



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AT numéros 140 et 142 sis 40, montée des Monts du Matin à PEYRINS (26380) – DIA DUMAS

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 du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche,

Vu le programme local de l'habitat de Valence Romans Agglo,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de PEYRINS approuvé le 5 mars 2020,

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 Jean-Yves BARNASSON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 7 décembre 2023 en mairie de PEYRINS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Catherine DUMAS de céder ses biens cadastrés section AT numéros 140 et 142 sis 40, montée des Monts du Matin à PEYRINS (26380), au prix de TROIS CENT VINGT CINQ MILLE euros (325 000 €), dont SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE euros (6 850 €) de mobilier inclus, étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de PEYRINS en date du 14 octobre 2020 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la décision du Maire de PEYRINS en date du 22 janvier 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite reçue le 26 janvier 2024, son acceptation du 26 janvier 2024 et le constat contradictoire du 2 février 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère en date du 5 février 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat 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 projet d'aménagement et de développement durable de la commune de PEYRINS fixe notamment comme objectifs de maîtriser la dynamique démographique et de poursuivre la diversification de l'offre de logements dans le cadre des orientations du PLH et du SCoT tout en adaptant le niveau d'équipements collectifs, afin d'organiser la production de 14 logements par an en moyenne soit 168 logements sur 12 ans,

Considérant que l'offre de logements doit se diversifier en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en tenant compte du tissu urbain existant, tout en organisant un développement urbain cohérent alliant :

- la densification harmonieuse des tissus bâtis,
- la poursuite de l'urbanisation en priorité en greffe urbaine autour du village et de ses extensions,
- l'intégration au cadre naturel paysager,
- le maillage des déplacements doux.

Considérant que la densification des espaces stratégiques du centre-village a été traduite dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dite « Secteur Truchet Sud – Auo3 », dont le projet d'aménagement de ce secteur permettra de :

- optimiser la desserte de la zone,
- mailler le réseau de cheminements doux à travers le quartier,
- assurer la meilleure gestion des eaux pluviales de la zone sur des terrains où l'infiltration est impossible,
- proposer des formes urbaines et des typologies d'habitat variées,

- prendre en compte les enjeux liés à la présence de milieux naturels potentiellement riches en biodiversité.

Considérant que les parcelles cadastrées section AT numéros 140 et 142 sises 40, montée des Monts du Matin sont précisément situées dans le périmètre de cette OAP, sur lequel il est prévu la création d'au moins douze logements groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs,

Considérant que les logements groupés, intermédiaires ou collectifs (AUo3) seront desservis par la voie à créer prévue en contre-bas de l'extension du cimetière et que des cheminements doux prolongeront à l'est et à l'ouest le trottoir de la voie nouvelle de manière à relier le chemin des Moulins à la montée des Monts du Matin,

Considérant que le projet d'aménagement prévoit également des cheminements doux à aménager de part et d'autre du cimetière de manière à relier les logements du secteur AUo3 à l'église et au sommet de la montée des Monts du Matin,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées AT numéros 140 et 142 sises 40, montée des Monts du Matin d'une superficie de 3 890 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la densification de l'habitat dans le centre-village de la commune de PEYRINS et la création de logements, dont spécifiquement sur le tènement préempté de l'habitat collectif, groupé ou intermédiaire en R+2 maximum, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la maîtrise foncière de ces parcelles s'intègre dans une opération globale d'acquisition par les personnes publiques sur des biens situés dans ce secteur nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, au renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de PEYRINS 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, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section AT numéros 140 et 142 sis 40, montée des Monts du Matin à PEYRINS (26380), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT DIX HUIT MILLE CENT CINQUANTE euros (318 150 €).**

Article 2 :

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE euros (6 850 €) tel que mentionné dans la DIA, ces derniers étant, par leur nature mobilière,

exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

Article 3 :

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'EPOA.

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 4 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 5 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- SCP BARNASSON – Me Jean-Yves BARNASSON – 55, avenue Gambetta – 26100 ROMANS-SUR-ISERE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Catherine DUMAS – 40, montée des Monts du Matin – 26380 PEYRINS, en tant que venderesse,
- Mme Nathalie LE GOFF – 193, route des Auches – 26260 SAINT-DONAT-SUR-L'HERBASSE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de PEYRINS.

Article 6 :

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

Article 7 :

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'EPOA (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 15/2/2024 ,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...