

2016P-027

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption - tènement situé à SAINT VALLIER (26240), 4 rue du Château, cadastré section AR n°116, d'une superficie de 90 m², propriété de Madame Geneviève Marie Louise REBERT, Madame Mireille Geneviève Arlette ZUMAGLINI, Monsieur Anthony Pierre Emile ZUMAGLINI.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 4 août 2016, reçue par la Commune de SAINT VALLIER (26240) le 8 août 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation (maison ancienne de 113 m² habitables, sans occupant, situé à SAINT VALLIER (26240), 4, rue du Château, cadastré section AR n°116, d'une superficie de 90 m², propriété de :

- Madame Geneviève Marie Louise REBERT, retraitée, demeurant Chez Madame Mireille ZUMAGLINI à BOURG EN BRESSE (01000), 58 avenue de MACON, en séjour à l'EHPAD d'ANNONAY ;
- Madame Mireille Geneviève Arlette ZUMAGLINI, médecin, demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 58 avenue de MACON ;
- Monsieur Anthony Pierre Emile ZUMAGLINI, instituteur, époux de Madame Naura LAHBARI, demeurant à MONTREUIL (93100), 68 rue Douy DELCUPE.

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. 213-8b) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 50.000 € (cinquante mille euros), outre commission à hauteur de 6.000 € TTC (six mille euros) à la charge du vendeur et l'avis de France Domaine, n°2016 333 V 0861, en date du 20 septembre 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 50.000 € (cinquante 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 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 ;

JG



Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 1^{er} juin 2016 entre la Communauté de Communes Porte de DrômArdèche, la Commune de SAINT VALLIER et l'EPORA et Drôme Aménagement Habitat, relative au programme de rénovation urbaine des quartiers Croisette / Rioux et à la requalification de deux îlots de centre ancien « cure » et « château » ;

Vu la délibération du 1^{er} juin 2016 par laquelle le conseil municipal de la Commune de SAINT VALLIER a approuvé la subdélégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPORA par décision du Maire, ce dernier disposant d'une délégation du Conseil municipal ;

Vu la décision du Maire n°2016-18 en date du 29 septembre 2016 qui décide de subdéléguer l'exercice du droit de préemption renforcé à l'occasion de l'aliénation du bien cadastré AR n°116 situé dans le périmètre de sursis à statuer, au profit de l'EPORA ;

Vu la demande de transmission de documents, adressée par l'EPORA par courrier en date du 6 septembre 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, reçue le 12 septembre 2016 par Maître GARRY, mandataire des vendeurs, reçue le 13 septembre 2016 par Madame Mireille ZUMAGLINI, reçue le 21 septembre 2016 par Madame Geneviève ZUMAGLINI, reçue le 12 septembre 2016 par Monsieur Anthony ZUMAGLINI ;

Vu les documents transmis suite à la demande, reçus par l'EPORA le 15 septembre 2016 ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien, adressée par l'EPORA par courriers en date du 6 septembre 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, reçue le 13 septembre 2016 par Maître GARRY, mandataire des vendeurs, reçue le 15 septembre 2016 par Madame Mireille ZUMAGLINI, reçue le 13 septembre 2016 par Madame Geneviève ZUMAGLINI, reçue le 12 septembre 2016 par Monsieur Anthony ZUMAGLINI ;

Vu le constat contradictoire de visite en date du 20 septembre 2016 ;

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 UA (centre ancien) selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que ce tènement, situé sur le secteur d'îlot ancien « Château », est identifié comme un secteur à reconfigurer, en lien avec l'opérateur Drôme Aménagement Habitat ;

CONSIDERANT le projet de revalorisation du centre ancien afin de créer une nouvelle dynamique urbaine et commerciale, et de remettre en scène le cœur historique de SAINT VALLIER ;

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 ;

JG

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 50.000 € (cinquante 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 50.000 € (cinquante mille euros), égal à celui de la DIA, outre commission en sus dans les conditions de la DIA, à la charge du vendeur.

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 Pascal GARRY, Notaire, SCPP GARRY GAUTHIER GARRY située 2 et 2bis rue Hôtel de Ville à SAINT VALLIER (26240), pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur AKTAS Turgut, demeurant 2 rue Franz Liszt à VALENCE (26000), 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 ;
- Madame Geneviève Marie Louise REBERT, demeurant Chez Madame Mireille ZUMAGLINI à BOURG EN BRESSE (01000), 58 avenue de MACON, en séjour à l'EHPAD d'ANNONAY ;
- Madame Mireille Geneviève Arlette ZUMAGLINI, demeurant à BOURG EN BRESSE (01000), 58 avenue de MACON ;

JG

- Monsieur Anthony Pierre Emile ZUMAGLINI, époux de Madame Naura LAHBARI, demeurant à MONTREUIL (93100), 68 rue Douy DELCUPE.
- 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 ;
- L'Office Public de l'Habitat de la Drôme (DAH), représenté par son Directeur Général en exercice, domicilié es qualité au siège de DAH, à VALENCE (26958 Cedex 9), 11 avenue de la Gare – BP 10250 ALIXAN.

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 11 Octobre 2016

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

Monsieur Jean GUILLET



JG.