



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°1 et 2 du bien cadastré section E numéro 2 sis 11, avenue Berthelot à L'HORME (42152) – 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 schéma de cohérence territoriale (SCoT) Sud Loire,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de L'HORME approuvé le 28 octobre 2008 et modifié dernièrement le 27 janvier 2022,

Vu la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 22 octobre 2025, entre la commune de L'HORME, SAINT-ETIENNE METROPOLE 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 Guillaume FERRAND, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 6 janvier 2026 en mairie de L'HORME, informant Madame la Maire de l'intention de M. [REDACTED] de céder les lots n°1 et 2 du bien cadastré section E numéro 2 sis 11, avenue Berthelot à L'HORME (42152), au prix de CENT TRENTE SIX MILLE euros (136 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 10 000 € TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu les délibérations du conseil municipal de L'HORME en date des 28 octobre 2008 et 27 janvier 2022 instituant et modifiant le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de L'HORME en date du 19 janvier 2026 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 2 mars 2026 et l'envoi des documents par le notaire le même jour,

Vu la demande de visite du bien reçue le 2 mars 2026, son acceptation le même jour et le constat contradictoire réalisé à l'issue de la visite le 5 mars 2026,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire en date du 16 mars 2026,

Vu la délibération n° 26/19 du 6 mars 2026 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, la réalisation d'équipements collectifs, la renaturation et la désartificialisation des sols,

Considérant que dans le cadre du Contrat de Projet partenarial d'aménagement (PPA) Vallées en Partage, une étude de programmation urbaine sur le Grand Parc du Gier a permis d'établir un projet de déploiement d'une trame paysagère verte et bleue, allant de SAINT-CHAMOND à RIVE-DE-GIER, permettant de recomposer l'urbanisme en le tournant davantage vers la rivière dans l'esprit du plan guide,

Considérant que le grand parc du Gier a vocation à relier les espaces verts déjà existants et à accompagner le déploiement des modes actifs, notamment le réseau structurant du plan vélo métropolitain,

Considérant que la première séquence opérationnelle du projet porte sur la requalification de la Route Métropolitaine 288 (RM288), ancien barreau autoroutier à l'entrée de SAINT-CHAMOND sur la commune de L'HORME en réduisant la taille de la voirie pour la rendre plus urbaine tout en développant une piste cyclable et le projet végétal en lien direct avec le Gier,

Considérant que sur cette portion de projet, les études ont défini une nouvelle liaison routière entre la RM88 et la RM288, au niveau du pont de Boissieu, afin de permettre l'écoulement direct du trafic poids lourds vers l'A47 et ainsi désengorger les centralités de L'HORME et de LA GRAND'CROIX,

Considérant que l'augmentation du trafic de poids lourds liés au développement de la zone d'activités de l'Onzion rend ce projet nécessaire pour soulager les centralités et permettre l'apaisement des RM88 et RM288 en renvoyant le trafic poids lourds directement sur l'A47,

Considérant que ce projet de nouvelle voirie est inscrit dans le plan local d'urbanisme de la commune via différents emplacements réservés le long du Gier et fait partie des projets inscrits dans le Plan de Mobilité 2025-2035 en cours d'élaboration,

Considérant que des études préliminaires de maîtrise d'œuvre ont été initiées en septembre 2023 pour définir le projet d'aménagement, le chiffrer et le phaser selon les budgets disponibles,

Considérant que pour la réalisation de ce projet de nouvelle voirie, la maîtrise foncière de plusieurs parcelles situées sur la commune de L'HORME est nécessaire,

Considérant que l'agence d'urbanisme Epures a mené pour le compte de la commune de L'HORME une étude urbaine sur le quartier Berthelot/Libération aboutissant à un plan-guide pour questionner ce secteur à dominante économique et accueillant des équipements publics au cœur du centre-ville,

Considérant qu'EPORA est déjà propriétaire de plusieurs parcelles limitrophes – au bien visé par la DIA – cadastrées section E numéros 195, 209 et 212, non construites et d'une superficie totale de 11 934 m², pour la réalisation de ce projet métropolitain,

Considérant que cette opération d'aménagement visant à créer une nouvelle entrée à l'Est de la commune fait l'objet de différentes études de faisabilité, dont l'étude préliminaire de requalification de la RM288 dans le cadre du Grand Parc du Gier qui vise spécifiquement le secteur 3 « Carrefour liaison Berthelot » et la parcelle cadastrée section E numéro 2, dont l'acquisition permettra notamment :

- l'aménagement et l'élargissement du Gier,
- le développement économique du secteur (zone de 3 300 m² environ),
- l'aménagement d'un nouveau barreau routier en nouvelle entrée de L'HORME afin de partager et d'apaiser la RM 288 (réduction du gabarit des voies, développement d'une piste cyclable) en créant une liaison routière entre la RM88 et la RM288,
- la connexion cyclable entre la RM288 et la centralité de L'HORME,

Considérant que la parcelle cadastrée section E numéro 2 sise 11, avenue Berthelot d'une superficie de 220 m² est directement visée par l'emplacement réservé n°4 inscrit au plan local d'urbanisme pour 3 000 m² de « création de voirie et aménagement de voirie » et que le bâti du bien préempté a vocation à être démolé afin d'accueillir l'emprise du nouveau carrefour Berthelot / Libération / nouveau barreau ainsi que la nouvelle voie verte,

Considérant que l'EPORA accompagne les collectivités dans la constitution de réserves foncières stratégiques pour la prévention des risques d'inondation, le développement économique et l'amélioration du cadre de vie au titre de son axe 5 : Préparer les fonciers stratégiques d'avenir,

Considérant que ce bien, en bordure directe du Gier, est ainsi parfaitement identifié depuis plusieurs années démontrant la réalité du projet d'aménagement justifiant cette préemption,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par les collectivités sur des biens situés à proximité et dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet urbain,

Considérant que l'acquisition de ce bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement du Gier et de requalification de la RM288, 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 un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder et de mettre en valeur les espaces naturels, la renaturation du sol, 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 de ce 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, les lots n°1 et 2 du bien cadastré section E numéro 2 sis 11, avenue Berthelot à L'HORME (42152), **au prix de QUATRE-VINGT QUINZE MILLE CINQ CENTS euros (95 500 €)**, en ce non compris une commission d'un montant de 10 000 € TTC à la charge de l'acquéreur sous réserve de l'existence d'un mandat.

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 :

- SELARL NRG1 – Maître Guillaume FERRAND – 16, boulevard Fleurdelix – 42800 RIVE-DE-GIER, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que vendeur,
- SARL VENI VIDI VICI – M. Lahouari DENNAI – 28, rue Victor Hugo – 42400 SAINT-CHAMOND, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Maire de L'HORME.

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 30 mars 2026,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...