

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à MONTALIEU VERCIEU (38390), situé Le Bourg, cadastré section AC n°523 (d'une superficie de 344 m²), situé Le Bourg, cadastré section AC n°524 (d'une superficie de 49 m²), situé 37 route de Lyon, cadastré section AC n°782 (d'une superficie de 159 m²) et situé 37 route de Lyon, cadastré section AC n°784 (d'une superficie de 710 m²), soit une superficie totale de 1.262 m², propriété de Monsieur DECHAUX Jérémie Karim Michaël et de Madame BENOIR Emilie, au prix de 225.000 € (deux cent vingt-cinq mille euros).

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 201500055 reçue par la Commune de MONTALIEU VERCIEU le 2 février 2015, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre situé Le Bourg, cadastré section AC n°523 (d'une superficie de 344 m²), situé Le Bourg, cadastré section AC n°524 (d'une superficie de 49 m²), situé 37 route de Lyon, cadastré section AC n°782 (d'une superficie de 159 m²) et situé 37 route de Lyon, cadastré section AC n°784 (d'une superficie de 710 m²), soit une superficie totale de 1.262 m², propriété de :

- Monsieur DECHAUX Jérémie Karim Michaël, demeurant 37, route de Lyon à MONTALIEU-VERCIEU (38390) ;
- Madame BENOIR Emilie, demeurant 37, route de Lyon à MONTALIEU-VERCIEU (38390) ;

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. 213-9b) ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner (320.000 euros – trois cent vingt mille euros), et l'avis de France Domaine, en date du 17 mars 2015, n°2015-247V0438, estimant la valeur du bien à hauteur de 225.000 euros (deux cent vingt-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 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de MONTALIEU VERCIEU en date du 11 décembre 2012 par laquelle le PLU de la Commune a été approuvé ;

Vu la délibération n°18/2014 du Conseil Municipal de la Commune de MONTALIEU VERCIEU en date du 9 avril 2014 par laquelle le Conseil Municipal de la Commune a délégué au Maire le pouvoir d'exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 21 janvier 2015 entre la Commune de MONTALIEU VERCIEU et l'EPORA ;

Vu la délibération n°62/2014 du Conseil Municipal de la Commune de MONTALIEU VERCIEU en date du 4 décembre 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 AC n°523, 524, 782 et 784, adressée par la Commune de MONTALIEU VERCIEU à l'EPORA par courrier du 30 mars 2015 et par arrêté en date du 30 mars 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 Ubb s'agissant des parcelles cadastrées section AC n°523 et n°524 et en zone AUoz s'agissant des parcelles cadastrées section AC n°782 et n°784 selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre opérationnel (secteur du Centre BOURG dit MANUDO) sur lequel, par convention précitée, la Commune de MONTALIEU VERCIEU a délégué son droit de préemption à l'EPORA.

CONSIDERANT que des diagnostics ont été réalisés lors du PADD du 18 mars 2010 et qu'il ressort de ces derniers un enjeu de réaménagement permettant une dynamique et une densification dans le centre bourg de MONTALIEU VERCIEU ;

CONSIDERANT que l'objectif est de réaliser une opération d'ensemble qui est la traduction réglementaire des orientations d'aménagement et de programmation durables qui permettront à la Commune de MONTALIEU VERCIEU d'atteindre les enjeux ci-dessus rappelés ;

CONSIDERANT que le secteur CIMETIERE / MANUDO a été identifié dès 2010 comme secteur de développement et qu'un projet de création d'une ZAC est à l'étude sur le secteur ;

CONSIDERANT qu'un projet de réhabilitation du secteur autour de la Route de Lyon et du chemin du cimetière permettant la création de logements sociaux (en locatif ou en accession) et l'implantation de commerces, est étudié depuis 2010 ;

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 :

- Réaliser une opération d'ensemble au Centre Bourg de la Commune de MONTALIEU VERCIEU ;
- Permettre une dynamique et une densification dans le Centre Bourg de la Commune ;

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, d'une politique de l'habitat, permettre le renouvellement urbain, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 225.000 € (deux cent vingt-cinq mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine.

56

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de MONTALIEU VERCIEU, 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 225.000 € (deux cent vingt-cinq mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine, inférieure au prix mentionné dans la DIA. JG

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 la SCP RIVAL, SARAMITO, MAYEN, CHARLET-MONOT, SARAMITO-SOTTILINI, Notaires associés, domiciliés es qualité 26 rue Galilée Route d'Argent à MORESTEL (38510), pour le compte des vendeurs.

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 MONTALIEU VERCIEU, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de MONTALIEU VERCIEU – 6 place de la Mairie - 38 390 MONTALIEU-VERCIEU.

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 31 Mars 2015
Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA

Monsieur Jean GUILLET

