

DECISION DE PREEMPTION N° P2016-010

Objet : Décision de préemption – DIA GARNIER – Commune de SAVIGNEUX –

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de SAVIGNEUX le 2 mars 2016 portant sur un tènement immobilier composé d'une parcelle cadastrée Section AZ 156, située 19 rue de la petite vitesse, d'une superficie de 134 m², vendu au prix de 107.000 €, appartenant à Monsieur Armand GARNIER ;

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 convention signée entre la Commune de SAVIGNEUX, la Communauté d'agglomération de LOIRE FOREZ et l'EPORA en date du 10 avril 2014.

Vu la décision du Maire de SAVIGNEUX en date du 28 avril 2016 autorisant l'EPORA à préempter les parcelles objets de la DIA,

Vu l'avis de France domaine, en date du 15 avril 2016

Vu la demande de visite datée du 22 mars 2016 (AR du 2 avril 2016) et la visite réalisée le 20 avril 2016

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans le secteur dit Site Pleuvey, d'une superficie de 1,7 ha, en limite de la commune de Montbrison et à proximité de la gare SNCF,

CONSIDERANT que, dans ce secteur, la Commune, après la réalisation de deux études urbaines confiées en 2008 au Cabinet NOVAE (Franck Le Bail, architecte) et BEAUR en 2015, a décidé de réaliser un programme d'une centaine de logements, dont un tiers de logements sociaux, répartis entre locatif et accession et entre petits immeubles de 2 à 3 niveaux, avec des commerces et des services (pour une surface de 1.200 m² environ), des espaces publics et des aires de stationnement, notamment en façade de la rue de Lyon, un « cœur vert », et une liaison avec la gare SNCF.

CONSIDERANT que ce secteur et cette programmation, après une première convention d'études et de veille foncière passée en 2014, doivent faire l'objet d'une convention opérationnelle à passer courant 2^{ème} et 3^{ème} trimestres 2016, entre la Commune de SAVIGNEUX, la Communauté d'Agglomération de LOIRE FOREZ et avec l'EPORA, établissement public foncier, en vue de finaliser les dernières acquisitions nécessaires à cette opération et réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis.

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA constitué d'un bâtiment ancien, élevé de plain-pied en alignement sur la rue de la petite vitesse, avec un ancien local commercial en rez-de-chaussée, un appartement en R+1 et un autre appartement en R+2, des combles non aménagés et une petite cour couverte à usage de cave, doit être démoli dans le cadre de cette opération d'aménagement.

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 – 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 l'immeuble est partiellement occupé et que la préemption peut être opérée au prix de 107.000 euros, mentionné dans la DIA, frais d'agence inclus (correspondant à une valeur occupée et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de SAVIGNEUX, 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 107.000 euros (cent sept mille euros), mentionné dans la DIA, frais d'agence inclus.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble 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 le vendeur 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.

JG

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à Me Pierre DELAIR, notaire, 4 place du Docteur Jean Vial, BP 192, 42 604 MONTBRISON Cedex

Elle sera également adressée à :

- Monsieur Armand Yves Elie GARNIER, 971 route d'Epeluy – 42450 SURY LE COMTAL
- Monsieur Christophe DEVOUCOUX, 58 rue des Rivières – 42210 SAINT ANDRE LE PUY
- 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 29 Avril 2016

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

Monsieur Jean GUILLET

