donné délégation de vote :

- Mme Françoise CHESNOY à Mme DURY Nelly
- M. Dominique DELANDRE à M. Benoît DIGEON
- Mme Joëlle VATRIN à Mme Valérie CHARLES
- M. Jean-René COQUELIN à Mme Nadia GUITARD
- Mme Dominique BABIN à Mme Sylviane HOUDRÉ
- M. Jacques-Éric DELATRE à M. Philippe VAREILLES
- M. Fabrice BOUSCAL à M. Philippe MALET
- M. Vincent LAZZAROTTO à M. Charles TERRIER
- Mme Nora MEZIANE à Mme Sylviane HOUDRÉ
- M. Fabien LÉON à M. Charles TERRIER
- Mme Delphine DECHAMBRE à Mme Nelly DURY
- Mme Caroline BOURRY à Mme Valérie CHARLES
- Mme Marine SCHEFFER à Mme Nadia GUITARD
- M. Thomas DAVID à M. Philippe VAREILLES
- Mme Marine POUILLET à M. Benoît DIGEON
- M. Christian VILAIN à M. Edouard WEBER
- M. Ali LEYLEK à M. Philippe MALET

---=

Mme HOUDRÉ remplit les fonctions de secrétaire.

* * *

Pour Ampliation.
N. LAURENT
Directrice Générale de la
Ville de Montargis



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 14 DÉCEMBRE 2020

EXTENSION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION LECLERC

Le Maire rappelle qu'aux termes de la délibération n°19-026 du 8 avril 2019, il a été autorisé à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) pour que soit confiée à cet organisme, la négociation et l'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet de revitalisation du quartier Leclerc, dans les secteurs définis.

Il s'avère aujourd'hui nécessaire d'inclure une parcelle complémentaire, pour rendre plus homogène les aménagements futurs, et faciliter les opérations de quasi remembrement dans la partie Nord de la Mairie (secteur 2).

En conséquence, il convient d'ajouter la parcelle AN 95, du 77 rue du Général Leclerc, dans ces opérations.



Vu la délibération n°19-026 du 08/04/2019,

Vu la convention cadre et la convention de portage en découlant, signées avec cet organisme,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

HABILITE Monsieur le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) pour l'immeuble complémentaire AN 95, du 77 rue du Général Leclerc à Montargis, aux mêmes conditions que celles de la convention initiale.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents et avenants complémentaires en découlant.

Adopté à l'UNANIMITÉ.

5 ABSTENTIONS (M. BELABBES, M. COLLARD, Mme HEBERT, M. NOTTIN, Mme CHIBHI KADDOURI).

M. VILAIN, M. WEBER et Mme BESSON ne participent au vote.



Benoît DIGEON,
Maire de Montargis



Conseil d'Administration du 12 février 2021

Délibération n°15

Objet : Commune de MONTARGIS Projet « Revitalisation de la rue du général Leclerc »
référéncé n° RU-21/05/2019-05

Etaient Présents :

Au titre des communes : M. Michel CHAMBRIN, M. Christian LEGENDRE

Au titre des EPCI : M. Didier NEVEU, M. David DUPUIS, M. Jean-Jacques MALET, M. Thierry JOLIVET, M. Hervé NIEUVARTS, M. Bertrand HAUCHECORNE, M. Gilles BURGEVIN, M. Gérard LEGRAND, M. Laurent BAUDE

Au titre des Départements : M. Alain TOUCHARD, M. Michel BREFFY

Représentés : Mme Anne LECLERCQ

*Le Conseil d'administration de l'EPFLI,
Vu le rapport du Président du Conseil d'administration,*

*Vu les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,
Vu les articles L1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales,
Vu le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et notamment l'article II. 4.3,
VU la convention cadre Action Cœur de ville en date du 12 octobre 2018,
VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS en date du 8 avril 2019 sollicitant l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et approuvant les modalités du portage foncier,
VU le courrier du Président de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 20 mai 2019 donnant avis favorable,
VU la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France en date du 21 mai 2019 approuvant le projet et les modalités de portage foncier,
VU la convention cadre d'intervention entre l'EPFLI Foncier Cœur de France et la Commune de MONTARGIS en date du 5 juillet 2019 ;
VU la convention de portage foncier en date du 10 juillet 2019 ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 16 avril 2020 portant homologation de la convention-cadre « Action Cœur de ville » en convention d'opération de revitalisation du territoire de la ville de Montargis,
VU la délibération du Conseil municipal de MONTARGIS en date du 14 décembre 2020
VU l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat sur la valeur vénale en date du 29 juin 2020,*

Conformément à l'article R421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif d'Orléans, dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

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

DELIBERE

=====

Article 1 : le rapport et ses annexes sont adoptés.

Article 2 : il est décidé d'accepter l'extension du mandat donné par la commune de MONTARGIS à l'EPFLI Foncier Cœur de France en vue de l'acquisition et du portage des biens nécessaires à la réalisation du projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc.

Article 3 : il est décidé d'approuver l'acquisition des biens immobiliers situés sur le territoire de la commune de MONTARGIS, ainsi cadastrés :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AN	95	77 RUE DU GENERAL LECLERC	168 m ²

Article 4 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est habilitée à fixer le prix, les modalités et conditions de l'acquisition des biens immobiliers sus-désignés par décision jusqu'à concurrence de l'avis domanial ci-dessus visé ou au prix de marché déterminé après accord écrit du Maire, dûment habilité à cet effet.

Article 5 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est autorisée à signer tous documents et avant-contrats dans ce cadre ainsi que le ou les actes authentiques qui constateront l'acquisition des biens sus-désignés.

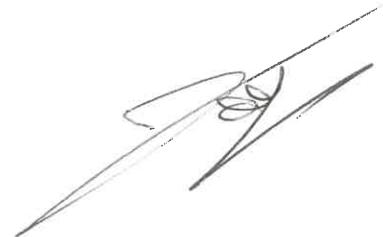
Article 6 : il est décidé d'approuver l'intégration de ce bien à la convention de portage foncier en date du 10 juillet 2019.

Adopté

Pour extrait conforme,
Le Président
Alain TOUCHARD

Affichage le :

10 FEB 2021





VILLE DE
MONTARGIS

Construit son avenir

Liberté • Égalité • Fraternité

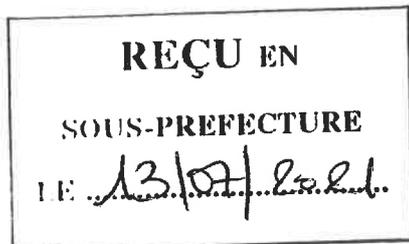
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE DU 12 JUILLET 2021



OBIET : EXTENSION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION LECLERC ET LA MISE EN ŒUVRE DES EXPROPRIATIONS

N° 21-052

Nombre de
conseillers en
exercice : 33

Date de convocation :
06/07/2021

Date de publication :
16/07/2021

Aujourd'hui douze juillet deux mil vingt et un, à dix-huit heures, heure légale, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. DIGEON, Maire, les Membres du Conseil Municipal dont les noms suivent :

Présents : Mme Nelly DURY, Mme Sylviane HOUDRÉ, Mme Françoise CHESNOY, M. Charles TERRIER, Mme Nadia GUITARD, Mme Valérie CHARLES, M. Jean-René COQUELIN, M. Jacques-Éric DELATRE, M. Fabrice BOUSCAL, Mme Nora MEZIANE, Mme Caroline BOURRY, Mme Marine SCHEFFER, M. Thomas DAVID, Mme Marine POUILLET, M. Thierry COLLARD, Mme Céline HEBERT, M. Bruno NOTTIN, M. Edouard WEBER, Mme Myriam BESSON, M. Ali LEYLEK.

