



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2023

DELIBERATION N°2023_159

COMPROMIS DE VENTE POUR LE TERRAIN DESTINE A L'ESPACE DE SANTE

Paraphe

L'an deux-mil-vingt-trois, le dix-huit du mois de décembre à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Ruy-Montceau (Isère), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Denis GIRAUD.

Nombre de conseillers en exercice : 26

Date de la convocation : 12 décembre 2023

Quorum : 14

Présents : Denis GIRAUD, Jean-Luc VERJAT, Christine GAGET, Frédéric CHATEAU, Enguerrand BONNAS, Karen ANDREIS, Eric SCHULZ, Karine PLATEAU, Marie-Pierre FERLET, Aristide RICCIARDONE, Olivier MARIE-CLAIRE, Guy RABUEL, Jacqueline RABATEL, Jean-Jacques HYVER, Lilian RENAUD, Madeleine HANUS, Régine COLOMB, Pascal FARIN, Elisabeth SKRZYPCZAK, Jean-Marc SAÏNO, Lydia BERENFELD.

Excusés : Mireille BARBIER (pouvoir à Denis GIRAUD), Stéphane VEYET (pouvoir à Eric SHULZ), Véronique REBOUL, Didier de BELVAL (pouvoir à Christine GAGET)

Absente non excusée : Virginie MARIN

Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir : 24

Secrétaire de séance : Karine PLATEAU

M.CHATEAU introduit ce sujet en indiquant en quoi il répond à l'intérêt général : en effet, le vieillissement de la population tel qu'il apparait dans l'étude démographique du cabinet ITHÉA 2022 est une caractéristique qui distingue la commune de Ruy-Montceau :

Évolution des 75 ans et + au sein de la population

	2008	2013	2018	Evol. 2008-18
Ruy - Montceau	216	285	360	+67%
CA Porte de l'Isère (CAPI)	4 830	5 933	6 648	+38%
Isère	87 562	99 260	107 794	+23%
Auv.-Rhône-Alpes	640 911	706 843	748 849	+17%
France métropolitaine	5 389 101	5 889 474	6 122 915	+14%

Source : INSEE 2008-2018

Entre 2008 et 2018, le nombre de 75 ans et plus de la commune est passé de 216 à 360, soit une évolution de +67%.

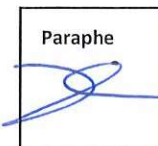
Cette évolution bien plus rapide qu'ailleurs constitue une alerte pour les élus qui se doivent de créer les conditions pour faire face à la croissance prévisible des besoins de soins. Des communes sont parvenues à fidéliser des professionnels de santé en mettant à leur disposition des locaux vastes et accessibles qui leur permettent de se regrouper et de travailler en équipe.

C'est en s'inspirant de ces exemples que la commune s'est tournée vers un opérateur privé, Office Santé, en capacité d'apprécier l'opportunité et la faisabilité du projet, puis de le commercialiser ou de l'exploiter.

Le choix du site s'est opéré après un travail préparatoire qui a examiné plusieurs possibilités d'implantation :

- Cantinières (la Plaine) : 15 000 m², deux propriétaires :
Avantages : accessibilité, peu de propriétaires
Inconvénients : Zone AU, non constructible immédiatement, nécessitant une réflexion d'ensemble
- Champ de foire : > 5 000 m² disponibles, propriété de la commune de Ruy-Montceau
Avantages : accessibilité, propriété acquise et immédiatement constructible.
- Le Pérelly : 14 292 m², sept propriétaires
Inconvénients : nuisance de la route, acquisitions complexes, non constructible immédiatement
- Plaine ouest : 15 000 m², deux propriétaires porteurs eux-mêmes de projets
Inconvénients : Retiré des accès principaux, non constructible immédiatement.

Paraphe



Les deux premières hypothèses ont fait l'objet d'un approfondissement, notamment pour la voirie, les différents gestionnaires ont été questionnés (CAPI, Département).

Un travail de prospection a été accompli en parallèle pour s'assurer de l'adéquation de l'offre par rapport aux besoins des utilisateurs finaux, après rencontre avec les médecins de Ruy-Montceau, recensement des attentes des professions médicales tant généralistes que spécialistes. La cohérence des différents acteurs tels que pharmacie, laboratoire, a été prise en compte ainsi que l'implantation des ophtalmologues et dentistes à l'entrée Est de Ruy-Montceau et l'éventualité de la création d'une maison généraliste à Bourgoin (Champaret).

Au terme de ce travail préalable, le souhait de la commune de garantir durablement à sa population la présence de professionnels de santé sur son territoire l'a conduite à proposer la cession d'une parcelle de 2 252 m² au nord de la caserne des pompiers, procurant des stationnements correctement dimensionnés, une forte visibilité, une accessibilité facile notamment pour la patientèle n'habitant pas à proximité immédiate.

