



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section B numéros 1568 et 516 sis [REDACTED] à [REDACTED] – 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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT Sud Loire,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par une délibération du 28 octobre 2005,

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 7 novembre 2025, entre la commune de MARCILLY-LE-CHATEL, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération 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 Maître [REDACTED] notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 12 septembre 2025 en mairie de MARCILLY-LE-CHATEL, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision [REDACTED] de céder les biens cadastrés section B numéros 1568 et 516 sis [REDACTED], au prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (190 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € TTC a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de MARCILLY-LE-CHATEL en date du 28 octobre 2005 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 12 mars 2024 déléguant le droit de préemption urbain à la commune de MARCILLY-LE-CHATEL,

Vu la demande de communication de documents reçue le 29 octobre 2025 et la communication des documents reçus le 30 octobre 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 29 octobre 2025, son acceptation en date du 30 octobre 2025 et le constat contradictoire de visite en date du 6 novembre 2025,

Vu la délibération du conseil municipal de MARCILLY-LE-CHATEL en date du 7 novembre 2025 déléguant à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 17 novembre 2025,

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 MARCILLY-LE-CHATEL porte un projet de requalification de l'ilot situé entre la route de Montbrison, la place de la Mairie et la rue du Pavé afin de créer un secteur de commerces et un pôle d'accueil de services au public,

Considérant que cet ilot est proche de la RD8, bénéficiant d'une bonne visibilité depuis cette route et d'une protection des zones habitées du bruit, avec possibilité de stationnement et d'accès à la RD8 des deux côtés de l'ilot,

Considérant que la commune est déjà propriétaire sur cet ilot des parcelles cadastrées section B numéros 517, 2069, 514 et 1211 respectivement sises 17, 2, 63, 1 et 15 rue du Pavé pour permettre la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de ce projet,

Considérant que les biens cadastrés section B numéros 1568 et 516 sis 41, rue du Pavé se situent au cœur de ce périmètre et que le projet de requalification du secteur les identifie comme

étant destinés à muter dans une opération de démolition et/ou réhabilitation pour y accueillir des commerces et des services communaux,

Considérant que la commune a confié à EPORA une mission de maîtrise foncière pour ce secteur afin de permettre la requalification de cet îlot conformément à la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 7 novembre 2025, entre la commune de MARCILLY-LE-CHATEL, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles d'une superficie de 723 m<sup>2</sup> est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de cet îlot ayant pour but d'accueillir une nouvelle offre de commerces et de services en cœur de ville, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, permettant la mutation et l'accueil d'activités économiques, la réalisation d'équipements collectifs, de permettre le recyclage foncier et le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de MARCILLY-LE-CHATEL 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 B numéros 1568 et 516 sis [REDACTED] ([REDACTED]), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (190 000 €).**

#### **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 ou par lettre recommandée avec accusé réception à :

- [REDACTED] – Me [REDACTED] – [REDACTED], en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que vendeur,
- Mme [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de MARCILLY-LE-CHATEL.

**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 28 novembre 2025,

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

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