

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots numéros 8 et 9 du bien cadastré section F numéro 1333 sis 21, rue François Valleton à AUBENAS (07200) – DIA LAURANS

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

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 le SCoT de l'Ardèche Méridionale,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 4 novembre 2021,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'AUBENAS révisé le 22 décembre 2011 et modifié dernièrement le 9 avril 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 4 août 2022, entre la commune d'AUBENAS, la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas 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 Sabrina BECH, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 novembre 2024 en mairie d'AUBENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision LAURANS de céder les lots numéros 8 et 9 du bien cadastré section F numéro 1333 sis 21, rue François Valleton à AUBENAS (07200), au prix de QUARANTE MILLE euros (40 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 4 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas en date du 14 mars 2023 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas en date du 26 décembre 2024 qui délègue à EPOA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 23 janvier 2025 et la transmission des documents les 23 et 24 janvier 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 23 janvier 2025, son acceptation en date du 28 janvier 2025 et la visite du bien réalisée le 11 février 2025,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire (compétence territoriale Ardèche) le 17 février 2025,

Considérant que l'EPOA, 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'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 de communes du Bassin d'Aubenas a inscrit dans son programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil communautaire en date du 4 novembre 2021, un objectif consistant à réhabiliter les îlots stratégiques,

Considérant que la parcelle cadastrée section F numéro 1333 sis 21, rue François Valleton se situe dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 4 août 2022, entre la commune d'AUBENAS, la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas et l'EPOA, qui identifie le renouvellement urbain du centre-ville d'AUBENAS comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner est grevée d'un emplacement réservé « E4 » inscrit au plan local d'urbanisme pour l'aménagement d'un espace public porte « Valleton »,

Considérant que la commune d'AUBENAS a intégré le dispositif national « Action cœur de ville » dont la fiche d'action 4.2.3 « Maison Valleton : La porte Patrimoniale du Cœur de Ville » vise spécifiquement un projet de requalification et d'aménagement de la parcelle susvisée dès lors que l'ultime vestige des portes de la seconde extension urbaine de la ville, au XIII^{ème} siècle, la porte des Dominicains, dite « Valleton » marque l'entrée Est de l'intra-muros, et est adossée à une maison construite en lieu et place de l'ancien couvent des dominicains,

Considérant que cet immeuble abrite notamment un cabinet lambrissé du 17^{ème} siècle dit « Cabinet Louis XIII », classé à l'inventaire des monuments historiques,

Considérant que la fiche d'action précitée prévoit pour cet immeuble une requalification des espaces communs avec réfection de la façade, la suppression de certains commerces dont la partie correspondant à l'avancée du toit est construite sur le domaine public,

Considérant que le projet d'acquisition de ce tènement permettra ainsi de mettre en valeur, restaurer et transformer ce patrimoine situé en entrée du cœur médiéval de la ville et d'y installer un équipement public attractif, notamment en prévoyant la création de la « maison du cœur de ville », lieu dédié au rassemblement des informations sur le cœur de ville, l'ouverture au public du cabinet lambrissé dit « Louis XIII » ainsi qu'une galerie d'art pour promouvoir les artistes locaux et diffuser la culture artistique,

Considérant que cette opération d'aménagement permettra également des travaux de mise en valeur de la copropriété visant à requalifier les quatre façades de la Tour Valleton et à réaménager l'espace libéré en lieu et place des deux commerces démolis qui sera incorporé au domaine public communal,

Considérant que la commune est déjà propriétaire d'un appartement au premier étage comprenant le « Cabinet Louis XIII » et d'une cellule commerciale, communicant avec l'un des locaux objets de la déclaration d'intention d'aliéner et donnant sur la rue Valleton,

Considérant que l'acquisition de ce tènement stratégique est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de rénovation urbaine permettant de valoriser le patrimoine architectural et d'intervenir sur les espaces publics afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville et les cellules commerciales, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs, d'organiser la mutation des activités économiques, de restaurer et de mettre en valeur le patrimoine bâti, 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 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 lots numéros 8 et 9 du bien cadastré section F numéro 1333 sis 21, rue François Valleton à AUBENAS (07200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUARANTE MILLE euros (40 000 €).**

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 Sabrina BECH – 54, faubourg Saint-Jean – 07170 VILLENEUVE-DE-BERG, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Françoise LAURANS – 148, chemin de la Lieure – 07200 AILHON, en tant que venderesse,
- M. Laurent LAURANS – 59, rue Rédika Magenta – Résidence Beausoleil n°12 – BP 16193 – 98804 NOUMEA CEDEX, en tant que vendeur,
- M. Robert LAURANS – 40, rue Georges Couderc – 07200 AUBENAS, en tant que vendeur,
- Mme Mélanie LAURANS – 514, chemin de la Rompude – 07600 VALS-LES-BAINS, en tant que venderesse,
- M. Matthieu LAURANS – 512, chemin de la Rompude – 07600 VALS-LES-BAINS, en tant que vendeur,
- M. Thierry ETIENNE L'HOSPITAL – 21, rue François Valleton – 07200 AUBENAS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas.


DS
FH

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 5/3/2025 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: DB3AFBFA-3C43-4171-86E2-6CB44CB3802E		État: Complétée
Objet: Docusign : Décision de préemption AUBENAS - DIA LAURANS 07D025		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4	Laurence Denis
Signature dirigée: Activé		2 AVENUE GRUNER
Horodatage de l'enveloppe: Activé		CS32902
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		SAINT ETIENNE, France 42029
		laurence.denis@epora.fr
		Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original 05 mars 2025 09:34	Titulaire: Laurence Denis laurence.denis@epora.fr	Emplacement: DocuSign
--	--	-----------------------

Événements de signataire

Florence HILAIRE
florence.hilaire@epora.fr
Directrice Générale
EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Signature



Sélection d'une signature : Style présélectionné
En utilisant l'adresse IP: 77.133.249.239
Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Horodatage

Envoyée: 05 mars 2025 | 09:41
Consultée: 05 mars 2025 | 09:43
Signée: 05 mars 2025 | 09:44

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne Signature

Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire État

Horodatage

Événements de livraison certifiée État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Amandine Ferriol
amandine.ferriol@epora.fr
Chargée d'actions foncières
EPORA

Copié

Envoyée: 05 mars 2025 | 09:41

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	05 mars 2025 09:41
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	05 mars 2025 09:43
Signature complétée	Sécurité vérifiée	05 mars 2025 09:44
Complétée	Sécurité vérifiée	05 mars 2025 09:44

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------