



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AK numéros 254 et 255 sis 19, impasse des Châtaigniers et 2, avenue de la Vieille Borne à RUY-MONTCEAU (38300) – DIA Indivision ROY

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 Nord-Isère,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de RUY-MONTCEAU,

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 24 janvier 2023, entre la commune de RUY-MONTCEAU, la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère 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 le cabinet TERRANOTA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 mars 2023 en mairie de RUY-MONTCEAU, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision ROY de céder ses biens cadastrés section AK numéros 254 et 255 sis 19, impasse des Châtaigniers et 2, avenue de la Vieille Borne à RUY-MONTCEAU (38300), au prix de CINQ CENT QUARANTE MILLE euros (540 000 €), s'entendant d'un bien libre de toute occupation, étant précisé qu'une commission d'un montant de 19 720 euros a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de RUY-MONTCEAU en date du 17 novembre 2016 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 17 avril 2023,

Vu la délibération du Conseil municipal de RUY-MONTCEAU en date du 24 avril 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les bien objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

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

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 qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'objectif global de réalisation de logements sociaux de la commune de RUY-MONTCEAU était de 20% et que le bilan triennal faisait état d'une réalisation globale de seulement 7,77% au 1^{er} janvier 2019 et de 8,26% au 1^{er} janvier 2020,

Considérant que la commune de RUY-MONTCEAU est classée comme commune déficitaire en logements sociaux au titre de ces dispositions,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable de la Commune de RUY-MONTCEAU fixe comme objectifs d'accueillir de nouveaux habitants en créant 50 nouveaux logements par an, de diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, en privilégiant notamment les unités de logements collectifs dans les centres-bourgs de Ruy et de Montceau, de participer à l'effort de production de logements locatifs sociaux par la création d'environ 30 logements en locatif social par an,

Considérant, d'une part, qu'un bureau d'études a été mandaté pour l'élaboration d'un plan guide « dessiner la commune de RUY-MONTCEAU à l'horizon 2035 » permettant de guider l'action à court terme dans le cadre d'une vision de territoire à long terme, et d'autre part, que la commune a sollicité EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 24 janvier 2023,

Considérant que les biens préemptés font partie du secteur de « la Plaine du Milieu », périmètre inscrit au titre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du plan local d'urbanisme,

Considérant que les biens sont riverains du secteur stratégique « 3 bis » devant accueillir un programme mixte d'activités et de logements, dont des logements locatifs sociaux et nécessitant un accès routier unique par le Nord du tènement depuis l'Impasse de la Vieille Borne,

Considérant que les collectivités ont pour projet de réaliser un programme d'environ 110 logements sociaux (55 en locatif social et 55 en accession sociale) sur ce secteur,

Considérant que les parcelles cadastrées section AK numéros 254 et 255 sis 19, impasse des Châtaigniers et 2, avenue de la Vieille Borne d'une superficie de 1 616 m² sont situées au sein de ce périmètre et que leur acquisition est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la création d'une nouvelle offre de logements, dont des logements sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

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, 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 AK numéros 254 et 255 sis 19, impasse des Châtaigniers et 2, avenue de la Vieille Borne à RUY-MONTCEAU (38300), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT QUARANTE MILLE euros (540 000 €)**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation, étant précisé qu'une commission d'un montant de 19 720 euros 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'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 :

- TERRANOTA – 13, rue Jean Grollier – 69007 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- Me Caroline DULUC – 1, impasse du Bourg – 38080 L'ISLE-D'ABEAU, notaire de la vente,
- Mme Danielle ROY – 105, impasse des Châtaigniers – 38300 RUY-MONTCEAU, en tant que vendeur,
- M. Pascal ROY – 43, montée du Château d'Eau – 38690 FLACHERES, en tant que vendeur,
- Mme Maryline ROY – 22, route de Rive-de-Gier – 69700 GIVORS, en tant que vendeur,
- Mme Christine ROY – 125, route de Fontaine Chevrot – 38300 CULIN, en tant que vendeur,
- GC-CONSEILS – 7, allée Jean Mermoz – 01480 JASSANS-RIOTTIER, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de RUY-MONTCEAU.

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 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 76ABB88AADE94F3DAD8889DCBE0EC485

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption RUY-MONTCEAU - DIA Indivision ROY.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 4

Carole Rey

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

carole.rey@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Carole Rey

Emplacement: DocuSign

13 juin 2023 | 11:00

carole.rey@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 | 11:04

Consultée: 13 juin 2023 | 11:26

Signée: 13 juin 2023 | 11:27

Divulgate 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**

Carole Rey

carole.rey@epora.fr

Assistante foncière

EPORA

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

Copié

Envoyée: 13 juin 2023 | 11:04

Renvoyé: 13 juin 2023 | 11:27

Divulgate 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 11:04
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 11:26
Signature complétée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 11:27
Complétée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 11:27

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