



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 351, 352 et 354 sis 4, place Paul Morand et 4, rue des Mourines – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON – DIA SCI PAJ IMMO

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 approuvé le 14 décembre 2017 et modifié le 30 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 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 Dominique GIRAUD-VIALLET, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 avril 2024 en mairie du PEAGE-DE-ROUSSILLON, informant Monsieur la Maire de l'intention de la SCI PAJ IMMO de céder ses biens cadastrés section AZ numéros 351, 352 et 354 sis 4, place Paul Morand et 4, rue des Mourines – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON, au prix de QUATRE CENT VINGT MILLE euros (420 000 €),

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône en date du 27 mars 2019 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Entre Bièvre et Rhône en date du 27 juin 2022 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 et Rhône en date du 14 mai 2024 qui délègue à EPOA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de l'Isère du 30 mai 2024,

Vu la délibération n° 23/93 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPOA relative 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'EPOA,

Considérant que l'EPOA, 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'EPOA du 5 mars 2021, fixe pour objectif à l'EPOA 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 proches de la place Paul Morand 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 le réaménagement de la place Paul Morand, achevée en juin 2023, constitue une première étape dans le cadre d'un projet global de revitalisation du centre-ville, qui inclut notamment la reconquête des rues alentour, la création de nouvelles traversées, ainsi que le développement du commerce de proximité,

Considérant que la commune a défini une stratégie afin d'orienter les implantations/reprises de commerces de proximité dans le centre-ville en renforçant certaines activités afin d'éviter le développement d'activités surreprésentées et qui ne contribuent pas à l'animation du centre-ville,

Considérant qu'une étude de faisabilité sur les Ilots du centre-ville, réalisée en mai 2024 par l'étude d'architecture SABLE, a identifié la nécessité de procéder à des opérations de remembrement-démolition-reconstruction afin poursuivre la requalification du centre et contribuer à la revitalisation des commerces,

Considérant que l'ilot 3 « Paul Morand Sud » vise expressément la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section AZ numéros 351, 352 et 354, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, afin de démolir partiellement ce tènement pour construire un bâtiment en retrait et créer une placette afin de redynamiser l'animation de quartier, tout en facilitant l'accès aux logements présents au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux,

Considérant que le tènement visé est ainsi composé d'un ensemble immobilier situé sur la place principale du bourg, avec un local commercial, des logements en étages, des garages, en état dégradé ou insalubre, une partie du tènement ayant fait l'objet d'un arrêté de péril le 18 novembre 2022 compte tenu des mises en danger des occupants au regard des problèmes structurels de l'immeuble,

Considérant que l'acquisition de ces biens permettra la démolition de logements anciens afin de redessiner l'ilot, créer de nouvelles percées pour permettre un meilleur accès aux logements mais également la création de nouveaux logements plus denses ainsi que de nouvelles cellules commerciales,

Considérant que l'acquisition des biens situés 4, place Paul Morand et 4, rue des Mourines permettra une intervention publique sur ce tènement afin de le réhabiliter dans le prolongement des acquisitions réalisées par les collectivités dans ce secteur,

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 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 l'acquisition des parcelles cadastrées section AZ numéros 351, 352 et 354, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs la recomposition de cet ilot « Paul Morand Sud » considéré comme stratégique par la commune, 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 lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de réaliser des équipements collectifs, d'organiser l'accueil des activités économiques, 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 351, 352 et 354 sis 4, place Paul Morand et 4, rue des Mourines – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON, **au prix de TROIS CENT TROIS MILLE euros (303 000 €).**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

Article 3 :

La présente décision est notifiée à Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de Commissaire de justice à :

- Maître Dominique GIRAUD-VIALLET – 12, rue Calixte II – 38200 VIENNE, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- SCI PAJ IMMO – M. Patrice VIAL – 4, place Paul Morand – 38550 LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON, en tant que venderesse,
- EURL BELLA – M. Alphonse BELLA – 127, rue Olivier de Serre – 38370 SAINT-CLAIR-DU-RHONE, 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 24/6/2024 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 0CA6699012CF4FDDA7238548F903927E	État: Complétée
Objet: Complétez l'enveloppe avec Docusign : Décision de préemption LE-PEAGE-DE-ROUSSILLON - DIA SCI P...	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Carole Rey
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 88.170.94.110

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
24 juin 2024 14:33	carole.rey@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
EBC60336457847D...

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

Horodatage

Envoyée: 24 juin 2024 | 14:35
Consultée: 24 juin 2024 | 15:12
Signée: 24 juin 2024 | 15:13

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**

Carole Rey
carole.rey@epora.fr
Assistante foncière
EPORA

Copié

Envoyée: 24 juin 2024 | 14:35
Renvoyé: 24 juin 2024 | 15:13

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

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	24 juin 2024 14:35
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	24 juin 2024 15:12
Signature complétée	Sécurité vérifiée	24 juin 2024 15:13
Complétée	Sécurité vérifiée	24 juin 2024 15:13

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