



DECISION DE PREEMPTION

Objet: Déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de ROANNE le 18 septembre 2013, portant sur un tènement situé 49 et 51 rue Pierre SEMARD, appartenant à la SCI des 49-51 rue Pierre Séward, cadastré Section AX n°728, 819 et 848, d'une superficie de 5.887 m2, au prix de 450.000 € (commission de 30.000 euros en sus, à la charge de l'acquéreur).

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 6 septembre 2004 entre l'EPORA et la Commune de ROANNE

Vu le schéma d'agglomération en date du 12 Juillet 2011

Vu la décision du Maire de ROANNE en date du 10 octobre 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 (450.000 euros)

Vu l'avis de France domaine, en date du 10 octobre 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 quartier de la Gare (secteur MULSANT), qui est, aux termes notamment du schéma d'agglomération approuvé le 12 Juillet 2011 par Grand Roanne Agglomération, 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, pour en faire un quartier moderne, connecté et attractif, a été décidée en 2004 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 ce projet a déjà justifié des acquisitions et des travaux de démolition d'ateliers industriels, situés à proximité.

JG

Considérant que le tènement objet de la DIA, qui abrite des bâtiments anciens et vétustes, longe la gare par son côté Ouest, nécessite une intervention publique et a vocation à accueillir un programme mixte (activités et habitat) dans le cadre du projet Secteur Gare ci-dessus décrit.

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 300.000 €, compte tenu de l'état de l'ensemble immobilier concerné, de son occupation partielle, et de la nécessité de démolir et de dépolluer le terrain (l'existence de pollution réduisant la valeur de l'ensemble).

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 300.000 € (commission en sus) inférieur au prix mentionné dans la DIA.

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 conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- Maître CHRETIEN, mandataire judiciaire, 9 place Georges Clémenceau, 42 300 ROANNE

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

- la SCI des 49-51 rue Pierre Sépard, 207 rue du Lavoir 42 300 VILLEREST
- la Société Aménagement Foncier Création, 12 place de Verdun, 42 300 ROANNE

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 7 Novembre 2013

JG

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

Monsieur Jean GUILLET