Ont donné délégation de vote :

- M. Philippe VAREILLES à M. Benoît DIGEON
- M. Philippe MALET à M. Charles TERRIER
- M. Dominique DELANDRE Mme Nadia GUITARD
- Mme Joëlle VATRIN à M. Jean-René COQUELIN
- Mme Dominique BABIN à Mme Nelly DURY
- M. Vincent LAZZAROTTO à Mme Valérie CHARLES
- M. Fabien LÉON à Mme Sylviane HOUDRÉ
- Mme Delphine DECHAMBRE à Mme Françoise CHESNOY
- M. Christophe BELABBES à M. Thierry COLLARD
- M. Christian VILAIN à M. Edouard WEBER
- Mme Mélanie LETOURNEUR à M. Bruno NOTTIN

Absent : M. Manuel RIBEIRO.

Mme POUILLET remplit les fonctions de secrétaire.

* * *



Pour Ampliation.

T. CHARLES

Directeur Général Adjoint
de la Ville de Montargis



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 12 JUILLET 2021

EXTENSION DU PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE L'EPFLI POUR LE PORTAGE DE L'OPÉRATION LECLERC ET POUR LA MISE EN ŒUVRE DES EXPROPRIATIONS

Le Maire rappelle qu'aux termes des délibérations n°19-026 du 8 avril 2019 et n°20-109 du 14 décembre 2020, il a été autorisé à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France), pour que soient confiées à cet organisme, la négociation et l'acquisition des biens immobiliers nécessaires au projet de revitalisation du quartier Leclerc, dans les secteurs définis.

Il s'avère aujourd'hui nécessaire d'étendre ce périmètre, pour prendre en compte l'ensemble des linéaires, rendre ainsi plus homogènes les aménagements futurs, et faciliter les opérations de remembrement.

En conséquence, il est proposé d'approuver le nouveau périmètre d'intervention suivant :



Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

HABILITE Monsieur le Maire à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) pour un périmètre étendu tel que ci-dessus cartographié, aux mêmes conditions que celles des conventions initiales.

SOLLICITE la mise en œuvre des procédures d'expropriation dans le périmètre étendu tel que ci-dessus cartographié.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer les documents et avenants complémentaires en découlant.

SOLLICITE auprès de l'AME la prise en compte du périmètre étendu pour la délégation du DPUR à l'EPFLI.

Adopté à l'UNANIMITÉ.

5 ABSTENSIONS (M. BELABBES, M. COLLARD, Mme HEBERT, M. NOTTIN, Mme LETOURNEUR)



Benoît DIGEON,
Maire de Montargis



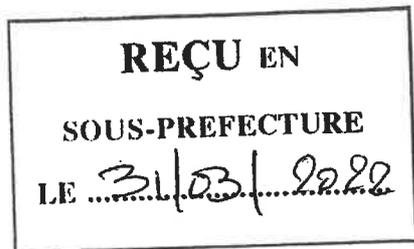


VILLE DE
MONTARGIS

Construit son avenir

Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE DU 28 MARS 2022

OBJET : OPÉRATION DE REVITALISATION DE LA RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À MONTARGIS : VALIDATION DU LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DUP PAR L'EPFLI ET DU PERIMÈTRE CORRESPONDANT

N° 22-040

Nombre de
conseillers en
exercice : 33

Date de convocation :
22/03/2022

Date de publication :
01/04/2022

Aujourd'hui vingt-huit mars deux mil vingt-deux, à dix-huit heures, heure légale, se sont réunis à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de M. Benoît DIGEON, Maire, les Membres du Conseil Municipal dont les noms suivent :

Présents : Mme Nelly DURY, M. Philippe VAREILLES, Mme Sylviane HOUDRÉ, Mme Françoise CHESNOY, M. Charles TERRIER, Mme Nadia GUITARD, M. Dominique DELANDRE, Mme Valérie CHARLES, Mme Joëlle VATRIN, M. Jean-René COQUELIN, Mme Dominique BABIN, M. Jacques Éric DELATRE, Mme Nora MEZIANE, M. Fabien LÉON, Mme Caroline BOURRY, M. Thomas DAVID, Mme Marine POUILLET, M. Christophe BELABBES, M. Thierry COLLARD, Mme Céline HEBERT, M. Bruno NOTTIN, M. Edouard WEBER, M. Olivier MASSON.

