



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AD numéro 59 sis 5, route de Moras à SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE (26210) – DIA MONTAL

La Directrice Générale,

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 plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE approuvé le 16 juin 2016,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Karine LIBERA, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mars 2021 en mairie de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Catherine MONTAL et de M. Jean MONTAL de céder leur bien cadastré section AD numéro 59 sis 5, route de Moras à SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE (26210), au prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €), étant précisé qu'une commission de 13 750 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE en date du 16 juin 2016 qui a institué le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE en date du 17 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion

de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE en date du 8 avril 2021 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 23 avril 2021,

Vu la demande de visite du bien reçue le 23 avril 2021, son acceptation le 29 avril et le constat contradictoire réalisé le 6 mai 2021 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère en date du 12 mai 2021,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA du 28 novembre 2019 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 27 septembre 2018 portant nomination de Madame Florence HILAIRE dans les fonctions de Directrice Générale de l'EPORA,

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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 rapport de présentation du plan local d'urbanisme de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE évoque la problématique à l'échelle du centre bourg de l'aménagement des routes départementales qui présentent un aspect très routier et qui ne s'accompagnent pas toujours d'aménagements à caractère urbain malgré leur rôle comme support d'urbanisation ce qui a pour conséquences des vitesses élevées et des conditions de déplacements pour les modes doux peu sécurisés,

Considérant que dans la configuration actuelle, il est particulièrement complexe de sécuriser le carrefour RD1/RD53 et faciliter la giration des poids lourds et bus venant de Châteauneuf :

- la RD1 qui constitue la traverse du village est une chaussée très rectiligne qui incite à rouler vite, les trottoirs sont de très faible largeur,
- la RD53 est perpendiculaire à la RD1 et sa visibilité est très réduite en venant de Châteauneuf-de-Galaure, la RD1 étant étroite, les camions devant empiéter sur les deux voies pour leur giration en direction de l'Est, parfois en rasant les façades au détriment du mobilier urbain,

Considérant qu'une étude de faisabilité relative à la sécurisation du centre bourg et la requalification des espaces publics prévoit notamment la nécessité d'acquérir du foncier sur les parcelles cadastrées section AD numéros 58 et 59 avec comme objectifs de :

- Redynamiser le centre bourg en le rendant plus attractif et chaleureux,
- Mettre en valeur des bâtiments publics (Mairie, Eglise),
- Créer de lieux de rencontres agréables et réservés aux piétons,
- Organiser le stationnement,
- Inciter les déplacements « mode doux » en créant des circulations piétonnes et cyclistes sécurisées,
- Mettre aux normes les trottoirs longeant le RD1 dans la traverse du Village,
- Créer des circulations piétonnes et cyclistes desservant les quartiers extérieurs pour rejoindre le Centre bourg et les écoles,
- Ralentir la circulation.

Considérant que pour la parcelle AD n°59, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, trois scénarios alternatifs sont prévus pour sécuriser ce carrefour giratoire en prévoyant la démolition du bâti, la création d'espaces verts et, le cas échéant, la création de places de stationnement,

Considérant que pour réaliser son projet de redynamisation du centre-ville, la commune de SIAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE a récemment sollicité l'accompagnement d'EPORA pour le portage du foncier nécessaire au projet et notamment la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner d'une superficie de 1 160 m²,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs et un projet urbain destiné à sécuriser le centre bourg de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du 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 AD numéro 59 sis 5, route de Moras à SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE (26210), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (275 000 €).**

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 :

- Mme Catherine MONTAL – 15, avenue Salvador Allende – 26100 ROMANS-SUR-ISERE, en tant que propriétaire,
- M. Jean MONTAL – EPHAD CLAIREFOND – 332 route de Marie – 26100 ROMANS-SUR-ISERE, en tant que propriétaire,
- Maître Karine LIBERA – 7, rue Paul Brottier – 26140 ANNEYRON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- BATIMMO – 18, montée de la Mûre – 07100 SAINT-MARCEL-LES-ANNONAY, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE.

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 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-ETIENNE 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 18/5/2021

2021,

DocuSigned by:

EBC60336457847D...
La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: BDFD4F8A0A9A43CF90BE25D343AC52CD

État: Complétée

Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption SAINT-SORLIN-EN-VALLOIRE - DIA MONTAL (f...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 4

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 1

Paraphe: 0

Laurence Denis

Signature dirigée: Activé

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

SAINT ETIENNE, France 42029

laurence.denis@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Laurence Denis

Emplacement: DocuSign

18 mai 2021 | 11:23

laurence.denis@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Florence HILAIRE

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Envoyée: 18 mai 2021 | 11:29

florence.hilaire@epora.fr

Consultée: 18 mai 2021 | 11:37

Directrice Générale

Signée: 18 mai 2021 | 11:38

EPORA

Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de signataire en personne Signature**Horodatage**

Événements de livraison à l'éditeur

État

Horodatage

Événements de livraison à l'agent

État

Horodatage

Événements de livraison intermédiaire

État

Horodatage

Événements de livraison certifiée

État

Horodatage

Événements de copie carbone

État

Horodatage

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe

État

Horodatages

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

18 mai 2021 | 11:29

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

18 mai 2021 | 11:37

Signature complétée

Sécurité vérifiée

18 mai 2021 | 11:38

Complétée

Sécurité vérifiée

18 mai 2021 | 11:38

Événements de paiement

État

Horodatages