

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet: Décision de préemption - Déclaration d'intention d'aliéner SCI du Rivage – ANDANCE.**

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de ANDANCE le 3 mars 2016 portant sur un tènement immobilier composé de deux parcelles cadastrées Section A n° 994 et 996, situées 5 rue du Lieutenant Colonel Meyrand, d'une superficie totale de 1.880 m<sup>2</sup> (787 m<sup>2</sup> et 1.093 m<sup>2</sup>), vendu au prix de 260.000 €, appartenant à la SCI du Rivage.

**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 au site de l'ancienne gendarmerie signée entre l'EPORA, la Communauté de Communes PORTE DE DROMARDECHE et la Commune de ANDANCE le 3 mai 2016 ;

**Vu** l'étude urbaine réalisée par la Communauté de Communes PORTE DE DROMARDECHE dans le cadre de son Programme d'Actions Transitoires en faveur de l'habitat et de l'urbanisme

**Vu** la délibération du 15 septembre 2011 instituant le droit de préemption urbain,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de ANDANCE en date du 8 mars 2016 déléguant à l'EPORA le droit de préemption sur le périmètre du site de l'ancienne gendarmerie délimité par la convention,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de ANDANCE en date du 13 mai 2016 autorisant l'EPORA à préempter les parcelles objet de la DIA,

**Vu** la demande de visite du 7 avril 2016 reçue le 13 avril 2016 et le refus express reçu le 18 avril 2016

**Vu** l'avis de France domaine, en date du 3 mai 2016

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



**CONSIDERANT** en effet que la commune et la communauté de communes ont fait réaliser une étude qui a permis de repérer les secteurs à enjeux et notamment celui de l'ancienne gendarmerie qui se trouve à côté de la nouvelle maison de santé intercommunale.

**CONSIDERANT** que cette étude fait ressortir la friche de l'ancienne gendarmerie comme site stratégique de renouvellement urbain destiné à recevoir de nouveaux logements.

**CONSIDERANT** que le tènement objet de la DIA a ainsi vocation à recevoir une opération de logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

**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 190.000 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 ANDANCE, 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 190.000 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 Anne FURNON-RADISSON et Hélène FURNON-DOITRAND, Notaires Associés – 16 Avenue Pierre Semard – 26140 SAINT RAMBERT D'ALBON

Elle sera également adressée à :

- La SCI DU RIVAGE, Port Broc – 07100 ANNONAY
- Monsieur Mathieu ANDRE et Madame Bénédicte CHENEVIER, 18 rue de la Mûre – 07100 SAINT MARCEL LES ANNONAY
- Au SGAR
- A la Commune de ANDANCE
- A la Communauté de Communes PORTE DE DROMARDECHE

**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.

JG.

Fait à SAINT ETIENNE le 13 Mai 2016 .

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

Monsieur Jean GUILLET

