

# EPORA

Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section A numéros 95 et 93 sis 126, route du Richoud à CHAUSSAN (69440) – DIA KOHN**

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 plan local d'urbanisme de la commune de CHAUSSAN approuvé le 10 février 2020,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes du Pays Mornantais,

Vu le SCoT de l'Ouest Lyonnais,

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 10 novembre 2020, entre la commune de CHAUSSAN, la Communauté de commune du Pays Mornantais et l'EPORA, délimitant un périmètre portant sur le secteur « Centre-Bourg », et prévoyant que l'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte de la commune de CHAUSSAN, 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 le Cabinet d'urbanisme REYNARD, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 novembre 2020 en mairie de CHAUSSAN, informant Monsieur le Maire de l'intention de M.

Jean-Stéphane KOHN de céder ses biens cadastrés section A numéros 95 et 93 sis 126, route du Richoud à CHAUSSAN (69440), au prix de SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (770 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CHAUSSAN en date du 9 juin 2020 qui a instauré le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de CHAUSSAN en date du 2 novembre 2020 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de la convention d'études et de veille selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite du bien reçue le 20 janvier 2021 et le constat contradictoire réalisé le 28 janvier 2021 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 15 février 2021,

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 le plan local d'urbanisme de la commune de CHAUSSAN révisé le 10 février 2020 prévoit un scénario permettant de stabiliser la croissance démographique de la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants tout en leur offrant la qualité de vie propre aux communes rurales,

Considérant que l'une des orientations du plan d'aménagement et de développement durable est de développer la notion de « village densifié », tel que défini par le SCoT de l'Ouest Lyonnais, afin notamment de forger les conditions d'accueil diversifiées pour tous les habitants actuels ou futurs, en préservant l'esprit village de CHAUSSAN,

Considérant que les parcelles cadastrées section A numéros 95 et 93 sont situées au sein du périmètre de la convention d'études et de veille foncière conclue avec EPORA et la Communauté de commune du Pays Mornantais le 10 novembre 2020 afin de programmer le développement d'une offre de logements pour le Centre-Bourg,

Considérant que le site sur lequel sont situés les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner est stratégique, d'une part, proche du centre-bourg, et d'autre part, en articulation avec une zone de développement futur,

Considérant qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle, réalisée par le groupement MODAAL – APAVE - SYSTRA a permis d'identifier avec précision un projet ambitieux pour la requalification urbaine de ces deux parcelles d'une superficie globale de 3 770 m<sup>2</sup> situées en zone UB du plan local d'urbanisme,

Considérant qu'il est ainsi prévu un scénario alternatif pour l'aménagement de ces parcelles, d'une part, un projet spécifique à destination des séniors pour une surface de plancher évoluant entre 784 et 998 m<sup>2</sup>, et d'autre part, un projet diversifié de logements à destination de tous pour une surface de plancher de 1 062 m<sup>2</sup>, en ce compris des logements locatifs sociaux,

Considérant ainsi que l'acquisition de ces parcelles sises 126, route du Richoud, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, sont indispensables 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 ces parcelles s'intègre dans une opération globale d'acquisitions par EPORA sur des biens situés dans ce périmètre,

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 CHAUSSAN 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 A numéros 95 et 93 sis 126, route du Richoud à CHAUSSAN (69440), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SEPT CENT SOIXANTE DIX MILLE euros (770 000 €).**

#### **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 :

- M. Jean-Stéphane KOHN – 126, route du Richoud – 69440 CHAUSSAN, en tant que propriétaire,
- Cabinet d'Urbanisme REYNARD – SARL CAUPERE – 41, rue du Lac – 69422 LYON CEDEX 03, en tant que mandataire de la vente,
- SAS BV AMENAGEMENT – 17, route Départementale – 69420 AMPUIS, en tant qu'acquéreur évincé.

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

**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).

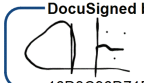
En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

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 25/2/2021

Par délégation,  
Pour La Directrice Générale,

Monsieur Aimeric FABRIS,  
Directeur général adjoint

DocuSigned by:  
  
16D3C96D71D44CB...

### Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 36997D01A2954BE4B0CBA1DF7DB68AF8		État: Complétée
Objet: Veuillez signer avec DocuSign : Décision de préemption CHAUSSAN - DIA KOHN.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 4	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 3	Carole Rey
Signature dirigée: Activé		2 AVENUE GRUNER
Horodatage de l'enveloppe: Activé		CS32902
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		SAINT ETIENNE, France 42029
		carole.rey@epora.fr
		Adresse IP: 37.58.253.73

### Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
25 février 2021   09:49	carole.rey@epora.fr	

### Événements de signataire

Signature	Horodatage
Aimeric FABRIS aimeric.fabris@epora.fr Directeur général adjoint EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	 Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73
	Envoyée: 25 février 2021   09:52 Consultée: 25 février 2021   11:38 Signée: 25 février 2021   11:38

**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

Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'agent	État

Signature	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire	État

Signature	Horodatage
Événements de livraison certifiée	État

### Événements de copie carbone

Signature	Horodatage
Copié Carole Rey carole.rey@epora.fr Assistante foncière EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Envoyée: 25 février 2021   09:52 Renvoyé: 25 février 2021   11:38 Consultée: 25 février 2021   09:52

**Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:**  
Non offert par DocuSign

### Événements de témoins

Signature	Horodatage
Événements notariaux	Signature

Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	25 février 2021   09:52
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	25 février 2021   11:38
Signature complétée	Sécurité vérifiée	25 février 2021   11:38
Complétée	Sécurité vérifiée	25 février 2021   11:38

Événements de paiement	État	Horodatages
------------------------	------	-------------