



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AM numéros 33 et 35 (1/3 indivis) sis 14, chemin de la Conchette à ORLIENAS (69530) – DIA CHIFFLET

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 d'ORLIENAS approuvé le 11 décembre 2017 et modifié le 15 avril 2019,

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

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 veille et de stratégie foncière conclue le 14 octobre 2021, entre la commune d'ORLIENAS, la Communauté de communes du Pays Mornantais et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille foncière sur l'ensemble du territoire, et prévoyant qu'EPORA pourra acquérir 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 le cabinet d'urbanisme JURIS URBA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 4 avril 2023 en mairie d'ORLIENAS, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Roger CHIFFLET et Mme Monique COUPAUD ép. CHIFFLET de céder leurs biens cadastrés section AM numéros 33 et 35 (1/3 indivis) sis 14, chemin de la Conchette à ORLIENAS (69530), au prix de TROIS CENT TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS euros (332 500 €), en ce non compris une commission d'un montant de 17 500 € à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du conseil municipal d'ORLIENAS en date du 11 décembre 2017 qui instaure le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal d'ORLIENAS en date du 24 mai 2023 qui délègue l'exercice du droit de préemption urbain à EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 2 juin 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 2 juin 2023 et le constat contradictoire réalisé le 9 juin 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis de la Direction régionale des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 30 juin 2023,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPORA relatives 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 du plan local d'urbanisme d'ORLIENAS évoque la problématique de requalification du centre bourg et son aménagement dont les voies au gabarit villageois ne sont pas toutes adaptées au type de circulation actuelle ce qui a pour conséquences des conditions de déplacement peu sécurisées,

Considérant que par une délibération en date du 29 mars 2023, le conseil municipal d'ORLIENAS a confirmé le projet d'habitats axé sur le développement du logement abordables dans le secteur de la rue des Veloutiers et du chemin de la Conchette, composé des parcelles cadastrées section AM numéros 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35 pour une superficie totale de 4 056 m²,

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 dite « Veloutiers / La Conchette » inscrite au plan local d'urbanisme identifie ce secteur comme possédant une situation privilégiée en cœur de bourg,

Considérant que la RD 36 (rue des Veloutiers) souffre d'une absence de sécurisation de la voie pour les piétons et d'un stationnement insuffisant,

Considérant que les objectifs de réaménagement de ce secteur sont :

- Maîtriser la mutation du secteur dans le temps,
- Maintenir et conforter le pôle d'équipements publics,
- Prévoir les conditions d'extension du site au regard des besoins futurs,
- Aménager des accès automobiles et piétons suffisants.

Considérant que les parcelles objets de la DIA cadastrées section AM numéros 33 et 35 sont expressément visées comme ayant vocation à accueillir des espaces verts et des logements pour un habitat groupé ou en petit collectif (RDC+1 à RDC+2), avec au minimum 30% de la surface de plancher affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux,

Considérant que cette acquisition est réalisée concomitamment avec la préemption du bien limitrophe cadastré section AM numéro 32 permettant la réalisation de cette opération,

Considérant que pour réaliser son projet de requalification de ce secteur, la commune d'ORLIENAS a sollicité l'accompagnement d'EPORA pour le portage du foncier nécessaire au projet via la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 14 octobre 2021,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées section AM numéros 33 et 35, d'une superficie de 1 226 m², situées au sein de l'ilot Conchette-Veloutiers, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification afin de permettre la création d'une nouvelle offre de logements, en ce compris des logements locatifs sociaux, permettant ainsi de conforter une offre en logements adaptés aux besoins de la population dans la continuité des acquisitions et opérations déjà effectuées, 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 réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, au renouvellement urbain, à la création d'équipements publics, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune d'ORLIENAS 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, par exercice du droit de préemption urbain, les biens cadastrés section AM numéros 33 et 35 (1/3 indivis) sis 14, chemin de la Conchette à ORLIENAS (69530), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT TRENTE DEUX MILLE CINQ CENTS euros (332 500 €)**, en ce non compris une commission d'un montant de 17 500 € à la charge de l'acquéreur.

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 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 :

- JURIS URBA – Cabinet d'urbanisme – 21, rue de la Bannière – 69003 LYON, en tant que mandataire des vendeurs,
- M. Roger CHIFFLET – 14, chemin de la Conchette – 69530 ORLIENAS, en tant que vendeur,
- Mme Monique COUPAUD ép. CHIFFLET – 14, chemin de la Conchette – 69530 ORLIENAS, en tant que venderesse,
- SARL PRODEXIA – 151, route de Vourles – 69230 SAINT-GENIS-LAVAL, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire d'ORLIENAS.

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 6/7/2023

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE