



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AO numéro 72 sis 48, chemin du Platane à SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE (42640) – DIA LADEIRA ESCOBAR

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 programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2016 prorogé par des délibérations en date des 30 septembre 2021 et 30 novembre 2023,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE approuvé par une délibération en date du 18 avril 2017 et modifié dernièrement le 28 septembre 2021,

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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Caroline VAUDIER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 juin 2024 en mairie de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Maria LADEIRA ESCOBAR de céder son bien cadastré section AO numéro 72 sis 48, chemin du Platane à SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE (42640), au prix de DEUX CENT MILLE euros (200 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE en date du 18 avril 2017 qui institue le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser future de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE en date du 11 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Maire de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE en date du 27 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 demande de visite du bien reçue le 8 août 2024,

Vu la demande de communication de documents reçue le 8 août 2024 et leur transmission en date du 27 août 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire en date du 6 septembre 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 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 Communauté d'agglomération Roannais Agglomération a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2016 prorogé par des délibérations en date des 30 septembre 2021 et 30 novembre 2023, un objectif consistant à réhabiliter les îlots stratégiques pour des opérations de logement dans la perspective d'une diversification de l'offre,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrit au plan local d'urbanisme prévoit, selon les objectifs du SCoT du Roannais, un objectif de production de 50 logements à réaliser entre 2021 et 2030,

Considérant qu'il n'existe pas dans la commune des structures d'accueil pour les enfants de 0 à 3 ans ce qui implique la recherche de solutions dans les communes voisines pour les ménages entraînant mécaniquement le départ des fratries scolarisés dans le village,

Considérant que la création d'une maison d'assistants maternels (MAM) est aujourd'hui déterminante pour les habitants de la commune et que son implantation sur la parcelle cadastrée section AO numéro 72 – qui jouxte la parcelle accueillant le centre de loisirs – permettra une mutualisation des services pour les familles,

Considérant par ailleurs que le village possède des commerces mais n'a plus de locaux pour répondre aux nouvelles demandes d'implantations commerciales et que la maîtrise foncière de cette parcelle permettra l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire,

Considérant également que la commune connaît un faible taux de vacance et qu'il est déterminant de produire de nouveaux logements afin que les jeunes ménages puissent se loger sans quitter la commune,

Considérant que la parcelle cadastrée section AO numéro 72 sise 48, chemin du Platane, d'une superficie de 1 400 m², occupe une position centrale, sur la place de l'Eglise au cœur du centre bourg, permettant d'y développer services et logements,

Considérant qu'a été étudiée la faisabilité d'accueillir sur cette parcelle la création d'une MAM, de plusieurs logements, d'un commerce, des stationnements et une zone végétalisée,

Considérant que la commune a sollicité EPORA pour la revitalisation de son centre-bourg afin de produire du logement sur le territoire communal et a défini une stratégie d'action afin de requalifier plusieurs tènements,

Considérant que l'acquisition de ce tènement est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de services, commerces et logements, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, l'accueil d'activités économiques, 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 SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition ce bien tel que 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 AO numéro 72 sis 48, chemin du Platane à SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE (42640), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT MILLE euros (200 000 €).**

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 de commissaire de justice à :

- Maître Caroline VAUDIER – 47, rue Jehan Pelletier – 42370 SAINT-HAON-LE-CHATEL, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Maria LADEIRA ESCOBAR – 9, impasse du Soleil Levant – 26300 BESAYES, en tant que venderesse,
- Mme Teresa LADEIRA ESCOBAR – 120 rue Carnot – 42153 RIORGES, en tant que venderesse,
- Mme Isabelle ESCOBAR – 30 rue Pascal – 42300 ROANNE, en tant que venderesse,
- Mme Fatima ESCOBAR – 39 rue de la Berge – 42300 ROANNE, en tant que venderesse,
- Mr Christophe Antoine ESCOBAR – 115 A avenue de Paris – 42300 ROANNE, en tant que vendeur,
- Mr Jean-Paul ESCOBAR – 13 G rue de la Mouillère – 25000 BESANCON, en tant que vendeur,
- Mr Manuel Luis ESCOBAR – 5 impasse des Tuilliers – 42720 BRIENNON, en tant que vendeur,
- Mr Fernand Luis ESCOBAR – 21 route de Trévelin – 42820 AMBIERLE, en tant que vendeur,
- M. James BROSSETTE – 53, rue Cuvier – 42300 ROANNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-ROMAIN-LA-MOTTE.

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 12 septembre 2024,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...