

# EPORA

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BP numéro 52 sis 7, rue Albert Camus à VIENNE (38200) – DIA IMMOBILIERE DES CIMES**

Le Directeur général par intérim,

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 le schéma de cohérence territorial Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune VIENNE approuvé le 16 juillet 2017,

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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Franck BOULLE, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 14 mai 2018 en mairie de VIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la société IMMOBILIERE DES CIMES de céder son bien cadastré section BP numéro 52 sis 7, rue Albert Camus à VIENNE (38200), au prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE euros (430 000 €), en valeur libre, étant précisé qu'une commission d'un montant de 17 000 € a été prévue à la charge du vendeur et qu'une commission d'un montant de 20 000 € a été prévue à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération en date du 11 janvier 2018 instituant le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération en date du 11 janvier 2018 qui délègue à son Président la faculté

d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la demande de communication de documents et leur réception le 28 juin 2018,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 11 juillet 2018 à l'issue de la visite,

Vu la décision n°2018-68 du Président de la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération en date du 13 juillet 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 13 juillet 2018,

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

Vu l'arrêté ministériel du 19 février 2018 portant nomination de Monsieur Alain KERHARO dans les fonctions de Directeur Général de l'EPORA à titre intérimaire,

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 que le bien cadastré section BP numéro 52 sis 7, rue Albert Camus à VIENNE est situé sur un îlot au sud de la commune de VIENNE, proche des Rives du Rhône,

Considérant que la requalification de ce site va permettre selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune de VIENNE de préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres,

Considérant que le bien préempté se situe dans le périmètre de VIENNE SUD concerné par la réalisation d'un « Village Auto » dont les objectifs principaux sont :

- Regrouper les concessions automobiles au Sud de Vienne,
- Renforcer le pôle déjà existant,
- Créer un pôle attractif,
- Promouvoir le « Village Auto ».

Considérant qu'un diagnostic d'accessibilité aux concessions automobiles du Sud de Vienne réalisé en novembre 2017 et les différentes études réalisés par Vienne Condrieu Agglomération

identifient cette parcelle comme nécessaire à la création de ce pôle d'extension des activités automobiles dans ce secteur,

Considérant que le bien objet de déclaration d'intention d'aliéner constitue actuellement un bâtiment industriel à usage de carrosserie automobile,

Considérant que compte tenu des diagnostics et du coût prévisionnel de désamiantage, le bien sera préempté en révision de prix,

Considérant que la maîtrise foncière de cette parcelle, objet de la déclaration d'intention d'aliéner d'une superficie de 2 253 m<sup>2</sup>, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières aux fins de réalisation de ce pôle automobile,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis va permettre d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, d'encourager la dynamique commerciale et constitue un projet de renouvellement urbain, présentant un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ce bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir le bien cadastré section BP numéro 52 sis 7, rue Albert Camus à VIENNE (38200) **au prix de DEUX CENT TRENTE SEPT MILLE QUATRE CENT EUROS (237 400.00 €), en ce non compris une commission d'un montant de 20 000 € à la charge de l'EPORA.**

**Article 2 :**

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, l'EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

**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 :

- IMMOBILIERE DES CIMES – 210, allée Chemin du Paisy – Immeuble le Trinôme – Bat. A – 69760 LIMONEST, en tant que propriétaire,
- Maître Franck BOULLE – 13 bis, avenue Général Champon – CS 70216 – 38005 GRENOBLE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. Ludovic ROSTAING – 56, rue de la Convention – 38200 VIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération et à Monsieur le Maire de VIENNE.

**Article 5 :**

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

**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 (2, place de Verdun – BP 1135 – 38022 GRENOBLE CEDEX).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, 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'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à Saint-Etienne, le

**16 JUL. 2018**

2018,

Le Directeur Général par intérim  
Monsieur Alain KERHARO

**Alain KERHARO**  
Directeur Général par INTERIM