



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AR numéro 240 sis 11-13, rue de la Gare – LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550) – DIA CLEMENCON

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 Rives du Rhône,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du PEAGE-DE-ROUSSILLON,

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 29 septembre 2022, entre la commune du PEAGE-DE-ROUSSILLON, la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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 Patrick PETER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 mars 2023 en mairie du PEAGE-DE-ROUSSILLON, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Joséphine CLEMENCON de céder son bien cadastré section AR numéro 240 sis 11-13, rue de

la Gare – LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550), au prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (145 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 5 000 € à la charge de l'acquéreur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône en date du 30 juillet 2020 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision de la Présidente de la Communauté de communes Entre Bièvre en date du 25 avril 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 9 mai 2023 et la transmission des documents le 15 mai 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 9 mai 2023, son acceptation le 12 mai 2023 et le constat contradictoire réalisé le 16 mai 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis de la Direction départementale des finances publiques de l'Isère du 25 mai 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'EPORA 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'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 du PEAGE-DE-ROUSSILLON définit le secteur de la gare comme un secteur entièrement urbanisé qui fait face à des problématiques d'évolution du tissu urbain, d'une part dès lors que plusieurs bâtiments d'activités économiques demeurent peu compatibles avec l'habitat, et d'autre part, au regard de la voie ferrée qui crée une rupture dans le fonctionnement urbain et notamment du centre-ville, le tissu bâti étant composé d'un habitat à dominante pavillonnaire ce qui aboutit à une densité nettement plus faible que dans le centre-ville,

Considérant que ce secteur de la Gare est inscrit au titre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme afin de répondre aux besoins en termes de logements mais également pour accroître la polarité du secteur de la gare,

Considérant que le bien préempté est inclus dans ce périmètre de renouvellement urbain destiné à consolider le « pôle-gare » afin d'augmenter le nombre de logements à proximité de la gare avec notamment pour objectifs :

- la création d'un axe apaisé depuis la place Morand,
- la constitution d'une vitrine paysagère de qualité depuis la gare et le confortement des itinéraires de proximité dans le centre-ville,
- l'élargissement de la rue des Mourines et de la rue de la Gare,
- le renouvellement urbain des îlots anciens et dégradés,
- la création partielle de stationnements publics et d'une végétalisation.

Considérant que ce secteur accueillera 70 nouveaux logements par le renouvellement de l'ensemble des îlots anciens et en partie dégradés dont certains ont fait l'objet d'arrêtés de péril, à l'instar du bien préempté cadastré section AR numéro 240,

Considérant que des études de faisabilité pré-opérationnelles identifient avec précision la parcelle cadastrée section 240 sise 11-13, rue de la Gare comme ayant vocation à muter afin de permettre la création spécifique dans ce sous-îlot « B », une quarantaine de logements pour environ 3 000 m² de surface de plancher, une nouvelle voie, des espaces verts, des places de stationnements souterraines,

Considérant que le projet de la collectivité est de réhabiliter ce tènement dégradé comprenant actuellement un local commercial et deux logements dans le cadre de cette opération d'aménagement,

Considérant que les collectivités ont 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 conclue le 29 septembre 2022,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AR n°240 d'une superficie de 535 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs, d'une part, la création la requalification des espaces publics et du secteur de la gare, et d'autre part, une nouvelle offre de logements et d'activités, 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, une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, d'organiser la mutation et l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat dangereux, 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 du bien visé 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, le bien cadastré section AR numéro 240 sis 11-13, rue de la Gare – LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT QUARANTE CINQ MILLE euros (145 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 5 000 € TTC à la charge de l'acquéreur**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

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'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 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 :

- SCP PARANT CARNOT PETER – Me Patrick PETER – 6, rue du Stade – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Joséphine CLEMENCON – 2, rue Jacques Brel – 69740 GENAS, en tant que vendeur,
- M. Abdelkalek DHIFI – 35, impasse de la Moussette (Le Mas de Goely) – 42520 BESSEY, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Présidente de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône.

Article 5 :

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

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'EPOA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 13/6/2023 2023,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: CBF13ECD7EF145B4A37B7C0370F93262		État: Complétée
Objet: 00B113 Version corrigée - Décision de préemption LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON - DIA CLEMENCON.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4	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
13 juin 2023 10:29	laurence.denis@epora.fr	

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Florence HILAIRE florence.hilaire@epora.fr Directrice Générale EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	DocuSigned by:  EBC60336457847D... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73	Envoyée: 13 juin 2023 10:34 Consultée: 13 juin 2023 10:48 Signée: 13 juin 2023 10:48

Divulgateur 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
-----------------------------	------	------------

Antoine Broquet antoine.broquet@epora.fr Chargé d'actions foncières EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 13 juin 2023 10:34
---	--------------	-------------------------------

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Événements de témoins	Signature	Horodatage
-----------------------	-----------	------------

Événements notariaux	Signature	Horodatage
----------------------	-----------	------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	13 juin 2023 10:34
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 10:48
Signature complétée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 10:48
Complétée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 10:48

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