

DECISION DE PREEMPTION N° P2015-001

OBJET : décision de préemption – commune de GENILAC – DIA transmise le 18 décembre 2014 – propriété POMPEY – terrain cadastré section B n° 1485 rue Lachal – 42800 GENILAC

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) reçue par la commune de GENILAC le 18 décembre 2014 portant sur un terrain non bâti libre d'occupation appartenant à Madame POMPEY en nue propriété, vendue aux prix de 106.000 euros, dont 6.000 euros T.T.C. de commission d'agence due par le vendeur.

Vu la convention signée le 25 août 2014 entre la commune de GENILAC et l'EPORA, prévoyant la délégation à l'EPORA de l'exercice du droit de préemption urbain.

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 l'avis de France Domaine du 8 décembre 2014.

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de GENILAC, approuvé le 18 décembre 2007, vise entre autres à :

- créer ou améliorer le stationnement et la circulation,
- prévoir des espaces pour l'extension des équipements.

Considérant que depuis 2012, la Commune de GENILAC est engagée dans une réflexion partenariale avec le Conseil Général de la LOIRE pour la valorisation de son centre-bourg.

Considérant que l'étude d'aménagement global du bourg lancée par la délibération n°71/2011, a identifié le secteur du pôle scolaire du bourg comme une des priorités d'interventions de la collectivité.

JG

Considérant que les principes d'aménagement retenus portent à la fois sur :

- la restructuration et l'extension de l'équipement scolaire (augmentation de la capacité au regard de la démographie communale et de la saturation de l'équipement existant),
- l'amélioration des déplacements des piétons et des cyclistes,
- l'amélioration du stationnement afin de répondre aux besoins du secteur.

Considérant que l'étude préliminaire de faisabilité et de programmation réalisée pour le compte de la Commune de GENILAC prévoit sur le projet « Pôle Scolaire du Bourg » :

- la réhabilitation du bâtiment de l'école,
- une extension intégrant un restaurant scolaire, l'école maternelle, une partie de l'école élémentaire,
- l'implantation d'une médiathèque,
- la requalification de l'espace de la cour,
- la reconfiguration et la sécurisation des flux véhicules et piétons ainsi que du stationnement.

Considérant que le terrain objet de la DIA doit recevoir, dans le cadre du projet « Pôle Scolaire du Bourg », une liaison piétonne rejoignant la rue Lachal à l'école publique, à la rue des Verchères et à la rue des Bourdonnes ainsi qu'un parking d'environ 35 places de stationnement.

Considérant que ce projet global tend à la création d'un véritable centre de vie, avec le développement des équipements publics autour de la mairie, le confortement de l'école du Bourg, le développement des liaisons piétonnes en direction des équipements culturels et sportifs.

Considérant que ce projet entre dans le champ des articles L.300-1 et L.210-1 du Code de l'Urbanisme (projet urbain – réalisation d'équipements collectifs).

Considérant que le terrain est libre d'occupation et que la préemption peut être opérée au prix de 77.200 euros correspondant à sa valeur vénale telle qu'estimée par France Domaine, et à un bien libre d'occupation et utilisable dans les conditions normales, c'est-à-dire non polluées, frais d'agence en sus (s'ils sont dus).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la commune de GENILAC le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA en vue des objectifs sus-visés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 77.200 euros inférieur à celui mentionné dans la DIA (valeur vénale estimée), auquel il faut ajouter les frais d'agence, s'ils sont dus.

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

Article 3 :

Conformément à l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 3 :

Le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la présente décision. Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et la signature de l'acte authentique.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée à Maître Bernard CHAZOTTES-LECONTE, notaire, 195 allée des Cerisiers, 42800 GENILAC.

Elle sera également adressée pour information à :

- Monsieur Louis Marie POMPEY, 46 rue des Verchères, 42800 GENILAC.
- Madame Paulette Marie Antoinette POMPEY épouse RELAVE, 194 rue de Lachal, 42800 GENILAC.
- Monsieur et Madame Denis Louis Jean MAUSSION, 60 rue Louis Marchand, 42800 GENILAC.

JG

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.

Fait à SAINT ETIENNE le **13/02/2015**

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

Monsieur Jean GUILLET

