

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – Commune de LE TEIL – DIA transmises le 3 septembre 2015 – Propriété THEVENON-EMERY – terrains cadastrés Section BD n°375 et 376 situés 13 rue Montant au Chateau.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de LE TEIL le 3 septembre 2015, portant sur un terrain bâti de 38m² (parcelle BD 376), lot de volume n°2, indissociable d'une parcelle de terrain, objet d'une seconde DIA, située sur la parcelle BD 375 d'une surface de 241m², vendus ensemble au prix de 89.500 euros

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune d'ANNONAY le 3 septembre 2015, portant sur une parcelle de terrain bâti de 241m² (parcelle BD 375), indissociable du lot de volume n°2 attaché, situé sur la parcelle BD 376 d'une surface de 38m², vendus ensemble au prix de 89.500 euros

Vu les documents adressés en complément le 22 octobre 2015

Vu le code de l'urbanisme, et ses articles R.213-8c) et R.213-10

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LE TEIL en date du 15 novembre 2007 reçu en Préfecture le 21 novembre 2007, instaurant un droit de préemption urbain sur la Commune de LE TEIL,

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – avec un volet spécifique Renouvellement Urbain sur centre ville du Teil – signée entre la Commune du Teil, la Communauté de Communes Rhône Helvie, et l'Agence National de l'Habitat le 20 juin 2014.

Vu la convention d'études et de veille foncière entre la Commune du Teil, la Communauté de Communes Rhône Helvie, et l'EPORA – OPAH RU Centre Bourg le 28 juillet 2014

Vu l'étude pré-opérationnelle de faisabilité sur le centre ville de la Commune réalisée en juillet 2015 par l'EPORA

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 délibération du 14 avril 2014 du Conseil municipal déléguant au maire l'exercice du droit de préemption urbain

Vu la décision du Maire du 10 novembre 2015 autorisant l'EPORA à exercer le droit de préemption sur les parcelles objet des DIA reçues le 3 septembre 2015

Vu l'avis de France Domaine en date du 5 novembre 2015

CONSIDERANT que l'immeuble objet des deux DIA est situé dans le quartier KLEBER, pour lequel la Commune prévoit la rénovation urbaine et plus spécifiquement dans le secteur « Temple/Garibaldi/rue Marceau » qui a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement.

CONSIDERANT en effet que face aux constats de taux de vacances (25% des logements du centre-ville sont vacants), de paupérisation, des contraintes d'habitabilité liés à la morphologie du bâti (parcelles étriquées, bâti en hauteur avec peu d'espaces extérieurs et difficulté d'éclairage dans les étages bas), et d'un cadre de vie peu qualitatif, la Commune a décidé d'intervenir afin de changer l'image et redynamiser le centre ville.

CONSIDERANT que le parti d'aménagement, issu de l'étude de faisabilité réalisée, et validé par la municipalité, tend à requalifier lourdement le tissu urbain dégradé au pied du coteau Rue Marceau, en espaces publics de proximité paysagers, aménager un espace public de proximité, reliant notamment le cœur du quartier Kléber et la Place Pierre Semard et à construire une nouvelle façade sud re-délimitant le cœur de l'îlot, et pouvant accueillir des programmes mixtes (logements et services).

CONSIDERANT que les deux parcelles objet des DIA, constituées d'une maison à usage d'habitation, ainsi qu'une parcelle de terrain d'agrément, appelle par nature une intervention sur le bâti et est voué à être démoli pour créer des espaces publics permettant une aération du tissu urbain dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, ci-dessus décrit.

CONSIDERANT que ce projet entre dans les prévisions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme (renouvellement urbain – projet urbain – équipements collectifs).

CONSIDERANT que la valeur globale de ces deux parcelles, compte tenu de leur état et de leurs caractéristiques, peut être estimée à 85.000 euros, suivant en cela l'avis de France Domaine (valeur libre d'occupation et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune, 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 85.000 euros, inférieur à celui mentionné dans la DIA.

JG

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble non occupé lors de la cession, utilisable dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

Article 3 :

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 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à CABINET D'URBANISME REYNARD, SARL CAUPERE, 41 rue du Lac, 69 422 LYON CEDEX 03
- à Mademoiselle Virginie THEVENON et Monsieur Stéphane EMERY, 35 rue Tronchet, 69 006 LYON
- à Mademoiselle Cécile CADOT, Chemin de Dromette, 26 200 MONTELIMAR
- au SGAR
- à la Commune de LE TEIL

Article 5 :

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 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 16 Novembre 2015

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

Monsieur Jean GUILLET