

P2018 - 023

(26E050)

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section ZN numéro 239 sis Plaine de Beauregard à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300) – DIA SCI LE BEAUREGARD

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 Grand Rovattain approuvé le 25 octobre 2016,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE approuvé le 16 décembre 2011 et modifié dernièrement le 10 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 Brigitte CHEVAL-GAILLARD, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 juillet 2018 en mairie de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI LE BEAUREGARD de céder son bien cadastré section ZN numéro 239 sis Plaine de Beauregard à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300), au prix de SIX CENT MILLE euros (600 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE en date du 16 décembre 2011 qui a institué la mise en œuvre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE en date des 10 avril 2014 10 juillet 2015 qui délèguent à son Maire 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 visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 21 septembre 2018 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 2 octobre 2018,

Vu la décision du Maire de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE en date du 3 octobre 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

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 ZN n°239 est situé Plaine de Beauregard dans une zone d'activités économiques au sein de laquelle la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE et la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo ont planifié une requalification du secteur depuis plusieurs années,

Considérant que la requalification de ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°5 inscrite au plan local d'urbanisme de la commune,

Considérant que le projet permettra, d'une part, de maîtriser le développement urbain et la requalification de ce tènement en repensant l'entrée de ville sur la RD 532, et d'autre part, d'éviter le développement de l'appareil commercial en proche périphérie dans une logique de captation des flux, au détriment d'une offre commerciale en centre-ville qui demeure fragile,

Considérant que le nouveau schéma de développement touristique (2016 – 2021) de la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo a identifié le tourisme comme un vecteur du développement économique fort en lien avec les autres politiques structurantes menées par les autres collectivités,

Considérant que le bien objet de déclaration d'intention d'aliéner constitue actuellement un bien à usage d'hôtellerie qui n'est plus en activité, que l'acquisition de ce site permettra à la commune et à la communauté d'agglomération de réhabiliter l'hôtel et de répondre au déficit existant de l'offre de nuitées sur ce territoire,

Considérant que des diagnostics et des études de faisabilité identifient la maîtrise foncière de cette parcelle, objet de la déclaration d'intention d'aliéner d'une superficie de 4 114 m², comme nécessaire et s'intégrant dans une opération globale d'acquisitions sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières aux fins de requalification de cette zone d'activités économiques,

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 ZN numéro 239 sis Plaine de Beauregard à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SIX CENT MILLE euros (600 000 €).**

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 ces biens 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 :

- SCI LE BEAUREGARD – Quartier de la Maladière – 26300 CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, en tant que propriétaire,
- Maître Brigitte CHEVAL-GAILLARD – 61, avenue Maréchal Foch – BP 79 – 07302 TOURNON-SUR-RHONE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- HOLDING BERNARD BLACHERE – 365, chemin de Maya – 13160 CHATEAURENARD, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE.

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 5 octobre 2018,


Le Directeur Général par intérim
Monsieur Alain KERHARO