

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à SAINT VICTOR DE CESSIEU (38110), Vaux Village, cadastré section AK n°447 (13a 58ca, soit 1.358 m²), cadastré section ¼ de AK n°448 (9a 44ca, soit 944 m² - indivision), cadastré section 1/8 de AK n°429 (22ca, soit 22 m² - indivision), cadastré section 1/8 de AK n°432 (3a 45ca, soit 345 m² - indivision), propriété de Monsieur FRANCO Xavier Jean-Marie, au prix de 102.000 € (cent deux mille euros).

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU le 2 octobre 2015, portant sur un tènement situé VAUX VILLAGE à SAINT VICTOR DE CESSIEU (38110), section AK n°447 (13a 58ca, soit 1.358 m²), cadastré section ¼ de AK n°448 (9a 44ca, soit 944 m² - indivision), cadastré section 1/8 de AK n°429 (22ca, soit 22 m² - indivision), cadastré section 1/8 de AK n°432 (3a 45ca, soit 345 m² - indivision), non bâti, propriété de Monsieur FRANCO Xavier Jean-Marie, demeurant 87, chemin du Ravinet à SAINT VICTOR DE CESSIEU (38110) ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-8b) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 102.000 € (cent deux mille euros), et l'avis de France Domaine, en date du 27 octobre 2015, n°2015-464V1937, estimant la valeur du bien à hauteur de 102.000 € (cent deux mille euros) ;

Vu la délibération du 17 décembre 1987 par laquelle la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU a institué un droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du 3 mars 2008 par laquelle la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du 2 juillet 2008 par laquelle la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU a reconduit le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU en vigueur et a donné délégation au Maire pour l'exercice de ce droit ;

Vu la délibération n° DEL 2014 04 009 du Conseil municipal de la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU, en date du 9 avril 2014, qui délègue au Maire l'exercice, au nom de la commune, du droit de préemption et qui autorise ce dernier à déléguer l'exercice de ce droit ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée entre la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hien, la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU et l'EPORA le 23 juin 2014 ;

Vu l'arrêté du Maire n° ARR 1511003 en date du 20 novembre 2015 par lequel le Maire de la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU a délégué à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour l'aliénation des parcelles objets de la DIA sus-visée ;

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'invitation à acquérir les tènements fonciers cadastré section AK n°447 (13a 58ca, soit 1.358 m²), cadastré section ¼ de AK n°448 (9a 44ca, soit 944 m² - indivision), cadastré section 1/8 de AK n°429 (22ca, soit 22 m² - indivision), cadastré section 1/8 de AK n°432 (3a 45ca, soit 345 m² - indivision), situé Vaux Village à SAINT VICTOR DE CESSIEU, au prix de 102.000 (cent deux mille euros), adressée par la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU à l'EPORA par délibération n° DEL 2015 11 001 en date du 18 novembre 2015 ;

Vu le constat contradictoire de visite réalisé le 21 octobre 2015, en application des dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

CONSIDERANT les objectifs de l'EPORA, issus du décret constitutif n°98-923 du 14 octobre 1998 modifié, de 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 et spécialement la reconversion des friches industrielles et des emprises militaires et la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l'aménagement du territoire ;

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA, est bâti et situé en zone UB du PLU selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre opérationnel sur lequel, par convention précitée, la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU a délégué son droit de préemption à l'EPORA ;

CONSIDERANT que ce tènement fait partie intégrante de l'orientation d'aménagement pour les sites de renouvellement urbain en Centre Bourg, issue de la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

CONSIDERANT que le projet de la Commune intègre la construction de bâtiments et l'aménagement d'une voie structurante avec prolongation piétonne vers le lotissement PLURALIS

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA présente un intérêt stratégique dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU ;

CONSIDERANT que des études pré-opérationnelles à l'aménagement du centre bourg de SAINT VICTOR DE CESSIEU ont été réalisées à compter de mars 2012 ;

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général, pour permettre la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

CONSIDERANT que ce projet relève des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 102.000 (cent deux mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU, 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 102.000 € (cent deux mille euros), égal à celui de la DIA.

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.

Conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions contenues dans la DIA :

- A Maître Jean-Louis COSTES, Notaire, domicilié es qualité à son étude sise 2, rue Pontcottier – BP 20166 – 38304 BOUGOIN JALLIEU Cedex, pour le compte du vendeur ;
- A la S.M.2J, sise 320 chemin des Roguières à SAINT VICTOR DE CESSIEU (38110), acquéreur évincé.

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- Commune de SAINT VICTOR DE CESSIEU, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de SAINT VICTOR DE CESSIEU - 62, Place de l'Eglise - 38110 SAINT VICTOR DE CESSIEU

Article 4 :

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 Grenoble. 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 24 Novembre 2015
Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET