



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AD numéro 241 sis 14, rue du Mazet à COMMUNAY (69360) – DIA Consorts MINANO

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

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de COMMUNAY approuvé le 6 septembre 2005,

Vu le programme local de l'habitat 2015-2020 de la Communauté de communes des Pays de l'Ozon,

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 de recomposition foncière conclue le 30 janvier 2018, entre la commune de COMMUNAY et l'EPORA, délimitant un périmètre portant sur le secteur « Centre », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de COMMUNAY, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption pour la requalification de ce secteur,

Vu la délibération du Conseil municipal de COMMUNAY en date du 8 septembre 2020 définissant un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Martin BRETAGNE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le

10 octobre 2020 en mairie de COMMUNAY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Joseph et Mme Françoise MINANO de céder leur bien cadastré section AD numéro 241 sis 14, rue du Mazet à COMMUNAY (69360), au prix de NEUF CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (970 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de COMMUNAY en date du 6 septembre 2005 qui a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de COMMUNAY en date du 26 mai 2020 qui délègue 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 dans la limite de 1 000 000 euros, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de COMMUNAY en date du 5 novembre 2020 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPOA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande de visite du bien reçue le 3 décembre 2020 et le constat contradictoire réalisé le 16 décembre 2020 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 6 janvier 2021,

Vu la délibération n° 19-108 du Conseil d'administration de l'EPOA 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'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, arrêté par le conseil d'administration de l'EPOA du 4 décembre 2014, 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 la commune de COMMUNAY connaît un fort développement qui entraîne une pression foncière et une mutation de son tissu urbain,

Considérant qu'en application de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le bilan de réalisation de logements sociaux de la commune de COMMUNAY au 1^{er} janvier 2015 était de 8,73 % et que la commune a fait l'objet d'une procédure de carence,

Considérant que le bien est situé au sein du périmètre de la convention de recomposition foncière conclue avec EPORA le 30 janvier 2018 afin de programmer son développement sur les 10 à 15 prochaines années,

Considérant que le secteur de la rue Mazet, à proximité immédiate du centre bourg, doit faire l'objet d'une densification urbaine compte tenu de la présence de maisons individuelles de qualités inégales qui sont susceptibles de divisions parcellaires générant un urbanisme peu qualitatif,

Considérant que par une délibération du 8 septembre 2020, la commune de COMMUNAY a défini un périmètre, d'une superficie de 17 310 m² sur le secteur de la rue du Mazet dans laquelle se situe la parcelle objet de la préemption, aux fins de prise en considération d'une opération d'aménagement permettant la mise en œuvre du sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de cette opération d'aménagement en application de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'une étude de faisabilité urbaine en cours de réalisation identifie ces seize parcelles, dans le secteur dit « du Mazet », comme permettant la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de cette opération de requalification urbaine,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle AD n°241 de 1 076 m² objet de la déclaration d'intention d'aliéner sise 14, rue du Mazet à COMMUNAY, 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 la maîtrise foncière de cette parcelle s'intègre dans une opération globale d'acquisitions par EPORA sur des biens situés dans ce périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement défini par délibération du 8 septembre 2020 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 COMMUNAY présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition du bien visé par la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique et nécessaire pour la réalisation des objectifs assignés,

Décide :

Article 1 :

D'acquérir le bien cadastré section AD numéro 241 sis 14, rue du Mazet à COMMUNAY (69360), **au prix de SIX CENT MILLE euros (600 000 €).**

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. Joseph MINANO – 14, rue du Mazet – 69360 COMMUNAY, en tant que propriétaire,
- Mme Françoise MINANO – 14, rue du Mazet – 69360 COMMUNAY, en tant que propriétaire,
- Maître Martin BRETAGNE – 23, rue Denfert Rochereau – 69700 GIVORS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SERV'PROMOTION – 4, allée des Bouvreuils – 69160 TASSIN-LA-DEMI-LUNE, en tant qu'acquéreur évincé,
- LOTIOUEST (RHONEA) – 16, avenue Jean Bergeron – 69290 CRAPONNE, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 – 69003 LYON).

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-ETIENNE 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 13/1/2021

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Madame Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 753FC65A0B674902A10DD9A19E0A0566	État: Complétée
Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption COMMUNAY - DIA Consorts MINANO.docx	
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	Rey Carole
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

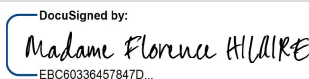
Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Rey Carole	Emplacement: DocuSign
13 janvier 2021 12:48	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Madame Florence HILAIRE
 florence.hilaire@epora.fr
 Directrice générale
 EPORA

Signature

DocuSigned by:

 EBC60336457847D...

Horodatage

Envoyée: 13 janvier 2021 | 12:52
 Consultée: 13 janvier 2021 | 12:58
 Signée: 13 janvier 2021 | 12:58

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

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

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert 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**

Rey Carole
 carole.rey@epora.fr
 EPORA

Copié

Envoyée: 13 janvier 2021 | 12:52
 Renvoyé: 13 janvier 2021 | 12:58
 Consultée: 14 janvier 2021 | 08:04

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

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert par DocuSign

Événements de témoins**Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

13 janvier 2021 | 12:52

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	13 janvier 2021 12:58
Signature complétée	Sécurité vérifiée	13 janvier 2021 12:58
Complétée	Sécurité vérifiée	13 janvier 2021 12:58
Événements de paiement	État	Horodatages