

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AC numéros 52, 53 et 515p sis Lieudit « La Valla » et 102, route Nationale à PUSIGNAN (69330) – DIA DUSSERT

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 programme local de l'habitat de la Communauté de communes de l'Est Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de PUSIGNAN révisé le 9 novembre 2015,

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 octobre 2019, entre la Commune de PUSIGNAN, la Communauté de communes de l'Est Lyonnais et l'EPORA délimitant un périmètre d'études et de veille foncière portant sur le secteur « Centre-Ville » à PUSIGNAN et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la Commune de PUSIGNAN, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification de ce secteur,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Philippe FAVRE-VERAND, notaire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 24 janvier 2020 en mairie de PUSIGNAN, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. André DUSSERT de céder ses biens cadastrés section AC numéros 52, 53 et 515p sis Lieudit « La Valla » et 102, route Nationale à PUSIGNAN (69330), au prix de UN MILLION DEUX CENT CINQUANTE MILLE euros (1 250 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de PUSIGNAN en date du 9 mai 2016 qui a institué le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu les délibérations du Conseil municipal de la Commune de PUSIGNAN en date des 20 avril 2014 et 26 août 2019 qui délèguent à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de la commune de PUSIGNAN en date du 29 janvier 2020 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de visite du bien reçue le 6 février 2020 et le constat contradictoire réalisé le 25 février à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur Régional des Finances publiques d'Auvergne - Rhône-Alpes et du département du Rhône du 12 mars 2020,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPORA du 28 novembre 2019 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'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, 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 AC numéros 52, 53 et 515p sis Lieudit « La Valla » et 102, route Nationale à PUSIGNAN (69330) sont situés dans le périmètre d'études et de veille foncière défini par la convention conclue le 29 octobre 2019 et, plus précisément, au sein du secteur « Centre-Ville », quartier nécessitant selon le Projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, la production de logements diversifiés

pour tendre vers une densification urbaine, le centre bourg étant le seul secteur offrant des capacités constructibles à vocation d'habitat,

Considérant que ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (Secteur 2) inscrite au plan local d'urbanisme, qui permettra sur cet ilot de créer de l'habitat collectif et intermédiaire (environ 40 logements), et individuel dense (environ 10 logements), et plus particulièrement sur ces parcelles situées en zone Z2 de l'individuel dense en R+1 maximum,

Considérant que ce secteur est également couvert par une servitude de mixité sociale qui exige pour toute opération de construction comportant au minimum 500 m² de surface de plancher de consacrer 20% de logements locatifs aidés,

Considérant que l'intervention de l'EPORA s'inscrit dans le cadre de la convention précitée conclue avec la Commune et de la Communauté de communes, compétente en matière de programme local de l'habitat, afin de densifier le centre urbain,

Considérant que l'acquisition des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie totale de 3 345 m² au cœur du centre bourg de la commune de PUSIGNAN est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que les biens ont fait l'objet de différentes études de faisabilité et que leur maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions par l'EPORA sur des biens situés dans cette zone nécessitant la constitution de réserves foncières,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat et au renouvellement urbain initiés sur le territoire de la commune de PUSIGNAN présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 les biens cadastrés section AC numéros 52, 53 et 515p sis Lieudit « La Valla » et 102, route Nationale à PUSIGNAN (69330), **au prix de HUIT CENT SOIXANTE QUINZE MILLE euros (875 000 €).**

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 l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit de l'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, l'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 Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- M. André DUSSERT – 102, route Nationale – 69330 PUSIGNAN, en tant que propriétaire,
- Maître Philippe FAVRE-VERAND – 38, rue de la République – 69740 GENAS, en tant que notaire et mandataire de la vente.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de PUSIGNAN.

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.

Fait à Saint-Etienne, le 31/3/2020

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
2EF273491BE0476...