

DEC_2026_019

Nomenclature : ACTES 2.3

DECISION

Prise en vertu de l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Relative à l'exercice du droit de préemption sur un immeuble bâti sis à
Loos-en-Gohelle, appartenant à Monsieur Sylvain STEVENDART et Madame Mélanie
PLANCHART

Le Président de la Communauté d'Agglomération de LENS-LIEVIN,

Vu l'article L.5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération n°8 du Conseil communautaire en date du 10 avril 2026 déposée en
Préfecture le 14 avril 2026, confiant au Président les délégations prévues par l'article L 5211-
10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté 2026/264 portant délégation de signature au profit de Monsieur Jean
LETOQUART, 2^{ème} Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin,

Vu la délibération du Conseil municipal de Loos-en-Gohelle en date du 2 décembre
2019 déléguant à la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin le droit de préemption urbain
(DPU) communal sur le périmètre dit « Abords du 11/19 »,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 17 décembre 2019 approuvant la
délégation du DPU sur le périmètre dit « Abords du 11/19 »,

Vu la réflexion urbaine et programmatique engagée par la Communauté
d'Agglomération de Lens-Liévin en vue de la mise en valeur, depuis la route de Béthune, de
la Base du 11/19 à Loos-en-Gohelle,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en date du 28 août 2026, reçue le 28 août
2026, par laquelle Maître Stéphanie BLAREL, Notaire associé à LENS, a saisi la commune de
Loos-en-Gohelle du souhait de Monsieur Sylvain STEVENDART et de Madame Mélanie
PLANCHART de céder leur propriété bâtie sise à Loos-en-Gohelle, cadastrées section AH n^{os}
253 (82 m²), 460 (53 m²), 462 (69 m²) et 464 (118 m²) moyennant un prix de 249 000 €,
commission comprise de 15 000 € à la charge du vendeur et frais d'acte en sus à la charge
de l'acquéreur,

Vu l'avis rendu par la Direction Départementale des Finances Publiques du Pas-de-
Calais en date du 29 septembre 2026, fixant à 162 000 € la valeur vénale du bien, hors taxes
et hors droits,

Considérant que le traitement des entrées d'agglomération et la desserte des pôles
structurants comptent parmi les priorités de la Communauté d'Agglomération, afin de renforcer
l'attractivité des pôles urbains, articuler les trames urbaines et paysagères et réguler la
programmation immobilière.

.../...

Considérant que la route de Béthune à Loos-en-Gohelle, au sud de l'échangeur 8 de l'A21, constitue une entrée d'agglomération vers Lens. Ce secteur, disqualifié par des constructions disparates (habitat, activités, commerces) et de qualité architecturale très hétérogène, autant que par des espaces publics dégradés et peu qualitatifs, propose une image peu attractive de l'agglomération.

Considérant que pour engager la requalification du tronçon nord de la route de Béthune, la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin s'est dotée d'un schéma directeur « Euralens Nord », lequel s'est décliné en une étude urbaine spécifique aux espaces publics de la route de Béthune ainsi qu'en des acquisitions foncières via une convention de portage de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France.

Considérant que l'acquisition du bien objet de la DIA susvisée s'intègre dans cette politique foncière, puisqu'il est adjacent à des biens déjà maîtrisés.

Considérant que l'objectif pour ce tronçon est de recréer un faubourg actif en :

- ré-activant la route de Béthune avec des petits bâtiments tertiaires et d'artisanat,
- préservant la forme du parcellaire existant en lanière afin de rythmer la façade sur la route de Béthune,
- réservant certains ensembles vernaculaires habités pour maintenir une diversité de formes et de fonctions,
- préservant et renforçant des porosités naturelles vers le parc de la base 11/19.

Considérant les engagements et études déjà réalisés par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin,

Considérant que la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin est d'ores et déjà propriétaire d'autres biens dans ce secteur,

Considérant ainsi qu'il y a lieu, pour la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, d'exercer son droit de préemption sur l'immeuble concerné,

DECIDE

Article 1 : La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin exerce son droit de préemption sur l'immeuble situé à Loos-en-Gohelle et cadastré section AH n^{os} 253 (82 m²), 460 (53 m²), 462 (69 m²) et 464 (118 m²) sur la base d'une valeur vénale de 162 000 € (cent soixante-deux mille euros) hors taxes et hors droits. Conformément aux précisions de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, la commission de 15 000 € est à la charge du vendeur. Les frais d'acte de vente, non connus à ce jour, seront à la charge de l'acquéreur.

Article 2 : A compter de la réception de l'offre d'acquérir faite en application de l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme, le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire disposera, conformément aux dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, d'un délai de deux mois pour notifier à la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin :

- a) soit qu'il accepte les modalités de paiement du prix proposées à l'article 1 de la présente décision,

.../...

- b) soit qu'il maintient le prix figurant dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire de l'immeuble ou de son mandataire dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente décision vaut renonciation à l'aliénation.

Article 3 : Si la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin estime que le prix, mentionné à l'article R.213-10(b) du Code de l'urbanisme, est exagéré, elle pourra, dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la réponse du propriétaire, saisir la juridiction compétente en matière d'expropriation, en application de l'article R.213-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, elle consignera une somme égale à 15 % de son offre de prix, sur la base de la valeur vénale (24 300 €).

Article 4 : En cas d'accord sur le prix offert par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, Maître Stéphanie BLAREL sera chargée de l'élaboration de l'acte portant transfert de propriété dans un délai de trois mois suivant la notification de la présente décision, conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à Maître Stéphanie BLAREL, Notaire à Lens.

Article 6 : La présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès du Président de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin pendant ce délai de deux mois (le silence du Président de l'établissement intercommunal pendant un délai de deux mois à compter de sa saisine vaut rejet implicite).

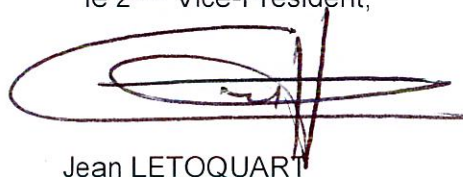
Article 7 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet du Pas-de-Calais.

Article 8 : La présente décision, sera mise à la disposition des membres de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin lors de la prochaine réunion.

Article 9 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Receveur de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions de la présente décision.

Lens, le 12 OCT. 2026

Pour le Président et par délégation,
le 2^{ème} Vice-Président,



Jean LETOQUART