

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de RIORGES le 28 novembre 2011 portant sur un ensemble immobilier appartenant à la SCI MC, situé 45 rue Chantoiseau, cadastré Section AI n°195, d'une superficie totale de 408 m2 au prix de 60.000 € et commission d'agence de 5.000 €.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la Commune de RIORGES le 28 novembre 2011, portant sur un ensemble immobilier appartenant à la SCI MC, situé 45 rue Chantoiseau, cadastré Section AI, n°195, d'une superficie totale de 408 m2.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L 210-1, L213-3, L213-4 et R 213-8 ;

Vu le prix mentionné dans la DIA : soixante mille euros (60.000,00 €) hors commission d'agence de cinq mille euros (5.000,00 €).

Vu l'avis de France Domaine du 9 janvier 2012 estimant la valeur du bien à la hauteur de cinquante trois mille euros (53.000,00 €), hors frais d'agence.

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Riorges en date du 16 décembre 2010 portant création de la ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX.

Vu la convention opérationnelle entre la Commune de Riorges et l'EPORA concernant le quartier des canaux et ses avenants successifs.

Vu la décision du maire de Riorges, en date du 20 janvier 2012, déléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain, conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme.

JG

Vu la délibération en date du 3 mars 2010 par laquelle le conseil d'administration de l'EPOA a délégué au directeur général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPOA est délégataire de ce droit.

Considérant que le bien objet de la DIA se situe dans le périmètre de l'opération d'aménagement dite ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX, créée par une délibération du 16 décembre 2010.

Considérant que cette opération d'aménagement, qui concerne un îlot urbain situé à l'Est de la commune de Riorges, en frontière avec la Ville de Roanne, a pour objectif de renforcer une continuité urbaine entre les deux communes, et est un point de passage sur un des itinéraires de lien entre le centre de Riorges et celui de Roanne.

Considérant que le programme global prévisionnel des constructions neuves ou réhabilitées dans la ZAC, à vocation résidentielle, correspondant environ à 47/51 logements, 94/102 parkings logements et 20 places de stationnements publics, ainsi de bâtiments à vocation commerciale, économique, d'équipement et de services.

Considérant que l'opération vise notamment à réorganiser l'espace urbain en ouvrant l'îlot (manque d'espaces verts et de lieux publics autour de la maison de quartier), à préserver une multifonctionnalité notamment en conservant les commerces de proximité, les équipements de proximité (maison de quartier), et en créant les stationnements nécessaires.

Considérant que cette opération, par son importance et les finalités qu'elle poursuit (mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain, accueil d'activités économiques, réalisation d'équipements collectifs) constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que le tènement objet de la DIA est situé dans le secteur central de l'opération, et est destiné, en cohérence avec le plan général d'aménagement de la ZAC, à recevoir des équipements publics et collectifs conformément au dossier de réalisation de la ZAC.

Considérant que le tènement objet de la DIA est indispensable à la réalisation de cette opération.

Considérant qu'il est donc opportun d'exercer le droit de préemption urbain.

Considérant que le prix estimé par France Domaine, de CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (53.000,00 €) (ce prix s'entendant d'un bien utilisable dans des conditions normales et en particulier non pollué), commission d'agence de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €) en sus, peut être retenu.

JG

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de RIORGES, le droit de préemption urbain est exercé par l'EPORA à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (53.000,00 €), commission d'agence de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €) en sus, inférieur au prix mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre d'occupation, utilisable dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

Conformément aux dispositions de l'article R 213-10 du Code de l'urbanisme, les propriétaires disposent d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'ils acceptent le prix proposé ;
- b) Soit qu'ils maintiennent le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner et acceptent que le prix soit fixé par le Juge de l'expropriation (le Juge sera alors saisi par l'EPORA);
- c) Soit qu'ils renoncent à l'aliénation.

Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions de la DIA, à la SCP Jean-Christophe BERNET et Marie-Christine VALETTE, notaires associés à ROANNE (42311), 7 Boulevard de Belgique,

Et pour information :

- Au représentant de la SCI MC dont le siège social est à RIORGES (42153), 22 rue Chantoiseau,
- à Monsieur Jérémy FILLON, demeurant à ROANNE, 11 quai de l'Ile,



Article 5 :

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 LYON. 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 *24 Janvier 2012*

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

Monsieur Jean GUILLET

