

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – partie NORD d'un tènement d'immeubles situé à SAINT VALLIER (26240), Avenue de Québec, cadastré section AB n°183, d'une superficie de 00ha 12a 08ca, soit 1208 m², et cadastré section AB, n°248, d'une superficie de 00ha 38a 00ca, soit 3800 m², soit une superficie totale de 5008 m², étant ici précisé que la présente préemption ne concerne que la partie Nord du tènement tel qu'indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner et aux plans annexés à cette dernière, propriété de la SCI RONFET.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 9 février 2016, reçue par la Commune de SAINT VALLIER (26240) le 11 février 2016, portant sur la partie NORD d'un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'entrepôt, sans occupant, situé à SAINT VALLIER (26240), Avenue de Québec, cadastré section AB n°183, d'une superficie de 00ha 12a 08ca, soit 1208 m², et cadastré section AB, n°248, d'une superficie de 00ha 38a 00ca, soit 3800 m², soit une superficie totale de 5008 m², propriété de la SCI RONFET, dont le siège est situé 31 impasse du Champ de la Source à PONSAS (26240) ; Etant ici précisé que la présente préemption ne concerne que la partie Nord du tènement tel qu'indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner et aux plans annexés à cette dernière

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 150.000 € (cent cinquante mille euros) et l'avis de France Domaine, n°2016-333V0327, en date du 28 avril 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 63.000 € (soixante-trois mille euros) ;

Vu la délibération en date du 30 juin 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER (26240) a approuvé la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 30 juin 2009 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER (26240) a maintenu le droit de préemption urbain renforcé sur les nouvelles zones urbaines et d'urbanisation future du PLU révisé ;

Vu l'arrêté municipal n°2009-226 du 21 septembre 2009 par lequel la Commune de SAINT VALLIER a mis à jour le PLU par annexion du périmètre du Droit de Préemption Urbain renforcé ;

Vu la convention opérationnelle régularisée le 14 avril 2010 entre la communauté de communes Les Deux Rives, la Commune de SAINT-VALLIER et l'EPORA, relative au site situé avenue de Québec, en vue de la réalisation d'un éco-quartier, qui prévoit la délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPORA suite à la délibération du Conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER en date du 22 février 2010 ;

JG

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 22 novembre 2012 entre la Commune de SAINT VALLIER (26240), l'EPORA et la communauté de communes des Deux Rives ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de SAINT VALLIER (26240), l'EPORA et La Communauté de Communes Porte de DROMARDECHE (ex communauté de communes des Deux Rives), signé le 10 juin 2016 ;

Vu la délibération en date du 9 avril 2014 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER (26240) 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 24 février 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de SAINT-VALLIER (26240) a rapporté la délibération du 22 février 2010 susvisé et celle du 23 avril 2014 portant sur le même objet suite à une erreur matérielle dans le dernier alinéa et par laquelle le conseil municipal de la commune a autorisé Monsieur le maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain renforcé à l'EPORA ;

Vu le courrier en date du 15 février 2016 par lequel le maire de la commune de SAINT-VALLIER a demandé à l'EPORA de préempter les biens objet de la DIA ;

Vu la demande de transmission de documents, adressée par l'EPORA par courrier en date du 2 mars 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, reçu le 8 mars 2016 par Maître GARRY, mandataire des vendeurs, reçu le 12 mars 2016 par la SCI RONFET ;

Vu la réponse adressée par Maître GARRY en date du 21 juillet 2016, reçue le 26 juillet 2016 par l'EPORA ;

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 U2 selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que ce tènement présente un intérêt stratégique pour la réalisation d'un projet d'éco-quartier sur lequel le Conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER s'est positionné par délibération du 25 mai 2010 « portant sur la création d'un nouveau quartier d'urbanisation durable sur le secteur nord de la Commune lieudit Ronfet » ;

JG

JG



CONSIDERANT que l'ambition de la Commune est, sur ce secteur, de créer cet éco-quartier en lien avec le quartier de la Croisette en implantant notamment, dans le respect des principes de mixité et de développement durable, des logements sociaux et des logements adaptés aux personnes âgées, à proximité des équipements et des commerces de proximité de façon à faciliter leur accessibilité ;

CONSIDERANT que des études de gisements fonciers sont d'ores et déjà en cours ;

CONSIDERANT que l'étude confiée à INTERLAND par DAH26 et la Commune de SAINT VALLIER en 2014 sur le devenir du quartier croisette Rioux a pris en compte le projet d'éco-quartier ;

CONSIDERANT que l'EPORA a d'ores et déjà acquis les tènements cadastrés section AB n°201, 284, 286, 293, 296, 390, 392, 295 ;

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 63.000 € (soixante-trois mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de SAINT VALLIER (26240), 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 63.000 € (soixante-trois mille euros), inférieur à celui de 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.

36



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 Pascal GARRY, Notaire, SCPP GARRY GAUTHIER GARRY située 2 rue Hôtel de Ville à SAINT VALLIER (26240), pour le compte des vendeurs ;
- A la SCI GASPARD, dont le siège est situé route N86 à OZON (07370), représentée par son dirigeant en exercice, acquéreur évincé ;

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- La Commune de SAINT VALLIER (26240), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de SAINT VALLIER (26240) – Place Dr Auguste Delaye – BP 41 – 26241 SAINT VALLIER CEDEX ;
- La SCI RONFET, représentée par son dirigeant en exercice, dont le siège est sis 31 Impasse du Champ de la Source à PONSAS (26240) ;
- La Communauté de Communes Porte de DromArdèche, représentée par son Président en exercice, domicilié es qualité au siège de la Communauté de Communes, ZA Les Iles – BP4 – 26241 SAINT VALLIER.

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 22/08/2016

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

Monsieur Jean GUILLET

