

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section D numéros 74, 75 et 76 sis 5151, rue Ancienne Route à ALBA-LA-ROMAINE (07400) – DIA Association SAINT JOSEPH VALLON DES PINS

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 d'ALBA-LA-ROMAINE approuvé le 31 mai 2010 et modifié dernièrement le 19 octobre 2023,

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 de veille et de stratégie foncière conclue le 19 janvier 2024, entre la Commune d'ALBA-LA-ROMAINE et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la collectivité, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Jonathan DALLEST, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 18 décembre 2023 en mairie d'ALBA-LA-ROMAINE, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'association SAINT JOSEPH VALLON DES PINS de céder ses biens cadastrés section D numéros 74, 75 et 76 sis 5151, rue Ancienne Route à ALBA-LA-ROMAINE (07400), au prix de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE euros (380 000 €),

Vu la délibération du conseil municipal d'ALBA-LA-ROMAINE en date du 29 novembre 2010 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal d'ALBA-LA-ROMAINE en date du 18 janvier 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite reçue les 9 et 12 février 2024, l'acceptation de la visite en date du 16 février 2024 et le constat contradictoire du 20 février 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 21 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 la commune d'ALBA-LA-ROMAINE, d'environ 1 500 habitants, connaîtra prochainement une hausse démographique du fait de la construction d'environ 80 logements sur 8 hectares réservés à cet effet,

Considérant que la commune d'ALBA-LA-ROMAINE concentre commerces et services de proximité, un tissu associatif dynamique, une crèche intercommunale, un festival de cirque de renom et une école publique,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme de la commune d'ALBA-LA-ROMAINE fixe notamment comme objectifs de structurer l'urbanisation existante, d'organiser les activités dans la continuité du site d'activité déjà existant en permettant le maintien et le développement d'activités complémentaires pour élargir le panel de services, de favoriser l'insertion de services dans les quartiers urbanisés,

Considérant que la Communauté de communes Ardèche-Rhône-Coiron et la commune d'ALBA-LA-ROMAINE ont initié le projet de créer une maison de santé labellisée par l'agence régionale de santé sur le territoire de la commune en 2025,

Considérant que l'école privée de la commune a fermé ses portes en juillet 2023 et que le tènement situé à proximité du centre bourg, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, permettra l'implantation de ce projet d'intérêt public après réhabilitation du bâti,

Considérant que les parcelles cadastrées section D numéros 74, 75 et 76, d'une superficie de 2 025 m², sont incluses dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 19 janvier 2024 avec la collectivité pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à ce projet d'intérêt général,

Considérant que l'acquisition de ces biens, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de réhabilitation de ce tènement pour permettre la création d'une maison de santé sur le territoire communal, 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, d'organiser le maintien et l'extension d'activités économiques, de restaurer le patrimoine bâti, 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, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section D numéros 74, 75 et 76 sis 5151, rue Ancienne Route à ALBA-LA-ROMAINE (07400), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE euros (380 000 €).**

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 de commissaire de justice à :

- Maître Jonathan DALLEST – 50, impasse de la Minoterie – 26740 MONTBOUCHER-SUR-JABRON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Association SAINT JOSEPH VALLON DES PINS – 18, avenue Victor Tassini – 07130 SAINT-PERAY, en tant que venderesse.
- Mme Lucile GAUTHIER – Le Madrigal, bâtiment A, 11 Impasse 2^{ème} de la Comète, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire d'ALBA-LA-ROMAINE.

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 12/3/2024 2024,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 988A0842A1E746BFA932B5C53DDDDDB75	État: Complétée	
Objet: DocuSign : Décision de préemption ALBA-LA-ROMAINE DIA Association St Joseph Vallon des Pins 07E045		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 4	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 3	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
12 mars 2024 15:43	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
EBC80336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 12 mars 2024 | 15:51
Consultée: 12 mars 2024 | 15:58
Signée: 12 mars 2024 | 15:58

Divulgarion relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte 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	12 mars 2024 15:51
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12 mars 2024 15:58
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12 mars 2024 15:58
Complétée	Sécurité vérifiée	12 mars 2024 15:58
Événements de paiement	État	Horodatages