



DECISION DE PREEMPTION

Objet: Déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de ROANNE le 27 février 2013, portant sur un tènement industriel bâti situé 19 rue Seguin 42 300 ROANNE, appartenant à la SCI SEGUIN IMMO, cadastré Section AD n°421 (p) d'une superficie de 1.226 m², au prix de 350.000 € (frais d'actes en sus).

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) visée en objet

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 210-1, L 213-3, L 213-4 et R 213-8 c)

Vu la convention signée le 13 Juillet 2012 entre l'EPORA et la Commune de ROANNE ;

Vu la décision du Maire de ROANNE en date du 19 avril 2013 déléguant le droit de préemption urbain à l'EPORA sur le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner ci-dessus.

Vu le prix mentionné dans la déclaration intention d'aliéner (350.000 euros)

Vu l'avis de France domaine, en date du 16 avril 2013

Vu la délibération par laquelle le conseil d'administration de l'EPORA a délégué au directeur général l'exercice du droit de préemption urbain.

Considérant que le bien est situé dans le secteur Gare, qui est un secteur stratégique pour le renforcement de l'attractivité et le renouvellement de l'image de la Ville et de l'agglomération de ROANNE (porte d'entrée avec un effet vitrine notable, confortement de la centralité, localisation à proximité du contournement ouest, secteur situé à proximité immédiate de pôles générateurs de flux, intermodalité importante, arrivée de la ligne grande vitesse Paris-Orléans-Clermont-Lyon) ;

Considérant que la restructuration de ce quartier a été décidée en 2005 et qu'il doit accueillir, dans le cadre d'un projet global, de l'habitat (avec une densité de 60 logements par hectare dans un périmètre de 800m autour de la gare), des activités tertiaires, et des services à haute valeur ajoutée (restauration, hôtellerie...).

Considérant que le tènement objet de la DIA, à usage d'activités, est situé dans le secteur dit Seguin-Cugnot, qui doit accueillir, dans le cadre du projet Secteur Gare :

- de nouveaux logements diversifiés (sur la base de la densité de 60 logements par hectare) ;
- des espaces collectifs (liaisons piétonnes et modes doux, dans la continuité de l'actuelle impasse Paul Verlaine) pour améliorer la desserte interne du secteur et ses liens avec le quartier (perméabilité pour les piétons et vélos).

JG

Considérant qu'à cet effet, la ville a déjà procédé à l'acquisition des parcelles limitrophes cadastrées section AD n° 487 et 489.

Considérant que ce projet relève de l'article L 300-1 du Code l'urbanisme (renouvellement urbain, mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, réalisation d'équipements collectifs).

Considérant que la préemption peut être opérée au prix de **312.000 €** en valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué.

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de ROANNE, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de **312.000 €** (frais d'acte en sus) inférieur au prix mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre lors de la cession et non pollué (l'existence de pollutions pouvant diminuer fortement sa valeur)

Article 3 :

Conformément aux dispositions de l'article R 213-10 du Code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) Soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et accepte que le prix soit fixé par le Juge de l'expropriation (le Juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée, après transmission au Préfet de la Région Rhône Alpes, conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- Roland TRAMBOUZE, notaire associé, 1 rue Carnot – BP 56, 42125 LE COTEAU CEDEX.

Elle sera également adressée, pour information aux vendeur et acquéreur :

- la SCI SEGUIN IMMO, 13 rue Burdeau, 42300 ROANNE,
- Monsieur Jean-Luc PERRIER, lieudit « Féchet », 422120 PERREUX.

Article 5 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal administratif de LYON. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à SAINT ETIENNE le 23 Avril 2013

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

