



Monsieur Marc FORTON
Commissaire enquêteur
MONTARGIS

Orléans, le 25 septembre 2023

Par mail : pref-enquetes-publiques@loiret.gouv.fr

Nos réf. : SARL Bernard c/ Commune de Montargis

Objet : Enquête publique « DUP réserve foncière Montargis » – Observations

Monsieur le commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance des documents portés à la connaissance du public à l'occasion de l'enquête publique relative à la revitalisation du secteur de la rue du Général Leclerc et de ses abords sur le territoire de la commune de Montargis.

Vous trouverez ci-dessous les observations dont ma cliente, la SALR Bernard immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Orléans sous le numéro 91780785100014, souhaitait vous faire part et que vous voudrez bien annexer au registre d'enquête pour avis.

I - CONTEXTE ET RAPPEL DE LA RÈGLE DE DROIT

La commune de Montargis a pour projet 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).

Ce projet de revitalisation a été inscrit comme action prioritaire n° 1 dans la convention-cadre Action Cœur de Ville conclue le 12 octobre 2018 entre la commune de Montargis, la communauté d'agglomération montargoise et rives du Loing et et l'Etat.

La commune de Montargis se prévaut ainsi des articles L. 221-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme

En vertu d'une jurisprudence constante (*CE, Ass., 28 mai 1971, Ville nouvelle Est, req. n° 78.825, p. 409*), il appartient au juge, lorsqu'il se prononce sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement :

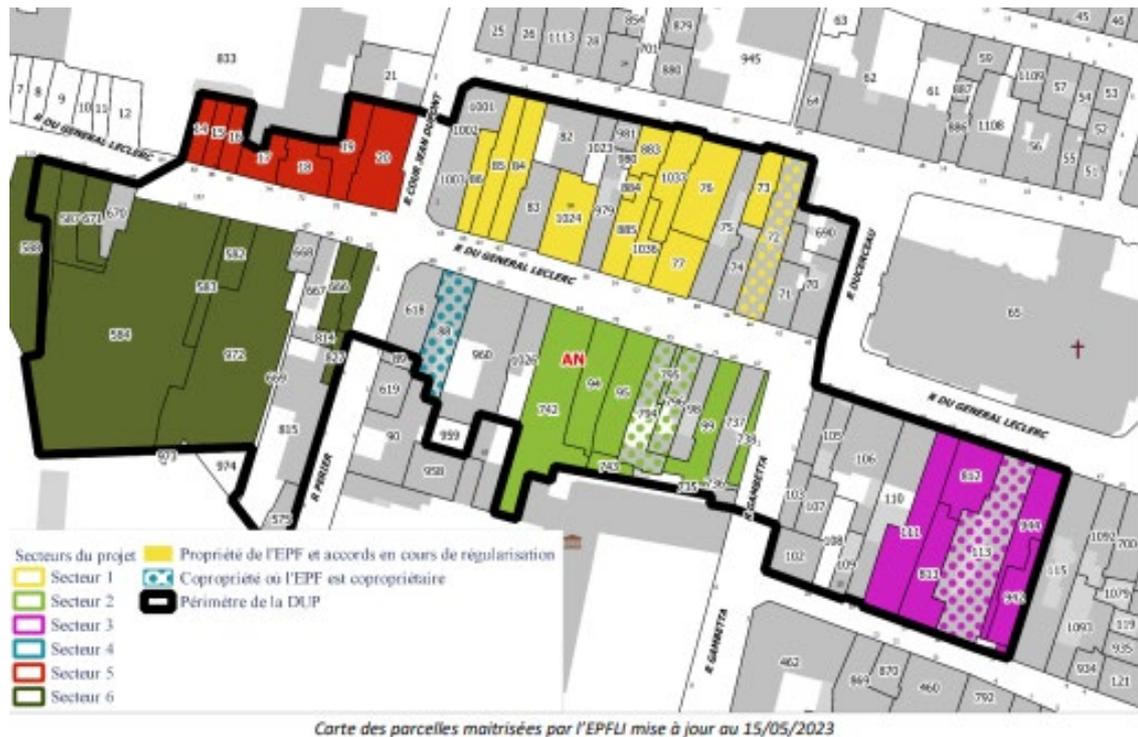
- qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, en ce qui est de son but et compte tenu des besoins qu'elle entend satisfaire ;
- qu'il était bien nécessaire, pour réaliser cette opération, de recourir à l'expropriation envisagée, c'est-à-dire que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation. Pour vérifier cette condition, le juge peut tenir compte de la disponibilité par l'expropriant de terrains et immeubles pouvant être utilisés pour la réalisation de l'opération (*v. pour une illustration : CE, 16 janvier 2008, Communauté de l'agglomération de Maubeuge Val de Sambre, req. n° 283020, aux tables*) ;
- si la nécessité est admise, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente (*CE, 19 octobre 2012, Commune de Levallois-Perret, req. n° 343070, aux tables*).

