

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section CK n°11 sis 25, impasse des Iles à VALENCE (26000) – DIA VAUVY/ZOCCARATO

Le Directeur général,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de justice administrative,

Vu le décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'Etablissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu la délibération 14-039 du Conseil d'administration du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 2 décembre 2016 portant nomination du Directeur général de l'EPORA,

Vu le schéma de cohérence territorial du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche approuvé le 25 octobre 2016,

Vu le plan local de l'habitat de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VALENCE approuvé par le Conseil municipal le 16 décembre 2013, puis modifié les 21 décembre 2015, 3 octobre 2016 et 19 décembre 2016,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 23 juin 2015 entre la commune de VALENCE et l'EPORA délimitant des périmètres d'études et de veille foncière sur son territoire,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Didier RICARD, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 février 2017 en mairie de VALENCE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Monsieur François VAUVY et Madame Isabelle ZOCCARATO de céder leur bien cadastré section CK numéro 11 sis 25,

impasse des Iles à VALENCE (26000), libre de tout occupation, au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT SIX MILLE euros (286.000 €), en ce non compris une commission de TREIZE MILLE euros (13.000 €) à la charge du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de VALENCE en date du 24 juin 2002 qui a institué un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de VALENCE en date du 17 février 2014 qui modifie le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser issues du plan local d'urbanisme en vigueur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de VALENCE en date du 13 avril 2015 qui délègue à l'EPORA son droit de préemption urbain simple et renforcé dans les sous-secteurs du périmètre de la convention d'études et de veille foncière précitée,

Vu la demande de visite du bien en date du 13 mars 2017, et le constat contradictoire réalisé le 28 mars 2017 à l'issue de la visite,

Vu la demande de pièce complémentaires en date du 13 mars 2017, et la réception desdites pièces le 21 mars 2017,

Vu l'avis de France Domaine en date du 29 mars 2017,

Considérant que l'EPORA, en application du décret constitutif précité, est habilité à 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, notamment en vue de faciliter la requalification de friches industrielles ou de zones d'activité économique, la création de logements dont logements sociaux, la revitalisation des centres-bourgs, la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, fixe pour objectif à l'EPORA d'aider les communes à promouvoir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ainsi que développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,

Considérant le projet de la commune de VALENCE de faciliter la construction de logements, d'activités économiques et culturelles dans une optique d'optimisation foncière par une programmation de logements et de services sur des ilots dégradés et sur des sites mutables,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de veille foncière défini par la convention conclue le 23 juin 2015 entre la commune de VALENCE et l'EPORA,

Considérant que le bien est situé en zone 1AU_i du plan local d'urbanisme correspondant à une zone à urbaniser pour le secteur de projet à vocation résidentielle des Iles qui est concerné par une réglementation spécifique liée à la prise en compte du risque inondation et qui doit être aménagé sous forme d'éco-quartier.

Considérant que le projet d'éco-quartier des Iles s'inscrit dans le vaste projet de requalification et de conquête des berges du Rhône. Sa démarche est à la fois environnementale, durable et exemplaire. L'objectif principal est de préserver et de valoriser

l'environnement présent sur le site : biodiversité, ressources hydrauliques (canaux et moulins) tout en proposant une densification du territoire, favorisant une mixité fonctionnelle et sociale.

Considérant que ce projet d'éco-quartier fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au sein du plan local d'urbanisme et permet la réalisation de différentes ambitions et objectifs inscrits dans le Projet d'aménagement et de développement durables,

Considérant que différentes typologies de logements, commerces et équipements sont prévues, leur faisabilité étudiée au sein du document du document d'orientation, d'aménagement et de programmation, et que l'objectif de ce secteur est d'y développer 50 % d'habitat et 50 % d'activités économiques,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est indispensable à la mise en œuvre du programme de réalisation de cet écoquartier et nécessite une maîtrise foncière préalable,

Considérant que la réalisation de l'objectif poursuivi de permettre la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain et de mettre en valeur les espaces naturels présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section CK numéro 11 sis 25, impasse des Iles à VALENCE (26000), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner**, soit un prix de DEUX CENT QUATRE VINGT SIX MILLE euros (286.000 €), en ce non compris une commission de TREIZE MILLE euros (13.000 €) à la charge du vendeur, s'entendant d'un bien libre de tout occupation.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et suite à cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ce bien est définitive au profit de l'EPORA. Conformément à l'article L. 213-14 du code de l'urbanisme, le prix d'acquisition sera payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois suivant la signification de cette décision. Le transfert de propriété interviendra à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- Monsieur François VAUVY – 25, Impasse des Iles – 26000 VALENCE, en tant que propriétaire,
- Madame Isabelle ZOCCARATO – 25, Impasse des Iles – 26000 VALENCE, en tant que propriétaire,
- Maître Didier RICARD – 2 bis, rue Chevandier – 26000 VALENCE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame Hélène MIRA – 2, rue Joseph Vérot – 26500 BOURG-LES-VALENCE, en sa qualité d'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de VALENCE.

Article 5 :

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPOA.

Article 6 :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1). En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de GRENOBLE.

L'absence de réponse de l'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Ja

18 Avril

Fait à Saint-Etienne, le 18 Avril 2017,

Le Directeur Général
Monsieur Jean GUILLET

