



EPORA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DE L'OUEST RHÔNE-ALPES

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à MARSАЗ (26260), Petite rue, cadastré section B n°310 (110 m² - 3 rue Petite Rue) et section B n°306 (1706 m² - Le village) ainsi que la moitié indivise du chemin d'accès – propriété de Madame NICOLAS Micheline Marie Alphonsine, de Madame CHARDON Dominique Marie-José Andrée et de Madame CHARDON Nathalie Marie, au prix de 55.000 € (hors commission de 5.000 € à la charge du vendeur)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 4/2014 reçue par la Commune de MARSАЗ le 22 décembre 2014, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre situé 3 rue Petite Rue à MARSАЗ (26260), cadastré section B n°310, d'une superficie de 110 m², et situé Le village à MARSАЗ (26260), cadastré section B n°306, d'une superficie de 1.706 m², ainsi que la moitié indivise du chemin d'accès, soit une superficie totale de 1.816 m², propriété de :

- Madame NICOLAS Micheline Marie Alphonsine, demeurant 13, Citée des Rameaux à Saint Symphorien sur Coise (69590) ;
- Madame CHARDON Dominique Marie-José Andrée, demeurant 38, rue des Rancy à Lyon (69003) ;
- Madame CHARDON Nathalie Marie, demeurant 13, Citée des Rameaux à Saint Symphorien sur Coise (69590).

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. 213-8b) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (55.000 euros – cinquante-cinq mille euros), hors commission d'agence à hauteur de 5.000 € à la charge du vendeur), et l'avis de France Domaine, en date du 28 janvier 2015, n°2015-177V0011, estimant la valeur du bien à hauteur de 55.000 euros (cinquante-cinq 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 ;

JG

Vu la convention signée le 21 janvier 2015 entre la Commune de MARSAZ, la Communauté de Communes du Pays de l'Herbasse et l'EPORA ;

Vu la délibération n°2013/0041 du Conseil Municipal de la Commune de MARSAZ en date du 28 octobre 2013 instituant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°2014/0014 du Conseil municipal de la Commune de MARSAZ, en date du 14 avril 2014, qui autorise le Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption urbain pour les biens situés dans le périmètre dédié et prévu par la convention susvisée ;

Vu l'invitation à acquérir le tènement foncier cadastré section B n°306 et section B n°310, ainsi que la moitié indivise du chemin d'accès, d'une superficie totale de 1.816 m², adressée par la Commune de MARSAZ à l'EPORA par arrêté n°013/2015 en date du 12 février 2015 portant subdélégation du droit de préemption urbain à l'EPORA pour le bien objet de la DIA ;

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 toutes 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 bâti et est situé en zone UA selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre d'étude et de veille foncière sur lequel, par convention précitée, la Commune de MARSAZ a délégué son droit de préemption à l'EPORA.

CONSIDERANT qu'une étude hydraulique réalisée pour limiter les crues et protéger les biens et les personnes dans la traversée du village de MARSAZ prévoit, entre autre, la création d'une noue sur les parcelles cadastrées section B n°306 et section B n°310 ;

CONSIDERANT que l'objectif est de limiter le risque d'inondation sur les secteurs à enjeux à l'échelle du bassin versant ;

CONSIDERANT que ce projet, étudié en partenariat avec la Communauté de Communes du Pays de l'Herbasse, est nécessaire pour la réalisation des travaux de limitation des crues de la Veune et du Merdarioux ;

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, notamment pour les projets suivants :

- Limiter le risque d'inondation sur les secteurs à enjeux ;
- Réaliser les travaux nécessaires au projet, notamment par la création d'une noue.

CONSIDERANT que ce projet relève des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (mise en œuvre d'un projet urbain, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 55.000 euros (cinquante-cinq mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine, hors commission d'agence à hauteur de 5.000 € à la charge du vendeur

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de MARSAZ, 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 55.000 euros égal à celui de la DIA (commission en sus à la charge du vendeur).

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 contenues dans la DIA :

- A Maître Hervé CROZAT, Notaire, domicilié es qualité à l'étude Hervé CROZAT et Mélanie GOGNIAT, notaires associés, sise 2, rue Danthony à Saint Donat sur l'Herbasse (26260), pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur DESCOTE Jean-Yves Sylvain Alfred, éducateur, demeurant 147 B, rue Jean-Claude Pérrossier à BREN (26260), acquéreur évincé.

La présente décision sera également notifiée à :

- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03 ;
- Commune de MARSAZ, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de MARSAZ – 1, place de la Mairie - 26260 MARSAZ

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 16 Février 2015
Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA
Monsieur Jean GUILLET

