

Objet: Décision de préemption – DIA OLLIER – SAINT MARCELLIN EN FOREZ.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de Saint-Marcellin en Forez le 20 mai 2016 portant sur un tènement bâti composé de quatre parcelles cadastrées Section BE 391, 490, 492 et 394 d'une superficie totale de 515 m² (155 m², 114 m², 66 m² et 180 m²), située 22 rue de la paix, vendu au prix de 110.000 €, appartenant aux consorts OLLIER;

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 (Etablissement Public Ouest Rhône-Alpes) 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 signée le 30 avril 2014, et son avenant signé le 2 février 2015, entre la communauté d'Agglomération Loire Forez, la commune de SAINT MARCELLIN EN FOREZ et l'EPORA ;

Vu l'étude faisabilité pré-opérationnelle de l'îlot « Le Couhard » du 20 mars 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2016 approuvant une convention opérationnelle entre la communauté d'Agglomération Loire Forez, la commune de SAINT MARCELLIN EN FOREZ et l'EPORA pour la requalification de l'îlot Couhard, dont le périmètre est défini en annexe de la convention, convention signée le 12 juin 2015 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 31 mai 2016 autorisant la subdélégation à l'EPORA de son droit de préemption urbain ;

Vu la décision du Maire de SAINT MARCELLIN EN FOREZ en date du 2 juin 2016 demandant à l'EPORA d'exercer le droit de préemption sur le bien désigné dans la DIA ;

Vu la demande de visite du 22 juin 2016 et la visite réalisée le 4 juillet 2016 ;

Vu l'avis de France domaine en date du 5 juillet 2016 ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé dans l'îlot du Couhard, pour lequel la Commune s'est engagée dans une opération de requalification urbaine,

CONSIDERANT que l'opération vise au développement de programmes de logements, dont du logement locatif social, la commune étant déficitaire au titre de la loi SRU, et à l'extension de la garderie scolaire et du restaurant scolaire sur la partie de l'îlot grevée par un emplacement réservé,

CONSIDERANT qu'ainsi, le projet prévoit la réalisation de 32 à 35 logements (petits collectifs en R+1 à R+3), dont environ une quinzaine en logement locatif social, une centaine

JG



de places de stationnements, la construction d'une nouvelle cantine scolaire, d'un centre de loisirs et d'une crèche ainsi que la création de voirie,

CONSIDERANT enfin qu'il est prévu que les biens acquis reçoivent les équipements publics projetés,

CONSIDERANT que cette opération et ses objectifs relèvent de ceux énumérés par les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme (réalisation d'un projet urbain, mise en œuvre de la politique locale de l'habitat) ;

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 préemption peut être opérée au prix de 110.000 euros, mentionné dans la DIA, (correspondant à une valeur libre 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 SAINT MARCELLIN EN FOREZ, 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 110.000 euros, mentionné dans la DIA (frais d'agence en sus, si les honoraires sont effectivement dus).

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 les vendeurs 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 Maître Philippe REGENT, notaire, 4 Place du Docteur Jean Vial, 42600 MONTBRISON

Elle sera également adressée à :

- Monsieur Jean-Claude OLLIER, 9 Chemin des Mazenottes – 42680 SAINT MARCELLIN EN FOREZ
- Madame Françoise Bernadette OLLIER, 4 Lotissement des Pensées – 42340 VEAUCHE
- Madame Chantal Marie Jeanne OLLIER, 2 Allée Jean Merlat – 42680 SAINT MARCELLIN EN FOREZ
- Monsieur Laurent FAYOLLE de la BRUYERE, 3 rue des Noyers – 42160 ANDREZIEUX-BOUTHEON

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 26, Juillet 2016

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

Monsieur Jean GUILLET



JG.