Ont donné délégation de vote :

- M. Philippe MALET à M. Benoît DIGEON
- M. Fabrice BOUSCAL à M. Charles TERRIER
- M. Vincent LAZZAROTTO à M. Philippe VAREILLES
- Mme Delphine DECHAMBRE à Mme Nelly DURY
- Mme Marine SCHEFFER à Mme Françoise CHESNOY
- M. Ali LEYLEK à M. Dominique DELANDRE
- Mme Éline LEROY à M. Edouard WEBER

Absents : M. Manuel RIBEIRO, Mme Mélanie LETOURNEUR.

Mme BABIN remplit les fonctions de secrétaire.

* * *



Pour Ampliation.
N. LAURENT
Directrice Générale de la
Ville de Montargis



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE du 28 MARS 2022

OPÉRATION DE REVITALISATION DE LA RUE DU GÉNÉRAL LECLERC À MONTARGIS VALIDATION DU LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DUP PAR L'EPFLI ET DU PÉRIMÈTRE CORRESPONDANT

Monsieur le Maire rappelle que la revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords a été inscrite comme action prioritaire n° 1 dans la convention-cadre Action Cœur de Ville conclue en octobre 2018. L'objectif de la démarche est de renforcer l'attractivité de la Commune et de son centre-ville en agissant de façon structurelle sur le bâti.

Les objectifs poursuivis par ce projet de revitalisation sont les suivants :

- Déployer une offre de logements attractive et en lien avec les attentes actuelles de la population et celles des entreprises locales ;
- Développer l'offre commerciale en créant des surfaces commerciales de plus grandes tailles correspondant aux logiques actuelles du commerce et aux critères de rentabilité ;
- Permettre le retour en centre-ville d'activités tertiaires et de professions libérales sous leurs nouvelles formes d'expression (espaces de coworking, fablabs, pépinières de start-up, etc.) afin de maintenir une diversité d'activités assurant un flux de passages réguliers ;
- Valoriser les espaces historiques, l'accessibilité des sites typiques, la mise en valeur de spécificités locales, créateur d'un cadre de vie original et attractif ;
- Redéfinir un circuit de déplacements piétons plus harmonieux et plus favorable à la venue d'une population éloignée ;
- Développer l'activité touristique autour du patrimoine et des activités ludiques.

Le projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc n'a pas pour seul objectif de réaménager l'espace urbain. Il a plus largement pour vision de favoriser le développement d'une offre et d'un cadre de vie créant les conditions d'un réel attrait pour la ville et de développer l'ensemble des moyens humains et techniques assurant au quotidien sa notoriété, son image et son attractivité.

Pour mener à bien cette démarche, la ville a sollicité, en avril 2019, l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI) et lui a confié la mission de négocier et de porter le foncier, bâti ou non, nécessaire à la mise en œuvre des actions identifiées dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville ». L'EPFLI a ainsi été mandaté pour procéder aux acquisitions des immeubles situés dans le périmètre de l'opération de revitalisation de la Rue du Général Leclerc, et s'est vu confier pour cela le droit de préemption urbain renforcé ainsi que le droit d'expropriation, afin de pouvoir disposer de tous les moyens d'actions foncières qui pourraient s'avérer nécessaires.

À ce jour, l'intervention de l'EPFLI a permis d'aboutir à la conclusion de 28 acquisitions. Au regard de l'état des discussions avec les propriétaires restants, la voie amiable ou celle de la préemption semblent désormais épuisées. Il est, par conséquent, envisagé de lancer la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de permettre, si nécessaire, l'expropriation des biens restant à acquérir pour permettre la réalisation complète du projet.

