

DECISION DE PREEMPTION

Objet: Décision de préemption - Déclaration d'intention d'aliéner IAFRATE – CHASSAGNY.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de CHASSAGNY le 8 juin 2016 portant sur un tènement immobilier composé de trois parcelles cadastrées Section C n° 50, 462 et 464, situées 73 rue du Tour et au lieudit Le Bourg, d'une superficie totale de 205 m² (95 m², 19 m² et 91 m²), vendu au prix de 200.000 €, dont 2.000 € de mobilier, appartenant à Monsieur et Madame IAFRATE.

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

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'étude de gisements fonciers du PLH2 de la communauté de communes du pays Mornantais (COPAMO) ;

Vu la délibération du 3 avril 2014 du conseil municipal de CHASSAGNY déléguant au maire l'exercice du droit de préemption ou la possibilité de subdéléguer cet exercice ;

Vu l'arrêté du maire de CHASSAGNY en date du 15 juillet 2016 déléguant le droit de préemption à l'EPORA pour les parcelles objet de la DIA ;

Vu la visite du bien réalisée le 6 juillet 2016 ;

Vu l'avis de France domaine, en date du 11 juillet 2016 qui évalue le bien, hors mobilier, à 198.000 euros.

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA se situe à proximité immédiate du centre bourg pour lequel la commune s'est engagée dans la redynamisation et la requalification du bâti ancien.

CONSIDERANT en effet que la COPAMO a fait réaliser une étude qui a permis de repérer les secteurs à enjeux pour la mise en œuvre du PLH.

CONSIDERANT que la Commune de CHASSAGNY qui est en polarité 4 du SCOT doit répondre aux impératifs du SCOT, soit 20 à 25 logements par hectare et aux objectifs du

JG



PLH2 qui prévoit des logements locatifs sociaux à hauteur de 15% de la production globale à l'échelle des communes de polarité 4.

CONSIDERANT que cette étude PLH2 fait ressortir une zone de 1,61 hectares en bordure immédiate de la frange urbaine, et en lien direct avec le commerce de proximité, l'école et le pôle de service à la personne envisagé sur le secteur de l'ancienne mairie, comme site stratégique destiné à recevoir de nouveaux logements.

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA a ainsi vocation à recevoir une opération d'environ 40 logements, dont environ 12 logements locatifs sociaux.

CONSIDERANT que ce projet entre dans les prévisions de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme (politique locale de l'habitat, renouvellement urbain).

CONSIDERANT qu'il est opportun d'exercer le droit de préemption urbain en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement.

CONSIDERANT que la valeur globale du tènement, compte tenu de son état et de ses caractéristiques, peut être estimée à 198.000 euros, suivant en cela l'avis de France Domaine (correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non affecté de pollutions et de contraintes techniques particulières).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de Chassagny, 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 198.000 euros, inférieur à celui mentionné dans la DIA.

Ce prix s'entend comme portant sur un immeuble libre 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 :

JG

- 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 conformément aux mentions de la déclaration d'intention d'aliéner, à :

- Maître Marie-Anne BONAMOUR, Notaire Associé – 23 rue Denfert Rochereau – 69700 GIVORS

Elle sera également adressée à :

- Monsieur Julien DUTEL, 3 rue des Lilas – 69008 LYON
- Monsieur et Madame Willy IAFRATE, 73 rue du Tour – 69700 CHASSAGNY
- Secrétariat général pour les affaires régionales - Rhône-Alpes (SGAR) 106, rue Pierre-Corneille - 69419 Lyon Cedex 03.
- A la Commune de Chassagny, 360 Route de la Chaudane, 69700 Chassagny

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.

JG

Fait à SAINT ETIENNE le 20 Juillet 2016.

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

Monsieur Jean GUILLET