La société Bernard entend attirer votre attention sur le fait que :

- il n'y a aucune nécessité pour le préfet à prendre un arrêté portant déclaration d'utilité publique, la commune de Montargis pouvant atteindre son objectif de revitalisation du centre-ville par d'autres moyens ;
- le périmètre de la DUP est en tout état de cause sans rapport avec le projet d'aménagement porté par la commune de Montargis.

II - Absence de nécessité de recourir à l'expropriation

Il faut rappeler d'abord que le périmètre global de la DUP porte sur une superficie totale d'environ 1,4 hectares, alors que le projet de revitalisation porté par la commune ne concerne que 6 ilots (ou secteurs) identifiés par 6 couleurs :



(p. 14/22 du dossier d'enquête publique préalable)

Pour justifier le recours à l'expropriation, la commune fait valoir qu'elle aurait épuisé tous les outils à sa disposition :

« 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 »*

(p. 2 du dossier d'enquête publique préalable)

Alors que l'expropriation, prérogative exorbitante du droit commun, ne peut être utilisée pour porter atteinte au droit de propriété que s'il est établi qu'elle est strictement nécessaire, **on ne sait rien de l'état d'avancement exact des acquisitions déjà réalisées**, alors que plus de 50 % du foncier a déjà été acquis, peut-être même plus.

De même, la voie amiable ou la préemption « sembleraient » épuisées : semblent-elles l'être ou le sont-elles, ce qui serait seul de nature à justifier l'utilité publique de l'opération.

Il est indiqué qu'il sera recouru à l'expropriation « *si nécessaire* » : il est donc possible que cela ne soit pas nécessaire ? Une telle situation est évidemment de nature à priver d'utilité publique l'expropriation projetée.

On relèvera ensuite qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier d'enquête publique que la commune ne pourrait pas mener une opération de revitalisation de la rue du Général Leclerc avec le double objectif de « *réaménager l'espace urbain* » et de « *favoriser le développement d'une offre et d'un cadre de vie créant les conditions d'un réel attrait pour la ville* » (p. 15 du dossier) sans recourir à l'expropriation.

On peut imaginer une opération d'aménagement de grande ampleur portant sur la requalification de la voie publique (comme cela a été le cas à Gien avec l'opération Cœur de Ville) portée par la puissance publique, qui serait doublée d'une mobilisation de l'initiative privée avec des mécanismes incitatifs pour une rénovation du bâti hors domaine public.

La collectivité n'est pas seule à pouvoir réhabiliter les cellules commerciales, rénover les logements, requalifier les espaces de vie intérieurs et les cœurs d'îlots (p. 16 du dossier d'enquête publique préalable).

En l'état, rien ne justifie l'atteinte à la propriété privée qu'il est demandé au préfet du Loiret de valider.

On ne peut pas justifier des expropriations forcées par le seul souci d'améliorer le cadre de vie quand il n'est pas établi que les propriétaires ne pourraient pas être associés à une telle opération d'une autre manière, peut-être moins onéreuse grâce à un financement mixte propriétaires privés / puissance publique.

Il est tout de même question de 20.000.000 €.

