



DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à LA VERPILLIERE (38290), 70 route de Villefontaine, cadastré section AI n°15, 16 et 19 – propriété de la SARL VERPI au prix de 520.000 €.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de LA VERPILLIERE le 13 novembre 2013, portant sur un tènement immobilier non bâti situé 70 route de Villefontaine, cadastré section AI 15, 16 et 19 en zone UY, d'une superficie totale de 12.109 m², propriété de la SARL VERPI.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 213-8c).

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (565.710 euros (cinq cent soixante-cinq mille sept cent dix euros), et l'avis de France Domaine, en date du 9 décembre 2013, estimant la valeur du bien à hauteur de 520.000 euros (cinq cent vingt mille 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.

Vu la convention signée le 9 avril 2013 entre la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, la Commune de Villefontaine, la Commune de La Verpillière et l'EPORA.

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de La Verpillière, n°11/2013, du 30 septembre 2013, qui autorise le Maire à Subdéléguer l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens situés dans le périmètre de la gare.

Vu la décision du Maire de la Commune de La Verpillière, n°15/2013, en date du 21 octobre 2013, portant subdélégation du droit de préemption urbain à l'EPORA pour les terrains de la zone gare.

CONSIDERANT les objectifs de l'EPORA, issus du décret constitutif n°98-923 du 14 octobre 1998 modifié, de procéder à toutes acquisitions foncières et toute opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et spécialement la reconversion des friches industrielles et des emprises

militaires et la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords et à contribuer plus généralement à l'aménagement du territoire.

CONSIDERANT que le terrain, objet de la DIA, est non bâti, et est à « vocation industrielle » selon les règles d'urbanisme applicables (zone UY).

CONSIDERANT que le « secteur de la gare » constitue un secteur stratégique compte tenu :

- De son implantation entre la gare d'importance régionale de La Verpillière, l'établissement des « Maristes » et le futur emplacement du « Village de marques » et de la cité judiciaire ;
- De la présence de la gare TER et les enjeux de densification que portent les territoires autour des gares ;
- De l'importance des tènements libres ou mutables (sites de l'ancienne carrière du Lémand propriété de l'Etat gérée par l'EPORA, Fonderies de l'Isère, site « Super U ») ;
- De la présence de projets importants qui se développent dans l'environnement urbain du site.

CONSIDERANT le projet commun de la Commune de La Verpillière, de la Commune de Villefontaine voisine et de la CAPI, qui a fait l'objet d'étude depuis 2010.

CONSIDERANT le projet d'implantation d'une ZAC sur ce secteur.

CONSIDERANT que le secteur entre dans le périmètre du Projet d'Aménagement Durable de la CAPI.

CONSIDERANT le secteur de la gare de La Verpillière, identifié comme « véritable centralité urbaine » et les orientations définies dans le SCOT pour ce secteur.

CONSIDERANT que le bien est situé dans le périmètre d'intervention de l'EPORA, dit « secteur de la gare » à La Verpillière, identifié par la convention du 9 avril 2013 signée avec la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, la Commune de Villefontaine, la Commune de la Verpillière.

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer un droit de préemption, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, dans l'intérêt général.

CONSIDERANT que ce projet relève de l'article L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain).

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 520.000 euros, compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine.

JG

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de La Verpillère, 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 de 520.000 euros, inférieur à celui de la DIA (valeur libre et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales).

Conformément à l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- a) Soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) Soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) Soit qu'il renonce à l'aliénation.

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

Article 3 :

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions de la DIA :

- A la SARL VERPI, dont le siège est sis 43 rue Eugène Ducretet 68200 MULHOUSE ;
- A la société DORNINVEST, représentée par Système U, gérante de ladite société, dont le siège est sis 43, rue Eugène Ducretet, 68200 MULHOUSE.

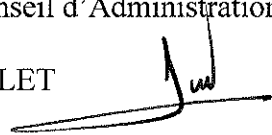
Article 4 :

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 9 Janvier 2014

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

Monsieur Jean GUILLET

 J.G.