



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AC numéros 51 et 52 sis 21, rue Victor Hugo et rue de Gerbey aux ROCHES-DE-CONDRIEU (38370) – DIA CONGREGATION DES SŒURS DE JESUS SERVITEUR**

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 des ROCHES-DE-CONDRIEU approuvé le 15 février 2018,

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 Elodie RICHARD, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 15 octobre 2021 en mairie des ROCHES-DE-CONDRIEU, informant Madame la Maire de l'intention de la CONGREGATION DES SŒURS DE JESUS SERVITEUR de céder ses biens cadastrés section AC numéros 51 et 52 sis 21, rue Victor Hugo et rue de Gerbey aux ROCHES-DE-CONDRIEU (38370), au prix de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (270 000 €) étant précisé qu'une commission de 16 200 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE en date du 27 mars 2019 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future du territoire de la commune des ROCHES-DE-CONDRIEU,

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE en date des 30 juillet et 14 septembre 2020 qui délègue à sa Présidente l'exercice et 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 de la Présidente de la Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE en date du 23 novembre 2021 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 10 novembre 2021,

Vu la demande de visite du bien reçue le 29 novembre 2021, son acceptation le 30 novembre et le constat contradictoire réalisé le 3 décembre 2021 à l'issue de la visite,

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 plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs de renforcer la centralité de la commune et améliorer le fonctionnement communal, notamment par la structuration de l'espace bâti, l'amélioration du maillage piétonnier et des liaisons douces et la création de nouvelles poches de stationnement dans le centre ancien,

Considérant que le PADD fixe également comme objectif de créer de nouvelles poches de stationnement dans le centre ancien pour endiguer la problématique de stationnement sauvage par la démolition de bâtiments vétustes ou ayant peu de qualité architecturale,

Considérant que la Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE a incité la Commune à interdire le stationnement des riverains de la rue Victor Hugo sur leurs trottoirs compte tenu qu'il comporte un danger,

Considérant que l'acquisition des parcelles objet de la DIA d'une superficie de 928 m<sup>2</sup> sises 21, rue Victor Hugo et rue de Gerbey aux ROCHES-DE-CONDRIEU permettra leur démolition afin de créer une ouverture sur la rue de Gerbey, une zone de stationnement, un square paysager

ainsi qu'un passage pour les modes doux de circulation entre la rue Victor Hugo et le port de Plaisance,

Considérant que la réalisation de ce projet urbain conformément aux objectifs du plan local d'urbanisme permettra d'améliorer la desserte cyclable du port intercommunal pour désenclaver le centre bourg ainsi que l'interdiction de stationnement dans les petites rues de la Commune,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant notamment pour but la réalisation de places de stationnement, d'un square paysager et d'un passage entre la rue Victor Hugo et le port de plaisance, ainsi que le désenclavement et la mise en valeur de l'église Saint-Nicolas, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPORA pour les accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière en cours d'approbation entre la commune des ROCHES-DE-CONDRIEU, la Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE et EPORA,

Considérant que la réalisation de ces objectifs permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, le renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs ainsi que la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser sur le territoire de la commune des ROCHES-DE-CONDRIEU présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des 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 AC numéros 51 et 52 sis 21, rue Victor Hugo et rue de Gerbey aux ROCHES-DE-CONDRIEU (38370), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (270 000 €).**

#### **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 :

- CONGREGATION DES SCEURS DE JESUS SERVITEUR – 113, avenue Victor Hugo – 26000 VALENCE, en tant que propriétaire,
- Maître Elodie RICHARD – 19, rue Maurice Bompard – 12000 RODEZ, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Nacima NEDJADI – 20, chemin de Matras – 38370 SAINT-CLAIR-DU-RHONE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Présidente de la Communauté de communes ENTRE BIEVRE ET RHONE.

**Article 5 :**

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

**Article 6 :**

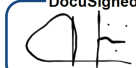
La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa signification et, pour les tiers, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, devant le Tribunal administratif de GRENOBLE (2, place Verdun – BP 1135 – 38022 GRENOBLE CEDEX).

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 20/12/2021

DocuSigned by:  
  
16D3C96D71D44CB...

Par délégation,  
Pour La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

Monsieur Aimeric FABRIS,  
Directeur Général Adjoint

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: 0BEA3241ED814832A82A8357FC2141C9

État: Complétée

Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption des ROCHES DE CONDRIEU.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 4

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 1

Paraphe: 0

Carole Rey

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

carole.rey@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

**Suivi du dossier**

État: Original

Titulaire: Carole Rey

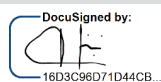
Emplacement: DocuSign

20 décembre 2021 | 17:19

carole.rey@epora.fr

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

Aimeric FABRIS



Envoyée: 20 décembre 2021 | 17:29

aimeric.fabris@epora.fr

Consultée: 20 décembre 2021 | 17:52

Directeur général adjoint

Signée: 20 décembre 2021 | 17:52

EPORA

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

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

**Divulgence 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

20 décembre 2021 | 17:29

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

20 décembre 2021 | 17:52

Signature complétée

Sécurité vérifiée

20 décembre 2021 | 17:52

Complétée

Sécurité vérifiée

20 décembre 2021 | 17:52

**Événements de paiement**

État

Horodatages