



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AZ numéros 105, 106 et 98 sis 102, rue de la République – LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550) – DIA PERRACHE

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 Laurent POLYCARPE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 mars 2023 en mairie du PEAGE-DE-ROUSSILLON, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme Monique GIRAUD ép. PERRACHE et M. Didier PERRACHE de céder leurs biens cadastrés section AZ numéros 105, 106 et 98 sis 102, rue de la République – LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550), au prix de CENT CINQUANTE SIX MILLE euros (156 000 €), 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 10 mai 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens 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 22 mai 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 15 mai 2023 et le constat contradictoire réalisé le 23 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 a pour objectif de renforcer le tissu d'activités économiques du centre-ville notamment celles implantées le long de la rue de la République qui ne permet actuellement pas de faire apparaître des boucles commerciales, d'identifier clairement le périmètre du centre-ville et de mettre en valeur la centralité du PEAGE-DE-ROUSSILLON dès lors que l'implantation des activités demeure aléatoire et peu cohérente,

Considérant que des études de faisabilité pré-opérationnelles ont identifié la nécessité de procéder à des opérations de remembrement-démolition-reconstruction afin poursuivre la requalification du tissu urbain dégradé et contribuer à la revitalisation des commerces,

Considérant que la requalification du pôle commerçant de la commune permettra de requalifier la rue de la République, retravailler la perméabilité de certains grands îlots par des venelles et des cheminements piétons support de biodiversité, conforter les lieux de centralité et d'animation complémentaires au centre-ville commerçant,

Considérant que l'acquisition des biens préemptés situés 102, rue de la République permettra une intervention publique sur ce tènement afin de le réhabiliter et de conserver la vocation commerciale de ce commerce dans le prolongement des acquisitions réalisées par les collectivités dans ce secteur et notamment la parcelle cadastrée section AZ numéro 100 sise 106, rue de la République acquise le 20 décembre 2022 par EPORA,

Considérant que ce projet permettra le développement d'une nouvelle offre économique, de préserver le tissu de commerces de proximité, renforcer la diversité commerciale et les services de proximité dans un cadre de renouvellement urbain,

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 des parcelles cadastrées section AZ numéros 105, 106 et 98 sis 102, rue de la République d'une superficie de 743 m² est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la requalification des espaces publics et la revitalisation commerciale du centre-ville du PEAGE-DE-ROUSSILLON, 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, d'organiser la mutation, l'extension et l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, 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 AZ numéros 105, 106 et 98 sis 102, rue de la République – LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON (38550), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT CINQUANTE SIX MILLE euros (156 000 €)**, 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'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 Laurent POLYCARPE – 6, avenue Jacques Prévert – 38150 ROUSSILLON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme Monique GIRAUD ép. PERRACHE – 5, rue du Puits Sans Tour – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON, en tant que vendeur,
- M. Didier PERRACHE – 31, route des Combes – 38150 VILLE-SOUS-ANJOU, en tant que vendeur,
- SCI LES OLIVIERS – M. Romain LACHARME – 102, rue de la République – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON, 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'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 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 19/6/2023 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 2969FAF61BF446B08DCFC40EFFC0C3F2

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON - DIA PERRACHE.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

19 juin 2023 | 14:06

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: 19 juin 2023 | 14:09

Consultée: 19 juin 2023 | 14:29

Signée: 19 juin 2023 | 14:30

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: 19 juin 2023 | 14:09

Renvoyé: 19 juin 2023 | 14:30

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	19 juin 2023 14:09
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	19 juin 2023 14:29
Signature complétée	Sécurité vérifiée	19 juin 2023 14:30
Complétée	Sécurité vérifiée	19 juin 2023 14:30

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