

DECISION DE PREEMPTION N° P2019-002

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AO numéro 68 et AO numéro 69 (lots n°1, 2 et 3) sis Le Bourg à CUZIEU (42330) – DIA Indivision DARD

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le schéma de cohérence territorial Loire Centre approuvé le 22 décembre 2016,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de CUZIEU approuvé le 29 mai 2012, modifié le 26 mars 2015,

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 convention d'études et de veille foncière conclue le 29 janvier 2015 entre la commune de CUZIEU et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « centre », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de CUZIEU, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Philippe BRUNEL, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 décembre 2017 en mairie de CUZIEU, informant Madame le Maire de l'intention de l'indivision DARD de céder les biens cadastrés section AO numéro 68 et AO numéro 69 (lots n°1, 2 et 3) sis Le Bourg à CUZIEU (42330), en valeur libre, au prix de QUATRE VINGT CINQ MILLE euros (85 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de CINQ MILLE euros (5 000 €) a été prévue à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CUZIEU en date du 18 décembre 2012 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de CUZIEU en date des 7 avril 2014 et 16 janvier 2018 qui délèguent à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme et l'autorisent à les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire de CUZIEU en date du 23 janvier 2018 subdéléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour les bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration de l'EPORA 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,

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 les biens cadastrés section AO numéros 68 et 69 sis Le Bourg se situent dans le périmètre de convention d'études et de veille foncière conclue le 29 janvier 2015 entre la commune de CUZIEU et l'EPORA, dans le secteur « centre », quartier identifié par la commune dans son plan local d'urbanisme par l'inscription d'un emplacement réservé et comme un site destiné à la création de logements avec des commerces en pied d'immeuble afin de restructurer l'entrée de ville et dont l'objectif est également de réduire les nuisances sur la RD1052,

Considérant que ces objectifs ont été matérialisés par une étude de faisabilité dont le dernier comité de pilotage a permis d'identifier un projet de restructuration du tènement situé face à l'Hôtel de Ville incluant les parcelles cadastrées section AO numéros 68 et 69,

Considérant que cette étude de faisabilité tend à créer, sur ce tènement, plusieurs places de stationnement, différents commerces en rez-de-chaussée dont une boulangerie, et une dizaine de logements individuels,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis s'intègre dans une réflexion globale initiée par la commune de CUZIEU dès 2012 et va permettre la mise en œuvre d'un projet urbain, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser

des équipements collectifs, objectifs qui présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens cadastrés section AO numéros 68 et 69 (lots n°1, 2 et 3) sis Le Bourg est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir les biens cadastrés section AO numéro 68 et AO numéro 69 (lots n°1, 2 et 3) sis Le Bourg à CUZIEU (42330) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE VINGT CINQ MILLE euros (85 000 €)**, 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'EPORA.

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.

Article 4 :

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

- Madame Nadine DARD épouse DUMAS – Les Vandats – 42310 LE CROZET, en tant que propriétaire,
- Madame Corine DARD – 21, impasse des Croisés – 42330 SAINT-BONNET-LES-OULES, en tant que propriétaire,
- Madame Béatrice DARD – 278, rue de l'Europe – 01540 VONNAS, en tant que propriétaire,
- Madame Myriam DARD – 1001, route de Saint-Cyr – 42210 SAINT-ANDRE-LE-PUY, en tant que propriétaire,
- Maître Philippe BRUNEL – 1, avenue Antoine Ravel – 42330 SAINT-GALMIER, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame Arlette SURGEY – Les Piards – 42600 MORNAND-EN-FOREZ, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame le Maire de CUZIEU.

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 *2 Février 2018*

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET

