

DECISION DE PREEMPTION

Objet: Décision de préemption - Déclaration d'intention d'aliéner SABY - Quartier Saint Laurent, CIVRIEUX D'AZERGUES.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de CIVRIEUX D'AZERGUES le 17 juin 2015 portant sur une parcelle d'une superficie de 6.739 m² à détacher d'un tènement immobilier cadastré Section A 557, 991 et 1243, situé 99 rue de Verchères, d'une superficie totale de 7.924 m², vendu au prix de 725.000 €, appartenant à Monsieur et Madame SABY. (hors commission d'agence de 50 000 euros TTC à la charge de l'acquéreur).

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

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 la délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2011 décidant d'approuver une convention entre la Commune et l'EPORA (Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes) sur le périmètre du centre-ville, défini en annexe de la convention, signée le 25 janvier 2012;

Vu l'orientation d'aménagement et de programmation Secteur des Verchères issue de la modification n°1 du PLU de CIVRIEUX D'AZERGUES, approuvé le 19 janvier 2009 ;

Vu l'arrêté du Maire de CIVRIEUX D'AZERGUES en date du 18 juin 2015 demandant à l'EPORA d'exercer le droit de préemption sur le bien désigné dans la DIA ;

Vu l'avis de France domaine,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé dans le secteur des Verchères, au cœur du bourg, entre la rue des Verchères et la rue de la Mairie.

CONSIDERANT que ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLU de la commune, sur une superficie de 1,3 hectares composé d'espaces libres et de quelques constructions ;

CONSIDERANT que ce secteur a pour vocation principale l'accueil d'habitat diversifié avec un effort en terme de densité avec un axe structurant qui traverse la zone de la rue de la Mairie à la rue des Verchères et la création d'au minimum 30 logements, dont 20 % minimum de logements sociaux, composés de maisons individuelles groupées accolées au sud-ouest et de logements de type intermédiaire ou collectif au nord-est ;

CONSIDERANT que l'EPORA, par délégation de la Commune de CIVRIEUX D'AZERGUES a pu préempter la parcelle voisine détachée du même tènement que le bien objet de la DIA, en vue de la réalisation du projet d'aménagement,

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA consiste en un terrain nu au sein de ce secteur de la Ville dont l'acquisition permettra d'assurer un maillage viaire concordant, de garantir la conservation et l'entretien du patrimoine urbain vernaculaire et de réaliser un aménagement cohérent du centre bourg ;

CONSIDERANT que cette opération et ses objectifs relèvent de ceux énumérés par les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme (réalisation d'un projet urbain, l'accueil d'activités économiques, mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, réalisation d'équipements collectifs) ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement.

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 725.000 euros, mentionné dans la DIA (valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non affecté de pollutions et de contraintes techniques particulières) hors commission d'agence de 50 000 euros TTC à la charge de l'acquéreur).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de CIVRIEUX D'AZERGUES, 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 725.000 euros, mentionné dans la DIA. (Hors commission d'agence de 50 000 euros TTC à la charge de l'acquéreur).

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble non occupé 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 :

Un acte constatant le transfert de propriété entre les vendeurs et l'EPORA sera dressé dans le délai de 3 mois, conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- MAITRE Jean-Philippe ANDRIOT – 40 rue Président Edouard Herriot – 69282 LYON CEDEX 01.

Elle sera également adressée, pour information, à :

- La Société FORNAS PROMOTION CONSTRUCTION, 130, rue Pierre Corneille – 69003 LYON
- Monsieur et Madame SABY, 139 rue de la Charrière – 69380 CIVRIEUX D'AZERGUES

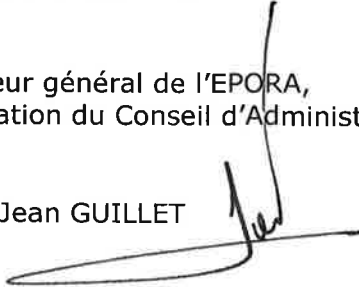
Article 5 :

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 23 Juin 2015

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

Monsieur Jean GUILLET



56