



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots n°10 et 11 d'un lotissement, cadastrés section AE numéro 68, et la voirie commune aux lots n°2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14, cadastrée section AE numéros 74 et 81, sis 3, avenue Marcellin Berthelot à VIENNE (38200) – DIA Indivision BONOMO

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 schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rives du Rhône,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VIENNE approuvé le 12 février 2019,

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 convention opérationnelle conclue le 20 février 2019 et son avenant n°1 du 8 février 2021, entre la commune de VIENNE, Vienne Condrieu Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre opérationnel sur le secteur « Vienne Sévenne » et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Nicolas BLANCHON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 avril 2022 en mairie de VIENNE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision BONOMO de céder les lots n°10 et 11 d'un lotissement, cadastrés section AE numéro 68, et la voirie commune aux lots n°2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14, cadastrée section AE numéros 74

et 81, sis 3, avenue Marcellin Berthelot à VIENNE (38200), au prix de QUATRE CENT MILLE euros (400 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 11 janvier 2018 instituant le droit de préemption urbain simple et renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 13 octobre 2020 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de Vienne Condrieu Agglomération du 24 mai 2022 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 7 juin 2022,

Vu la demande de visite du bien reçue le 7 juin 2022, son acceptation en date du 9 juin 2022 et le constat contradictoire réalisé le 15 juin 2022 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère le 16 juin 2022,

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 les parcelles cadastrées section AE numéros 68, 74 et 81 sont incluses, d'une part, dans le périmètre de la convention opérationnelle conclue le 20 février 2019 avec les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement « Vienne Sévenne », et d'autre part, dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de « Vienne Sévenne » inscrite au plan local d'urbanisme et plus précisément dans la partie Ouest du site identifiée comme un axe majeur à requalifier,

Considérant que ce secteur fait l'objet depuis le 24 juillet 2013, pour une durée de dix ans, d'un périmètre d'attente permettant de prononcer un sursis à statuer sur les autorisations d'urbanisme,

Considérant que le périmètre de l'OAP concerne un secteur en pleine mutation et que la commune de VIENNE a initié ce grand projet urbain après de nombreuses études réalisées depuis 2012 ainsi que l'élaboration d'un plan guide réalisé par « Insolites architecture » ambitionnant pour ce quartier la réalisation de 59 000 m<sup>2</sup> de logements, 4 500 m<sup>2</sup> de commerces, 10 400 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 166 places de stationnement,

Considérant que la création de ce nouveau quartier mixte, ouvert et attractif avec une offre résidentielle de qualité, remplacera des sites industriels peu attractifs,

Considérant que la parcelle cadastrée section AE numéro 68, composée d'un ensemble de hangars en bordure de tènements dont EPORA est déjà propriétaire, est identifiée selon plusieurs études comme ayant vocation à accueillir des logements et des espaces verts dans ce futur quartier en mutation,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain,

Considérant que l'acquisition des lots, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 1 247 m<sup>2</sup>, est indispensable à la mise en œuvre la restructuration et la requalification de cet îlot pour la concrétisation de l'opération d'aménagement « Vienne Sévenne », conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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 lots n°10 et 11 d'un lotissement, cadastrés section AE numéro 68, et la voirie commune aux lots n°2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14, cadastrée section AE numéros 74 et 81, sis 3, avenue Marcellin Berthelot à VIENNE (38200), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE CENT MILLE euros (400 000 €).**

### **Article 2 :**

A compter de la signification de cette décision et à la suite de 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 :

- Me Nicolas BLANCHON – 887, chemin de Sambillot – 38121 CHONAS-L'AMBALLAN, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- Mme Rosa RENDA veuve BONOMO – lotissement « Les Cannes » - 38200 SEYSSUEL, en tant que vendeur,
- M. Jean-Pierre BONOMO – 2, avenue Beauséjour – 38200 VIENNE, en tant que vendeur,
- Mme Joséphine BONOMO veuve BASSET – 1074, route de la Varèze – 38122 MONTSEVEROUX, en tant que vendeur,
- Mme Rosalie BONOMO épouse JEROME – 134, rue du Verdier – 38200 CHUZELLES, en tant que vendeur,
- M. Salvatore BONOMO – 8, rue Bernard Palissy – 38150 ROUSSILLON, en tant que vendeur,
- M. Joffret DEYERMENDJIAN – 11, rue de la Tuilerie – 38200 VIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération.

**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 – 38000 GRENOBLE).

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 29/6/2022

DocuSigned by:  
*Florence HILAIRE*  
EBC60336457847D...

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: 60176581CDEC484C89873FCB1FB9982E	État: Complétée
Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption VIENNE - Indivision BONOMO.docx	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Carole Rey
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

**Suivi du dossier**

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
29 juin 2022   08:59	carole.rey@epora.fr	

**Événements de signataire**

Florence HILAIRE  
florence.hilaire@epora.fr  
Directrice Générale  
EPORA

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

**Signature**

DocuSigned by:  
*Florence HILAIRE*  
EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné  
Signé via le lien envoyé à florence.hilaire@epora.fr  
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

**Horodatage**

Envoyée: 29 juin 2022 | 09:03  
Consultée: 29 juin 2022 | 09:04  
Signée: 29 juin 2022 | 09:04

**Divulgaration 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

État

Horodatage

Carole Rey  
carole.rey@epora.fr  
Assistante foncière  
EPORA

**Copie**

Envoyée: 29 juin 2022 | 09:03  
Renvoyé: 29 juin 2022 | 09:04

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

**Divulgaration relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**

Non offert par DocuSign

Événements de témoins

Signature

Horodatage

Événements notariaux

Signature

Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	29 juin 2022   09:03
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	29 juin 2022   09:04
Signature complétée	Sécurité vérifiée	29 juin 2022   09:04
Complétée	Sécurité vérifiée	29 juin 2022   09:04

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------