



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AC numéro 34 sis 85, rue de l'Eglise à NEULISE (42590) – DIA CHEVALARD

La Directrice Générale,

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 SCoT Loire-Centre,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 24 mars 2022,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 12 octobre 2022, entre la commune de NEULISE, la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Pierre PAVERO, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 31 décembre 2022 en mairie de NEULISE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Jacqueline CHEVALARD de céder son bien cadastré section AC numéro 34 sis 85, rue de l'Eglise à NEULISE (42590), au prix de SOIXANTE DIX euros (70 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 000 € a été mise à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône en date du 24 mars 2022 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune de NEULISE,

Vu la demande de communication de documents reçue le 14 février 2023 et la transmission des documents le 24 février 2023 par le notaire,

Vu la demande de visite du bien reçue le 14 février 2023, son acceptation du 22 février 2023 et le constat contradictoire réalisé le 28 février 2023 à l'issue de la visite,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône en date du 2 mars 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPORA relatives aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal fixe notamment comme objectifs la réhabilitation et le renouvellement du bâti dévalorisé ou délaissé en évitant l'éparpillement des constructions, de rapprocher l'habitat, les services, les commerces, les emplois et de modérer la consommation foncière,

Considérant que la commune de NEULISE a initié sa redynamisation depuis la création du contournement de la commune via la route nationale 82 et souhaite désormais axer sa transformation dans le secteur historique du centre-bourg, à proximité de l'église, à travers la construction d'un nouveau quartier, la pacification de la circulation, la gestion des stationnements, la création d'un véritable espace pour les piétons et les cyclistes, l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, la réhabilitation de l'ancien théâtre, la rénovation de logements,

Considérant que la requalification de la rue de l'Eglise de la commune de NEULISE, reliant la place de l'Eglise à la place de Flandre, a été identifiée comme un projet prioritaire dès lors qu'elle est actuellement sans trottoir et très utilisée (route départementale 38 avec présence

de dizaine de poids lourds par jour), rencontrant ainsi d'importants problèmes de circulation et de stationnement,

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Renouveau urbain » inscrite au plan local d'urbanisme intercommunal a pour objectifs concernant les abords de la rue de l'Eglise de :

- Requalifier les espaces publics qui sont aujourd'hui dédiés uniquement à la voiture (chaussée et stationnement) en organisant les différents usages, employant des matériaux de qualité qui participeront à la mise en valeur du bâti ancien,
- Recomposer le bâti ancien pour répondre aux besoins des ménages en maintenant ou créant des espaces de jardins, offrant des pièces de vie spacieuses et lumineuses, offrant des espaces de stationnement,
- Cureter les bâtiments trop dégradés pour reconstruire de nouveaux logements ou offrir des espaces de respirations (jardins partagés, espaces verts de proximité),

Considérant que l'action 7.1. « Requalification de la Rue de l'Eglise » de la convention « Petites Villes de Demain » conclue avec l'Etat le 16 novembre 2022, prévoit les actions suivantes :

- Apaiser la circulation automobile,
- Améliorer la qualité de vie pour les riverains au cœur du centre historique grâce à la mise à niveau des trottoirs, à la végétalisation des pieds de façade, au traitement mixte piéton/voiture du tronçon sud prolongeant la place de l'église,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de NEULISE,

Considérant que le secteur de la rue de l'Eglise est ainsi fléché comme un secteur stratégique dans lequel les acteurs publics doivent intervenir pour conduire la transformation du quartier et la requalification de la voirie,

Considérant que l'acquisition du bien préempté permettra de requalifier la rue de l'Eglise en libérant de la voie sur cette emprise pour un espace mixte piéton/voiture afin d'améliorer la qualité de vie des riverains, rendre plus sécurisant l'ensemble des déplacements et permettre la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPOA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 12 octobre 2022,

Considérant que l'acquisition de la parcelle sise 85, rue de l'Eglise d'une superficie de 206 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la requalification de l'espace public afin d'aérer le centre bourg et de permettre la reconstitution du bâti ancien, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section AC numéro 34 sis 85, rue de l'Eglise à NEULISE (42590), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SOIXANTE DIX MILLE euros (70 000 €)**, étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 000 € a été mise à la charge exclusive du vendeur.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de 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 :

- Maître Pierre PAVERO – 6, rue Fréchat – 42300 VILLEREST, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Jacqueline CHEVALARD – 50, rue de Pontieux – 75008 PARIS, en tant que venderesse,
- M. Olivier POINAT – 1, rue des Anémones – 42120 LE COTEAU, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône.

Article 5 :

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

DS
FH

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 – 69003 LYON).

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-ETIENNE 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 21 MARS 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 51DD2515A0E3455499453E8BA02D61B3

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption NEULISE - DIA CHEVALARD.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 1

Paraphe: 4

Yamina Boughellam

Signature dirigée: Activé

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

yamina.boughellam@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Yamina Boughellam

Emplacement: DocuSign

21 mars 2023 | 19:31

yamina.boughellam@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Florence HILAIRE

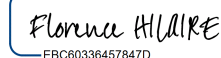
florence.hilaire@epora.fr

Directrice Générale

EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

DocuSigned by:



EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 85.170.19.150

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Envoyée: 21 mars 2023 | 19:35

Consultée: 22 mars 2023 | 07:21

Signée: 22 mars 2023 | 07:21

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage****Événements de livraison à l'éditeur****État****Horodatage****Événements de livraison à l'agent****État****Horodatage****Événements de livraison intermédiaire État****Horodatage****Événements de livraison certifiée****État****Horodatage****Événements de copie carbone****État****Horodatage****Événements de témoins****Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

21 mars 2023 | 19:35

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

22 mars 2023 | 07:21

Signature complétée

Sécurité vérifiée

22 mars 2023 | 07:21

Complétée

Sécurité vérifiée

22 mars 2023 | 07:21

Événements de paiement**État****Horodatages**