

DECISION DE PREEMPTION N° P2018 - 008

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AW numéro 6 sis 120, rue de la République à LE CHAMBON-FEUGEROLLES (42500) – DIA SARL ARCADES

Le Directeur général par intérim,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES approuvé le 13 décembre 2006,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 26 juillet 2015, entre la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « rue de la République », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Estelle ROUSSEAU-BRETON, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 mars 2018 en mairie du CHAMBON-FEUGEROLLES, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SARL ARCADES de céder son bien cadastré section AW numéro 6 sis 120, rue de la République à LE CHAMBON-FEUGEROLLES (42500), en valeur libre, au prix de CENT SOIXANTE MILLE euros (160 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de DOUZE MILLE euros (12 000 €) a été prévue à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES en date du 13 décembre 2006 qui a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES en date du 28 mars 2014 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu l'arrêté du Maire de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES en date du 16 avril 2018 subdéléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 2 mai 2018 à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration de l'EPORA du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et toutes opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 26 juillet 2015 qui identifie notamment la requalification d'une friche située à l'entrée de la ville Ouest de la commune, le long de la rue de la République et la rivière Ondaine comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que la requalification de ce site est prioritaire et va permettre selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune de renforcer et étoffer le centre-ville par une action de renouvellement urbain, développer des programmes de logements neufs qui ancrent la vocation résidentielle du centre-ville et favorisent une mixité sociale, requalifier les voies et les espaces publics et notamment la rue de la République sur laquelle est située le bien préempté,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 2 469 m², située 120, rue de la République, va permettre de réaliser

l'objectif visant à requalifier une friche industrielle, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la maîtrise foncière de cette parcelle s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur, rue de la République, afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain et permettant le renouvellement urbain initiée sur le territoire de la commune du CHAMBON-FEUGEROLLES présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AW numéro 6 sis 120, rue de la République à LE CHAMBON-FEUGEROLLES (42500) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT SOIXANTE MILLE euros (160 000 €)**, en valeur libre.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPORA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- SARL ARCADES – M. Thierry LEVEQUE – 16, rue de la République – 69002 LYON, en tant que propriétaire,
- Maître Estelle ROUSSEAU-BRETON – 91, cours Lafayette – 69455 LYON CEDEX 06, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Bilal CHELFI – 5, rue de la Chapelle – 42500 LE CHAMBON-FEUGEROLLES, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire du CHAMBON-FEUGEROLLES.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de LYON (184, rue Duguesclin – 69433 Lyon Cedex 03).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Saint-Etienne, le **25 MAI 2018** 2018,

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO

