

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de CHAPONOST, le 31 mai 2012 portant sur partie d'un ensemble immobilier appartenant aux consorts DUDINO, lieudit «Rue René Chapard», détachée de la parcelle cadastrée Section AN n°57, pour une superficie de 1595 m².

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de CHAPONOST, le 31 mai 2012, portant sur partie d'un ensemble immobilier appartenant aux consorts DUDINO, situé lieudit «Rue René Chapard», détachée de la parcelle cadastrée Section AN n°57, pour 1595 m².

Vu les articles L 213-1 et suivants, R 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme, notamment les articles R 213-8, R 213-10 et R213-12.

Vu le prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner soit TROIS CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS (338.000 euros) et les frais de division et de bornages dus à Mr BLIN, géomètre-expert à Saint-Symphorien d'Ozon, mis à la charge de l'acquéreur évincé dans le contrat, et estimés à DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (2.392 euros) TTC.

Vu l'avis de France Domaine estimant la valeur du bien à hauteur de TROIS CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS (338.000 euros).

Vu la convention d'étude et de veille foncière intervenue entre la Communauté de communes de la vallée du GARON, la Commune de CHAPONOST et l'EPORA, le 24 avril 2012.

Vu la décision du Maire de CHAPONOST en date du 2 juillet 2012 déléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption à l'occasion de la déclaration d'intention d'aliéner, conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme.

JG

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 le tènement concerné est situé dans un secteur stratégique du centre-bourg de CHAPONOST, Rue Chapard, axe central qui relie le centre haut et le centre bas de la commune et qu'il se situe à un endroit stratégique.

Considérant que la commune a engagé une réflexion sur la restructuration de son centre bourg, afin de le rendre attractif, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable et en répondant aux besoins d'une population de 10.000 habitants à l'horizon 2020, notamment en matière de logement et d'équipement.

Considérant que l'étude préalable en date de février 2010 menée par le groupement TEKHNE Architectes, Equinoxe Paysages et Sept insiste sur la nécessité d'accomplir des objectifs de densification, de revitalisation et d'amélioration de la qualité urbaine et a permis au conseil municipal le 11 mars 2010 de dégager les principes d'aménagement du centre-bourg.

Considérant que dans sa délibération du 14 avril 2011, le conseil municipal a arrêté les options essentielles d'une opération d'aménagement sur le secteur dit «de la rue Chapard ».

Considérant que le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, le 3 novembre 2009, fixe par ailleurs des objectifs ambitieux à la Commune de CHAPONOST pour la réalisation de logements sociaux (production de 132 logements sociaux d'ici 2014)

Considérant que la parcelle cadastrée Section AN 57, objet de la DIA, est destinée à permettre l'aménagement d'une voie devant désenclaver le secteur et inscrite au PLU en emplacement réservé et la réalisation d'immeubles de type « petit collectif et intermédiaire », susceptibles d'accueillir de nouveaux habitants et de diversifier l'offre en matière d'habitat (minimum 50% de logements locatifs sociaux), avec des commerces et services en rez-de-chaussée pour maintenir l'activité commerciale.

Considérant que la société ALLIADE a étudié la réalisation d'un projet prévoyant la création de 28 logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation d'un cheminement piétonnier reliant l'impasse Léonie Roland (dans l'esprit des traboules lyonnaises).

Considérant que cette opération constitue une opération d'aménagement urbain au sens de l'article L 300-1 du Code l'urbanisme (mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, accueil d'activités économiques, réalisation d'équipements collectifs et d'un projet urbain).

Considérant qu'il y a lieu de préempter au prix de TROIS CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS (338.000 euros), frais de division et de bornages en sus pour un montant de DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (2.392 euros) TTC.

54

DECIDE

Article 1 :

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

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix indiqué par le propriétaire, soit TROIS CENT TRENTE HUIT MILLE EUROS (338.000 euros).

Les frais de division et de bornages dus à Mr BLIN, géomètre-expert à Saint-Symphorien d'Ozon, mis à la charge de l'acquéreur évincé dans le contrat , et estimés à DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (2.392 euros) TTC seront pris en charge par l'EPORA.

Article 3 :

Dès lors que la préemption est opérée au prix indiqué par le propriétaire, un acte authentique sera dressé pour constater ce transfert de propriété dans le délai de trois mois, conformément aux dispositions de l'article R 213-12 du Code de l'urbanisme.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée, après transmission au Préfet de la Région Rhône-Alpes :

Au notaire mandataire des parties :

- La SCP COLOMB-DEMONTES-CERON-BOUONNET, notaires à SAINT GENIS LAVAL (69563), 31 rue Charles LUIZET, BP 12,

Aux vendeurs :

- Madame Yolande Joséphine DUDINO veuve PELLETIER, demeurant à TRAMOYES (01390), 61 rue des Dentines,
- Et Madame Marinette GALLO veuve SALAUM, demeurant à EAUBONNE (95600), 5 rue Albert Camus,

et à l'acquéreur :

- CD PROMOTION SARL dont le siège est à VALENCIN (38540), lieudit Les Grandes Vignes.

Article 5 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement,

JG

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 30 Juillet 2012

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

Monsieur Jean GUILLET