

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BH numéro 9 sis 2, boulevard Duguet Lieudit « Bellevue » à SAVIGNEUX (42600) – DIA BIRON-GAUCHET

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 intercommunal applicable sur le territoire de la commune de SAVIGNEUX approuvé par la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 13 décembre 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 délibération n°38 du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération du 12 décembre 2023 relative aux avenants à la convention « opération de revitalisation de territoire » (ORT) chapeau, à la convention cadre « petites villes de demain » et à la convention cadre « action coeur de ville Montbrison » et approbation d'une convention ORT déclinant la convention chapeau « attractivité du centre-ville de Savigneux »,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 16 janvier 2024, entre la commune de SAVIGNEUX, Loire Forez Agglomération 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 Marielle MOULIN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 mai 2024 en mairie de SAVIGNEUX, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision BIRON-GAUCHET de céder son bien cadastré section BH numéro 9 sis 2, boulevard Duguet Lieudit « Bellevue » à SAVIGNEUX (42600), au prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (145 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 13 décembre 2022 qui institue le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire,

Vu la demande de visite du bien reçue le 3 juin 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 21 juin 2024,

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 25 juin 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

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 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 les communes de MONTBRISON et SAVIGNEUX font partie des dispositifs « Action Cœur de ville » et « Petites villes de demain » et que la parcelle est incluse dans le périmètre du secteur d'opération de revitalisation du territoire (ORT) (tènement Derichebourg) avec pour objectifs de :

- diversifier l'offre de logements en priorisant le développement et la rénovation,
- renforcer l'activité économique et commerciale,
- développer les modes de déplacements alternatifs,
- préserver les cadres de vie en requalifiant les espaces publics et le patrimoine,
- conforter l'offre d'équipements et de services,

Considérant que le bien cadastré section BH numéro 9 sis 2, boulevard Duguet est situé dans le secteur Derichebourg – Bellevue qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au plan local d'urbanisme avec pour objectifs de requalifier le boulevard Duguet et de créer un programme de logements sur ce tènement,

Considérant que l'aménagement de ce site stratégique s'inscrit dans le contexte urbain de centre-ville en proximité immédiate avec la commune de MONTBRISON et d'un environnement bâti d'intérêt patrimonial permettant :

- la reconstitution du front bâti sur le boulevard Duguet,
- la construction privilégiée de logements collectifs et intermédiaires en front de rue et en cœur de site,
- la construction privilégiée de logements intermédiaires ou groupés en fond de site permettant de faire la transition avec le quartier résidentiel limitrophe,
- la création d'un maillage de circulation interne et d'espaces publics favorisant une vie de quartier ,
- l'implantation de linéaires commerciaux en rez-de-chaussée
- le maillage d'espaces publics,

Considérant qu'il est ainsi prévu sur l'ilot Derichebourg, dans lequel le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner fait partie, la construction d'environ 70 logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés avec un objectif de 70% de mixité sociale,

Considérant que la commune de SAVIGNEUX a sollicité l'EPORA pour une veille foncière visant à l'accompagner dans la revitalisation de son territoire, qui a été formalisée par une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 16 janvier 2024,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section BH numéro 9, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que cet ilot fait l'objet de différentes études et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de SAVIGNEUX présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 BH numéro 9 sis 2, boulevard Duguet Lieudit « Bellevue » à SAVIGNEUX (42600), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (145 000 €).**

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 ce bien 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 Marielle MOULIN – 4, place du Docteur Jean Vial – 42600 MONTBRISON, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- Mme Geneviève BIRON – 19, Résidence La Palmeraie – Route des Hôtels – 97190 LE GOSIER, en tant que venderesse,
- Mme Marcelline GAUCHET – 39, chemin des Sources – 42600 ECOTAY-L'OLME, en tant que venderesse,
- Mme Annie GAUCHET – 3 D, rue de la Colline – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que venderesse,
- M. Karim OUKILI – 5, rue de l'Agriculture – 42600 SAVIGNEUX, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de Loire Forez Agglomération.

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 11 juillet 2024,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...