

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section ZN numéros 89, 244, 75 et 77 sis 440, quartier Plaine de Beauregard à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300) – DIA Indivision BONNET**

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 Rovaltain 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 convention d'études et de veille foncière conclue le 27 avril 2017, entre la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, la communauté d'agglomération Valence Romans Agglo et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le site « Tènement BONNET », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Maryline MONVENEUR-MUGUET, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 16 juillet 2018 en mairie de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision BONNET de céder ses biens cadastrés section ZN numéros 89, 244, 75 et 77 sis 440, quartier Plaine de Beauregard à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300), au prix de UN MILLION CENT

MILLE euros (1 100 000 €), en valeur occupée, étant précisé qu'une commission de 97 440 € a été prévue à la charge de l'acquéreur,

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 et 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 sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou 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 décision du Maire de la commune de CHATEAUNEUF-SUR-ISERE en date du 24 août 2018 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA sur le périmètre de la convention d'études et de veille foncière précitée dans lequel se situe le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de communication de documents et leur réception le 13 septembre 2018,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 4 octobre 2018,

Vu la délibération n° 17-168 du Conseil d'administration de l'EPORA du 1<sup>er</sup> décembre 2017 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 les biens sont situés au sein du périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 27 avril 2017 qui identifie notamment la requalification de ce site, comme faisant partie de ses enjeux majeurs,

Considérant que les biens cadastrés section ZN numéros 89, 244, 75 et 77 sis 440, quartier Plaine de Beauregard sont situés 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 les biens font partie du projet d'aménagement de la Zone d'activités « Portes du Vercors » à vocation industrielle, artisanale et de commerce de gros, qui prévoit la commercialisation de 20 hectares pour des lots de 2 000 à 10 000 m<sup>2</sup> (pour environ 140 entreprises),

Considérant que des diagnostics et des études de faisabilité identifient la maîtrise foncière de ces parcelles, objets de la déclaration d'intention d'aliéner d'une superficie de 13 619 m<sup>2</sup>, 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 ces biens visés par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir les biens cadastrés section ZN numéros 89, 244, 75 et 77 sis 440, quartier Plaine de Beauregard à CHATEAUNEUF-SUR-ISERE (26300) **au prix de NEUF CENT TRENTE CINQ MILLE euros (935 000 €), en valeur occupée, étant précisé qu'une commission de 97 440 € a été prévue à la charge de l'acquéreur.**

**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,

AK

- 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 :

- Mme Agnès BONNET épouse CARBONNEL – 9, rue de Flirey – 26100 ROMANS-SUR-ISERE, en tant que propriétaire indivis,
- M. Pierre BONNET – 600, chemin de Rozeron – 26300 CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, en tant que propriétaire indivis,
- M. Georges BONNET – 7, rue Jules Ferry – 26100 ROMANS-SUR-ISERE, en tant que propriétaire indivis,
- Mme Germaine AYME veuve BONNET – 440 route départementale 532 – 26300 CHATEAUNEUF-SUR-ISERE, en tant que propriétaire indivis,
- Maryline MONVENEUR-MUGUET – 55, avenue Gambetta – BP 168 – 26104 ROMANS-SUR-ISERE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- TL CONSULTING – 1, rue des Acacias – 59175 VENDEVILLE, 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 10/10/2018,

Le Directeur Général par intérim  
Monsieur Alain KERHARO

