

# EPORA

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section BC numéros 101 et 102 sis 12, route d'Irigny à BRIGNAIS (69530) – DIA SCI HELIOS**

Le Directeur général,

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de BRIGNAIS approuvé le 19 avril 2006, la révision simplifiée du 21 mars 2013 et la dernière modification du 13 octobre 2016,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Brignais en date du 19 avril 2007 créant un périmètre d'études sur le quartier de gare afin d'initier une réflexion globale sur le réaménagement du secteur gare,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon en date du 16 septembre 2014, adoptant le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE),

Vu les arbitrages en date du 7 octobre 2014 de la commission développement économique sur l'approfondissement des actions sur le quartier de gare de Brignais, identifié comme « pôle métropolitain », dans le cadre de l'armature territoriale inscrite au SAE,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2015-2020, arrêté par le Conseil d'administration de l'EPORA le 4 décembre 2014,

Vu la convention d'études et de veille foncière conclue le 25 mai 2016 entre la commune de BRIGNAIS, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon et l'EPORA, délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « centre-ville – Pérouses – Gare », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune

de BRIGNAIS, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Aude MARTIN-BOUVIER, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 11 octobre 2017 en mairie de BRIGNAIS, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI HELIOS de céder les biens cadastrés section BC numéros 101 et 102 sis 12, route d'Irigny à BRIGNAIS (69530), en valeur occupée, au prix de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (590 000 €), en ce compris une commission d'un montant de DOUZE MILLE euros (12 000 €) à la charge du vendeur,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de BRIGNAIS en date des 31 août 1987 et 12 octobre 1999 instituant le droit de préemption urbain et le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de BRIGNAIS en date des 17 avril 2014 et 9 juillet 2015 qui délèguent à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme et de les subdéléguer à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Vu la décision du Maire de BRIGNAIS en date du 30 octobre 2017 subdéléguant à l'EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien faisant l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents et leur réception le 8 décembre 2017,

Vu la demande de visite du bien et le constat contradictoire réalisé le 12 décembre 2017 à l'issue de la visite,

Vu la délibération n° 14-039 du Conseil d'administration de l'EPORA du 10 juillet 2014 relative aux délégations accordées par le Conseil d'administration au Directeur Général,

Vu l'arrêté ministériel du 26 avril 2017 portant renouvellement du mandat du Directeur Général de l'EPORA,

Vu l'avis du Directeur régional des Finances publiques d'Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 13 décembre 2017,

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, arrêté par le conseil d'administration de l'EPORA du 4 décembre 2014, 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 les biens cadastrés section BC numéros 101 et 102 sis 12, route d'Irigny se situent dans le périmètre de convention d'études et de veille foncière conclue le 25 mai 2016 entre la commune de BRIGNAIS, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon et l'EPORA, dans le secteur de la Gare, quartier identifié par la commune dans son plan local d'urbanisme et par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon comme un site destiné à devenir un pôle économique à haut niveau de services.

Considérant que dans le contexte de rareté foncière que connaît le secteur, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon a arrêté un Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) par une délibération en date du 16 septembre 2014, visant plusieurs objectifs :

- optimiser l'offre d'accueil et améliorer l'adéquation entre la typologie des sites d'accueil et la nature des activités économiques,
- accroître la densité des sites existants (en termes d'entreprises et d'emplois) pour mieux maîtriser le foncier,
- structurer et valoriser le tissu économique local, tout en consolidant sa diversité et le parcours des entreprises,
- organiser les moyens humains, financiers et techniques.

Dans ce cadre, une armature territoriale des parcs d'activités a été validée, inscrivant le périmètre de la gare comme « pôle métropolitain », dont l'enjeu est d'atteindre, à termes, des pôles à haut niveau de services qui fonctionnent en interface avec les services urbains et la métropole lyonnaise.

Considérant que ces objectifs particuliers ont été affinés, dans le cadre d'une commission développement économique du 7 octobre 2014, afin de préciser les modalités du renouvellement urbain sur ce secteur, l'objectif étant de rationaliser l'organisation parcellaire et le maillage viaire existant dans une volonté de densifier l'occupation économique du secteur, particulièrement dans l'ilot Route d'Irigny, Chemin de la Fonderie et Chemin de Chiradie,

Considérant que la réalisation des objectifs poursuivis s'intègre dans une réflexion globale initiée par la commune de Brignais dès 2004, qui a identifié le secteur de la gare comme un pôle majeur de développement en vue d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, le renouvellement urbain visant notamment à enrayer la dégradation du logement, à encourager la dynamique commerciale et à fluidifier les déplacements, présentent un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition des biens cadastrés section BC numéros 101 et 102 sis 12, route d'Irigny à BRIGNAIS est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

**Décide :**

**Article 1 :**

D'acquérir les biens cadastrés section BC numéros 101 et 102 sis 12, route d'Irigny à BRIGNAIS (69530) **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (590 000 €)**, en valeur occupée, en ce compris une commission d'un montant de DOUZE MILLE euros (12 000 €) à la charge du vendeur.

Ce prix s'entend avec un usage économique, en référence aux prescriptions du rapport « PC Environnement » en date de février 2013 à réaliser par le propriétaire.



**Article 2 :**

A compter de la signification de cette décision et suite à 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 :

- SCI HELIOS (représentants : Monsieur Michel BOUDIN et Madame Béatrice POULY) – 1461, route des Vergers – 69490 SAINT-ROMAIN-DE-POPEY, en tant que propriétaire,
- Maître Aude MARTIN-BOUVIER – 11, rue du Rond-Point – Cran-Gevrier – 74960 ANNECY, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI ESPACES DES AIGAIS – 4, chemin de Chiradié – 69530 BRIGNAIS.

Copie pour information sera adressée à Monsieur le Maire de BRIGNAIS.

**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 LYON (184, rue Duguesclin – 69433 LYON CEDEX 03).

Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 Saint-Étienne Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, 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 LYON.



L'absence de réponse de l'EPORA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

JG

28 Décembre 2017

Fait à Saint-Etienne, le

2017,

Le Directeur Général  
Monsieur Jean GUILLET

