

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AC numéro 172 sis 2, voie Romaine à SAINT-JEAN-DE-MUZOLS (07300) – DIA TROUILLER

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 (EPOA),

Vu le schéma de cohérence territoriale Rovaltain Drôme-Ardèche approuvé le 25 octobre 2016,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS approuvé le 14 décembre 2007 et modifié le 24 mars 2016,

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

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 20 novembre 2017 entre la commune de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS et l'EPOA, délimitant un périmètre opérationnel portant sur le secteur des « Maisons seules », et prévoyant que l'EPOA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Sébastien CASERIO, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 octobre 2017 en mairie de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame Bernadette CHAVE épouse TROUILLER de céder le bien cadastré section AC numéro 172 sis 2, voie Romaine à SAINT-JEAN-DE-MUZOLS (07300), occupé par sa propriétaire, au prix de CENT VINGT DEUX MILLE euros (122 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de HUIT MILLE euros (8 000 €) a été prévue à la charge du vendeur,

JG

Vu les délibérations du Conseil municipal de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS en date des 6 octobre 1987, 8 septembre 1999 et 13 juin 2008 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser,

Vu les délibérations du Conseil municipal de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS en date des 10 avril 2014 et 16 novembre 2017 qui délèguent à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, d'une part, et autorisent le Maire à les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien, d'autre part,

Vu la décision du Maire de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS en date du 21 décembre 2017 subdéléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 27 novembre 2017, et la réception desdites pièces le 6 décembre 2017 par l'EPORA,

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

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

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de la Loire du 14 décembre 2017,

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 des 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 l'immeuble cadastré section AC numéro 172 sis 2, voie Romaine se situe dans le périmètre de la convention d'études et veille foncière conclue le 20 novembre 2017 et, plus précisément, au sein du secteur des « Maisons seules », faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4 le Secteur des Maisons Seules) inscrite au plan local d'urbanisme,

Considérant que ce secteur doit faire l'objet d'un réaménagement destiné à :

- Permettre d'intégrer les sensibilités paysagères et garantir une protection vis-à-vis des nuisances induites par la Route Départementale 86 et par la voie ferrée en édictant des principes d'aménagement,
- Permettre un développement mixte (constructions résidentielles et bâtiments d'activités) avec une qualité urbaine et paysagère structurante en entrée de ville,

- Conforter et développer l'attractivité économique dans la partie centrale en continuité des bâtiments d'activités existants et en les intégrant à l'aménagement,
- Garantir un traitement qualitatif des clôtures et façades visibles depuis l'espace public et préserver la cohérence d'ensemble du paysage urbain,
- Organiser une distribution directe des parcelles, ou par des voies secondaires,
- Favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés avec des espèces variées.

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis va permettre la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, d'un projet de renouvellement urbain et à dynamiser l'activité économique, notamment, au travers du développement de l'offre résidentielle et des activités économiques, de la sécurisation du secteur face aux nuisances, et de la fluidification des déplacements, lesquels présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien cadastré section AC numéro 172 sis 2, voie Romaine à SAINT-JEAN-DE-MUZOLS est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AC numéro 172 sis 2, voie Romaine à SAINT-JEAN-DE-MUZOLS (07300) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT VINGT DEUX MILLE euros (122 000 €)**, en valeur libre.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ces biens est définitive au profit de l'EPOA.

Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision.

Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

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

JG

Article 4 :

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

- Madame Bernadette CHAVE épouse TROUILLER - 27, rue Vincent d'Indy « Le Lafayette » - 07500 GUILHERAND-GRANGES, en tant que propriétaire,
- Maître Sébastien CASERIO - 61, avenue Maréchal Foch - BP 79 - 07302 TOURNON-SUR-RHONE CEDEX, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Monsieur Jean-Christophe AUDOUY - 13, route de Lamastre - 07300 TOURNON-SUR-RHONE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Madame Jean-Christophe AUDOUY - 13, route de Lamastre - 07300 TOURNON-SUR-RHONE, en tant qu'acquéreur évincé

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-JEAN-DE-MUZOLS.

Article 5 :

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

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 LYON (184, rue Duguesclin – 69433 LYON CEDEX 03).

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 LYON.

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 29 Décembre 2017,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET



JG