

ARRÊTÉ

déclarant cessible, au profit de la commune de Moulins,
une parcelle privée déclarée en état d'abandon manifeste
dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique préalablement prononcée

**La Préfète de l'Allier,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,
Chevalier des Palmes académiques**

Vu le Code général des collectivités territoriales et ses articles L.2243-1 et suivants, concernant la procédure de déclaration d'état d'abandon, notamment son article L.2243-4 concernant la procédure d'expropriation ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R.132-1 et R.221-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1550 / 2023 du 28 juin 2023, portant délégation de signature générale à Monsieur Olivier MAUREL, secrétaire général de la préfecture de l'Allier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 1666 / 2022 du 16 août 2022, déclarant d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique de la parcelle privée, cadastrée n° AN81 et située 99 rue de Bourgogne à Moulins, déclarée en état d'abandon manifeste, ainsi que la cessibilité de cette dernière au profit de la commune de Moulins ;

Vu le courrier du maire de Moulins du 21 avril 2023, sollicitant le renouvellement des dispositions de l'arrêté préfectoral n° 1666 / 2022 du 16 août 2022 susvisé, relatives à la cessibilité de la parcelle concernée ;

Considérant que la demande du maire de Moulins résulte de l'impossibilité de notifier l'arrêté préfectoral n° 1666 / 2022 du 16 août 2022 susvisé au propriétaire de la parcelle concernée, dans le délai de six mois mentionné à l'article 3 de l'arrêté ;

Considérant de ce fait que la procédure de transfert de propriété ne peut être accomplie, l'article R.221-1 – 6° du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique disposant que l'arrêté de cessibilité transmis au greffe du Tribunal judiciaire dans le cadre de la demande d'expropriation doit avoir été pris depuis moins de six mois avant l'envoi du dossier ;

Considérant qu'un nouvel arrêté de cessibilité est ainsi rendu nécessaire pour l'accomplissement de ce transfert de propriété ;

Considérant qu'aucun changement dans les circonstances de fait et de droit n'est intervenu depuis la clôture de l'enquête parcellaire initiale et qu'en conséquence un nouvel arrêté de cessibilité peut être pris sans nécessité d'organiser une nouvelle enquête parcellaire, sur la base de la déclaration d'utilité publique prononcée par l'arrêté préfectoral n° 1666 / 2022 du 16 août 2022 susvisé ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de l'Allier,

ARRÊTE

Article 1^{er} : La commune de Moulins est autorisée à acquérir par voie amiable ou voie d'expropriation, la parcelle bâtie cadastrée n° AN81, sise 99 rue de Bourgogne à Moulins, visée et identifiée sur le plan et l'état parcellaire joints en annexe 1.

.../...

Article 2 : Est déclarée cessible immédiatement et en totalité pour cause d'utilité publique, au profit de la commune de Moulins, cette même parcelle dont le propriétaire est identifié dans l'état parcellaire (annexe 1). La présente déclaration de cessibilité sera caduque à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de sa date de publication.

Article 3 : Le montant de l'indemnité provisionnelle devant être allouée au propriétaire pour l'acquisition de la parcelle bâtie cadastrée n°AN 81 sise 99 rue de Bourgogne à Moulins, est fixé à 7 518 euros (valeur vénale du bien) conformément à l'évaluation de la direction départementale des finances publiques du Puy-de-Dôme du 13 avril 2022 jointe en annexe 2.

Article 4 : La commune de Moulins ne pourra prendre possession de la parcelle susvisée qu'après le paiement de cette indemnité provisionnelle ou en cas d'obstacle au paiement, qu'après consignation de son montant.

En outre, la date de prise de possession devra être postérieure d'au moins 2 mois à la date de publication de la présente décision.

Conformément à l'article R.323-9 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'indemnité provisionnelle devait être consignée, le maire de Moulins devra en informer immédiatement l'exproprié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 5 : Le présent arrêté fera l'objet d'une notification par la commune de Moulins au propriétaire désigné sur l'état parcellaire, sous pli recommandé avec avis de réception. Il fera également l'objet d'un affichage pendant une durée minimum de 2 mois en mairie de Moulins.

L'accomplissement de ces deux formalités sera justifié par la production de la copie de la lettre d'envoi en recommandé avec avis de réception et d'un certificat d'affichage établi par le maire de Moulins.

