

DECISION DE PREEMPTION N° P2018-018

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AM numéros 9p et 263 (D.A. en cours : surface vendue : 11 700 m²) sis rue Etienne Bossu et rue Bethenod à SAINT-MARTIN-LA-PLAINE (42800) – DIA Consorts MAINTIGNEUX

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'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le schéma de cohérence territorial Sud Loire approuvé le 19 décembre 2013,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE approuvé le 22 mars 2007 et modifié dernièrement le 7 décembre 2017,

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 10 décembre 2015, entre la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Transmillière », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Henri-Laurent ZIEGLER, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 juin 2018 en mairie de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision MAINTIGNEUX de céder ses biens cadastrés section AM numéros 9p et 263 (D.A. en cours : surface vendue : 11 700 m²) sis rue Etienne Bossu et rue Bethenod à SAINT-MARTIN-LA-PLAINE (42800), au prix de UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE euros (1 150 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 46 000 € a été prévue à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE en date du 25 juin 1993 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE en date du 9 avril 2014 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits 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'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 27 juin 2018,

Vu l'arrêté du Maire de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE en date du 17 juillet 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

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 les biens sont situés au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 10 décembre 2015 qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain du secteur de la Transmillière, quartier nécessitant selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune une requalification en profondeur, afin de permettre la création de logements, dont des logements locatif sociaux,

Considérant que le bien est également situé dans le périmètre d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE concernant le secteur « Transmillière » afin de permettre une diversification de l'habitation et la création d'un espace public ainsi qu'un programme de création de logements mixtes dont des logements locatifs sociaux,

Considérant qu'une servitude de mixité sociale prévoit un minimum de 50% logements locatifs sociaux dans cette zone,

Considérant que par une délibération en date du 30 mai 2018, le conseil municipal de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE a approuvé le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Transmillière » ainsi que son périmètre dans lequel les biens préemptés sont inclus,

Considérant que la réalisation de cette ZAC permettra la construction d'environ 62 logements dont 50% dévolus au logement social pour une surface de plancher d'environ 5 180 m²,

Considérant qu'il est envisagé sur les terrains objets de la DIA cadastrés section AM numéros 9p et 263 sis rue Etienne Bossu et rue Bethenod d'une superficie de 11 700 m² après division, la création de 49 logements pour une surface de plancher d'environ 3 870 m², dont au minimum 25 logements locatifs sociaux,

Considérant que les biens font l'objet de différentes études de faisabilité et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur pour la réalisation de la ZAC « Transmillière » nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain et permettant de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et le renouvellement urbain initiée sur le territoire de la commune de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les biens cadastrés section AM numéros 9p et 263 (D.A. en cours : surface vendue : 11 700 m²) sis rue Etienne Bossu et rue Bethenod à SAINT-MARTIN-LA-PLAINE (42800) **au prix de SEPT CENT MILLE euros (700 000 €).**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisés, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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 :

- Mme Denise GALLEY veuve MAINTIGNEUX – 14, rue Bethenod – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que propriétaire indivise,
- Mme Mireille MAINTIGNEUX – 1 bis, rue Patuel – 42800 SAINT-MARTIN-LA-PLAINE, en tant que propriétaire indivise,
- Mme Michèle MAINTIGNEUX – 556, route des Timonières – 73370 LE-BOURGET-DU-LAC, en tant que propriétaire indivise,
- M. Jean-Paul MAINTIGNEUX – 148, route des Bourdonnes – 42800 GENILAC, en tant que propriétaire indivis,
- Maître Henri-Laurent ZIEGLER – 17, place de la Liberté – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SARL IDEES IMMOBILIER – 9, rue Moulin Perrault – 42100 SAINT-ETIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-MARTIN-LA-PLAINE.

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

24 JUL. 2018

Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO

