

DECISION DE PREEMPTION

Objet: Décision de préemption - Déclaration d'intention d'aliéner SCOP Vignerons Sud Ardèche – LAGORCE.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par l'EPORA le 17 décembre 2015 portant sur un tènement immobilier composé de trois parcelles cadastrées Section K n° 536, 1054 et 1068, situées au lieudit le Mouinas, d'une superficie totale de 2.301 m² (1.595 m², 5 m² et 701 m²), vendu au prix de 160.000 €, appartenant à la SCOP Vignerons Sud Ardèche.

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

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 convention d'études et de veille foncière relative à deux caves coopératives dont celle objet de la DIA signée entre l'EPORA et la commune de LAGORCE le 21 août 2015 ;

Vu l'étude de programmation urbaine, Secteur de l'Auche d'Ozil de la Commune de Lagorce du 17 avril 2013

Vu la délibération du 17 mars 2015 instituant le droit de préemption urbain

Vu la délibération du Conseil Municipal de LAGORCE transmise en Sous-préfecture le 28 avril 2015 autorisant l'EPORA à préempter les parcelles nécessaires aux projets d'aménagement de LAGORCE,

Vu la demande de documents du 15 janvier 2016 et la réception desdits documents le 22 janvier 2016

Vu l'avis de France domaine, en date du 12 février 2016

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA se situe au sein du secteur de l'Auche d'Ozil pour lequel la commune s'est engagée dans le réaménagement du quartier.

CONSIDERANT en effet que la commune a lancé en 2011 un concours d'idées pour un habitat durable sur le Secteur de l'Auche d'Ozil

JG



CONSIDERANT qu'en avril 2013, une étude de programmation urbaine a été réalisée et prévoit notamment la revalorisation de la cave viticole du Mouinas, outre la réalisation de logements, équipements publics, aménagements paysagers

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA, actuellement en état de friches, constitue la cave coopérative du Mouinas pour lequel le projet d'aménagement prévoit une revalorisation par une mixité de programmes (entreprise de vente directe, lieu d'échange, stockage communal).

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

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 valeur globale du tènement, compte tenu de son état et de ses caractéristiques, peut être estimée à 88.000 euros, suivant en cela l'avis de France Domaine (correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non affecté de pollutions et de contraintes techniques particulières).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de LAGORCE, 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 88.000 euros, inférieur à celui mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble 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 :

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) ;

JG

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 conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- Maîtres Michel CHAPUIS et Françoise BOIX-LEYNAUD, Notaires – 54 Faubourg Saint Jean – 07170 VILLENEUVE DE BERG

Elle sera également adressée à :

- La SCI SEGRIES, Le Chambon – 07150 SALAVAS
- SCOP VIGNERONS SUD ARDECE, route de Pradons – 07120 RUOMS
- La Commune de LAGORCE
- Au SGAR

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 Février 2016.

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

Monsieur Jean GUILLET



