

Décision n° 2022-26
Exercice du droit de préemption
(opération 974)

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2007 créant l'Etablissement Public Foncier du Doubs (EPF) ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 janvier 2017 changeant la dénomination sociale de l'EPF en Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté ;
Vu la décision du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 25 septembre 2007 décidant d'accepter par anticipation les droits de préemption qui lui sont délégués ;
Vu les délibérations du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 21 juin 2019 et du 12 février 2020 déléguant l'exercice du droit de préemption au directeur de l'EPF ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mandeuire ;
Vu la délibération de Pays Montbéliard Agglomération en date du 17 novembre 2022 sollicitant le portage à l'EPF notamment du bien indiqué dans la DIA ;
Vu la délibération du conseil de communauté de Pays Montbéliard Agglomération en date du 20 décembre 2018 définissant l'intérêt communautaire relatif notamment à la compétence optionnelle « construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels d'intérêt communautaire » ;
Vu l'étude diagnostic relative à la mise en valeur du théâtre antique de Mandeuire en date du 25 mars 2022 ;
Vu l'arrêté du 7 novembre 2022 par laquelle le maire de la commune de Mandeuire a délégué l'exercice du droit de préemption à l'EPF sur la parcelle indiquée dans la DIA ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner déposée le 3 octobre 2022 à la commune de Mandeuire par Maître Nadia ARCANGELI-ZERR, notaire, relative à la parcelle cadastrée section ZO n 29 située « Champs des Fougères » à Mandeuire appartenant à Monsieur Gilbert DOMAGATA DEGANI domiciliée 10 rue Fremuge 25350 MANDEURE ;

Considérant que PMA a pour compétence optionnelle « construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire » ;
Considérant que le théâtre de Mandeuire a été déclaré d'intérêt communautaire ;
Considérant que le théâtre de Mandeuire est un site remarquable du patrimoine archéologique antique disposant d'un classement Monuments Historique ;
Considérant que le théâtre de Mandeuire fait partie d'un immense complexe sacré au cœur de la ville antique ;
Considérant qu'il est nécessaire de protéger notamment l'enceinte sacrée et de la mettre en valeur ;
Considérant que la parcelle ZO 29 est située sur cette enceinte sacrée ;
Considérant que PMA a acquis depuis de nombreuses années, à proximité du théâtre, différentes parcelles pour la mise en valeur du site antique ;
Considérant qu'un projet à long terme de remise en scène du sanctuaire est envisagé ;
Considérant la Déclaration d'Intention d'Aliéner fixant à 6 000 euros le montant de la vente au bénéfice de Monsieur Teddy REINHART domicilié 3 rue Maréchal de Lattre de Tassigny 25600 VIEUX-CHARMONT ;
Considérant que PMA a décidé de confier à l'EPF l'acquisition et le portage des biens relatifs à l'opération intitulée « valorisation du théâtre gallo-romain de Mandeuire », comprenant notamment le bien indiqué dans la DIA ;

Considérant que le maire de la commune de Mandeuire a délégué à l'EPF le droit de préemption pour le bien concerné ;
Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé d'accepter par anticipation les droits de préemption qui lui sont délégués ;
Considérant que le directeur de l'EPF a été autorisé à exercer au nom de l'EPF le droit de préemption délégué par les collectivités ;
Considérant que l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme stipule que lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, le titulaire du droit de préemption peut décider d'exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institué ;
Considérant qu'une partie seulement de la parcelle ZO 29 (1/3 de la parcelle) est située dans le périmètre du droit de préemption urbain ;
Considérant qu'une partie de la parcelle ZO 29 est située en zone UT (zone urbaine spécialisée, réservée aux équipements publics qui serviront à la mise en valeur du théâtre) et que l'autre partie de la parcelle ZO 29 est située dans une zone N (zone naturelle) ;
Considérant que conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, il n'est possible de ne préempter que les seules parcelles ou parties de parcelles comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain ;
Considérant que le propriétaire peut exiger, dans ce cas, que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière ;
Considérant qu'une évaluation du Pole d'Evaluation Domaniale (France Domaine) n'est obligatoire que pour les préemptions d'un montant supérieur à 180 000 euros.

DECIDE

Article 1^{er}

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC décide d'exercer son droit de préemption sur une partie de la parcelle ZO 29 située à Mandeuire pour un montant de 5 200 euros (cinq mille deux cents euros).

Article 2

La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 3

La présente décision sera publiée et notifiée dans les conditions habituelles.

Article 4

Ampliation de cette décision sera adressée à Monsieur le Préfet du Doubs.

Fait à BESANCON, le 24 novembre 2022

Le Directeur,

Charles MOUGEOT