



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BW numéro 104 sis 36, route de Saint-Sulpice à VILLEREST (42300) – DIA [REDACTED]

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 VILLEREST approuvé le 26 septembre 2019 et modifié le 7 février 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 20 janvier 2022, entre la commune de VILLEREST, la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération 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 Pierre PAVERO, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 22 mai 2025 en mairie de VILLEREST, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision [REDACTED] de

céder son bien cadastré section BW numéro 104 sis 36, route de Saint-Sulpice à VILLEREST (42300), au prix de CENT CINQUANTE MILLE euros (150 000 €), en ce compris une commission d'un montant de 7 142 € TTC à la charge du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VILLEREST en date du 26 septembre 2019 instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VILLEREST en date du 23 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, dans la limite de 500 000 € par transaction,

Vu la décision du Maire de VILLEREST en date du 10 juillet 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 15 juillet 2025 et la transmission des documents par le notaire, réceptionnés le 18 juillet 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 15 juillet 2025 et le constat contradictoire en date du 24 juillet 2025 réalisé à l'issue de la visite,

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 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 qu'en application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la commune de VILLEREST disposait au 1^{er} janvier 2022 d'un taux déficitaire de 6,5% de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est inclus dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « La Lie Centre », dont l'objectif est d'optimiser la densité dans le but d'assurer une mixité sociale ainsi que d'affirmer le secteur de la Lie comme un centre moderne et vivant de la commune, en complément du centre-bourg historique,

Considérant que le projet d'aménagement de ce secteur de La Lie permettra de :

- Etoffer le bourg dans sa partie contemporaine afin de donner à VILLEREST un centre à l'échelle de sa taille de commune,
- Permettre une mixité des fonctions avec le développement de commerces et services de proximité, d'équipements, afin de compléter l'offre existante,
- Réorganiser les équipements publics, les étoffer et les restructurer,
- Permettre une densité de l'habitat ainsi qu'une mixité, à proximité immédiate de commerces, services et équipements,
- Préserver un poumon vert important dans le centre,
- Prévoir des liens routiers et modes doux cohérents avec l'extérieur, notamment des liens piétons et vélos en direction du bourg historique,
- Préserver le paysage bâti,
- Urbaniser en réfléchissant à une desserte cohérente et économe en espace, en conservant des espaces d'aération,
- Inciter à la densification du secteur et favoriser une mixité sociale sur ce secteur,

Considérant que la parcelle objet de la déclaration d'aliéner est grevée d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme qui prévoit la réalisation d'un minimum 50% de logements sociaux sur cette unité foncière, soit au minimum huit logements,

Considérant que la parcelle cadastrée section BW numéro 104 fait l'objet d'une étude de faisabilité préopérationnelle permettant de pallier le déficit de la commune en matière de production de logements et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que cette parcelle est ainsi précisément située dans le « Secteur 1 » de cette OAP, dit de Saint-Sulpice, sur lequel il est prévu la production de 21 logements neufs dont 70% de logements locatifs sociaux,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 20 janvier 2022, entre la commune de VILLEREST, la Communauté d'agglomération Roannais Agglomération et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section BW numéro 104 d'une superficie de 736 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la densification de l'habitat dans la commune de VILLEREST, 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 réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, au 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 VILLEREST présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 BW numéro 104 sis 36, route de Saint-Sulpice à VILLEREST (42300), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT CINQUANTE MILLE euros (150 000 €).**

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 Pierre PAVERO – 6, rue Fréchat – 42300 VILLEREST, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme [REDACTED] ép. CHAIX – 947, rue Baccot – 69210 L'ARBRESLE, en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – 22, chemin de la Fayarde – 42155 SAINT-JEAN-SAINT-MAURICE-SUR-LOIRE, en tant que vendeur,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – 103, chemin de Chantegrillet – 69110 SAINTE-FOY-LES-LYON, en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – 1091, chemin de Beauregard – 42399 VILLEREST, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – 1091, chemin de Beauregard – 42399 VILLEREST, en tant qu'acquéreur évincé,
- M. [REDACTED] – 1091, chemin de Beauregard – 42399 VILLEREST, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 4 août 2025,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...