

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AB numéro 446 sis 11, boulevard Victor Hugo à LA RICAMARIE (42150) – DIA ZEROUAL

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 LA RICAMARIE approuvé le 27 juin 2019 et modifié le 28 mars 2024,

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 12 avril 2022, entre la commune de LA RICAMARIE, SAINT-ETIENNE METROPOLE 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 Julien MACRET, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 avril 2024 en mairie de LA RICAMARIE, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Bennaceur ZEROUAL et Mme Houria ZOUITA ép. ZEROUAL de céder leur bien cadastré section AB numéro

446 sis 11, boulevard Victor Hugo à LA RICAMARIE (42150), au prix de CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE euros (194 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 13 600 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil communautaire de SAINT-ETIENNE METROPOLE en date du 4 février 2016 qui délègue aux communes membres le droit de préemption urbain sur leur territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de SAINT-ETIENNE METROPOLE en date du 27 juin 2019 qui modifie le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du territoire de la commune de LA RICAMARIE,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de LA RICAMARIE en date du 2 juillet 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de LA RICAMARIE en date du 23 mai 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien reçue le 11 juin 2024, l'acceptation de la visite du 19 juin 2024 et le constat contradictoire en date du 25 juin 2024 réalisé à l'issue de la visite,

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

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 centre-ville de LA RICAMARIE souffre d'une déqualification sociale associée à une dégradation marquée de l'habitat et qu'il est reconnu « Quartier Prioritaire Ville » par l'Etat, le projet global de renouvellement urbain ayant pour objectif de faire du centre-ville de LA RICAMARIE un secteur privilégié pour une offre de logements diversifiée,

source d'équilibre et de cohésion sociale, dans un cadre urbain requalifié avec une offre de services et d'équipements renforcée,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme fixe différents objectifs pour les secteurs traversés par la rue de la Libération, axe historique de desserte de la vallée de l'Ondaine :

- Poursuivre le renforcement du centre-ville en continuant les efforts de requalification,
- Maintenir une structure bâtie aérée dans le tissu aggloméré, conciliant urbanisation et trame verte,
- Poursuivre le renforcement des liaisons nord/sud, grâce à la création de nouveaux itinéraires piétons, à l'occasion, notamment, de la réalisation des nouvelles opérations d'habitat,
- Favoriser une urbanisation respectueuse de la structure paysagère du territoire en prenant en compte le projet de découverte de l'Ondaine qui permettra de renforcer le cadre de vie du centre-ville (requalification des espaces publics, renforcement des modes doux, dédensification de la structure bâtie), et de réduire les risques d'inondation grâce à un reméandrage de la rivière,

Considérant que les collectivités ont développé depuis plusieurs années une politique de découverte et de mise en valeur de la rivière Ondenon et de ses berges,

Considérant que dans la continuité des aménagements de la découverte de l'Ondaine, les aménagements de l'Ondenon sont un préalable pour gérer la problématique inondation et installer un parcours et la trame paysagère structurante,

Considérant que la découverte de l'Ondenon permettra de conforter les interventions sur le bâti tout en étant le support à la création d'un parc paysager pour relier le centre et les découvertures déjà réalisées, insérer davantage la gare et créer une liaison forte des modes actifs avec notamment pour objectifs principaux de recenser les ilots pouvant être détruits et repensés en espaces publics de proximité et développant de la nature en ville,

Considérant que plusieurs études techniques et opérationnelles pour la réalisation du projet de territoire du projet partenarial d'aménagement Gier / Ondaine / Saint-Etienne Sud ont identifié le tènement objet de la déclaration d'intention d'aliéner comme ayant vocation à muter,

Considérant que le bien cadastré section AB numéro 446 sis 11, boulevard Victor Hugo, sur lequel est édifiée une maison à proximité immédiate du centre-ville est directement traversé par la rivière Ondenon dont le cours d'eau passe sous la cour,

Considérant que la maîtrise foncière de cette emprise permettra la gestion avale d'un risque d'inondation,

Considérant que les collectivités ont 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 12 avril 2022,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée AB numéro 446 sis 11, boulevard Victor Hugo est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la requalification des espaces publics et la renaturation de l'Ondenon,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la réalisation d'équipements collectifs, le recyclage foncier, la mise en valeur des espaces naturels, la désartificialisation et la renaturation des sols, 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 AB numéro 446 sis 11, boulevard Victor Hugo à LA RICAMARIE (42150), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE euros (194 000 €).**

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 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 Madame la Préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- SCP MALLON-MACRET – Me Julien MACRET – 10, place de l'Hôtel de Ville – CS 10188 – 42005 SAINT-ETIENNE Cedex, en tant que notaire et mandataire de la vente,

- M. Bennaceur ZEROUAL – 11, boulevard Victor Hugo – 42150 LA RICAMARIE, en tant que vendeur,
- Mme Houria ZOUITA ép. ZEROUAL – 11, boulevard Victor Hugo – 42150 LA RICAMARIE, en tant que venderesse,
- M. Samir TERGOU – Chemin de la Ruaz – Chalet le Trappeur – 73450 VALLOIRE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de LA RICAMARIE.

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).

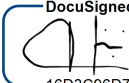
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 16 juillet 2024,

Pour La Directrice Générale
Le Directeur Général Adjoint

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Monsieur Aimeric FABRIS