

DÉCISION DE PRÉEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AL numéro 367 sis 42, rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON (42130) – DIA RICHARD

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 déclaration d'intention d'aliéner établie par M^e Philippe POUZOLS NAPOLÉON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mars 2023 en mairie de BOËN-SUR-LIGNON, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Alexandre RICHARD de céder son bien cadastré section AL numéro 367 sis 42, rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON (42130), au prix de QUATRE VINGT CINQ MILLE euros (85 000 €) dont 1 650 € de biens mobiliers, étant précisé qu'une commission d'un montant de 5 100 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation,

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 l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien 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 9 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'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 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 une dédensification de l'ilot sur lequel est implantée la parcelle cadastrée section AL numéro 367 en démolissant les bâtiments pour créer 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 la démolition de ces bâtiments permettra de créer, depuis la place Boni, une percée visuelle sur le château et d'agrandir l'espace public entre la rue Raymond et la rue de Clermont,

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 de la parcelle cadastrée section AL numéro 367 sis 42, rue de Clermont d'une superficie de 40 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 et la création d'espaces de verdure afin d'ouvrir la rue sur des perspectives paysagères depuis le parc du château, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'emprise de cette parcelle fait l'objet de différentes études et que sa 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 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 AL numéro 367 sis 42, rue de Clermont à BOËN-SUR-LIGNON (42130), **au prix de CINQUANTE MILLE euros (50 000 €)**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

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 d'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 :

- Maître Philippe POUZOLS NAPOLEON - 13, bis Avenue Jean Jaurès - 42110 FEURS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Alexandre RICHARD - 2, impasse des Essorts - 42600 ESSERTINES-EN-CHATELNEUF, en tant que vendeur,
- M. Pierre MURAT - 61, Boulevard Henri Dunant - Résidence du Bellay - 49100 ANGERS, en tant qu'acquéreur évincé.

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'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 – 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 22 Mai 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...