

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section A numéros 3106, 3108 et le lot de volume n°2 du bien cadastré section A numéro 3107 sis [REDACTED] à VILLEMONTAIS (42155) – DIA Succession [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 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 VILLEMONTAIS approuvé le 5 octobre 2017 et modifié le 22 janvier 2026,

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 octobre 2023, entre la commune de VILLEMONTAIS, 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 Julie LAFFONT, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 janvier 2026 en mairie de VILLEMONTAIS, informant Madame la Maire de l'intention de la DRFIP AUVERGNE RHONE-ALPES, agissant en tant que curateur de la succession vacante de M. [REDACTED], de céder les biens cadastrés section A numéros 3106, 3108 et le lot de volume n°2 du bien cadastré section A numéro 3107 sis [REDACTED] à [REDACTED] au prix de QUARANTE NEUF MILLE euros (49 000 €), en ce compris une commission d'un montant de 5 000 € TTC à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VILLEMONTAIS en date du 5 octobre 2017 instaurant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire en date du 20 février 2026,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de VILLEMONTAIS en date du 26 février 2026 qui délègue EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner conformément aux dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

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 que la commune de VILLEMONTAIS présente une démographie dynamique, reposant sur son attractivité de commune périurbaine, et que son objectif est de poursuivre un développement s'inscrivant en cohérence avec les dynamiques récentes et les réflexions menées à l'échelle supra communale,

Considérant que le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme de la commune a inscrit en « Axe 1 » les objectifs suivants afin de poursuivre un développement cohérent de l'habitat :

- Développer des logements adaptés aux séniors, dans le bourg ;
- Favoriser la réalisation de logements sociaux, à travers notamment la réalisation de projets dans le bourg ;
- Encourager le développement de l'habitat locatif, afin de maintenir voir développer la proportion du parc en location et de favoriser le renouvellement de la population ;
- Privilégier des formes urbaines diversifiées en développant des formes d'habitat alternatif à la maison individuelle : maisons mitoyennes, en bande, habitat intermédiaire, petits collectifs ; en privilégiant les formes les plus denses dans le bourg.

Considérant que la commune souhaite acquérir la totalité du tènement foncier dit « [REDACTED] » qui comprend les parcelles nouvellement cadastrées section A numéros 3106, 3107, 3108, 3109, 2984 ainsi deux lots de la parcelle A numéro 2207,

Considérant que l'acquisition de ce tènement permettra, d'une part, de réaliser l'aménagement d'un accès à la cour d'école située sur la parcelle cadastrée section A numéro 2983 actuellement enclavée, conformément à l'emplacement réservé n°3 inscrit au plan local d'urbanisme,

Considérant, d'autre part, que la maîtrise de ce tènement permettra de réaliser une opération de création de logements en centre-bourg conformément au projet défini pour cet ilot,

Considérant que la maîtrise foncière des biens cadastrés section A numéros 3106, 3108 et le lot de volume n°2 du bien cadastré section A numéro 3107 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 ces parcelles, visées par un emplacement réservé, sont situés au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 4 octobre 2023, entre la commune de VILLEMONTAIS, 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 des biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but, d'une part, la réalisation d'un équipement public, et d'autre part, la densification de l'habitat dans la commune de VILLEMONTAIS, la création de 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, 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 VILLEMONTAIS 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 A numéros 3106, 3108 et le lot de volume n°2 du bien cadastré section A numéro 3107 sis [REDACTED] à [REDACTED] ([REDACTED]), au prix de **TRENTE DEUX MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX euros (32 670 €)**.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, conformément à l'article R. 213-10 du code de l'urbanisme, 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 Julie LAFFONT – 98, avenue Charles de Gaulle – 42153 RIORGES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- DRFIP AUVERGNE RHONE-ALPES – Service missions domaniales – Gestion des patrimoines privés – agissant en tant que curateur de la succession vacante de M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] D'ODDES, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] – ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] D'ODDES, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Maire de VILLEMONTAIS.

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 3 mars 2026,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...