



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section B numéros 312 et 313 sis Lieudit Grand Laval et chemin du Grand Laval à BULLY (69210) – DIA CHAPUIS

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 schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de BULLY approuvé le 17 septembre 2007 et dernièrement modifié le 27 septembre 2022,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2021-2025, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 5 mars 2021,

Vu la convention de réserve foncière conclue le 2 mai 2023 entre la commune de BULLY et EPORA, délimitant un périmètre de réserve foncière sur les parcelles cadastrées section B numéros 312, 313, 314, 315 et 316 secteur « Grand Laval », et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir, dans ce cadre et pour le compte des collectivités, des biens immobiliers considérés comme stratégiques notamment par voie de préemption,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Yohan BURNICHON, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 27 mars 2023 en mairie de BULLY, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Denis CHAPUIS et Mme Mauricette CHAPUIS de céder leurs biens cadastrés section B numéros 312 et 313 sis Lieudit Grand Laval et chemin du Grand Laval à BULLY (69210), au prix de SEPT CENT MILLE euros (700 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 35 000 euros à la charge de l'acquéreur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation,

Vu la délibération du conseil municipal de BULLY en date du 17 septembre 2007 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de la commune,

Vu la délibération du conseil municipal de BULLY en date du 25 mai 2020 qui délègue à son Maire l'exercice du droit de préemption urbain et la faculté de le déléguer à un tiers,

Vu la décision du Maire de BULLY le 12 avril 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite du bien reçue le 5 mai 2023, son acceptation en date du 6 mai 2023 et le constat contradictoire réalisé le 15 mai 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône le 12 juin 2023,

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, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 5 mars 2021, 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 projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme dresse le constat d'un développement démographique important sur la commune de BULLY, cette évolution se caractérisant par la présence sur la commune d'une population jeune et active,

Considérant que le parc de résidences principales ne correspond pas aujourd'hui au parcours résidentiel des personnes, l'évolution de la population doit se faire en cohérence afin de réorienter l'offre vers l'habitat intermédiaire pour les jeunes ménages et les personnes âgées,

Considérant que la PADD a permis d'affiner les orientations retenues :

- Favoriser le développement de logements groupés ou en petits collectifs sur les secteurs centraux,
- Elaborer des schémas de secteur pour coordonner les aménagements,
- Limiter le développement des zones pavillonnaires en proposant des servitudes pour réaliser une mixité sociale,

Considérant que plusieurs tènements sont prochainement destinés à muter, composés par les parcelles cadastrées section B numéros 312, 313, 314, 315 et 316, représentant une surface de 6 295 m² environ, constituant une des dernières dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine du village pour la création de logements,

Considérant que cet ilot, par ses qualités : topographie, écrin vert, orientation Sud-Sud-est, vues sur la vallée de la Turdine, et son zonage en Uc, représente un potentiel remarquable de développement pour la réalisation d'une opération d'aménagement,

Considérant que l'acquisition des parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, constituant déjà des terrains à bâtir, permettra la concrétisation de cette opération de réalisation de logements, dont des logements sociaux, capables d'amener une forme urbaine cohérente avec l'histoire du hameau et du village de BULLY, de graduer une transition typo-morphologique adaptée au site et aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants (parcours résidentiel, mixité sociale, densité), de développer un maillage véhicule et mode doux en adéquation avec la topographie et la dimension des chemins d'accès,

Considérant que les parcelles cadastrées section B numéros 312 et 313 sont également incluses dans le périmètre de la convention réserve foncière conclue avec EPORA, portant spécifiquement sur le secteur « Grand Laval », qui identifie le renouvellement urbain de BULLY comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA et les collectivités sur des biens situés dans ce secteur du « Grand Laval » pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain et de création de logements,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 3 340 m², formant une dent creuse dans la commune, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectif la recomposition de cet ilot en vue de produire plusieurs logements, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant le renouvellement urbain, un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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 B numéros 312 et 313 sis Lieudit Grand Laval et chemin du Grand Laval à BULLY (69210), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de SEPT CENT MILLE euros (700 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 35 000 euros à la charge de l'acquéreur**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

Article 2 :

A compter de la signification de cette décision et à la suite de cet accord sur le prix conforme à celui mentionné dans la DIA, la vente de ce bien 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 :

- Maître Yohan BURNICHON – 9, rue Constantine – BP 1095 – 69001 LYON, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- M. Denis CHAPUIS – 12A, rue de Bel Air Les Elus du Bas – 71320 TOULON-SUR-ARROUX, en tant que vendeur,
- Mme Mauricette CHAPUIS – 3, avenue Auguste Blanqui – 69100 VILLEURBANNE, en tant que vendeur,
- SARL IMMO & CO – route de Vourles – Parc Inopolis – 69230 SAINT-GENIS-LAVALS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de la commune de BULLY.

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 13/6/2023

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 960BF535A3C1498BADD29BCC976F1D1E

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption Préemption BULLY - DIA CHAPUIS.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 4

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

13 juin 2023 | 18:20

carole.rey@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Florence HILAIRE

florence.hilaire@epora.fr

Directrice Générale

EPORA

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

DocuSigned by:



EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Envoyée: 13 juin 2023 | 18:25

Consultée: 13 juin 2023 | 19:12

Signée: 13 juin 2023 | 19:13

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte 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**

Carole Rey

carole.rey@epora.fr

Assistante foncière

EPORA

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

Copié

Envoyée: 13 juin 2023 | 18:25

Renvoyé: 13 juin 2023 | 19:13

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

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

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	13 juin 2023 18:25
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 19:12
Signature complétée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 19:13
Complétée	Sécurité vérifiée	13 juin 2023 19:13

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