

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AZ numéro 86 sis 4, route de Saint Paul à SAINT-PAUL-EN-JAREZ (42740) – DIA SCI RM IMMO

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 Sud Loire,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-PAUL-EN-JAREZ,

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 d'études et de veille foncière conclue le 7 juillet 2021, entre la commune de SAINT-PAUL-EN-JAREZ, Saint-Etienne Métropole et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière sur le secteur « Entrée de Ville » 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 Me Maxime MIFSUD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 avril 2023 en mairie de SAINT-PAUL-EN-JAREZ, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI RM IMMO de céder son bien cadastré section AZ numéro 86 sis 4, route de Saint Paul à SAINT-PAUL-EN-JAREZ (42740), au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE MILLE euros (395 000 €),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT-PAUL-EN-JAREZ en date du 27 novembre 2020 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption sur le secteur de la convention d'études et de veille foncière,

Vu la demande de communication de documents reçue le 5 mai 2023 et la transmission des pièces par le notaire le 11 mai 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 5 mai 2023, l'accord de visite du même jour et le constat contradictoire réalisé le 16 mai 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 1^{er} juin 2023,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA du 28 novembre 2019 relative 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 la commune de SAINT-PAUL-EN-JAREZ a, depuis plusieurs années, initié la requalification du secteur de la Bachasse en entrée Nord de la commune qui comprend notamment la friche d'une ancienne casse automobile et plusieurs tenements immobiliers,

Considérant que ce secteur est composé d'un tissu urbain ancien et continu qui côtoie un habitat récent essentiellement pavillonnaire et ne comprend aucune typologie bâtie intermédiaire,

Considérant que ce secteur comprend peu d'espaces publics fédérateurs continus à la trame viaire structurante et que le peu d'espaces publics aménagés sont situés très en retrait de la trame viaire,

Considérant que le projet de renouvellement urbain sur ce secteur vise, d'une part, à proposer des formes urbaines intermédiaires faisant le lien avec les différentes morphologies présentes, et d'autre part, à organiser une trame d'espaces publics reliant ses différentes composantes et notamment :

- Développement de logements intégrés au tissu résidentiel environnant,
- Création d'une voie de desserte,
- Requalification et aménagement en mail urbain la route de Saint Paul,
- Création de nouveaux logements,

- Requalification de l'espace public en avenue plantée, élargissement des trottoirs, alignement des arbres,
- Intégration d'aire de stationnement.

Considérant que la commune de SAINT-PAUL-EN-JAREZ a sollicité 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 7 juillet 2021 dans la continuité des conventions précédentes,

Considérant que cette convention vise exclusivement les parcelles cadastrées section AZ numéros 77, 84, 85, 86 et 87 afin de poursuivre la démarche de renouvellement urbain de ce secteur situé en entrée nord de la commune,

Considérant que le bien cadastré section AZ numéro 86 sis 4, route de Saint Paul est compris dans cette convention et localisé stratégiquement en entrée de Ville,

Considérant que cette parcelle est dument identifiée par une étude de faisabilité pré-opérationnelle visant spécifiquement pour cet ilot une démolition du bâti, la réorganisation de la voirie ainsi que la création de logements,

Considérant que le bien cadastré section AZ numéro 86 est ainsi compris dans le lot « B1 » de cette étude de faisabilité pré-opérationnelle destiné à accueillir un immeuble d'habitation en petit collectif pour une surface de plancher oscillant entre 1 056 m² et 1 701 m² de surface de plancher selon les scénarios projetés,

Considérant que l'acquisition de ce tènement, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 218 m² va permettre sa démolition afin de poursuivre cette opération de renouvellement urbain qui a déjà débuté sur les parcelles avoisinantes,

Considérant que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans ce secteur de la Bachasse permettant la requalification de l'espace public, la réalisation d'équipements et le développement de l'habitat dans ce périmètre,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, 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 AZ numéro 86 sis 4, route de Saint Paul à SAINT-PAUL-EN-JAREZ (42740), **au prix de TROIS CENT SOIXANTE DEUX MILLE euros (362 000 €).**

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 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, 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 Maxime MUFSUD – 7, rue Gambetta – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI RM IMMO – 4, route de Saint Paul – 42740 SAINT-PAUL-EN-JAREZ, en tant que vendeur,
- Mme Abderrahim AIT OUARET – 8, rue du Docteur Thévenon – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Sabah BOUABDALLAH ép. AIT OUARET – 8, rue du Docteur Thévenon – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-PAUL-EN-JAREZ.

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'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 19 juin 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...