

DÉCISION DE PRÉEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AL numéros 636 et 637 sis 23, rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON (42130) – DIA PONVIANNE

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 de la commune de BOËN-SUR-LIGNON approuvé le 10 juillet 2018,

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 21 novembre 2022, entre la commune de BOËN-SUR-LIGNON, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant que l'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 demande d'acquisition établie par Mme Françoise LARPIN, agent commercial et mandataire, en application des articles L. 211-5, L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 2 mars 2023 en mairie de BOËN-SUR-LIGNON, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Florent PONVIANNE de céder ses biens cadastrés section AL numéros 636 et 637 sis 23, rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON (42130), au prix de CENT VINGT SIX MILLE euros (126 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de BOËN-SUR-LIGNON en date du 26 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de BOËN-SUR-LIGNON en date du 18 avril 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite des biens reçue le 25 avril 2023, son acceptation le même jour et le constat contradictoire réalisé le 9 mai 2023 à l'issue de la visite,

Vu la demande de communication de documents reçue le 25 avril 2023 et la transmission des documents par le notaire le même jour,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 12 mai 2023,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPOA 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 qu'une étude de faisabilité réalisée par l'institut d'urbanisme de Lyon a proposé plusieurs scénarios d'aménagement du secteur de la rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON,

Considérant que les objectifs principaux de la requalification ce secteur est de réduire les vitesses de circulation et de réaménager l'espace public vecteur de rencontre, d'échange et de déambulation,

Considérant qu'une requalification de l'espace est indispensable afin de sécuriser le virage de la rue de Clermont qui représente un danger pour les piétons au regard de la vitesse élevée de la part des automobilistes et de l'absence d'aménagement qualitatif pour sécuriser la mobilité,

Considérant qu'il est également prévu la création de deux parkings végétalisés et un maillage d'espaces publics suffisamment resserré pour redonner au piéton une place équivalente à celle de l'automobiliste sur la place Boni,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles permettra la requalification des différentes venelles et signalétiques indiquant la direction des cheminements, le réaménagement de la voirie et des trottoirs,

Considérant que la collectivité a sollicité l'EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 21 novembre 2022,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section AL numéros 636 et 637 sis 23, rue de Clermont d'une superficie de 282 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la suppression des voitures en stationnement sur la route, la création d'espaces de stationnement dédiés pour l'accès aux commerces de proximité, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'emprise de ces parcelles fait l'objet de différentes études et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant un projet urbain, de permettre le renouvellement urbain, de réaliser des équipements collectifs, de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels, 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 des biens visés 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, les biens cadastrés section AL numéros 636 et 637 sis 23, rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON (42130), **au prix de QUATRE VINGT MILLE euros (80 000 €).**

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 susvisé, 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 Françoise LARPIN – Rochette Immobilier – 15, place Carnot – 42130 BOËN-SUR-LIGNON, en tant que mandataire de la vente,
- M. Florent PONVIANNE – 6, place Saint Vincent – 42130 BOËN-SUR-LIGNON, en tant que vendeur.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BOËN-SUR-LIGNON.

Article 5 :

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

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 22 mai 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...