



DECISION N°D.2026.00107

Direction des Services Techniques

Service Urbanisme

Réf DST/CM

Lucé, le 27 MAI 2026

EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN ACQUISITION DU BIEN CADASTRE AK N°38 SITUE 56 RUE DE LA REPUBLIQUE

Le Maire de Lucé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2221-22,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivants et R. 213-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2026.00016 du conseil municipal du 07 avril 2026 donnant délégation au Maire, pendant la durée de son mandat, des attributions prévues à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'exercice des droits de préemption visé au 15°,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2012, modifié les 16 octobre 2013 et 30 septembre 2015, révisé le 25 juin 2024 et modifié le 23 octobre 2025,

Vu la délibération n°2024.00044 du Conseil Municipal du 25 juin 2024 instituant un périmètre d'étude sur le secteur du centre-ville, dénommé « Cœur de Vie », délimité au document graphique du PLU en vigueur,

Vu la délibération n°2024.00046 du Conseil Municipal du 25 juin 2024 relative à mise à jour du droit de préemption urbain simple,

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville (ACV) – Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de Chartres Métropole,

Vu la délibération n°2023.00092 du Conseil Municipal du 21 décembre 2023 instaurant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les aliénations à titre onéreux de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, permettant à la Ville d'intervenir pour le maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales, de lutter contre la transformation des locaux commerciaux et faciliter l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans les secteurs urbains fragilisés,

Vu l'étude de programmation urbaine en cours sur le secteur dénommé « Cœur de vie »,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) établie par Maître Arnaud BRICOUT, notaire à Châteaudun, reçue en mairie le 10 février 2026 et enregistrée sous le n° DIA 028 218 26 00020, portant sur la vente du bien bâti à usage mixte commerce et habitation, appartenant à la SCI LE BALTO situé 56 rue de la République, cadastré AK n°38, d'une superficie totale de 236 m², dans les conditions relatées dans ladite déclaration,

Vu les courriers de la Ville du 1^{er} avril 2026 adressés en recommandé avec accusé de réception à la SCI LE BALTO et Maître Arnaud BRICOUT, sollicitant des documents complémentaires à la DIA et une visite du bien, et ayant pour effet de suspendre le délai d'instruction de la DIA,

Vu la réception par courriel du 07 mai 2026 de Madame Gaëlle RENAULT de l'Office notarial de Maître BRICOUT des documents complémentaires sollicités par la Ville,

Vu la visite des locaux effectuée le 13 mai 2026 en présence de Monsieur Ilhan GUNDUZ, exploitant et gérant du bar Le Balto se portant acquéreur, ainsi que Monsieur Thomas BARRÉ, Adjoint au Maire délégué à l'aménagement, aux travaux et à l'urbanisme,

Considérant que l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les droits de préemption institués sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du même code, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Considérant que l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets 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 favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, 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 et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser »,

Considérant que le bien objet de la DIA susvisée situé 56 rue de la République se situe en centre-ville, dans le périmètre de l'ORT, dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité institué par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2023 et dans le secteur délimité dans l'OAP n°1 du PLU destiné à créer un véritable cœur de vie attractif,

Considérant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées au PLU sur le secteur Cœur de Vie :

- Renouveler et organiser l'offre d'équipements et de services
- Protéger le commerce et l'artisanat et le développer
- Attirer des habitants dans le cœur de vie
- Assurer une cohérence d'ambiance
- Faire cohabiter les différentes formes de mobilités
- Organiser le stationnement et limiter l'impact de la voiture dans les futures opérations
- Assurer le traitement qualitatif du secteur dans le cadre de la réalisation de programmes de logements

Considérant l'étude de programmation urbaine en cours visant à rendre opérationnel les orientations fixées sur ce secteur,

Considérant que la Ville a initié le réaménagement de son cœur de vie, notamment avec la restructuration de la Place du 19 mars 1962, lieu central et qualitatif de la commune où se situent l'église, la médiathèque, le centre culturel et récemment la halle de marché ; place devant également accueillir prochainement un nouveau conservatoire de musique et d'art dramatique en cours de construction,

Considérant les autres grands projets à l'étude ou en cours de réalisation sur ce périmètre, notamment :

- La restructuration et l'extension du groupe scolaire Jean Jaurès.
- La construction d'un nouveau complexe sportif.
- Les aménagements en faveur d'une ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) sur la rue de la République.

Considérant que l'acquisition de ce bien présente un intérêt stratégique pour la Ville afin de constituer une réserve foncière dans le secteur du « Cœur de Vie », en vue de permettre la mise en œuvre future des actions de renouvellement urbain, de restructuration commerciale, de requalification des espaces publics et de diversification de l'habitat prévues dans ce périmètre



DECIDE

Article 1 : D'acquérir par voie de préemption le bien à usage mixte commerce et habitation situé 56 rue de la République, cadastré AK n°38, d'une surface totale de 236 m², appartenant à la SCI LE BALTO.

Article 2 : Cette acquisition se fera au prix de 200 000 euros (deux cent mille euros), tel qu'indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner jointe en annexe A.

Article 3 : Puisque que le prix offert par le titulaire du droit de préemption est en concordance avec celui voulu par le propriétaire du bien, l'acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Le règlement de la vente interviendra conformément aux dispositions de l'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : Les dépenses résultant de cette acquisition par préemption seront inscrites au budget de la commune.

Article 6 : Conformément à l'article L.213-2 du Code de l'Urbanisme, la présente décision sera notifiée à Maître Arnaud BRICOUT, notaire à Châteaudun, à la SCI LE BALTO, propriétaire du bien, ainsi qu'à Monsieur Ilhan GUNDUZ, désigné acquéreur évincé sur la Déclaration d'Intention d'Aliéner annexée. Dans le cadre du contrôle de légalité, le présent acte est transmis à Monsieur le Préfet. Une publication est réalisée sur le site Internet de la collectivité.

Article 7 : La présente décision sera inscrite dans le registre des délibérations et fera l'objet d'un compte rendu oral lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal.

Le Maire,
Florent GAUTHIER



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028-212802185-20260527-D202600107-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 27/05/2026

ACTE EXECUTOIRE

- Transmis en Préfecture le .
- Notifié le

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, qui peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification :

- d'un recours gracieux devant le Maire.
- d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif d'Orléans, qui peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » (<http://www.telerecours.fr>)."

- publié sur le site Internet
www.ville-de-luce.fr le 12-7 MAI 2026