

P2019-008

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AB numéro 122 sis « Le Village » à VASSIEUX-EN-VERCORS (26420) – DIA Association les Enfants des Cévennes

La Directrice Générale,

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 plan local d'urbanisme de la commune de VASSIEUX-EN-VERCORS approuvé le 11 février 2016,

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 6 juillet 2018, entre la commune de VASSIEUX-EN-VERCORS, la Communauté de communes du Royans-Vercors et l'EPORA délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Baraquement des Cévennes » et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification de ce secteur,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Xavier MARGERIT, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 janvier 2019 en mairie de VASSIEUX-EN-VERCORS, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'Association les Enfants des Cévennes de céder son bien cadastré section AB numéro 122 sis « Le Village » à VASSIEUX-EN-VERCORS (26420), au prix de VINGT MILLE euros (20 000 €),



Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de VASSIEUX-EN-VERCORS en date du 9 juin 2016 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de VASSIEUX-EN-VERCORS en date des 9 juin 2016 et 26 avril 2018 qui délèguent à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de 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 reçue le 19 février 2019 et le constat contradictoire réalisé le 6 mars 2019 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des Finances publiques de l'Isère du 19 février 2019,

Vu l'arrêté du Maire de la commune de VASSIEUX-EN-VERCORS en date du 29 mars 2019 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la délibération n° 17/168 du Conseil d'administration de l'EPORA du 1^{er} décembre 2017 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale 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 VASSIEUX-EN-VERCORS est connue pour l'importance qu'elle a joué pour la Résistance au cours de la seconde guerre mondiale et qu'elle a été complètement détruite par l'envahisseur nazi en 1944. Lors de la reconstruction du village, ont été érigés les baraquements de Vassieux, édifices provisoires en préfabriqués, ils ont d'abord servi de logements pour les populations sinistrées pendant la reconstruction puis ont accueilli divers services (écoles, épiceries, etc.) et, plus récemment, ils ont été utilisés comme centre de vacances,

Considérant que les baraquements de Vassieux, aujourd'hui inoccupés et dégradés, sont principalement composés de trois bâtiments distincts les uns des autres (250 m², 150 m² et 300 m² de surface au sol) et sont établis sur une surface parcellaire de 3 025 m²,

Considérant que ces biens cadastrés section AB numéro 122 sis « Le Village » sont situés dans le périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 6 juillet 2018 et, plus précisément, au sein du secteur « Baraquement des Cévennes », tènement nécessitant selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune, une requalification,

Considérant que ces biens sont situés sur une parcelle qui fait l'objet de différentes études de faisabilité, dont notamment l'étude pré-opérationnelle réalisée par le cabinet Urba-site pour la requalification de ce tènement à vocation économique-touristique, et que sa maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis va permettre de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune de VASSIEUX-EN-VERCORS, présentant un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

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

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AB numéro 122 sis « Le Village » à VASSIEUX-EN-VERCORS (26420) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de VINGT MILLE euros (20 000 €).**

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 :

- Association les Enfants des Cévennes – M. Alain DERBECQ, Président – 1, rue Abbé Masson – Le Presbytère – 30110 LA GRAND-COMBE, en tant que propriétaire,
- Maître Xavier MARGERIT – 13, rue Général Perrier - BP 61417 – 30017 NIMES CEDEX 1, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Samir HAMEL – 14, rue Ferdinand Lesseps – Résidence Pont d'Antoine – 13090 AIX-EN-PROVENCE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de VASSIEUX-EN-VERCORS.

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 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 03/04/2019



La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE