

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Acquisition de l'ensemble de l'unité foncière du bien cadastré section E numéro 195 sis Quartier Moulin à L'HORME (42152) sur la demande du propriétaire après exercice du droit de préemption urbain en application de l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme – DIA SCI JYLAC

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Loire,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de L'HORME approuvé le 28 octobre 2008 et modifié dernièrement le 27 janvier 2022,

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'anticipation foncière conclue le 18 octobre 2016 délimitant un périmètre d'intervention 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 Pierre-Antoine DURON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 janvier 2024 en mairie de L'HORME, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI JYLAC de céder son bien cadastré section E numéro 195 sis Quartier Moulin à L'HORME (42152), au prix de CINQ CENT QUATRE VINGT UN MILLE CENT QUARANTE euros (581 140 €),

Vu les délibérations du conseil municipal de L'HORME en date des 28 octobre 2008 et 27 janvier 2022 instituant et modifiant le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de L'HORME en date du 12 février 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 6 mars 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 7 mars 2024 et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 11 mars 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 19 mars 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

Vu la décision de préemption en date du 2 avril 2024 proposant l'acquisition, conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, de la fraction du bien section E numéro 195 sis Quartier Moulin à L'HORME (42152), seule comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain, au prix de 156 645 €,

Vu la mise en demeure de la SCI JYLAC signifiée le 30 mai 2024 demandant à ce qu'EPORA se porte acquéreur de la totalité de la parcelle cadastrée section E numéro 195, y compris la fraction extérieure au périmètre de droit de préemption urbain,

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 dans le cadre du Contrat de Projet partenarial d'aménagement Gier – Ondaine – Saint-Etienne Sud (PPA-GOSE), une étude de programmation urbaine sur le Grand Parc du Gier a permis d'établir un projet de déploiement d'une trame paysagère verte et bleue, allant de SAINT-CHAMOND à RIVE-DE-GIER, permettant de recomposer l'urbanisme en le tournant davantage vers la rivière dans l'esprit du plan guide,

Considérant que le grand parc du Gier a vocation à relier les espaces verts déjà existants et à accompagner le déploiement des modes actifs, notamment le réseau structurant du plan vélo métropolitain,

Considérant que la première séquence opérationnelle du projet porte sur la requalification de la Route Métropolitaine 288 (RM288), ancien barreau autoroutier à l'entrée de SAINT-CHAMOND sur la commune de L'HORME en réduisant la taille de la voirie pour la rendre plus urbaine tout en développant une piste cyclable et le projet végétal en lien direct avec le Gier,

Considérant que sur cette portion de projet, les études ont défini une nouvelle liaison routière entre la RM88 et la RM288, au niveau du pont de Boissieu, afin de permettre l'écoulement direct du trafic poids lourds vers l'A47 et ainsi désengorger les centralités de L'HORME et de LA GRAND'CROIX,

Considérant que l'augmentation du trafic de poids lourds liés au développement de la zone d'activités de l'Onzion rend ce projet nécessaire pour soulager les centralités et permettre l'apaisement des RM88 et RM288 en renvoyant le trafic poids lourds directement sur l'A47,

Considérant que ce projet de nouvelle voirie est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune via différents emplacements réservés le long du Gier et fait partie des projets inscrits dans le Plan de Mobilité 2025-2035 en cours d'élaboration,

Considérant que des études préliminaires de maîtrise d'œuvre ont été initiées en septembre 2023 pour définir le projet d'aménagement, le chiffrer et le phaser selon les budgets disponibles,

Considérant que pour la réalisation de ce projet de nouvelle voirie, la maîtrise foncière de plusieurs parcelles situées sur la commune de L'HORME est nécessaire,

Considérant qu'à la suite de l'émission de trois déclarations d'intentions d'aliéner notifiées le même jour pour trois parcelles limitrophes cadastrées section E numéros 195, 209 et 212, non construites et d'une superficie totale de 11 934 m², les collectivités disposent de la possibilité de réaliser ce projet métropolitain,

Considérant que cette opération d'aménagement visant à créer une nouvelle entrée à l'Est de la commune fait l'objet de différentes études de faisabilité, dont l'étude préliminaire de requalification de la RM288 dans le cadre du Grand Parc du Gier qui vise spécifiquement le secteur 3 « Carrefour liaison Berthelot » et les parcelles cadastrées section E numéros 195, 209 et 212, dont l'acquisition permettra notamment :

- l'aménagement et l'élargissement du Gier,
- le développement économique du secteur (zone de 3 300 m² environ),
- l'aménagement d'un nouveau barreau routier en nouvelle entrée de L'HORME afin de partager et d'apaiser la RM 288 (réduction du gabarit des voies, développement d'une piste cyclable) en créant une liaison routière entre la RM88 et la RM288,
- la connexion cyclable entre la RM288 et la centralité de L'HORME,

Considérant que l'EPORA accompagne les collectivités dans la constitution de réserves foncières stratégiques pour la prévention des risques d'inondation, le développement économique et l'amélioration du cadre de vie au titre de son axe 5 : Préparer les fonciers stratégiques d'avenir,

Considérant que ces biens sont ainsi parfaitement identifiés depuis plusieurs années démontrant la réalité du projet d'aménagement justifiant cette préemption,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par les collectivités sur des biens situés à proximité et dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet urbain,

Considérant que l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme n'autorise le titulaire du droit de préemption qu'à exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise au droit de préemption urbain et que, dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière,

Considérant que la parcelle cadastrée section E numéro 195 est partiellement située en zone naturelle du plan local d'urbanisme de la commune et n'est donc pas intégralement incluse dans une zone soumise au droit de préemption urbain, par conséquent, EPOA n'a la possibilité d'acquérir, sauf avis contraire du vendeur, qu'une fraction de l'unité foncière indiquée dans la DIA,

Considérant qu'EPOA a exercé son droit de préemption en date du 2 avril 2024 proposant l'acquisition, conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, de la fraction du bien section E numéro 195 sis Quartier Moulin à L'HORME (42152), seule comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain, au prix de 156 645 €,

Considérant que la SCI JYLAC a, le 30 mai 2024, demandé à ce qu'EPOA se porte acquéreur de la totalité de la parcelle cadastrée section E numéro 195, y compris la fraction extérieure au périmètre de droit de préemption urbain,

Considérant que l'acquisition de la totalité de ce bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement du Gier et de requalification de la RM288, 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 réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder et de mettre en valeur les espaces naturels, 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 de cette unité foncière 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 conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme et après mise en demeure du propriétaire, l'ensemble de l'unité foncière du bien cadastré section E numéro 195 sis Quartier Moulin à L'HORME (42152), **au prix de CENT CINQUANTE SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT euros (157 380 €).**

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 de commissaire de justice à :

- SARL BALAY COURTET DURON – Me Pierre-Antoine DURON – 8, place de l'Hôtel de Ville – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI JYLAC – Mme Audrey SERPOIX-MORONI – 7, rue de la Batie – Plaine de Chalon – 42740 SAINT-PAUL-EN-JAREZ, en tant que venderesse,
- SASU L.P.A.R. – M. Patrick LEFAURE – 3, rue Claude Lebois – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de L'HORME.

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 4 juin 2024

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...