III - Périmètre d'expropriation

Saisi d'une demande de déclaration d'utilité publique, le préfet doit s'assurer, au titre du contrôle sur la nécessité de l'expropriation (2^{ème} temps du raisonnement), que l'inclusion d'une parcelle déterminée dans le périmètre d'expropriation n'est **pas sans rapport** avec l'opération déclarée d'utilité publique (*CE, 27 janvier 2021, Etablissement public foncier de la Vendée et commune de Poiré-sur-Vie, req. n° 437237, aux tables, s'agissant de l'inclusion dans le périmètre d'expropriation de la parcelle des intéressés sur laquelle n'étaient prévus ni logements collectifs ni commerces mais la réalisation d'une impasse et la construction de quelques maisons, alors que l'opération en cause avait pour objet de rénover le centre-bourg de la commune du Poiré-sur-Vie par la construction d'habitats collectifs, dont des logements locatifs sociaux, ainsi que des commerces*).

Le préfet peut ainsi légalement réduire l'emprise du projet envisagé par une commune, en soustrayant un terrain de son périmètre, s'il lui apparaît qu'un motif de droit ou d'opportunité le justifie (CE, 11 février 1970, Ville de Bagnaux, req. n° 75332, aux tables).

Ce n'est donc pas seulement au stade de l'arrêté de cessibilité que la situation particulière des parcelles peut être discutée.

En l'espèce, il apparaît que l'expropriation d'une partie des terrains inclus dans le périmètre de la DUP n'est pas nécessaire à l'opération.

Le dossier d'enquête publique préalable fait valoir que le périmètre objet de la présente enquête publique a été « **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 » (p. 5 du dossier d'enquête publique).

Ce jargon administratif ne justifie en rien l'extension du périmètre par rapport aux secteurs seuls concernés par le projet de la commune.

On n'exproprie pas pour atteindre une « *cohérence urbaine* ».

En ce qui concerne plus précisément l'inclusion du secteur 3 (en violet) dans le périmètre d'expropriation, il ressort de la légende que l'EPFLI est propriétaire de la quasi-totalité de cet ilot !



La nécessité de l'acquisition par la voie de l'expropriation de cet ilot pour la réalisation des objectifs de l'opération déclarée d'utilité publique est tout simplement inexistante.

Il faut rappeler en ce sens qu'en mai 2022, l'EPFLI n'a pas exercé son droit de préemption (pourtant renforcé) sur l'immeuble situé 63 rue du Général Leclerc (parcelle 105) que la société Mayflower souhaitait acquérir (et qu'elle a donc pu acquérir).

Preuve que ces parcelles ne sont pas nécessaires pour mener à bien le projet de revitalisation du centre-ville (pièce n°1).

Outre le secteur 3, il n'y a donc aucune nécessité à inclure les parcelles 102 à 110 dans le périmètre d'expropriation qui devrait s'arrêter aux rues Gambetta et Ducerceau.

*

Telles sont les observations dont il me paraissait nécessaire de vous faire part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Cécile ANNOOT

PJ :

1. Renonciation par l'EPFLI au droit de préemption sur la parcelle 105 en mai 2022

Valérie MARIOT

De: urbanisme@montargis.fr
Envoyé: lundi 11 juillet 2022 17:37
À: 'Valérie MARIOT'
Objet: RE: VENTE LE LOUPP/SCI MAYFLOWER

Madame,

L'EPFLI consulté, confirme que le délai de réponse est maintenant clos.

La réponse équivaut en conséquence à une renonciation tacite.

Bien à vous,

Service Urbanisme Mairie de Montargis
Valérie Petat
02 38 95 10 97
urbanisme@montargis.fr
Mairie – BP 719 – 6 rue Gambetta 45207 Montargis cedex

De : Valérie MARIOT <droitdesaffaires.45050@notaires.fr>
Envoyé : lundi 11 juillet 2022 16:57
À : urbanisme@montargis.fr
Objet : VENTE LE LOUPP/SCI MAYFLOWER

Bonjour Madame

Je vous ai notifié la vente par Mme LE LOUPP au profit de la SCI MAYFLOWER d'un immeuble situé sur votre Commune 63 Rue du Général Leclerc (l'accusé de réception m'est revenu daté du 4 Mai 2022)

Depuis je n'ai pas reçu de courrier de votre part.

Il s'agit de la DIA n° 2283.

Merci de me tenir informée

Sincères salutations

Valérie MARIOT
Notaire Assistante

SCP " Luc BUCHETON, Jean-Henry DESAULTY "
202 Rue Emile Mengin
45200 MONTARGIS
Tel : 02 38 98 00 35
Fax : 02 38 98 45 57

Etude fermée le samedi, ouverte du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 Standard téléphonique ouvert de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00

Ministère chargé
de l'urbanisme

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

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

**Déclaration d'intention
d'aliéner un bien (1)**

Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))

**Demande d'acquisition
d'un bien (1)**

Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
 Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)

Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Date de réception

Cadre réservé à l'administration

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

A. Propriétaire(s)

Personne physique

Nom, prénom

LE LOUPP Agnès

Profession (facultatif) (5)

fleuriste (à renseigner selon la nomenclature INSEE)

Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

63 rue du Général Leclerc

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

45200

Localité

MONTARGIS (45200)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

B. Situation du bien (8)

Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

63 Rue du Général Leclerc

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

45200

Localité

MONTARGIS

Superficie totale du bien

00ha 00a 73ca

Références cadastrales de la ou les parcelles

Section

N°

Lieu-dit (quartier, arrondissement)

Superficie totale

AN

105

63 Rue du Général Leclerc

00 ha 00 a 73 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti

Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du

propriétaire

Occupation du sol en superficie (m²)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface utile ou habitable (m²) 173 M²

Surface construite au sol (m²)

Appartements :

Autres locaux : co.

Nombre de Niveaux : 4

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	
					Plus de 4 ans	Moins de 4 ans
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>
						<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation professionnel mixte commercial agricole autre (préciser) :

Occupation

par le(s) propriétaire(s) par un (des) locataire(s) sans occupant autre (préciser) :

Le cas échéant, joindre un état locatif

E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI NON

Indiquer si rente viagère antérieure :

Préciser la nature

F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160.000 €) + frais d'acte

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique à terme (préciser)

si commission, montant : €

TTC HT A la charge de : Acquéreur vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Évaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

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

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Échange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société

Bénéficiaire

Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain

Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

2 – Adjudication (13)

Volontaire Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix €

G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

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

Nom, prénom de l'acquiesceur (15) **SCI MAYFLOWER**

Profession (facultatif)

Adresse

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie **15 boulevard Anatole France** Lieu-dit ou boîte postale

Code postal **45200** Localité **MONTARGIS (LOIRET)**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A **Montargis** Le **2 mai 2022** Signature et cachet s'il y a lieu

H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom **Maître Marie-Abelle CREVIEAUX**

Qualité **Notaire**

Adresse

N° voie **202** Extension Type de voie

Nom de voie **Rue Emile Mengin** Lieu-dit ou boîte postale

Code postal **45200** Localité **Montargis**

I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

J. Observations

K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

DESIGNATION

A MONTARGIS (LOIRET) 45200 63 Rue du Général Leclerc,

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation comprenant:

- au rez-de-chaussée : boutique, arrière boutique avec chambre froide,

- au premier étage : deux pièces,

- au deuxième étage : deux pièces, salle de bains, W.C,

Grenier au dessus, cave en dessous

Chauffage électrique par convecteurs

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	105	63 Rue du Général Leclerc	00 ha 00 a 73 ca

Usage du bien

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de fleuriste et d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver la partie commerciale en agrandissant son cabinet d'assurance exploité dans l'immeuble voisin, et procéder à la réunion de l'appartement au dessus avec le sien.

En provenance de :

~~Montreuil 11-11-10
45200 MONTREUIL~~

S6R2 V26 - P1C 30A - 20176412T08 - 08/21

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

Signature

Signature destinataire



LA POSTE

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RECEPTION

Numero de l'AR : AR 1A 193 451 1469 3



Renvoyer à



Verité Le Loup/Prefit VII
SCP BUCHETAL-DE-ASTY
Nolours
202 rue Emile Mongin
45200 MONTREUIL