Le prix de cession de 85€/m², soit 191 420 € est conforme à l'avis du service du Domaine du 12 mai 2023.

Le projet est ainsi conçu :

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

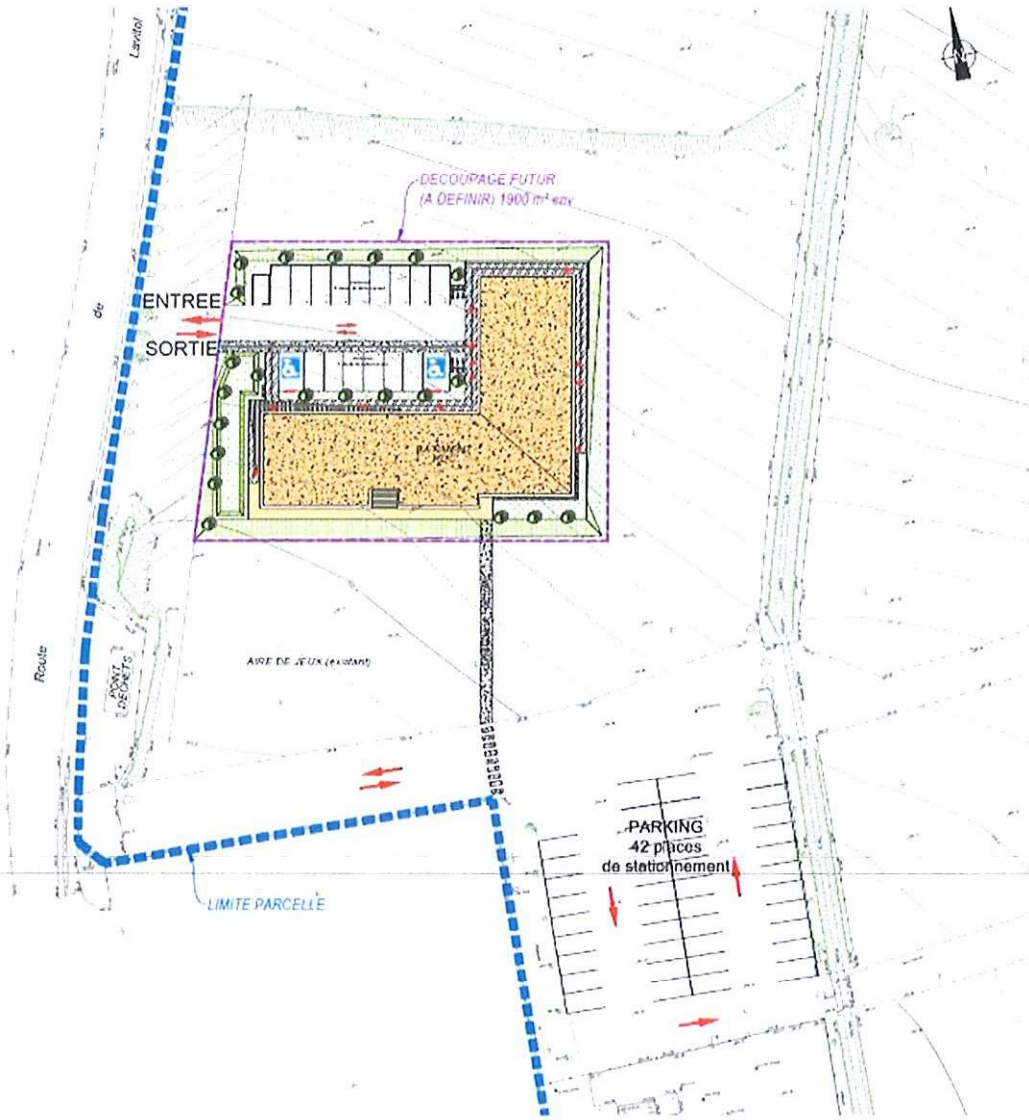
Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le 27/12/2023

ID : 038-213803489-20231218-2023_159-DE



Plan masse :



Paraphe

Plan d'aménagement intérieur :

Tableau des surfaces :



