



DECISION DE PREEMPTION N° 2015-003

Objet : Décision de préemption – Commune de SURY LE COMTAL – DIA transmise le 7 janvier 2015 – Propriété DI NALLO Cyril - terrain cadastré Section BC n°119 et 120 – 110 Grande Rue Franche à SURY LE COMTAL

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de SURY LE COMTAL le 7 janvier 2015 portant sur la vente d'un terrain bâti appartenant à M. DI NALLO Cyril, cadastré Section BC n°120, d'une superficie de 68 m², avec les droits indivis sur la parcelle cadastré Section BC 119 de 306 m², moyennant le prix total de 65.000 euros.

Vu la convention entre la Commune de SURY LE COMTAL, la Communauté d'agglomération de LOIRE FOREZ et l'EPORA, approuvée en Décembre 2014 et signée le 2 février 2015.

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 4 février 2015 et le compte-rendu de visite des lieux du 4 février 2015

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans le secteur dit l'Usine, constituant, notamment, le site de l'ancienne usine des Ateliers du Haut Forez situé en entrée de Ville au Sud de la Commune ;

CONSIDERANT que ce secteur est déjà partiellement maîtrisé par LOIRE HABITAT

CONSIDERANT que ce secteur est stratégique tant sur le plan de la nécessaire requalification de cette entrée de ville que pour la production d'un programme de logements mixtes.

CONSIDERANT que le PLH approuvé le 21 mai 2013 par la Communauté d'agglomération prévoit la réalisation entre 2013 et 2018 la production de 302 logements, dont 105 logements locatifs sociaux, 22 logements en accession sociale, 175 logements libres, 40 logements sociaux « privés »

CONSIDERANT que le PLU approuvé le 5 mars 2014 encadre l'aménagement du secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation, qui prévoit la construction de 22 logements individuels, 25 logements collectifs non aidés et 40 logements collectifs aidés.

CONSIDERANT que le terrain objet de la DIA est destiné, dans le cadre de l'opération globale, à densifier l'offre de logements, requalifier l'entrée de la ville et constituer un front bâti harmonieux le long de la rue Franche.

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 l'immeuble, vendu par son propriétaire-occupant, est libre d'occupation et que la préemption peut être opérée au prix de 65.000 euros, mentionné dans la DIA, (correspondant à une valeur libre et 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 65.000 euros, conforme à celui mentionné dans la DIA.

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 :

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 Philippe CHATAING, notaire, 8 route d'Epeluy, 42 450 SURY LE COMTAL
- à Monsieur Julien TIXERONT, 42 cours FAURIEL, 42 100 SAINT ETIENNE

Elle sera également adressée, pour information, à :

- Monsieur DI NALLO Cyril, 110 grande rue Franche, 42 450 SURY LE COMTAL.

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'EPOA, 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 4 Mars 2015

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

Monsieur Jean GUILLET

