

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet :** Décision de préemption – immeuble situé à VIENNE (38200), 23 et 25 rue Pegeron, cadastré section AE n°114, d'une superficie de 805 m<sup>2</sup>, cadastré section AE n°115, d'une superficie de 51 m<sup>2</sup>, cadastré section AE n°116, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>, cadastré section AE n°117, d'une superficie de 578 m<sup>2</sup> et cadastré section AE n°118, d'une superficie de 267 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 1.716 m<sup>2</sup>, propriété de Madame DONIKIAN Danièle Irène Takoui, Monsieur DONIKIAN Guy Alexandre, Monsieur DONIKIAN Jacques Agop, Monsieur DONIKIAN Marc Mésrop, Madame DONIKIAN Marie-Laure Herepsmé, Monsieur DONIKIAN Denis, Madame DONIKIAN Simone Marie, Madame KIZIRIAN Marie, au prix de 232.000 € (deux-cent trente-deux mille euros)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n°20150138 en date du 30 juillet 2015, reçue par la Commune de VIENNE le 31 juillet 2015, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, non occupé, situé à VIENNE (38200), 23 et 25 rue Pegeron, cadastré section AE n°114, d'une superficie de 805 m<sup>2</sup>, cadastré section AE n°115, d'une superficie de 51 m<sup>2</sup>, cadastré section AE n°116, d'une superficie de 15 m<sup>2</sup>, cadastré section AE n°117, d'une superficie de 578 m<sup>2</sup> et cadastré section AE n°118, d'une superficie de 267 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 1.716 m<sup>2</sup>, propriété de

- Madame DONIKIAN Danièle Irène Takoui, demeurant Quart Chanteperrin 26450 PUY SAINT MARTIN ;
- Monsieur DONIKIAN Guy Alexandre, demeurant Cime d'Huire 69430 QUINCIE EN BEAUJOLAIS ;
- Monsieur DONIKIAN Jacques Agop, demeurant 4, place du Gouvernement 69005 LYON ;
- Monsieur DONIKIAN Marc Mésrop, demeurant 3, rue des 4 vents 38200 VIENNE ;
- Madame DONIKIAN Marie-Laure Herepsmé, demeurant Chemin du Champ de Bras 38200 VIENNE ;
- Monsieur DONIKIAN Denis, demeurant 4, rue du 8 mai 1945, 91130 RIS ORANGIS ;
- Madame DONIKIAN Simone Marie, demeurant 4, rue Barra 42400 SAINT CHAMOND ;
- Madame KIZIRIAN Marie, demeurant Maison de retraite de l'Argentière, 23 rue Pierre et Marie Curie 38200 VIENNE.

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 à hauteur de 232.000 € (deux-cent trente-deux mille euros), outre 11.000 euros TTC à la charge des vendeurs, et l'avis de France Domaine, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2015, estimant la valeur du bien à hauteur de 232.000 € (deux-cent trente-deux mille euros).

JG



Vu la délibération n°12.45 en date du 22 mars 2012 par laquelle la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois a accepté la délégation du droit de préemption urbain de la Ville de Vienne et a autorisé l'intervention de l'EPORA sur le secteur de Vienne Nord en particulier pour conduire les études, effectuer de la veille foncière et procéder aux acquisitions foncières nécessaires sur le secteur de Pégeron;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 9 mai 2012 entre la Communauté d'Agglomération VIENNAGGLO et l'EPORA ;

Vu l'avenant n°1 à la convention d'études et de veille foncière entre la Communauté d'Agglomération VIENNAGGLO et l'EPORA, signé le 28 novembre 2013 ;

Vu l'avenant n°2 à la convention d'études et de veille foncière entre la Communauté d'Agglomération VIENNAGGLO et l'EPORA, signé le 17 novembre 2014 ;

Vu la délibération n°CM130715-14 en date du 15 juillet 2013 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de VIENNE a approuvé l'instauration d'un périmètre d'étude sur un ensemble de parcelles, dont celles objet de la DIA ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de VIENNE, en date du 16 juillet 2007 , publiée le 24 juillet 2007 instituant un droit de préemption urbain à la totalité des Zones U et AU;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de VIENNE, n°CM140407-47 en date du 7 avril 2014, déléguant au Maire l'exercice au nom de la commune les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ;

Vu la décision n°249 en date du 14 septembre 2015 par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de VIENNE a délégué le droit de préemption à l'EPORA s'agissant des parcelles objet de la DIA « DONIKIAN » ;

Vu le constat contradictoire de visite par le titulaire du droit de préemption en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, en date du 24 septembre 2015 ;

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 ;

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 situé en zone UB selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que ce tènement présente un intérêt stratégique pour la réalisation d'un projet urbain compte tenu de sa situation à proximité immédiate du centre-ville et du centre de l'agglomération ;

JG

CONSIDERANT l'existence d'un projet de mutation du secteur Vienne Nord (études Urbagare, étude de cadrage urbain, atelier d'attractivité du 9 juillet 2015 notamment) ;

CONSIDERANT l'existence d'un projet d'aménagement d'ensemble alliant activités économiques et logements afin d'entraîner une dynamique de renouvellement urbain ;

CONSIDERANT l'existence d'un projet de logements sur l'ilot objet de la DIA, l'EPORA étant déjà propriétaire des tènements voisins situés n°19 et 20 rue Pègeron ;

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 la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

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, politique locale de l'habitat, permettre le renouvellement urbain) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 232.000 € (deux-cent trente-deux mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

## DECIDE

### **Article 1 :**

Par délégation de la Commune de VIENNE, 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 232.000 € (deux-cent trente-deux mille euros), égal à celui de la DIA.

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.

Conformément à l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, en cas d'accord sur le prix indiqué par le propriétaire ou sur le prix offert par le titulaire du droit de préemption, un acte authentique est dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord pour constater le transfert de propriété.

### **Article 3 :**

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

- A Maître Dominique GIRAUD-VIALLET, Notaire, domicilié es qualité à son étude sise 12, rue Calixte II – BP 286 – 38203 VIENNE Cedex, pour le compte des vendeurs ;
- A la SCI DAMALAU, dont le siège est sis 669 Montée Bon accueil, 38200 SEYSSUEL, 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 VIENNE, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de VIENNE - Place de l'Hôtel de Ville - BP126 - 38209 Vienne Cedex.

**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.

JG

Fait à Saint Etienne, le 9 Octobre 2015

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

Monsieur Jean GUILLET