LEGENDE

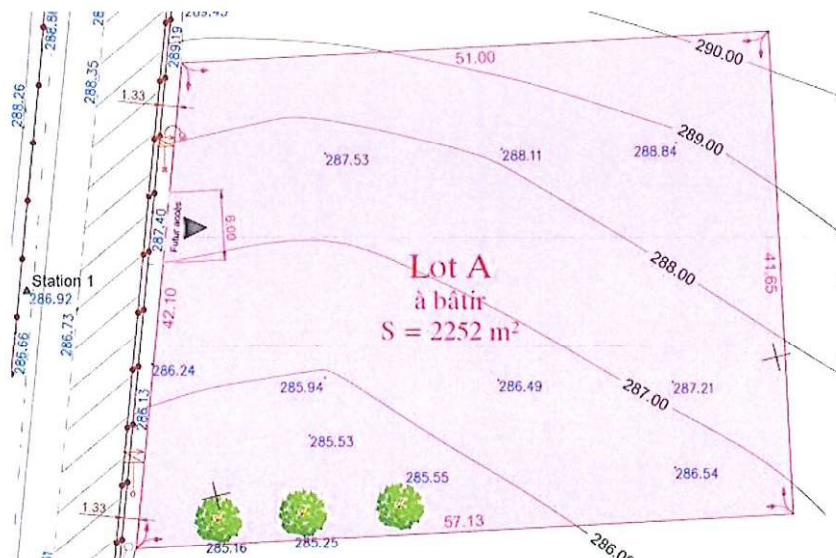
	LABORATOIRE / S.nette = 178,50 m ²
	MEDECINS GENERALISTES / S.nette = 169,63 m ²
	IDE 1 / S.nette = 25,39 m ²
	IDE 2 / S.nette = 29,23 m ²
	IDE 3 / S.nette = 29,39 m ²
	NATUROPATHE / S.nette = 28,39 m ²
	PODOLOGUE 1 / S.nette = 43,90 m ²
	PODOLOGUE 2 / S.nette = 39,39 m ²
	CELLULE VIDE / S.nette = 29,90 m ²
	ESPACES COMMUNS/ S.nette = 37,69 m ²
	CIRCULATION COMMUNE / S.nette = 38,10 m ²
TOTAL GENERAL = 588,40 m²	
SURFACE PLANCHER = 618,30 m²	

Paraphe

Le financement et la responsabilité de la construction incombent entièrement au porteur du projet.

Les stationnements accessibles au public existants aujourd'hui dans ce secteur pourront être mis à profit en cas d'affluence sans qu'il soit besoin d'artificialiser de surfaces supplémentaires, en plein accord avec les objectifs de la Loi ZAN. L'accessibilité est maintenant améliorée depuis l'entrée en service de la nouvelle ligne de bus n°3, à cadencement horaire, dont l'arrêt « Lavaizin Parking » se situe à environ 200 mètres de l'équipement projeté.


Parcelle objet de la promesse de vente :



Vu la délibération n°2023_145 du 20 novembre 2023 constatant la désaffectation du champ de foire en domaine privé,
Vu le projet de création d'un « espace Santé » par Office Santé,
Vu l'avis du service du Domaine du 12 mai 2023,

Considérant le vieillissement rapide de la population de la commune,
Considérant que le renforcement de l'offre de soin de proximité est une priorité d'intérêt général,
Considérant que le choix de l'implantation a été effectué après l'examen de plusieurs possibilités et qu'il est le plus efficace et le moins dommageable,
Considérant qu'il s'inscrit dans les dispositions du PLU en vigueur,
Considérant qu'il permet une mutualisation des espaces de stationnements et qu'il réduit donc l'artificialisation des sols,
Considérant que le surcroît de circulation sera extrêmement réduit par rapport à la circulation existante,
Considérant que des aménagements de sécurité routière sont d'ores et déjà à l'étude par le gestionnaire de la voirie,
Considérant qu'il existe des alternatives pour assurer le stationnement des véhicules lors des grands événements,
Considérant que le lot A visé par le présent projet de compromis est entièrement inclus dans la partie du champ de foire en domaine privé,
Considérant que le prix proposé est conforme à l'avis du service du Domaine,
Considérant que le retrait de la délibération n°2023_097 du 12 juillet 2023 par délibération n°2023_145 du 20 novembre 2023 rend caduque la délibération n°2023_098 autorisant le Maire à signer un compromis de vente sur ledit lot A,

Paraphe



Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité,

[Pour : 18 voix, Contre : Mmes COLOMB et RABATEL, MM. HYVER, FARIN, RABUEL, RENAUD]

RETIRE la délibération n°2023_098 du 12 juillet 2023,

VALIDE le principe de la vente de la parcelle d'assiette du projet, d'une surface de 2 252 m² au prix de 85 €/m² soit 191 420 €, à charge pour l'acquéreur de réaliser des locaux professionnels de santé d'une surface de plancher de 618,30 m² et de 17 places de stationnement (dont deux accessible aux personnes à mobilité réduite),

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le compromis de vente et tous les actes utiles à la passation des actes notariés

Ainsi fait et délibéré en séance, le 20 décembre 2023

Le Maire, Denis GIRAUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.