Au regard de l'avancement des réflexions et des études relatives au projet de revitalisation, les éléments constitutifs d'une opération d'aménagement ne sont, à ce stade, pas déterminés : périmètre(s) opérationnel(s), programme de constructions, programme d'équipements publics ou modalités techniques d'aménagement (voies et espaces communs), coûts de travaux et bilan financier prévisionnel.

Par conséquent, la procédure applicable est une procédure de Déclaration d'Utilité Publique dite « de réserve foncière ». Cette procédure permet à la collectivité d'acquérir des immeubles par anticipation, directement ou indirectement, en vue d'une affectation ultérieure, en constituant un dossier « simplifié » dans lequel, notamment, une étude d'impact n'est pas requise.



Dans cette optique, le périmètre de DUP envisagé intègre le périmètre d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France, tel que défini par les délibérations du Conseil municipal des 8 avril 2019 et 12 juillet 2021 ; il est toutefois tracé de manière plus élargie, afin de permettre la délimitation d'une unité de fonctionnement et de cohérence urbaine. L'utilité publique du projet s'entend ainsi dans sa globalité, au regard de l'ensemble de ses caractéristiques et de ses composantes. Par conséquent, la proposition de périmètre de DUP annexé à la présente délibération porte sur une superficie totale d'environ 1,4 hectares.

La demande de déclaration d'utilité publique peut être assortie par ailleurs d'une demande de cessibilité. Dans ce cas, un ou plusieurs dossier(s) d'enquête parcellaire pourront être élaborés. Ces dossiers permettront d'identifier et de délimiter avec précision les biens susceptibles, le cas échéant, de faire l'objet d'une expropriation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme,
Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la délibération n°18-091 du 28 septembre 2018 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Montargis,
Vu la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Montargis, signée le 12 octobre 2018,

Vu la délibération n° 19-026 du 8 avril 2019 par laquelle le Conseil Municipal a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI), dans la cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc, et a habilité l'EPFLI à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de ce projet,

Vu la délibération n° 8 du 21 mai 2019 par laquelle le Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France a approuvé le projet de la Commune de Montargis consistant en la revitalisation de la rue du Général Leclerc sur l'axe d'intervention « renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs »,
Vu la convention-cadre portant sur l'intervention foncière de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre du projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc, signée le 5 juillet 2019,

Vu la convention de portage foncier conclue entre la Commune de MONTARGIS et l'EPFLI Foncier Cœur de France, signée le 10 juillet 2019,
Vu la délibération n° 19-270 du 21 novembre 2019 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a validé l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les six secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, et a délégué l'exercice de ce droit de préemption urbain renforcé à l'EPFLI Foncier Cœur de France,
Vu la délibération n°20-56 du 27 février 2020 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUi-HD),

Vu l'arrêté du 16 avril 2020 par lequel le Préfet de Département a homologué la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de la ville de Montargis,

Vu la délibération n° 20-236 du 17 novembre 2020 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a confirmé l'application du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du PLUi-HD,

Vu la délibération n° 21-052 du 12 juillet 2021 par laquelle le Conseil Municipal a habilité le Maire à solliciter l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France sur un périmètre élargi, aux mêmes conditions que celles définies aux conventions initiales,
Vu la délibération n°21-245 du 28 septembre 2021 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a approuvé l'extension du

périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les nouveaux secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » et en a validé la délégation à l'EPFLI Foncier Cœur de France,

Vu la nécessité de disposer de tous les moyens d'action foncière permettant d'assurer la réalisation complète du projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords,

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

APPROUVE le lancement, par l'EPFLI Foncier Cœur de France, de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) afin de permettre, si nécessaire, l'expropriation des biens restant à acquérir pour la réalisation complète du projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords ;

AUTORISE les représentants de l'EPFLI Cœur de France à mettre en œuvre toutes les formalités relatives au lancement et au suivi de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) relatives au projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords, conformément aux modalités inscrites dans la convention-cadre d'intervention foncière signée en juillet 2019 ;

