

DECISION DE PREEMPTION N° P2015-028

Objet : Décision de préemption – Commune de RIVAS– DIA transmise le 9 octobre 2015 – Consorts VINCENT – terrains cadastrés Section A n°383 et 693 situés au Bourg.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de RIVAS le 9 octobre 2015, portant sur un terrain bâti de 368m², situé sur les parcelles Section A n°383 et 693, vendu au prix de 110.000 euros

Vu le code de l'urbanisme, et ses articles R.213-8c) et R.213-10

Vu la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de RIVAS et le 19 août 2015

Vu la délibération du conseil municipal du 31 mars 2015 approuvant le principe d'une opération d'aménagement pour conforter le cœur de village de RIVAS, le lancement des études préalables d'aménagement et les modalités de la concertation et instituant un sursis à statuer sur le périmètre d'aménagement défini

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 15 avril 2014 du Conseil municipal déléguant au maire l'exercice du droit de préemption urbain

Vu la délibération du 29 septembre 2015 du conseil municipal autorisant le maire à subdéléguer à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien situé dans le périmètre de la convention du 19 août 2015

Vu l'arrêté du Maire du 15 octobre 2015 autorisant l'EPORA à exercer le droit de préemption sur les parcelles objet de la DIA reçue le 9 octobre 2015

Vu la visite du bien réalisée le 25 novembre 2015

Vu l'avis de France Domaine en date du 3 décembre 2015

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans le secteur du cœur de village de RIVAS, pour lequel la Commune prévoit la rénovation urbaine.

CONSIDERANT en effet que le centre bourg présentant, face à la mairie, une friche urbaine composé d'habitat vacant et en partie dégradé, de locaux agricoles sous exploités ainsi que de terrains non bâtis, la Commune a décidé d'intervenir afin de changer l'image et conforter le cœur de village de RIVAS.

CONSIDERANT que le projet d'aménagement, retenu par la municipalité, tend à requalifier le tissu urbain dégradé, en espaces publics de proximité paysagers, et développer un programme de logements socialement abordables en locatif ou accession et des aménagements correspondants à son intégration dans le cœur de village.

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA, constitué d'une maison à usage d'habitation, dont notamment le gros œuvre est vétuste, la charpente endommagée et les murs rendus insalubres par l'humidité et le caractère inondable des lieux, appelle par nature une intervention sur le bâti et est voué à être démoli pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, ci-dessus décrit.

CONSIDERANT que ce projet entre dans les prévisions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme (renouvellement urbain – projet urbain – équipements collectifs).

CONSIDERANT que la valeur globale du tènement, compte tenu de leur état et de leurs caractéristiques, peut être estimée à 96.000 euros, suivant en cela l'avis de France Domaine (valeur libre d'occupation 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 96.000 euros, inférieur à celui mentionné dans la DIA.

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).

JG

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 4 :

La présente décision sera notifiée à :

- MAITRE Pierre YAFAROV – SCP PELLEGRIN-BRUNEL-YAFAROV– 1 Avenue Antoine Ravel – 42330 SAINT-GALMIER.
- Mademoiselle Sara FERNADES ROCHA et Monsieur Yannick PERREIRA BRITO, 8 rue Lamartine, 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON
- Madame Ghislaine Louise Michelle VINCENT, Route de la Rivaz, VILLENEUVE (SUISSE)
- Madame Christine Lucie Pierrette VINCENT, 24 Rue Aristide Briand, 42210 MONTROND-LES-BAINS
- Monsieur Jean-Pierre Marie Christian VINCENT, 394 route de Sury le Comtal, 42210 L'HOPITAL-LE-GRAND

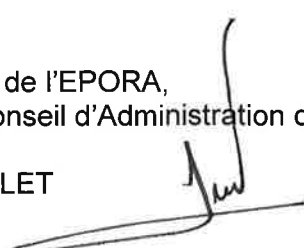
Article 5 :

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 17 Décembre 2015

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

Monsieur Jean GUILLET



JG