Article 6 : Dans le mois qui suit la prise de possession, la commune de Moulins sera tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 7 : Cet arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de 2 mois qui commencera à courir, à partir de son affichage et de sa publication s'agissant de la déclaration d'utilité publique, à partir de sa notification individuelle à l'intéressé pour la cessibilité.

Ce même délai est augmenté de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger.

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

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Allier et le maire de Moulins sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, dont un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Allier et dont un exemplaire sera publié sur le site internet de la préfecture de l'Allier, à l'adresse suivante : www.allier.gouv.fr / « publications » / « enquêtes et consultations publiques ».

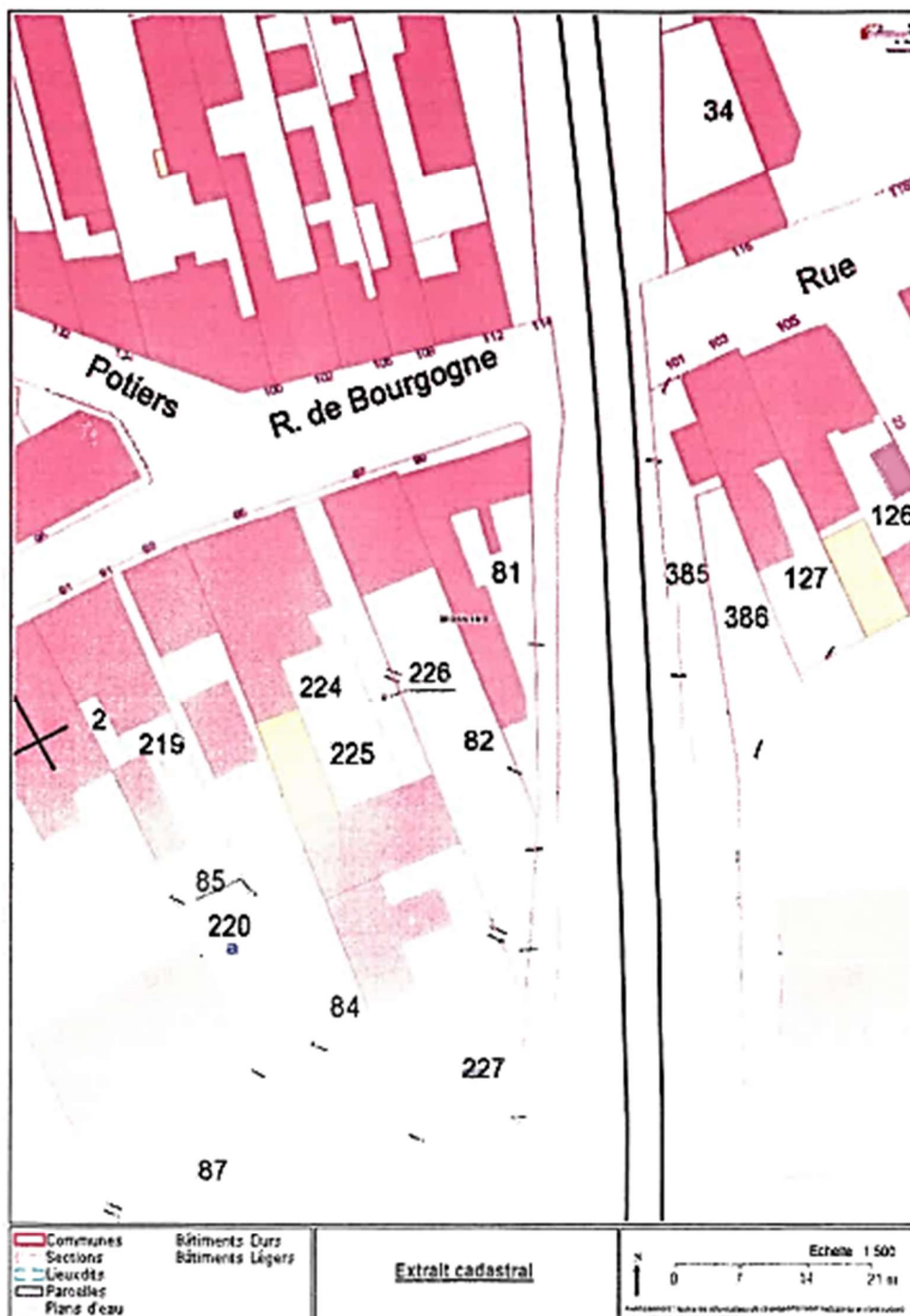
Moulins, le 30 AOUT 2023

Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire général,

Olivier MAUREL

ANNEXE N°1

à l'arrêté n° 2195 / 2023 du 30 août 2023
déclarant d'utilité publique le projet simplifié d'acquisition publique
d'une parcelle privée déclarée en état d'abandon manifeste
ainsi que cessible ladite parcelle cadastrée n°AN81 et située 99 rue de Bourgogne
au profit de la commune de Moulins



État Parcelaire

Propriété 001 :
Monsieur BARBA-CID Florenzio, retraitée
Née le 11 Novembre 1941 à Alia en Espagne,
