

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Décision de préemption – tènement immobilier situé à CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300), 8 rue Marcel Battelier (Les Pias), cadastré section AC n°25, d'une superficie de 00ha 36a 60ca, soit 3.660 m², et cadastré section AC n°80, d'une superficie de 00ha 58a 86ca, soit 5.886 m², soit une superficie totale de 9.546 m², propriété de la SCI Les Agappentes - 477875397.

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA), en date du 9 novembre 2016, reçue par la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) le 15 novembre 2016, enregistrée sous le n°026 088 16C 0110, portant sur un tènement bâti, à usage commercial et d'habitation, occupé par un ou des locataires (3 locataires actuels par bail précaire), situé à CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300), 8 rue Marcel Battelier, cadastré section AC n°25, d'une superficie de 00ha 36a 60ca, soit 3.660 m², et cadastré section AC n°80, d'une superficie de 00ha 58a 86ca, soit 5.886 m², soit une superficie totale de 9.546 m², propriété de la SCI Les Agappentes - 477875397, dont le siège est situé Quartier Pize à SAINT DONAT SUR L'HERBASSE (26260) ;

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 947.500 € (neuf cent quarante-sept mille cinq cent euros), à payer comptant à la signature de l'acte authentique et l'avis de France Domaine, n°2016 088 V 1163 en date du 9 janvier 2017, estimant la valeur du bien à hauteur de 670.000 € (six cent soixante-dix mille euros) ;

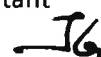
Vu le descriptif des locaux tel que figurant dans l'avis de France Domaine susvisé ;

Vu la délibération en date du 20 novembre 2012 par laquelle le conseil municipal de la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) a approuvé la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 20 novembre 2012 par laquelle le conseil municipal de la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) institué un droit de préemption urbain sur les secteurs du territoire communal inscrits en zone U, AUa, AU du PLU ;

Vu la délibération en date du 9 avril 2014 par laquelle le conseil municipal de la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) a donné délégation au maire de la commune pour l'exercice des droits de préemption définis au code de l'urbanisme ;

Vu la délibération en date du 28 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) a approuvé les termes de la convention tripartite d'études et de veille foncière à intervenir entre la commune, la communauté d'agglomération et l'EPORA, portant sur le site plaine de seigneurs à Pizançon ;



Vu la délibération en date du 28 septembre 2016 par laquelle le conseil municipal de la commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) a approuvé les termes de la convention de veille foncière multi sites (site des Silos et site de l'usine Fayat-Charignon) entre la commune et l'EPORA ;

Vu la délibération n°B16/185 en date du 7 octobre 2016 par laquelle le bureau de l'EPORA a approuvé les termes de la convention d'études et de veille foncière ;

Vu la délibération n°2016-180 en date du 1^{er} décembre 2016 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes a approuvé la convention d'études et de veille foncière et a autorisé sa signature ;

Vu la convention d'études et de veille foncière signée le 15 décembre 2016 entre la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300), la Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes et l'EPORA ;

Vu la décision n°32/2016 en date du 14 octobre 2016 par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) a subdélégué à l'EPORA l'exercice du droit de préemption ;

Vu la demande de transmission de documents, adressée par l'EPORA par courriers en date du 20 décembre 2016, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014, reçus le 6 janvier 2017 par Maître Pierre BERLIOZ RICETTI, Notaire mandataire du vendeur, reçue le 9 janvier 2017 par la SCI LES AGAPPENTES ;

Vu la demande de visite contradictoire du bien, adressée par l'EPORA par courriers en date du 20 décembre 2016, conformément aux dispositions de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme et du décret n°2014-1572 du 22 décembre 2014, reçue le 6 janvier 2017 par Maître Pierre BERLIOZ RICETTI, Notaire mandataire du vendeur, reçue le 9 janvier 2017 par la SCI LES AGAPPENTES ;

Vu le constat contradictoire de visite dressé le 17 janvier 2017 ;

Vu les pièces complémentaires reçues le 17 janvier 2017 ;

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 tènement, objet de la DIA, est bâti et situé en zone UI d'activités selon les règles d'urbanisme applicables ;

CONSIDERANT que ce tènement est constitué de deux parcelles mitoyennes formant un triangle sur une emprise de 9.546 m² au total, sur lesquelles sont édifiées deux bâtiments entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue Marcel Battelier ;

CONSIDERANT que ce tènement est situé au giratoire des PIAS, dans un secteur très fréquenté avec pluralité d'activités : distribution, commerce, vente de véhicules et mécanique automobile ;

CONSIDERANT que la partie NORD du tènement sur la parcelle cadastrée section AC n°80 est inscrite en emplacement réservé au PLU de la Commune de CHATUZANGE LE GOUBET pour un projet d'élargissement de la RD 2532, sur une surface importante entre 20 et 25 % de la totalité de la parcelle et au ras du bâtiment principal actuel ;

CONSIDERANT que la Commune et la Communauté d'agglomération souhaitent aménager et urbaniser progressivement le secteur de la plaine de Pizançon, secteur qui aura vocation mixte, habitat et économie ;

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

CONSIDERANT que la préemption peut être opérée au prix de 670.000 € (six cent soixante-dix mille euros), compte tenu notamment de l'estimation de France Domaine ;

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300), 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 670.000 € (six cent soixante-dix mille euros), inférieur 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 Pierre BERLIOZ RICETTI, Notaire, dont l'étude est située Immeuble Le Calignon, 10 route de Marges, 26380 PEYRINS, pour le compte des vendeurs ;
- A la SARL PROMOBOIS – 343519310, située 588 Montée Béatrix de Hongrie à SAINT JUST DE CLAIS (38680 – Isère), acquéreur évincé ;

JG

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 CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300), représentée par son Maire en exercice, domicilié es qualité à la Mairie de CHATUZANGE-LE-GOUBET (26300) – 29 rue des Monts du Matins, 26300 CHATUZANGE LE GOUBET ;
- La SCI LES AGAPENTES, représentée par son dirigeant en exercice, dont le siège est situé Quartier Pize à SAINT DONAT SUR L'HERBASSE (26260) ;
- La Communauté d'Agglomération Valence Romans Sud Rhône Alpes, représentée par son Président en exercice, dont le siège est situé Rovaltain, avenue de la Gare, BP 10388, 26958 Valence Cedex 09 ou immeuble le CGV, 50 rue Denis Papin, 26000 Valence.

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

8 Février 2017

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

Monsieur Jean GUILLET

