

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à BOURG-LES-VALENCE (26500), 45 avenue de Lyon, cadastré section A n°1139, d'une superficie de 00ha 03a 08ca, soit 308 m², propriété Monsieur et Madame CROUZET Anthony.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), n°02605816V0077, en date du 22 mars 2016, reçue par la Commune de BOURG-LES-VALENCE le 24 mars 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, occupé par le(s) propriétaire(s), situé à BOURG-LES-VALENCE (26500), 45 avenue de Lyon, cadastré section A n°1139, d'une superficie de 00ha 03a 08ca, soit 308 m², propriété Monsieur et Madame CROUZET Anthony, agent de production, demeurant 45 avenue de Lyon à BOURG-LES-VALENCE (26500) ;

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. 213-8c) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 159.000 € (cent cinquante-neuf mille euros) outre une commission à hauteur de 9.000 € (neuf mille euros) TTC à la charge du vendeur, et l'avis de France Domaine, n°2016-058 V 0392, en date du 8 avril 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 150.000 € (cent cinquante mille euros) ;

Vu la délibération en date du 23 novembre 1987 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a institué le droit de préemption urbain sur le territoire communal ;

Vu la délibération en date du 15 juin 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a approuvé la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 21 mai 2012 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a approuvé la modification du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 10 juillet 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a maintenu le droit de préemption urbain et étendue son périmètre d'application aux zones U et AU du plan local d'urbanisme en vigueur ;

Vu la délibération en date du 14 avril 2014 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a donné délégation au maire de la commune pour l'exercice des droits de préemption définis au code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 10 juillet 2015 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a modifié la délégation consentie au maire par délibération du 14 avril 2014 ;

Vu la délibération en date du 10 avril 2015 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a approuvé l'instauration d'un périmètre d'étude sur un ensemble de parcelles, dont celles objet de la DIA ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 3 juin 2015 entre la Commune de BOURG-LES-VALENCE et l'EPORA ;

Vu la délibération en date du 5 octobre 2015 par laquelle le conseil municipal de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a approuvé le projet d'avenant à la convention d'étude et de veille foncière entre la Commune de BOURG-LES-VALENCE et l'EPORA est autorisé le maire à signer cet avenant ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de BOURG-LES-VALENCE et l'EPORA, signé le 7 décembre 2015 ;

Vu la demande de transmission de documents, adressée par l'EPORA par courrier en date du 31 mars 2016, reçu le 4 avril 2016, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014 ;

Vu la demande de visite, adressée par l'EPORA par courrier en date du 31 mars 2016, reçu le 4 avril 2016, conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 ;

Vu le procès-verbal de constat contradictoire de visite en date du 7 avril 2016 ;

Vu la décision n°2016-057-DC-DGS en date du 29 avril 2016 par laquelle Madame le Maire de la Commune de BOURG-LES-VALENCE a délégué le droit de préemption à l'EPORA s'agissant de la parcelle objet de la DIA « CROUZET », situé 45 avenue de Lyon à BOURG-LES-VALENCE, cadastrée section A n°1139 ;

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 ;

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 UA4 selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que ce tènement présente un intérêt stratégique pour la réalisation d'un projet urbain compte tenu de sa situation à proximité immédiate du centre-ville ;

CONSIDERANT que la ville a présenté au public le 29 juin 2015 son projet urbain ainsi que les orientations d'aménagement de 4 secteurs à enjeux dont le tènement objet de la DIA fait partie ;

CONSIDERANT que ce tènement est situé dans un secteur prioritaire dont la maîtrise foncière est un enjeu fort en vue d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat favorisant des formes urbaines qualitatives et une insertion paysagère urbaine au quartier prenant en compte la problématique d'un site contraint et des talus ;

CONSIDERANT que ce tènement est situé dans le périmètre de requalification du centre-ville qui constitue une action poursuivie depuis de nombreuses années par la réalisation d'opérations de logements et d'équipements publics sur les îlots situés au Sud et une priorité affirmée par le projet urbain établi en 2015 sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que ce projet de requalification porte sur une recomposition de l'îlot d'entrée Nord du cœur de ville dans lequel est situé le tènement objet de la DIA, en vue de la réalisation d'une opération de logements intégrant au rez-de-chaussée des commerces ou services ;

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, notamment pour 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, politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain, organiser l'accueil d'activités économiques) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 150.000 € (cent cinquante mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de BOURG-LES-VALENCE, 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 150.000 € (cent cinquante mille euros), inférieur à celui de la DIA, outre commission à la charge du vendeur tel que mentionné dans 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. Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de 3 mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article 3 :

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

- A Maître Doris MARCARIAN-HULIN, Notaire, 125 allée des Ondines, BP 316, 07503 GUILHERAND-GRANGES, pour le compte des vendeurs ;
- A la SC THIREAU PATRIMOINE, dont le siège est situé Quartier Les Massons, lieu-dit La Chesnaie, 26250 LIVRON-SUR-DROME, représentant par son dirigeant en exercice, acquéreur évincé ;

JG

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 BOURG-LES-VALENCE, représentée par son Maire en exercice, domiciliée es qualité à la Mairie de BOURG-LES-VALENCE – Espace François Mitterrand - 26500 BOURG-LES-VALENCE Cedex.
- Monsieur et Madame Anthony CROUZET, 45 Avenue de Lyon 26500 BOURG-LES-VALENCE

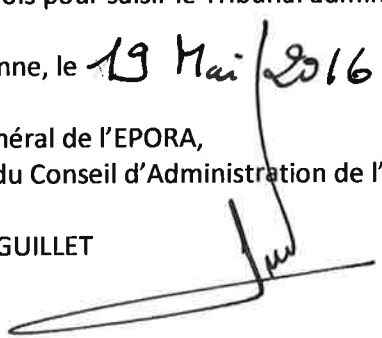
Article 4 :

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 19 Mai 2016.

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

Monsieur Jean GUILLET



16