

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet :** Décision de préemption – immeuble situé à VIENNE (38200), 27 rue Pegeron, cadastré section AE n°33, d'une superficie de 00ha 07a 21ca, soit 721 m<sup>2</sup>, propriété Monsieur MEUNIER Jean-Jacques et Madame MEUNIER Sylvaine, au prix de 220.000 € (deux-cent vingt mille euros)

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 16 février 2016, reçue par la Commune de VIENNE le 19 février 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation occupé par les propriétaires et libre au moment de la vente, situé à VIENNE (38200), 27 rue Pegeron, cadastré section AE n°33, d'une superficie de 00ha 07a 21ca, soit 721 m<sup>2</sup>, propriété de Monsieur MEUNIER Jean-Jacques et Madame MEUNIER Sylvaine, demeurant 27 rue Pegeron à VIENNE (38200).

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 220.000 € (deux-cent vingt mille euros), et l'avis de France Domaine, en date du 1<sup>er</sup> avril 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 220.000 € (deux-cent vingt mille euros).

Vu la délibération du 25 mai 1987 par laquelle le Conseil municipal de la Ville de VIENNE a institué le droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines et les zones d'urbanisation future ;

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 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 Pegeron ;

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 l'avenant n°3 à la convention d'études et de veille foncière entre la Commune de VIENNE, la Communauté d'Agglomération VIENNAGGLO et l'EPORA, signé le 23 février 2016 ;

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, 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 l'étude de faisabilité réalisée le 7 juillet 2015 ;

Vu la décision de préemption en date du 9 octobre 2015 s'agissant de la DIA « DONIKIAN » située 23 et 25 rue Pégeron à VIENNE ;

Vu la décision n°103 en date du 7 avril 2016 par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de VIENNE a délégué le droit de préemption à l'EPORA s'agissant de la parcelle objet de la DIA « MEUNIER », situé 27 rue Pégeron à VIENNE, cadastrée section AE n°33 ;

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 ;

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 Pégeron et une préemption ayant été signifiée pour les tènements voisins situés 23 et 25 rue Pégeron ;

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 220.000 € (deux-cent vingt mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

JG

## 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 220.000 € (deux-cent vingt 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 Pierre-Yves SOUBEYRAN, Notaire, dont le siège est sis 29 rue des Alpes à PELUSSIN (42410), pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur et Madame Albert DOUDOUMIAN, demeurant 10 rue Beausoleil à Vienne (38200), 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.

Fait à Saint Etienne, le 11 Avril 2016 .

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

Monsieur Jean GUILLET



JG

