

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section ZH numéros 90 et 238 sis 225, avenue Louis Blanchon à SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN (07000) – DIA ESPIC

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 Centre Ardèche,

Vu le programme local de l'habitat (PLH) 2024 – 2029 de la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) arrêté par une délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2023,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN approuvé le 28 juin 2018,

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 janvier 2023, entre la commune de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN, la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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-Louis BARNAVON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 23 septembre 2024 en mairie de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Moïse ESPIC de céder ses biens cadastrés section ZH numéros 90 et 238 sis 225, avenue Louis Blanchon à SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN (07000), au prix de TROIS CENT DIX MILLE euros (310 000 €) en ce compris un montant de 15 000 € de biens mobiliers,

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN en date du 11 septembre 2018 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN en date du 23 mai 2020 déléguant à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain conformément à l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Vu la décision du Maire de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN en date du 2 octobre 2024 déléguant à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire, compétent pour le département de l'Ardèche, en date du 18 octobre 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 SCoT Centre Ardèche fixe comme objectifs la production de 24 logements à l'hectare avec des formes urbaines comprenant au moins 25 à 35% de collectif, 40 à 75% de logements intermédiaires et 25 à 60% de logements individuels,

Considérant que la Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA) a inscrit dans son programme local de l'habitat arrêté par une délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2023, une orientation stratégique consistant à organiser et diversifier la production de logements locatifs sociaux sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune de SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN, et notamment 34 logements familiaux dont 8 logements locatifs sociaux,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) inscrit au plan local d'urbanisme de la commune prévoit comme objectif la modération de la consommation d'espaces avec notamment la production de formes d'habitat variées pour répondre aux besoins de tous à travers la recherche de la mixité sociale et générationnelle,

Considérant qu'une étude de faisabilité pour la requalification du centre bourg (entre la zone de commerce « Cœur d'Ouvez » et le site industriel Payen) a ainsi identifié ce tènement, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 1 464 m², permettant la réalisation une opération de construction de 4 locaux commerciaux et 16 logements sociaux en collectif (dont 30% en de PLAI),

Considérant que la commune est déjà propriétaire de la parcelle cadastrée section ZH numéro 650, d'une superficie de 6 560 m², située au sud des deux parcelles et permettant d'anticiper la réalisation d'un projet d'urbanisme global sur ce secteur pour répondre aux exigences du SCoT de densité avec de l'habitat collectif et de la mixité (26 logements en accession à la propriété et en locatif),

Considérant que la parcelle cadastrée section ZH numéro 90 est également grevée d'un emplacement réservé n°15 destiné à de la voirie pour l'élargissement de l'accès au projet de centralité,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles, sises 225, avenue Louis Blanchon, 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 la maîtrise foncière de ces parcelles permettra de concrétiser les objectifs fixés par le SCoT, le programme local de l'habitat et le plan local d'urbanisme afin de créer des logements locatifs sociaux, s'intégrant dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés sur le territoire communal nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, permettant 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 SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens visés 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, les biens cadastrés section ZH numéros 90 et 238 sis 225, avenue Louis Blanchon à SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN (07000), **au prix révisé de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €).**

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

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- Maître Pierre-Louis BARNAVON – Bureau annexe – 3, place Grenette – 07240 VERNOUX-EN-VIVARAIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Moïse ESPIC – 225, avenue Louis Blanchon – 07000 SAINT-JULIEN-EN-SAINT-ALBAN, en tant que vendeur,
- SCI KNIM – 1, rue Ferdinand Buisson – 07240 VERNOUX-EN-VIVARAIS, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 14/11/2024 .

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...