

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie d'HOSTUN le 4 janvier 2012 portant sur un tènement appartenant aux consorts PAYRE, situé lieudit « Saint-Maurice d'Hostun », composé d'une parcelle de terrain cadastrée section AK n°84, d'une superficie de 5620 m² au prix de 129.260 € et d'une parcelle de terrain cadastrée section AK n°245, d'une superficie de 8515 m² au prix de 195.845 € .

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue par la Commune d'HOSTUN, le 4 janvier 2012 portant sur un tènement appartenant aux consorts PAYRE, lieudit « Saint-Maurice d'Hostun », cadastré Section AK n°84 et n°245, d'une superficie globale de 14.135 m².

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 210-1, L 213-3, L213-4 et R213-8 c) et R 213-10.

Vu la convention passée entre la communauté de communes du canton de Bourg de Péage, la commune d'HOSTUN et l'EPORA, signée le 6 octobre 2011.

Vu le courrier de Monsieur le Maire d'HOSTUN en date du 9 février 2012 demandant à l'EPORA d'exercer le droit de préemption.

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'HOSTUN en date du 13 février 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.

Vu le prix mentionné dans la DIA, TROIS CENT VINGT CINQ MILLE CENT CINQ EUROS (325.105 euros).

Vu l'avis de France Domaine du 24 janvier 2012 estimant la valeur du bien à la hauteur de

DEUX CENT QUARANTE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS
(240.295 euros).

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

Considérant que la commune d'HOSTUN s'est engagée dès 2002 dans la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur situé entre le village de Saint Maurice d'Hostun et la voie communale au sud, en vue, notamment, de satisfaire les besoins en matière de logements diversifiés.

Considérant que la Commune d'HOSTUN a achevé la première phase de cette opération, qui a permis, sur la partie nord de ce secteur, de réaliser 46 logements et 3 commerces.

Considérant que la Commune a décidé de poursuivre cette opération sur le reste du secteur en vue de la réalisation d'un programme de logements (une soixantaine environ), dont des logements en accession et locatifs sociaux (une quarantaine) répartis en bâtiments collectifs et en maison, d'un programme d'équipements publics (structure d'accueil petite enfance entre la salle des fêtes et les bâtiments d'habitation ; stationnements), l'aménagement de ce secteur s'articulant autour d'un mail piéton central et de deux voies de desserte, prolongeant les espaces déjà réalisés en partie nord et rejoignant la voie publique au sud.

Considérant que ces objectifs et aménagements sont repris par le PLU et son orientation d'aménagement de la zone AUa.

Considérant que ces options essentielles impliquent la maîtrise du foncier et ont amené la Commune et la Communauté de Communes à signer, en 2011, la convention susvisée avec l'EPORA, ce dernier ayant la charge de réaliser les acquisitions nécessaires en vue de cette opération, décrite par la convention elle-même.

Considérant que cette opération, par son importance et les finalités qu'elle poursuit constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme (projet urbain ; politique locale de l'habitat ; réalisation d'équipements collectifs).

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 la préemption peut être opérée au prix de deux cent quarante mille deux cent quatre vingt quinze euros (240.295 €), au vu de l'estimation de France Domaine.

JG

DECIDE :

Article 1 :

Par délégation de la Commune d'HOSTUN, 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 DEUX CENT QUARANTE MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (240.295,00 euros), inférieur au prix mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre d'occupation lors de la cession, 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 BADOY-BARNASSON, BARNASSON, de GESTAS de L'ESPEROUX, GILLES, notaires associés à ROMANS (26104), 55 avenue Gambetta,

Et pour information à :

- Monsieur Jean-Paul PAYRE, demeurant à SEYSSINS (38180), 21 rue Parra d'Andert,
- Madame Anne-Marie LAPASSAT, veuve de Monsieur Claude PAYRE, demeurant à ROMANS-SUR-ISERE (26100), Les Jardins de Jacquemart B Petite rue Neuve,
- Madame Aude PAYRE épouse de Monsieur Bertrand SPAGNOLO, demeurant à ROMANS-SUR-ISERE (26100), 17 rue Paul Sabatier,

IG

- Madame Anne-Valérie PAYRE, demeurant à LA BAUME D'HOSTUN (26730), 469 Route de Lapaire,
- Madame Elisabeth PAYRE, demeurant à CEYRESTE (13600) Le Parc d'Armand, Quartier La Chillière,
- Monsieur Jean-Paul ABISSET, demeurant à HOSTUN (26730) Quartier Les Diacques,
- Madame Nicole ABISSET, épouse GENEVIER, demeurant à MOURS-SAINT-EUSEBE (26540), 4 Résidence Les Pins,
- Monsieur Michel FAVOT, demeurant à ROMANS-SUR-ISERE (26100), 37 Avenue Château Fleury,
- Madame Colette FAVOT, veuve DAGORETTE, demeurant à SAINT-NAZAIRE EN ROYANS (26190), Quartier le Mas,
- Monsieur Pierre PAYRE, demeurant à MARSEILLE (13008), 19 Boulevard Philippon,
- Monsieur Yves PAYRE, demeurant à MARSEILLE (13008), 2 rue du Commandant Rolland
- la SARL FONCIERE BAMA, dont le siège est à NIMES (30000), 56 Boulevard Jean Jaurès.

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 GRENOBLE. 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 17 Février 2012

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

Monsieur Jean GUILLET

