

# EPORA

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AH numéro 19 sis 13, place de l'Eglise à SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ (42320) – DIA BRET**

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 SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ approuvé le 3 octobre 2019, modifié le 19 mai 2022 et le 26 juin 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 17 mars 2022, entre la commune de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ, 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 le cabinet d'urbanisme JURIS URBA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 29 avril 2024 en mairie de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision BRET de céder son bien cadastré section AH numéro 19 sis 13, place de l'Eglise à SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ (42320), au prix de CENT DIX MILLE euros (110 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 4 950 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ en date du 15 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ en date du 10 juin 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu le courrier de demande de visite du bien reçu le 18 juin 2024, l'acceptation de la visite en date du 20 juin 2024 et le constat contradictoire de visite en date du 2 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 la commune de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ a initié un projet d'aménagement de la place de l'Eglise à la suite de la réalisation de l'aménagement du nouvel îlot « Mairie » composé de la nouvelle Mairie, d'un pôle jeune, de l'élargissement de la voirie et de la création d'un parvis,

Considérant que la commune a pour objectifs de requalifier en profondeur la place de l'Eglise et son centre-bourg pour le rendre attractif et qualitatif en :

- Poursuivant la végétalisation des espaces publics,
- Maintenant les équipements, les commerces, les services sur la centralité,
- Maintenant un centre-bourg habité mais pas surpeuplé avec la création d'îlot de convivialité,
- Assurant une aération des secteurs les plus denses du centre-bourg pour travailler l'habitabilité et les îlots de chaleur,
- Donnant de la visibilité et une perspective sur l'Eglise du village en agrandissant la traboule existante et en valorisant le patrimoine,
- Poursuivant la déminéralisation du centre-bourg engagée dans un premier temps sur l'îlot Mairie,

Considérant que la parcelle cadastrée section AH numéro 19, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est située dans cette zone à requalifier et notamment sur la place de l'Eglise,

Considérant que la maîtrise foncière de ce tènement composé de bâti dégradé permettra de réaliser un projet relatif à sa démolition ou sa réhabilitation afin de requalifier en profondeur la place de l'Eglise tout en désartificialisant les sols conformément aux objectifs précités,

Considérant que dans une volonté de renforcer l'attractivité de son centre-bourg, la commune a conclu le 17 mars 2022 une convention de veille et de stratégie foncière conclue avec EPOA,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle sise 13, rue de l'Eglise est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la requalification de l'espace public et des tènements situés sur la place de l'Eglise conformément aux objectifs précités,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de désartificialiser les sols 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 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 AH numéro 19 sis 13, place de l'Eglise à SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ (42320), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT DIX MILLE euros (110 000 €).**

#### **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'EPOA.

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 de commissaire de justice à :

- JURIS URBA – Cabinet d'urbanisme – 21, rue de la Bannière – 69003 LYON, en tant que mandataire des vendeurs,
- Me Hervé THIBOUD – 46, rue des Martyrs de la Résistance – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que notaire de la vente,
- Mme Odile BRET ép. DUPRE – 361, chemin Marcelliangé – 42320 SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ, en tant que venderesse,
- Mme Martine BRET ép. DUMAINE – 1130, chemin de La Côte Couzon – 42320 SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ, en tant que venderesse,
- Mme Pascale BRET ép. MAZANCIEUX – 632, chemin de Rey – 42320 SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ, en tant que venderesse,
- M. Constantin GUILLARME – 23, rue des Roseaux – 42290 SORBIERS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-CHRISTO-EN-JAREZ.

**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 23 juillet 2024,

La Directrice Générale,  
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
EBC60336457847D...

4

DS  
FH