

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AC numéros 84 et 85 sis 18, place du Souvenir à BELMONT-DE-LA-LOIRE (42670) – DIA MARIE

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 du Roannais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de BELMONT-DE-LA-LOIRE approuvé le 12 janvier 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 9 mai 2023, entre la commune de BELMONT-DE-LA-LOIRE, la Communauté de communes de Charlieu Belmont et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière 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 Cécilia ZAMARRENO, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 juin 2023 en mairie de BELMONT-DE-LA-LOIRE, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Charles MARIE et de Mme Christelle MARIE de céder leurs biens cadastrés section AC numéros 84 et 85 sis 18, place du Souvenir à BELMONT-DE-LA-LOIRE (42670), au prix de CENT SEPT MILLE euros (107 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 7 000 € 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 BELMONT-DE-LA-LOIRE en date du 19 juillet 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 du bien reçue le 24 août 2023,

Vu la demande de communication de documents reçue le 24 août 2023 et la transmission des documents par le notaire le 25 août 2023,

Vu les délibérations n° 23-92 et n° 23-93 du 28 juin 2023 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 projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune fixe notamment comme objectifs de :

- Consolider l'offre commerciale afin de limiter l'évasion commerciale et d'assurer une complémentarité dans l'offre,
- Redynamiser et aménager le cœur de village en résorbant les points noirs paysagers dus à la présence de bâti abandonné,
- Améliorer la circulation dans le centre bourg et organiser le stationnement,
- Poursuivre l'embellissement des espaces publics et du bourg,

Considérant que le réaménagement de place du Souvenir est à l'étude depuis plusieurs années en tant que secteur à valoriser pour une revitalisation du centre bourg,

Considérant que la requalification de ce secteur marqué par une très forte vacance permettra, d'une part, de renforcer les services et dynamiser les commerces au sein du centre bourg pour compléter l'offre de la commune et attirer la population active travaillant sur la commune, et d'autre part, de requalifier l'espace public afin d'apporter plus de qualité de vie aux habitants,

Considérant qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle a proposé plusieurs scénarios d'aménagement du secteur de la place du Souvenir aux fins de créer un espace public apaisé, au service des piétons et avec des rez-de-chaussée actifs,

Considérant que le projet d'aménagement permettra de :

- Donner de l'espace aux socles actifs sur la place afin de pouvoir créer des terrasses et animer la place,
- Repenser le stationnement en proposant davantage de places « minute » que de stationnement longue durée afin d'apaiser la place et de permettre sa végétalisation,
- Réhabiliter les immeubles vacants par la création d'un linéaire actif homogène et accessible et la création de circulation verticale extérieure commune,

Considérant que les parcelles préemptées sont spécifiquement visées dans le périmètre de l'étude de faisabilité afin d'accueillir du bâti en R+2 réhabilité ainsi qu'un jardin public,

Considérant que la collectivité 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 9 mai 2023,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section AC numéros 84 et 85 sis 18, place du Souvenir d'une superficie de 715 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la requalification de l'espace public du centre bourg avec un projet plus végétalisé et favorable aux piétons tout en requalifiant les linéaires commerciaux, 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 permettre le renouvellement urbain, de réaliser des équipements collectifs, de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels, d'organiser le maintien et l'extension des activités économiques, 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 AC numéros 84 et 85 sis 18, place du Souvenir à BELMONT-DE-LA-LOIRE (42670), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT SEPT MILLE euros (107 000 €)**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

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 Cécilia ZAMARRENO – 13, boulevard Eugénie Guinault – 42190 CHARLIEU, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Charles MARIE – 440, rue de la Mairie – 01600 SAINTE-EUPHEMIE, en tant que vendeur,
- Mme Christelle MARIE div. MILLIOT – 17, rue du Bout d'A Haut à Gallardon – 28320 MONTLOUET, en tant que venderesse,
- M. Jean- Noël BRUNEL – 21, rue Chevreul – 69100 VILLEURBANNE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Evelyne BRUNEL veuve CHAMBEFORT – 21, rue Chevreul – 69100 VILLEURBANNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BELMONT-DE-LA-LOIRE.

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 15 septembre 2023

La Directrice Générale

Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

4

DS
FH