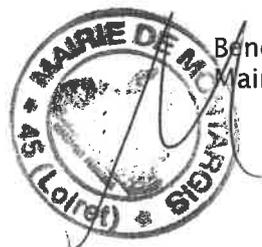
VALIDE le périmètre de Déclaration d'Utilité Publique annexé à la présente délibération, portant sur une superficie d'environ 1,4 hectares, en ce qu'il permet de délimiter une unité de fonctionnement et de cohérence urbaine ;

APPROUVE l'extension du mandat d'intervention de l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France à un périmètre étendu tel qu'annexé, aux mêmes conditions que celles des conventions initiales ;

AUTORISE le Maire à signer tout avenant à la convention-cadre d'intervention foncière nécessaire dans ce cadre avec l'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France ;

AUTORISE le Maire avec faculté en cas d'empêchement de subdéléguer à M. Philippe Vareilles Maire- Adjoint à l'Urbanisme et à l'Action Cœur de Ville, à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

*Adopté à la MAJORITÉ par 24 VOIX POUR et 4 CONTRE (M. BELABBES, M. COLLARD, Mme HEBERT, M. NOTTIN).
M. WEBER, M. MASSON et Mme LEROY ne prennent pas part au vote*



Benoît Digeon,
Maire de Montargis



Conseil d'administration du 06 mai 2022

Délibération n°3

Objet : Commune de MONTARGIS - Projet de « revitalisation de la rue du général Leclerc » -
 référencé n° RU-21/05/2019-05

Etaient présents :

Collèges	Titulaires	Pré.	Rep	Suppléants	Pré.
Communes	CHOFFY Patrick	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BOULOGNE Didier	<input type="checkbox"/>
	CHAMBRIN Michel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HARDOUIN Patrick	<input type="checkbox"/>
	LEGENDRE Christian	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
EPCI	NEVEU Didier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ASENSIO Philippe	<input type="checkbox"/>
	DUPUIS David	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ECHEGUT Patrick	<input type="checkbox"/>
	MALET Jean-Jacques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LECOMTE Olivier	<input type="checkbox"/>
	JOLIVET Thierry	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VAREILLES Philippe	<input type="checkbox"/>
	NIEUVARTS Hervé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BREYER Yves	<input type="checkbox"/>
	LARCHERON Gérard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CITRON Olivier	<input type="checkbox"/>
	HAUCHECORNE Bertrand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HAUER Eric	<input checked="" type="checkbox"/>
	BURGEVIN Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	LEGRAND Gérard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	RENUCCI Claude	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	DUCROT Didier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	BELHOMME François	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	BAUDE Laurent	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TRIQUET Francis	<input type="checkbox"/>
	TOUCHARD Alain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
BARRUEL Béatrice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Départements	LEVY Ariel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VALLIES Jean-Vincent	<input type="checkbox"/>
	GAUDET Marc	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	NERAUD Frédéric	<input type="checkbox"/>
	LEMOINE Stéphane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BUISSON Hervé	<input type="checkbox"/>
	BAUDU Stéphane	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LHERITIER Catherine	<input type="checkbox"/>
Région	JACQUET David	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SAUTREUIL Magali	<input type="checkbox"/>

*Le Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France,
 Vu le rapport du Président du Conseil d'administration,*

*Vu les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
 Vu les articles L1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales,
 Vu l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
 Vu le Code de l'urbanisme,
 Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
 Vu le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France et notamment
 l'article II. 4.3,*

Vu la délibération n°18-091 du 28 septembre 2018 par laquelle le Conseil municipal de MONTARGIS a approuvé la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Montargis, Vu la convention-cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Montargis, signée le 12 octobre 2018,

Vu la délibération n°19-026 du 8 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal de MONTARGIS a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI) dans la cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc, et a habilité l'EPFLI à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de ce projet,

Vu le courrier du Président de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing en date du 20 mai 2019 donnant avis favorable,

