

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AB numéro 17 sis 18, rue Jean-Claude Baldeyrou à RIVE-DE-GIER (42800) – DIA FREIRE DE MOURA

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 schéma de cohérence territorial Sud Loire,

Vu le protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain (PRUR) de l'agglomération stéphanoise en date du 23 février 2017,

Vu le programme local de l'habitat de SAINT-ETIENNE METROPOLE approuvé le 23 mai 2019,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de RIVE-DE-GIER approuvé le 5 octobre 2020,

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 10 mars 2021 entre la commune de RIVE-DE-GIER, SAINT-ETIENNE METROPOLE et EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le site « Colline du But », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de RIVE-DE-GIER, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Guillaume FERRAND, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 avril 2023 en mairie de RIVE-DE-GIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. José FREIRE DE MOURA de céder son bien cadastré section AB numéro 17 sis 18, rue Jean-Claude Baldeyrou à RIVE-DE-GIER (42800), au prix de CENT QUARANTE HUIT MILLE euros (148 000 €), libre de toute occupation,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 5 octobre 2020 qui a confirmé la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 23 septembre 2020 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 dans la limite de 450 000 euros, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 23 mai 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption à EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 1^{er} juin 2023 et leur réception le 5 juin 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 1^{er} juin 2023, son acceptation le 2 juin 2023 et le constat contradictoire en date du 8 juin 2023 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 19 juin 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 que le bien est situé au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 10 mars 2021 qui identifie notamment la requalification du site « Colline du But » comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que la colline du But est un secteur du centre-ville actuellement soumis à de fortes problématiques en termes de santé (habitat insalubre, pollution atmosphérique et sonore liée à l'A47), que la majorité des habitations présentes sont vétustes et vacantes, que la contrainte topographique rend l'accessibilité à ce secteur très difficile,

Considérant que le quartier de la Colline du But qui structure le centre-ville de RIVE-DE-GIER, doit faire l'objet d'un important réaménagement destiné à muter pour permettre la requalification du tissu d'habitat ancien en espace vert public / zone verte « tampon »,

Considérant que le programme local de l'habitat de SAINT-ETIENNE METROPOLE approuvé le 23 mai 2019 a mis en évidence l'accroissement des disparités territoriales et le rôle que joue le parc privé ancien dégradé ou obsolète dans ce processus,

Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme approuvé le 5 octobre 2020 fixe notamment comme objectifs de requalifier la colline en espace végétal afin de créer un véritable poumon vert descendant et pénétrant sur les axes principaux de la commune tout en acceptant une rénovation limitée des constructions,

Considérant que le quartier de la colline du But fait l'objet d'une servitude d'attente de projet inscrite au plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 151-41 5° du code de l'urbanisme,

Considérant que, d'une part, l'emprise de ce bien fait 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 dont de nombreux biens vacants et insalubres qui ont déjà fait l'objet de démolitions, et d'autre part, le bien issu de la parcelle cadastrée section AB numéro 17 est spécialement visé comme ayant vocation à être démolé sans reconstruction pour accueillir le parvis du parc collinaire du But et une zone de stationnement,

Considérant que la requalification de ce site est prioritaire et va permettre selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et le protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain d'organiser le renouvellement urbain du centre-ville de RIVE-DE-GIER, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de cette unité foncière sise 18, rue Jean-Claude Baldeyrou sur laquelle est édifiée un immeuble d'une emprise de 143 m² au sol, située dans le centre-ville de RIVE-DE-GIER, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement permettant la requalification de l'espace public et la création d'espaces verts, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à une politique locale de l'habitat, un projet de renouvellement urbain, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux, la sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de RIVE-DE-GIER présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle telle que visée 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 AB numéro 17 sis 18, rue Jean-Claude Baldeyrou à RIVE-DE-GIER (42800), **au prix de CENT DIX MILLE euros (110 000 €).**

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 Guillaume FERRAND – 16, boulevard Fleurdelix – BP 240 – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. José FREIRE DE MOURA – 18, rue Jean-Claude Baldeyrou – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que vendeur,
- M. Fabio GALINDO – 71, rue du Gelay – 42800 GENILAC, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de RIVE-DE-GIER.

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 27 juin 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...