

DECISION N° DEC-2023-016

**OBJET : DÉCISION DE PRÉEMPTION PARCELLES ZY 113 et ZY 315 – LIEUDIT LA CÔTE - ÉTOILE SUR RHÔNE**

**DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE  
(ARTICLE L2122 – 22 C.G.C.T.)**

Le Maire de la commune d'ÉTOILE SUR RHONE

Vu l'article L.2221-22 du Code des collectivités territoriales,

Vu les articles L.210-1, L.213-3, L.300-1, L.213-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2020-020 reçue en Préfecture le 26 mai 2020 et notamment le 15ème alinéa qui dispose que le Maire a délégation pour exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire,

Vu la délibération D 2014-13 du 7 février 2014 instituant un droit de préemption urbain sur les zones U et AU,

Vu la délibération n° 2012-065 instituant le droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 10 janvier 2023, adressée par la SARL NOTA BENE, sise Le Forum, 65 rue Jean Jaurès à PORTES LES VALENCE, concernant les parcelles ZY 113 et ZY 315, non bâties, situées lieudit la Côte

Vu la délibération n° DEL-2022-019 du 29 mars 2022 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation,

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, l'exercice du droit de préemption peut être exercé, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement,

Considérant que l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme dispose :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »

Considérant que le secteur ARZAILLER-COTIERE fait l'objet d'un Plan d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur dont les objectifs sont la réalisation d'un éco-quartier, prévoyant la réalisation de 40 à 50 logements intermédiaires, individuels et/ou groupés, avec 30 % de logements sociaux et 20 à 25 % d'accession sociale, intégrant des espaces verts, des boisements et des haies ainsi que des liaisons douces à créer,

Considérant que dans le cadre de la révision en cours du PLU, la municipalité a décidé de s'engager dans une réflexion consistant à étendre le périmètre de cette OAP pour assurer notamment une continuité paysagère et intégrer les modes doux de déplacement,

Considérant que le diagnostic présenté aux personnes publiques associées indique qu'il s'agit d'un secteur stratégique avec des enjeux paysagers forts,

Considérant que les parcelles ZY 113 et ZY 315 sont situées dans le prolongement immédiat d'autres parcelles appartenant déjà à la Commune, faisant l'objet de l'OAP actuelle, et ont été identifiées comme se situant dans un espace naturel à préserver et à mettre en valeur au regard de ces enjeux,

Considérant que ce document identifie un projet d'extension du périmètre de cette OAP, notamment aux deux parcelles en cause, dans le but de réduire la densité actuelle et d'intégrer lesdits enjeux paysagers et environnementaux ; il met en exergue la poursuite d'une stratégie d'acquisition foncière dans le secteur de l'Arzailler-Côtière dans le cadre d'un projet global cohérent destiné à concilier une densité raisonnée et acceptable avec l'identité paysagère forte du secteur,

Considérant que, approfondissant cette réflexion dans le cadre des travaux préparatoires du PADD du PLU en cours de révision, la future OAP l'Arzailler-Côtière décrit les grandes orientations du projet comme suit :

- Offrir des logements individuels offrant des vues sur le grand paysage,
- Offrir des logements collectifs s'inscrivant dans la pente du coteau,
- Veiller à la silhouette du coteau,
- Mailler l'espace d'espaces publics vécus et de venelles,
- Créer un parc naturel urbain,

Considérant que les parcelles ZY 113 et ZY 315 sont intégrées à cette future OAP afin de participer à la mise en valeur d'un espace public naturel, de loisirs permettant de créer un cheminement doux liant les quartiers existants et les nouveaux logements prévus par l'OAP,

Considérant que l'acquisition des parcelles ZY 113 et ZY 315 répond ainsi à une action ou opération d'aménagement répondant aux objets définis par les dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir la mise en œuvre d'un projet urbain associé à la mise en valeur d'un espace naturel,

## DECIDE

### Article 1

**DE PREEMPTER** les biens situés lieudit la Côte à ETOILE SUR RHONE cadastrés ZY 113 et ZY 315, d'une surface totale de 4193 m<sup>2</sup>, aux conditions fixées par la déclaration d'intention d'aliéner.

**Article 2**

**DE NOTIFIER** au propriétaire, conformément à l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme, sa décision d'acquérir les biens au prix proposé, soit 140 000 € (cent quarante mille euros).

Envoyé en préfecture le 05/04/2023  
Reçu en préfecture le 05/04/2023  
Affiché le 05/04/2023  
N° de dossier : 2023-249-2023-0406-DEC\_2023\_016-AR

**Article 3**

Cette décision sera notifiée à la SARL NOTA BENE, sise Le Forum, 65 rue Jean Jaurès à PORTES LES VALENCE, qui sera chargée de dresser l'acte authentique, ainsi qu'à l'acquéreur, la société LA FONCIERE DE LA COMBELLE.

**Article 4 :** La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois, à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Grenoble, 2 place Verdun 38 022 GRENOBLE, ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal susmentionné.

ETOILE SUR RHONE,  
Le 5 avril 2023  
Le Maire,



Françoise CHAZAL