Vu la délibération n° 8 du 21 mai 2019 par laquelle le Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France a approuvé le projet de la Commune de Montargis consistant en la revitalisation de la rue du Général Leclerc sur l'axe d'intervention « renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs »,

Vu la convention-cadre portant sur l'intervention foncière de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre du projet de revitalisation de la Rue du Général Leclerc, signée le 5 juillet 2019,

Vu la convention de portage foncier conclue entre la Commune de MONTARGIS et l'EPFLI Foncier Cœur de France, signée le 10 juillet 2019,

Vu la délibération n°19-270 du 21 novembre 2019 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a validé l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les six secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords, et a délégué l'exercice de ce droit de préemption urbain renforcé à l'EPFLI Foncier Cœur de France,

Vu la délibération n°20-56 du 27 février 2020 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain (PLUi-HD),

Vu l'arrêté du 16 avril 2020 par lequel le Préfet de Département a homologué la convention-cadre Action Cœur de Ville en convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de la ville de Montargis,

Vu la délibération n°20-236 du 17 novembre 2020 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a confirmé l'application du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du PLUi-HD,

VU la délibération n°20-109 en date du 14 décembre 2020 du Conseil municipal de MONTARGIS intégrant une parcelle supplémentaire au mandat d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France,

Vu la délibération n°15 en date du 12 février 2021 du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France approuvant l'intégration d'une parcelle supplémentaire au mandat d'intervention ;

Vu la délibération n° 21-052 du 12 juillet 2021 par laquelle le Conseil municipal de MONTARGIS a habilité le Maire à solliciter l'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France sur un périmètre élargi, aux mêmes conditions que celles définies aux conventions initiales,

Vu la délibération n°21-245 du 28 septembre 2021 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a approuvé l'extension du périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les nouveaux secteurs concernés par l'opération de restructuration de la rue du Général Leclerc et de ses abords dans le cadre du programme « Action Cœur de ville » et en a validé la délégation à l'EPFLI Foncier Cœur de France,

Vu la délibération n°22-040 du 28 mars 2022 par laquelle le Conseil municipal de MONTARGIS a approuvé le lancement par l'EPFLI Foncier Cœur de France de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de Réserve Foncière et d'enquête(s) parcellaire(s) conjointe(s) et validé le périmètre de ladite procédure,

DELIBERE

=====

Article 1 : le rapport et ses annexes sont adoptés.

Article 2 : il est décidé d'approuver l'extension du mandat d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France au périmètre figurant sur la carte ci-annexée.

Article 3 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est autorisée à signer tout avenant à la convention-cadre d'intervention foncière nécessaire.

Article 4 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est autorisée à fixer le prix d'acquisition de tout bien situé dans le périmètre défini à l'article 2, jusqu'à concurrence de l'avis domanial le cas échéant ou au prix de marché après accord écrit du Maire.

Article 5 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est autorisée à fixer le montant de toute indemnité due aux locataires au titre de leur éviction des biens situés dans le périmètre défini à l'article 2.

Article 6 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est autorisée à signer tous documents, avant-contrats et actes authentiques qui constateront l'acquisition et la libération des biens ci-dessus identifiés, dans les conditions du mandat.

Article 7 : il est décidé d'approuver l'engagement par l'EPFLI Foncier Cœur de France de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique réserve foncière et le cas échéant de poursuivre l'expropriation des biens du périmètre ci-dessus identifié restant à acquérir dans le cadre du projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords.

Article 8 : la directrice de l'EPFLI Foncier Cœur de France est habilitée à engager la procédure d'expropriation, à accomplir toutes les démarches nécessaires à cette fin, phases administrative et judiciaire, à signer tous documents et actes en vue de l'acquisition et la libération des biens ci-dessus identifiés sous l'empire de la Déclaration d'Utilité Publique à obtenir.

Adopté

Pour extrait conforme,


Ariel LÉVY
Président
de l'EPFLI Foncier Cœur de France

Affichage le :

9 MAI 2022

