



DECISION DE PREEMPTION N° P2014-009

Objet : Décision de préemption – Commune de MONTBRISON – DIA transmise le 23 janvier 2014 – Propriété FOREST/ROBERT – terrain cadastré Section AW n°378 situé 10 boulevard Chavassieux, 42 600 MONTBRISON.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de MONTBRISON le 23 janvier 2014 portant sur un terrain bâti, libre d'occupation, de 177m², vendu au prix de 79.000 euros, situé 10 boulevard Chavassieux.

Vu la convention signée entre la Commune de MONTBRISON, la Communauté d'agglomération de LOIRE FOREZ et l'EPORA en date du 21 mai 2013.

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit.

Vu les articles L 210-1, L 300-1, R 213-10, R 213-8 b) et R 213-12 du Code de l'urbanisme.

Vu l'avis de France Domaine du 12 mars 2014

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA, constitué d'un terrain et d'une maison rénovée, avec jardin, libre d'occupation, est situé dans le secteur dit de la Place Bouvier, dans le centre de la Commune de MONTBRISON.

CONSIDERANT que ce secteur a été identifié comme devant faire l'objet d'une intervention de la Commune de MONTBRISON et de la Communauté de Communes, ce qui explique la signature d'une convention avec l'EPORA, établissement public foncier, le 21 mai 2013.

CONSIDERANT que le SCOT Sud Loire approuvé le 19 décembre 2013 prévoit que le développement du Sud Loire s'appuiera sur l'armature urbaine formée par les centralités constituées de moyennes et petites villes bien équipées, dont Montbbrison/Savigneux, que le territoire doit être structuré autour des centralités, notamment dans le secteur Bouvier.

CONSIDERANT que le PLH approuvé sur le secteur Loire-Forez fixe un objectif de 110 logements par an sur le territoire de la Commune, dont 30% en logements locatifs sociaux

JG

CONSIDERANT que le PLU approuvé le 12 juillet 2013 retient comme première option de garantir le développement urbain à l'intérieur de la Ville et identifie le secteur Bouvier come un secteur de renouvellement urbain.

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA est intégré à cette opération dite Place Bouvier, tendant notamment à la réalisation de nouveaux immeubles de logements, d'espaces collectifs et a vocation à être utilisé pour servir d'assiette à un programme de logements à l'arrière du boulevard Chavassieu, destiné à accueillir une trentaine de logements collectifs (accession libre et logements financés par des prêts sociaux location-accession, PSLA).

CONSIDERANT que ce projet entre dans le champ des articles L 300-1 et L 210-1 du Code de l'urbanisme (projet urbain - renouvellement urbain – mise en œuvre de la politique locale de l'habitat).

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 79.000 euros mentionné dans la DIA (valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 79.000 euros équivalent à celui mentionné dans la DIA (frais d'agence éventuels à la charge du vendeur).

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre lors de la cession, utilisable dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

Conformément à l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme, un acte authentique sera dressé dans le délai de trois mois pour constater le transfert de propriété.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à Me Jérôme MARCOU, notaire, 4 place du Docteur Jean Vial, BP 192, 42 604 MONTBRISON Cedex
- à Mademoiselle Eve-Marine DURIF-VAREMBON, 52 rue Tupinerie, 42.600 MONTBRISON

Elle sera également adressée, pour information, à M. David FOREST Les Mondons, 42 600 SAINT THOMAS LA GARDE.

Article 5 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal Administratif de Lyon. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

JG

Fait à SAINT ETIENNE le 19 Mars 2014

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

