

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption - tènement situé à PORCIEU-AMBLAGNIEU (38390), 775 rue Sauge et Var, cadastré section AD n°313, d'une superficie de 00ha 21a 78ca, soit 2.178 m², et cadastré section AD n°366, d'une superficie de 00ha 14a 21ca, soit 1.421 m², soit une superficie totale de 3.599 m², propriété de Madame BAGROS Marguerite, veuve de Monsieur COUHARD.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 12 novembre 2016, reçue par la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU (38390) le 15 novembre 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, sans occupant, situé à PORCIEU-AMBLAGNIEU (38390), 775 rue Sauge et Var, cadastré section AD n°313, d'une superficie de 00ha 21a 78ca, soit 2.178 m², et cadastré section AD n°366, d'une superficie de 00ha 14a 21ca, soit 1.421 m², soit une superficie totale de 3.599 m², propriété de Madame BAGROS Marguerite, retraitée, veuve de Monsieur COUHARD.

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 185.000 € (cent quatre-vingt-cinq mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 10.000 € TTC (dix mille euros TTC) à la charge du vendeur et l'avis de France Domaine, n°2016-320V2274, en date du 9 janvier 2017 qui estime la valeur vénale du bien à hauteur de 185.000 € (cent quatre-vingt-cinq mille euros) ;

Vu la délibération en date du 20 décembre 2000 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a approuvé le Plan d'Occupation des Sols ;

Vu la délibération en date du 4 mars 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision du Tribunal administratif de Grenoble du 13 juillet 2016 annulant la délibération du 4 mars 2014 susvisée ;

Vu la délibération n°21-2014 en date du 3 avril 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a reconduit le Droit de Préemption Urbain successivement instauré et renouvelé par les délibérations du 26 juin 1988 et 6 juillet 2007 ;

Vu la délibération en date du 16 mai 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a délégué au Maire de la Commune l'exercice du droit de préemption ;

Vu la délibération n°05-2017 en date du 13 janvier 2017 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a maintenu le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbanisées ou urbanisables du Plan d'Occupation des Sols et a rappelé la délégation au Maire pour l'exercice de ce droit ;

Vu la délibération n°06-2017 en date du 13 janvier 2017 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a autorisé le Maire à subdéléguer l'exercice du droit de préemption à l'EPORA ;

JG

Vu la délibération n°07-2017 en date du 13 janvier 2017 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a approuvé le projet de convention à passer avec l'EPORA et à autoriser le Maire à signer ladite convention ;

Vu la délibération n°08-2017 en date du 13 janvier 2017 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a manifesté son intérêt pour préempter le tènement objet de la DIA ;

Vu l'arrêté par lequel Monsieur le Maire de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a subdélégué à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le tènement objet de la DIA ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien, adressée par la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU à Madame Marguerite COUHARD BAGROS, propriétaire, par courrier en date du 22 décembre 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 le constat contradictoire de visite en date du 3 janvier 2017 ;

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 tènement, objet de la DIA est d'une superficie de 3.599 m² et contient une maison en pierre ancienne, typique de l'architecture de la commune, composée de deux niveaux (R+1), avec une superficie habitable de 350 m², outre un garage séparé et un bâtiment vétuste pris par la végétation ;

CONSIDERANT que la Commune a engagé des études avec le SYMBORD (Syndicat Mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné) sur le périmètre du tènement objet de la DIA et que différents scénarii ont été présentés dans une synthèse le 6 juin 2016 et que des fiches « ACTION » ont été établies en novembre 2016 ;

CONSIDERANT les attentes communales qui consistent en la préservation du patrimoine, la dynamisation de la vie locale et notamment l'augmentation de l'offre de services,

CONSIDERANT que le Conseil municipal de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU a manifesté son intérêt pour préempter le tènement objet de la DIA, notamment dans le but de la réalisation d'un projet d'ensemble sur l'ilot, tel que cela ressort des scénarii évoqués ci-avant ;

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) ;

JG

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 185.000 € (cent quatre-vingt-cinq mille euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 10.000 € TTC (dix mille euros TTC) à la charge du vendeur, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de PORCIEU-AMBLAGNIEU (38390), 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 185.000 € (cent quatre-vingt-cinq mille euros), égal au montant de la DIA, à payer comptant à la signature de l'acte authentique, outre commission à hauteur de 10.000 € TTC (dix mille euros TTC) 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 Emilie BAILLY-JACQUEMET, Notaire, dont l'office est situé 27 rue Brillat Savarin, BP 20, à PONT d'AIN (01160), pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur et Madame GARCON Dominique, demeurant 326 route du Four Banal à PARMILIEU (38390), 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 PORCIEU-AMBLAGNIEU(38390), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie sise 130 rue de la Mairie à PORCIEU-AMBLAGNIEU(38390) ;
- Madame Marguerite BAGROS, demeurant 9 rue des Vertugadins, 92190 MEUDON.

Article 4 :

JG

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 20 janvier 2017

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

Monsieur Jean GUILLET

