

DECISION DE PREEMPTION

Objet: Décision de préemption - tènement situé à LA VERPILLIERE (38290), 61 rue de la Paix, cadastré section AD n°297, d'une superficie de 56 m², et cadastrée section AD n°299 (une quote-part de la parcelle à usage d'accès), d'une superficie de 113 m², soit une superficie totale de 169 m², propriété de Madame Marie France CASTAGNARO épouse de Monsieur André BROSSARD, Madame Chantal Thérèse CASTAGNARO, Madame Marie-Noëlle CASTAGNARO, Madame Josiane Jeannine CASTAGNARO, Madame Mireille Simone CASTAGNARO

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 31 août 2016, reçue par la Commune de LA VERPILLIERE (38290) le 1^{er} septembre 2016, portant sur un tènement immobilier bâti sur terrain propre, à usage d'habitation, sans occupant, situé à LA VERPILLIERE (38290), 61 rue de la Paix, cadastré section AD n°297, d'une superficie de 56 m², et cadastrée section AD n°299 (une quote-part de la parcelle à usage d'accès), d'une superficie de 113 m², soit une superficie totale de 169 m², propriété de :

- Madame Marie France CASTAGNARO, retraitée, épouse de Monsieur André BROSSARD, demeurant route de Toussieu à SAINT LAURENT DE MURE (69720) ;
- Madame Chantal Thérèse CASTAGNARO, retraitée, demeurant La Grande Chanas à SAINT CHEF (38890) ;
- Madame Marie-Noëlle CASTAGNARO, retraitée, divorcée de Monsieur Roger BILLOUD demeurant 21 boulevard de Champaret à BOURGOIN JALLIEU (38300) ;
- Madame Josiane Jeannine CASTAGNARO, retraitée, divorcée de Monsieur BLONDEL demeurant 65 rue des Bois, Bat 3, Les Arcades d'Ornex à ORNEX (01210) ;
- Madame Mireille Simone CASTAGNARO, commerçante, divorcée de Monsieur MONTET, demeurant 52 Grande Rue à TOURNON SUR RHONE (07300) ;

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 30.000 € (trente mille euros) et l'avis de France Domaine, n°2016-537V1585, en date du 30 septembre 2016, estimant la valeur du bien à hauteur de 30.000 € (trente mille euros) ;

Vu la délibération du 19 décembre 1980 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de LA VERPILLIERE a approuvé son POS ;

Vu la délibération du 2 octobre 1989 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de LA VERPILLIERE a instauré le droit de préemption urbain sur les zones U, UA, UB, UC et UY ainsi que les zones d'urbanisation futures NAa, NAb, NAc, NAd, NAe et NAY du POS alors en vigueur ;

Vu la délibération du 12 avril 1994 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de LA VERPILLERE a étendu le droit de préemption à tous les immeubles collectifs situés en zones urbanisées ;

Vu la délibération du 25 juillet 2002 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de LA VERPILLERE a étendu le droit de préemption sur les zones d'urbanisation future figurant au POS en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ayant pour objet un projet urbain ;

Vu la délibération du 29 mars 2001 et la délibération du 24 avril 2014, modifiée le 16 juin 2014 par laquelle le Conseil municipal de la Commune de LA VERPILLERE a délégué au Maire l'exercice du droit de préemption ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 13 mai 2016 entre la Commune de LA VERPILLIERE et l'EPOA ;

Vu la décision du Maire n°15/2016, en date du 18 octobre 2016 qui subdélègue et autorise EPOA à exercer le droit de préemption urbain et à acquérir le bien objet de la DIA en raison de l'intérêt que représente ce bien pour permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain ;

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPOA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPOA est délégataire de ce droit ;

CONSIDERANT les objectifs de l'EPOA, 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 ce tènement est situé en centre-ville, le long de l'Avenue Lesdiguières, en continuité des Marronniers, secteur voué à muter et à accueillir une future maison médicale ;

CONSIDERANT que ce secteur est identifié et fait l'objet d'un projet de requalification ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire d'acquérir ce bien afin de développer un projet de renouvellement urbain qui permettra d'améliorer l'attractivité commerciale, de requalifier les espaces publics ainsi que le front bâti ;

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, permettre le renouvellement urbain, organiser l'accueil d'activités économiques) ;

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 30.000 € (trente mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine.

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de LA VERPILLIERE (38290), 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 30.000 € (trente 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.** Dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice et où les parties n'ont pas fait usage de la faculté de renonciation ouverte par l'article L. 213-7 (alinéa 2), un acte de même nature est dressé dans un délai de 3 mois à compter de la décision judiciaire devenue définitive.

Article 3 :

La présente décision sera notifiée, conformément aux mentions contenues dans la DIA :

- A Maître Caroline GINGLINGER-POYARD, Notaire, domiciliée es qualité 5 rue de Savoie, BP 22, 38070 SAINT QUENTIN FALLAVIER, pour le compte des vendeurs ;
- A Monsieur HASSANI Hacem, demeurant 7 rue de l'Alizé, 38080 L'ISLE D'ABEAU, acquéreur évincé ;
- Madame NAOUARI Sabrina, demeurant 7 rue de l'Alizé, 38080 L'ISLE D'ABEAU, 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 ;
- La Commune de LA VERPILLIERE (38290), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de LA VERPILLIERE (38290) – Place du Docteur Ogier – 38290 LA VERPILLIERE ;
- Madame Marie France CASTAGNARO, épouse de Monsieur André BROSSARD, demeurant route de Toussieu à SAINT LAURENT DE MURE (69720) ;
- Madame Chantal Thérèse CASTAGNARO, demeurant La Grande Chanas à SAINT CHEF (38890) ;
- Madame Marie-Noëlle CASTAGNARO, demeurant 21 boulevard de Champaret à BOURGOIN JALLIEU (38300) ;

- Madame Josiane Jeannine CASTAGNARO, demeurant 65 rue des Bois, Bat 3, Les Arcades d'Ornex à ORNEX (01210) ;
- Madame Mireille Simone CASTAGNARO, demeurant 52 Grande Rue à TOURNON SUR RHONE (07300).

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

26 OCT. 2016

JG

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

Monsieur Jean GUILLET