Demeurant au 15 Callé Marina Usera 4è B Usera, 26028, Madrid, Espagne.

Référence cadastrale :
Section AN
N° 81
Contenance de 299 m ²
99 Rue de Bourgogne

ANNEXE N°2

à l'arrêté **n° 2195/2023 du 30 août 2023**
déclarant cessible, au profit de la commune de Moulins,
une parcelle privée déclarée en état d'abandon manifeste
dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique préalablement prononcée



**Direction Départementale Des Finances Publiques
du Puy-de-Dôme**

Le 13/04/2022

Pôle d'évaluation domaniale

2, rue Gilbert Morel
63 033 Clermont-Ferrand Cedex 1

Le Directeur départemental des Finances
Publiques du Puy-de-Dôme

Mél. : ddffip63.poie-
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Corinne BERTRAND
téléphone : 06 17 84 45 18
courriel : corinne.bertrand@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur le Maire
Commune de MOULINS
12 Place de l'Hôtel de Ville
BP 00361
03000 MOULINS

Réf. DS: 7758331
Réf OSE : 2022-03190-11947

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	MOULINS
Adresse de l'opération:	99 rue de Bourgogne
Département :	03
Dépense prévisionnelle :	Indemnité principale : 7 518,00 € Indemnité accessoire et aléas : 2 130,00 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de MOULINS

affaire suivie par : Vittorio PARROTTA

2 - DATE

de consultation : 15/02/2022

de réception : 15/02/2022

de visite (extérieure uniquement – arrêté de péril) : 22/03/2022

de dossier en état : 22/03/2022

négocié au : /

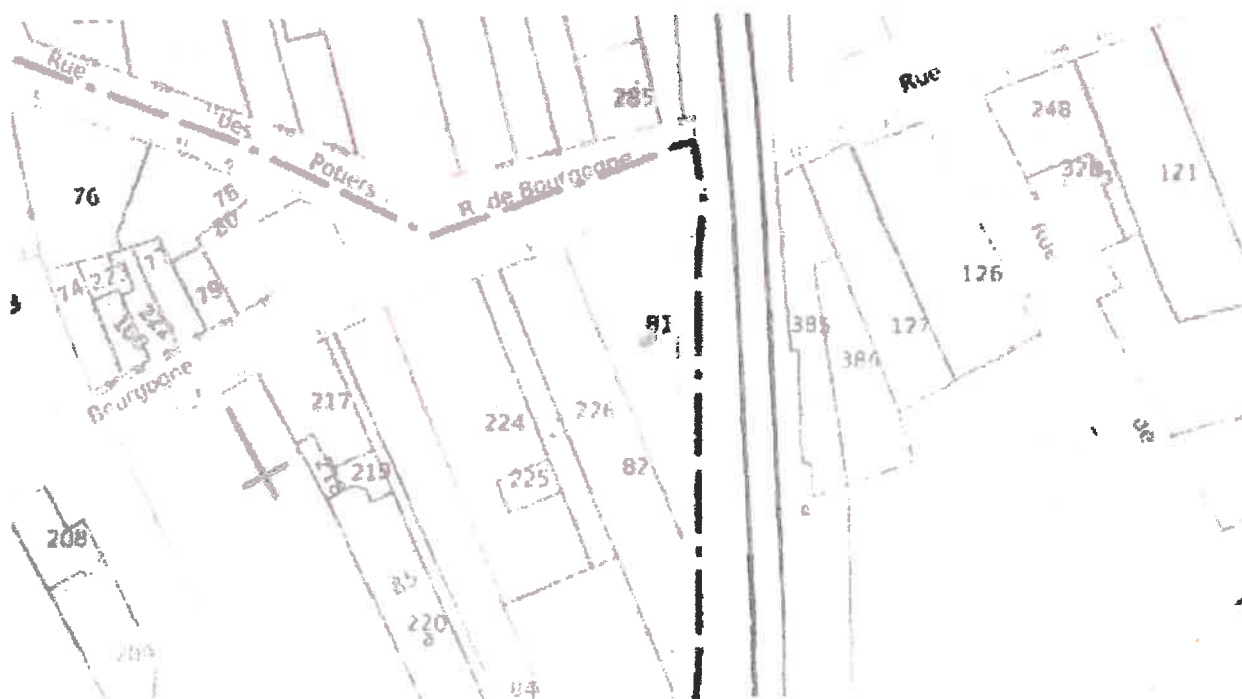
3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

