

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à CHONAS-L'AMBALLAN (38121), 34 passage du Lavoir, cadastré section AH n°441 (00ha 00a 66ca, soit 66 m², à titre indivis), et cadastré section AH n°438 (00ha 02a 73 ca, soit 273 m²), propriété de Monsieur REGE-NERO David et de Madame NOEL Hélène, au prix de 144.000 €.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN, en date du 15 octobre 2015, portant sur un tènement immobilier bâti, à usage d'habitation, d'une surface utile ou habitable de 143 m², occupé par le(s) propriétaire(s) au jour de la DIA mais constaté libéré au moment de la visite effectuée le 3 décembre 2015 situé à CHONAS-L'AMBALLAN (38121), 34 passage du Lavoir, cadastré section AH n°441 (00ha 00a 66ca, soit 66 m², à titre indivis), et cadastré section AH n°438 (00ha 02a 73 ca, soit 273 m²), propriété de Monsieur REGE-NERO David, hôte de caisse, et de Madame NOEL Hélène, secrétaire ;

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 à hauteur de 150 000 euros dont 6 000 euros de mobilier, et l'avis de France Domaine, en date du 7 décembre 2015, estimant la valeur du bien à hauteur de 144.000 euros (Cent quarante-quatre mille euros) ;

Vu la délibération du 22 avril 2004 par laquelle la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN a modifié le Droit de Préemption Urbain sur partie des zones U et NA du document d'urbanisme alors en vigueur ;

Vu la délibération du 4 juillet 2005 par laquelle la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN a approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du 7 octobre 2005 par laquelle la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN a modifié le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU alors en vigueur ;

Vu la délibération n°2014/028 du Conseil municipal de la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN, en date du 24 avril 2014, qui donne délégation à Madame le Maire pour signature de toutes pièces, actes, contrats, conventions se rapportant aux affaires de la commune, pour la durée du mandat ;

Vu la délibération n°2015/041 du 28 septembre 2015 par laquelle la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN a autorisé Madame le Maire à signer la convention de veille d'études et de veille foncière entre la Commune, ViennAgglo et l'EPORA sur le centre-bourg ;

JG



Vu la délibération n°2015/053 par laquelle la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN a délégué à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain, dans le périmètre du « centre-bourg » ;

Vu la convention tripartite d'études et de veille foncière, n°00B038, signée entre la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN, ViennAgglo et l'EPORA le 10 décembre 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 ;

Vu l'invitation à acquérir le tènement foncier cadastré section AH n°441 (00ha 00a 66ca, soit 66 m², à titre indivis), et cadastré section AH n°438 (00ha 02a 73 ca, soit 273 m²), situé à CHONAS-L'AMBALLAN (38121), 34 passage du Lavoir, d'une superficie totale de 339 m², adressée par la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN à l'EPORA par arrêté du Maire n°2015/066 en date du 9 décembre 2015 et par courrier complémentaire en date du 10 décembre 2015, au prix de 144.000 € (cent quarante-quatre mille euros) ;

Vu le constat contradictoire de visite réalisé le 3 décembre 2015, en application des dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

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 UA selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre de projet sur lequel, par convention précitée, la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN a délégué son droit de préemption à l'EPORA ;

CONSIDERANT que lors de sa séance du 23 juin 2015, le conseil municipal de la commune de CHONAS-L'AMBALLAN s'est positionné sur la nécessité de constituer des réserves foncières pour un projet de centre village, afin de pouvoir réaliser des aménagements cohérents pour dynamiser son centre ;

CONSIDERANT que lors de sa séance du 23 septembre 2015, le conseil municipal de la commune de CHONAS-L'AMBALLAN a validé la convention d'étude et de veille foncière avec l'EPORA sur un périmètre resserré sur son centre village pour un projet de logements avec des commerces au rez-de-chaussée ;

CONSIDERANT qu'une étude urbaine a été lancée sur ce périmètre et que le tènement objet de la DIA est au centre de cette étude ;

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA présente un intérêt stratégique et est nécessaire pour la réalisation du projet ci-dessus rappelé ;

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, pour permettre 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 et d'une politique locale de l'habitat, organisation maintien extension et accueil d'activités économiques) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 144.000 euros (cent quarante-quatre mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de CHONAS-L'AMBALLAN, 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 144.000 euros (cent quarante-quatre mille euros).

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 Sylvain JOUY, Notaire, domicilié es qualité à son étude sise 322 Chemin de Champ Sever à CHONAS-L'AMBALLAN (38121), pour le compte du vendeur ;
- A Monsieur Jérémy FEROUSSIER et Mademoiselle Vanessa COLLON, demeurant chez Monsieur FEROUSSIER, 829 chemin de la Ravat, 38200 VIENNE, acquéreurs évincés ;

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 CHONAS-L'AMBALLAN, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de CHONAS-L'AMBALLAN - 4 place de la Mairie - 38121 CHONAS L'AMBALLAN

JG

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 Décembre 2015

JG

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

Monsieur Jean GUILLET

