

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – immeuble situé à CHAZAY-D'AZERGUES (69380), La Pata, cadastré section AB n°8, d'une superficie de 00ha 45a 75ca, soit 4.575 m², propriété de Monsieur Jean-Francisque CHIRAT, au prix de 320.250 €.

Vu la DIA n°16/41, reçue par la Commune de CHAZAY D'AZERGUES le 12 septembre 2016, portant sur un tènement immobilier non bâti, situé à CHAZAY-D'AZERGUES (69380), La Pata, cadastré section AB n°8, d'une superficie de 00ha 45a 75ca, soit 4.575 m², propriété de Monsieur Jean-Francisque CHIRAT, retraité, domicilié « Les Bruyères », 42 route de Villefranche à CHAZAY D'AZERGUES (69380) ;

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. 213-9b) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L. 302-9-1 ;

Vu le prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner à hauteur de 320.250 € (trois cent vingt mille deux cent cinquante euros), et l'avis de France Domaine, n°2016-052V2365, en date du 29 septembre 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 320.250 € (trois cent vingt mille deux cent cinquante euros), soit 70 € le mètre carré (soixante-dix euros), égal à la DIA ;

Vu les modalités de paiement présentées dans la DIA et notamment le paiement d'une somme de 170.250 € (cent soixante-dix mille deux cent cinquante euros) comptant à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente et une dation d'un lot de terrain à bâtir viabilisé portant le numéro 14 et évalué à hauteur de 150.000 € (cent cinquante mille euros) ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2014189-0008 du 21 juillet 2014 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la Commune de CHAZAY D'AZERGUES ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2014261-0003 du 18 septembre 2014 relatif à l'exercice et à la délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) dans les communes en constat de carence par lequel l'Etat a délégué le droit de préemption urbain à l'EPORA sur la commune de CHAZAY D'AZERGUES ;

Vu le protocole d'intention relatif à la construction de logements sociaux sur la Commune de CHAZAY D'AZERGUES, régularisé le 29 janvier 2016 entre la Commune de CHAZAY D'AZERGUES et le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes ;

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 le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de CHAZAY D'AZERGUES, approuvé le 9 décembre 1994, dans sa version en vigueur après modification du 29 septembre 2011 ;

JG

Vu l'arrêté n° PA 069 052 15 00002 du 14 octobre 2015 par lequel la Commune de CHAZAY D'AZERGUES a accordé à la SNC Société d'Aménagement du Beaujolais un permis d'aménager pour la création d'un lotissement de 38 lots à bâtir dont 18 destinés à favoriser la mixité sociale, sur un terrain d'une superficie de 37.243 m² environ situé lieu-dit La Pata à CHAZAY D'AZERGUES, parcelles cadastrées section AB n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 20 et 22 ;

Vu le courrier du Préfet du Rhône en date du 11 octobre 2016 par lequel ce dernier a confirmé à l'EPORA l'intérêt de donner suite à l'instruction de la DIA en préemptant ce tènement ;

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 non bâti et situé en zone 1NAbl selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que le bien objet de la DIA a été identifié par la Commune et l'Etat comme pouvant contribuer à l'effort de rattrapage en logements sociaux ;

CONSIDERANT que l'EPORA a été mandatée pour préempter tous les tènements de ce secteur dont les DIA ont d'ores et déjà été reçues en Mairie de CHAZAY D'AZERGUES (notamment parcelles cadastrées section AB n°7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 22, 23)

CONSIDERANT que suite au constat de carence, l'Etat et la Commune ont lancé l'élaboration d'un contrat de mixité sociale qui permettra de favoriser la création dans les cinq prochaines années d'une offre de 204 logements sociaux sur la Commune ;

CONSIDERANT que l'acquisition de ce tènement 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, notamment pour répondre à une politique locale de l'habitat ;

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) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 320.250 € (trois cent vingt mille deux cent cinquante euros), égal à celui de la DIA.

JG

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de CHAZAY D'AZERGUES, 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 320.250 € (trois cent vingt mille deux cent cinquante euros), égal à celui de la DIA, selon les modalités de paiement proposées dans 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 ou les nouvelles modalités proposées en application de l'article R. 213-9b) ;
- 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 Charles BARTHELET, Notaire, domicilié es qualité à son étude située Allée Benoît Raclet à CHAZAY D'AZERGUES (69380), pour le compte des vendeurs ;
- A la société URBA PIERREVAL, domiciliée 1 rue Pierre et Marie Curie à PLERIN (22190), 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 ;
- Monsieur Jean-Francois CHIRAT, demeurant « Les Bruyères » 42 route de Villefranche à CHAZAY D'AZERGUES (69380) ;
- Commune de CHAZAY D'AZERGUES, représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de CHAZAY D'AZERGUES située 3 rue de la Mairie à CHAZAY D'AZERGUES (69380)

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.

JG.

Fait à Saint Etienne, le 14 Octobre 2016

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

Monsieur Jean GUILLET

