

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section ZA numéros 61, 62 et 95 sis 102, chemin du Stade et lieudit « Les Marais » à FARAMANS (38260) – DIA TERROT

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan d'occupation des sols de la commune de FARAMANS approuvé le 2 février 2001 et la prescription d'un plan local d'urbanisme intercommunal par une délibération en date du 14 décembre 2015 du Conseil communautaire de la Communauté de communes Bièvre Isère,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Isabelle BERRUYER, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 juillet 2017 en mairie de FARAMANS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur Jean-Michel TERROT de céder ses biens cadastrés section ZA numéros 61, 62 et 95 sis 102, chemin du Stade et lieudit « Les Marais » à FARAMANS (38260), libres de tout occupation, au prix de DEUX CENT SOIXANTE MILLE euros (260 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de QUINZE MILLE euros (15 000 €) à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de FARAMANS en date du 11 septembre 1987 qui a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Bièvre Isère en date du 25 janvier 2016 qui délègue à son Président la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de les subdéléguer à l'occasion de

JG

l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la demande de visite du bien en date du 7 septembre 2017, et le constat contradictoire réalisé le 21 septembre 2017 à l'issue de la visite,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de communes Bièvre Isère en date du 4 octobre 2017 subdéléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la délibération 14-039 du Conseil d'administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPORA,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à 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, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant que la commune de FARAMANS et la Communauté de communes Bièvre Isère souhaitent développer et accroître l'offre touristique sur le territoire de cette commune,

Considérant que l'acquisition des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 7 840 m², situées lieudit « Les Marais » à proximité du centre-ville de FARAMANS et de la base de loisirs des Eydoches, composée notamment d'un golf, d'un camping et de terrains de sport, est indispensable à l'extension de cette base de loisirs et à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but de favoriser le développement des loisirs et du tourisme conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ces biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

JG

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les biens cadastrés section ZA numéros 61, 62 et 95 sis 102, chemin du Stade et lieudit « Les Marais » à FARAMANS (38260), libre de toute occupation, au prix de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE euros (250 000 €)**, en ce non compris une commission d'un montant de QUINZE MILLE euros (15 000 €) à la charge de l'acquéreur.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPOA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPOA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPOA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Monsieur Jean-Michel TERROT – 102, chemin du Stade – Lieudit « Les Marais » – 38260 FARAMANS, en tant que propriétaire,
- Maître Isabelle BERRUYER – ZA Les Gonnets Nord II – 26390 HAUTERIVES, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Frédéric GEINET – 16, rue Victor Hugo – 69200 VENISSIEUX, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Marion VIEL – 16, rue Victor Hugo – 69200 VENISSIEUX, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes Bièvre Isère.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPOA.

JG

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE (2, place de Verdun – BP 1135 – 38022 GRENOBLE CEDEX).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1). En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Saint-Etienne, le 6/10/2017,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET

