

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section A numéros 1033 et 1653 sis 31, route de Sanilhac à MONTREAL (07110) – DIA LADET

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 SCoT de l'Ardèche Méridionale,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de MONTREAL,

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 Jessica MARCY, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 3 février 2023 en mairie de MONTREAL, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. André LADET et M. Christian LADET de céder leurs biens cadastrés section A numéros 1033 et 1653 sis 31, route de Sanilhac à MONTREAL (07110), au prix de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE euros (289 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 17 400 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de MONTREAL en date du 7 juillet 2014 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de MONTREAL en date du 25 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de MONTREAL en date du 10 mars 2023 qui délègue à EPOA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de visite du bien reçue le 24 mars 2023 et le constat contradictoire réalisé le 30 mars 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 5 avril 2023,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPOA relatives 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 du plan local d'urbanisme fixe notamment comme objectifs la modération de la consommation de l'espace en développant l'habitat individuel de manière maîtrisée sur les secteurs déjà équipés,

Considérant que la collectivité a identifié le tènement composé des parcelles cadastrées section A numéros 1033 et 1653 sises 31, route de Sanilhac comme permettant la création de commerces en rez-de-chaussée et de quatre à cinq logements sous forme de petit collectif,

Considérant que l'acquisition du bien préempté permettra de requalifier ce secteur, à proximité immédiate de la Mairie, et de dynamiser le cœur du village de Montréal qui ne compte aucun commerce à ce jour,

Considérant que la situation géographique du tènement est ainsi idéale afin de rendre la commune plus attractive,

Considérant que la collectivité a sollicité EPORA pour l'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 approuvée par le conseil municipal le 23 mars 2023,

Considérant que l'acquisition des parcelles sises 31, route de Sanilhac d'une superficie de 605 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la création de commerce et de logements, 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 un projet urbain, de permettre le renouvellement urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'accueil d'activités économiques, de sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, 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, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section A numéros 1033 et 1653 sis 31, route de Sanilhac à MONTREAL (07110), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de DEUX CENT QUATRE VINGT NEUF MILLE euros (289 000 €)**, étant précisé qu'une commission d'un montant de 17 400 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur.

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 Jessica MARCY – Place de l'Oie – 07140 LES VANS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. André LADET – Hôpital intercommunal – 07110 LARGENTIERE, en tant que vendeur,
- M. Christian LADET – 340, route de Banne – 07460 SAINT-PAUL-LE-JEUNE, en tant que vendeur,
- M. Jean KANAPA – 10, route de Sanilhac – 07110 MONTREAL, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Amélie CLERGEAU – 10, route de Sanilhac – 07110 MONTREAL, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur la Maire de MONTREAL.

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 LYON (184, rue Duguesclin – 69003 LYON).

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 LYON.

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 13/4/2023 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: F3F1F9406B664D5CADA36DE003A48C95	État: Complétée
Objet: DocuSign - Décision de préemption MONTREAL - DIA LADET (07D028)	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 4	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 3
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Laurence Denis
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	laurence.denis@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Laurence Denis	Emplacement: DocuSign
13 avril 2023 10:14	laurence.denis@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
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 13 avril 2023 | 10:20
Consultée: 13 avril 2023 | 10:25
Signée: 13 avril 2023 | 10:25

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
13 avril 2023 10:20	
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée
13 avril 2023 10:25	
Signature complétée	Sécurité vérifiée
13 avril 2023 10:25	
Complétée	Sécurité vérifiée
13 avril 2023 10:25	
Événements de paiement	État
Horodatages	