

VILLE D'ORCHIES

Le Maire de la Ville d'Orchies,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2122-2 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes PEVELE CAREMBAULT n° CC_2023_197 du 25 septembre 2023 approuvant la modification n°3 du PLU de la Ville d'Orchies ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes PEVELE CAREMBAULT n° CC_2024_010 en date du 05 février 2024 instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sur la commune d'ORCHIES ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner un bien immobilier déposée le 11 juillet 2025 sur le portail de l'urbanisme de la Communauté de Communes PEVELE CAREMBAULT par la SARL SINIA DE LA CROIX D'OR représentée par Maître Geoffroy DUNAND, Notaire à VALENCE, en vue de la cession d'un immeuble à usage mixte sis à ORCHIES 19 Rue de l'Eglise – cadastré section D n°2618 d'une superficie totale de 268 m² appartenant à la SCI PREVANOR et faisant l'objet d'un bail commercial au profit de la société OGF du 1^{er} juin 2025 au 31 mai 2034 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes PEVELE CAREMBAULT n° ADMG_2025_008 en date du 31 juillet 2025 déléguant au Maire de la Ville d'ORCHIES l'exercice du droit de préemption urbain renforcé sur ce bien immobilier ;

Considérant qu'une demande de visite a été adressée au propriétaire et au notaire le 02 septembre 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception en application des articles L 213-2 et D 213-13-1 du Code de l'Urbanisme, et reçue par le mandataire et le propriétaire le 05 septembre 2025, que cette visite a eu lieu le 19 septembre 2025 ; que le délai pour préempter prévu à l'article L213-2 du même code est ainsi porté au 19 octobre 2025 ;

Considérant que le Pôle d'évaluation domaniale de la DRFIP a exprimé un avis conforme le 24 septembre 2025 ;

Considérant que cet immeuble avait déjà fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° 059 449 24 00121 déposée le 30 octobre 2024,

Considérant que la commune d'ORCHIES avait décidé par arrêté du 6 février 2025 de ne pas accepter le prix de 260000€ figurant dans la DIA et d'acquérir le bien (vacant depuis juillet 2023) au prix de 170 000€ en vue de réaliser un équipement d'intérêt collectif destiné à assurer une mission de service public conformément à l'un des objectifs de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que le propriétaire avait renoncé à l'aliénation du bien en date du 2 avril 2025 ;

Considérant qu'il est opportun que la Ville d'ORCHIES exerce de nouveau son droit de préemption en vue de réaliser un équipement d'intérêt collectif destiné à assurer une mission de service public et de permettre le recyclage foncier conformément aux objectifs de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant la politique en faveur de l'emploi menée par l'équipe municipale à travers, d'une part l'organisation de divers forums de l'emploi proposant des postes à pourvoir, des formations ou reconversions et d'autre part le partenariat avec le dispositif PEP'S (Plein emploi pour les seniors) proposant un accompagnement aux personnes en recherche d'emploi de plus de 45 ans ;

Considérant que l'acquisition du bien concerné en plein cœur de ville permettra l'aménagement au rez-de-chaussée de locaux et bureaux destinés à accueillir les demandeurs d'emploi bénéficiaires de l'accompagnement des professionnels de l'association PEP'S, locaux qui pourront également être mis à disposition d'autres associations ;

Considérant que la commune a mis en vente l'immeuble à l'angle des rues Gaston Leroy et Warocquier Rempart composé de 3 logements à l'étage, qu'elle ne dispose plus par conséquent de logement permettant de répondre à des besoins d'accueil d'urgence et temporaire,

Considérant que l'acquisition du bien concerné permettra d'y répondre par un recyclage du logement vacant aux 1^{er} et 2^{ème} étages et favorisera ainsi le renouvellement urbain du centre ancien dans une stratégie de sobriété foncière et de réduction de l'étalement urbain ;

Considérant que cet enjeu a été relayé lors de la réunion du Conseil Municipal du 25 septembre 2025,

ARRETE

ARTICLE 1

Il est décidé d'acquérir par voie de préemption le bien situé à Orchies 19 Rue de l'Eglise cadastré section D n°2918 d'une superficie totale de 268 m² appartenant à la SCI PREVANOR ;

ARTICLE 2

La commune d'Orchies décide de ne pas accepter le prix de 260 000€ figurant dans la DIA et de proposer le prix de 144 500€ compte tenu du bail commercial en cours.

ARTICLE 3

Conformément aux dispositions l'article R 213-10 et R 213-25 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour notifier à la commune par lettre recommandée avec accusé de réception, par acte d'huissier, par dépôt contre décharge ou par voie électronique, l'une des 3 décisions suivantes :

- Accepter le prix proposé par la ville :

Dans ce cas, la vente de ce bien au profit de la ville d' Orchies est définitive. Elle devra être régularisée conformément aux dispositions des articles R 213-12 et L 213-14 du Code de l'Urbanisme. L'acte de vente devra donc être signé dans les trois mois à compter de la réception de l'accord du propriétaire, quant au prix, il sera payé dans les quatre mois suivant son accord.

- Refuser le prix proposé par la ville et accepter le recours au juge de l'expropriation pour fixation judiciaire du prix :

Le maintien du prix indiqué dans la DIA sans pour autant renoncer à la vente implique l'acceptation de la saisine par la ville de la juridiction compétente en matière d'expropriation.

- Renoncer à l'aliénation de ce bien.

Toute nouvelle vente devra être précédée d'une nouvelle Déclaration d'Intention d'Aliéner.

A défaut de réception d'une réponse dans un délai de deux mois, le propriétaire sera réputé avoir renoncé à l'aliénation.

ARTICLE 4

Mme la Directrice générale des services de la Ville d'Orchies est chargée de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

ARTICLE 6

Ampliation du présent arrêté sera transmise à M. le Préfet du Nord, aux intéressés et affiché au service Urbanisme de la mairie.

Orchies, le 16 OCT. 2025



Ludovic ROHART
Maire d'Orchies

Arrêté transmis en Préfecture du Nord le 16 OCT. 2025

Notifié aux intéressés le 16 OCT. 2025

Affiché en mairie le 16 OCT. 2025

Certifié exact, Le Maire