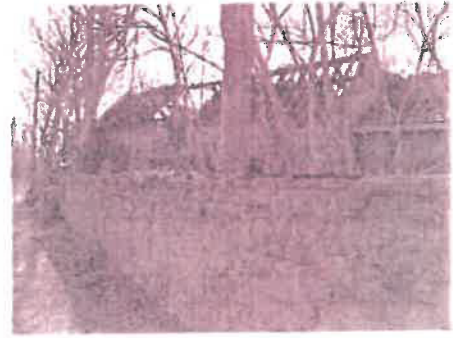
Acquisition par expropriation dans le cadre d'un péril/ la procédure de déclaration d'abandon manifeste a été lancée le 17/06/2016.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Références cadastrales :

-AN 81.....299 m²



Descriptif :

Tènement bâti très vétuste comprenant 2 maisons accolées (représentant une surface utile d'environ 133 m²) en façade de la rue de Bourgogne et à l'arrière des bâtiments en ruines suite à un incendie.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

MOULINS (03190)

Parcelle AN 0081

DOCUMENTS D'URBANISME

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MOULINS, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/06/2019.

Zone classée Uaf, Uaf : Zone urbaine : faubourgs qui se sont développés au nord-est de la ville, le long de la route de Decize et de la rue de Bourgogne

correspond aux faubourgs qui se sont développés, essentiellement au nord-est de la ville, le long de la route de Decize et de la rue de Bourgogne. A vocation dominante d'habitat, ces faubourgs présentent des caractéristiques morphologiques très typées avec :

> un alignement bâti constitué de petites maisons basses implantées souvent en mitoyenneté ;

ANNEXE N°2

- > une trame parcellaire de taille et de forme irrégulière mais souvent en lanière ;
- > des cœurs d'îlot de profondeur variable occupés majoritairement par des jardins et vergers.

La parcelle AN 81 est soumise au DPU.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

L'article L321-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique dispose : *«les indemnités allouées couvrent l'intégralité du préjudice direct matériel et certain causé par l'expropriation»*.

L'article L322-2 du Code de l'Expropriation précise : *«Les biens sont estimés à la date de la décision de première instance. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 322-3 à L. 322-6, est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête»* préalable à la DUP.

Conformément à l'article L213-6 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L322-2 du Code de l'Expropriation est celle prévue au a/ de l'article L213-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L213-4 du Code de l'Urbanisme, la date de référence prévue à l'article L322-2 du Code de l'Expropriation, est la date à laquelle est devenue opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

La date de référence est fixée au **26/02/2021**, soit la date de la dernière publication du plan local d'urbanisme de Moulins. La parcelles est située en zone UAF du PLU de la commune.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration en état manifeste d'abandon par le consultant.

Et à ce titre, les dispositions de l'Art L. 511-6 du Code de l'expropriation trouveront à s'appliquer : *« Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article L. 511-2 ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril. »*

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

ANNEXE N°2

Indemnités principales estimées à :	7 518,00 €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à (**):	2 130,00 €
DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	9 648,00 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées à 1 378,00 €,

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 752 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente 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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances
publiques
et par délégation,



BERTRAND Corinne
Inspecteur

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.