



Établissement  
public foncier  
de l'Ouest  
Rhône-Alpes

## DECISION DE PREEMPTION

**Objet** : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section B numéro 1055 sis 7, rue de Verdun à SAINTE-CONSORCE (69280) – DIA MAJOR

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 Territorial de l'Ouest Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINTE-CONSORCE approuvé le 3 juillet 2017 et modifié le 17 septembre 2019,

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 9 août 2023, entre la commune de SAINTE-CONSORCE, la Communauté de Communes des Vallons du Lyonnais et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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 Maître Sébastien BEGUIN, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 juillet 2023 en mairie de SAINTE-CONSORCE, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. Julien MAJOR et Mme Marine PERRIER ép. MAJOR de céder leur bien cadastré section B numéro 1055 sis 7, rue de Verdun à SAINTE-CONSORCE (69280), au prix de SIX CENT DIX MILLE euros (610 000 €), dont ONZE MILLE SEPT CENTS euros (11 700 €) de mobilier inclus, en ce non

compris une commission d'un montant de 10 000 € à la charge de l'acquéreur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation,

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINTE-CONSORCE en date du 28 mai 2020 qui délègue à son Maire l'exercice du droit de préemption urbain et la faculté de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, conformément au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de SAINTE-CONSORCE en date du 4 septembre 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 12 septembre 2023 et la transmission des documents le 19 septembre 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 12 septembre 2023, son acceptation écrite reçue le 19 septembre et le constat contradictoire réalisé le 25 septembre 2023 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 28 septembre 2023,

Vu la délibération n° 23/93 108 du 28 juin 2023 du Conseil d'administration de l'EPORA 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 cœur de bourg de SAINTE-CONSORCE, qui comprend des équipements structurants de la commune (mairie, église, musée) et sa principale polarité commerciale (boulangerie, boucherie, restaurant, supérette, pôle médical), se caractérise par un tissu très peu dense pour un centre-village, et un bâti disparate, composé d'opérations de logements collectifs des années 1970-1980 et de pavillons individuels implantés en retrait des voies et espaces publics,

Considérant que le cœur de bourg dispose ainsi d'une densité particulièrement faible, autour de 10 logements par hectare, très en deçà des objectifs du SCoT de l'Ouest Lyonnais, et de formes bâties qui ne favorisent pas l'animation et la vie de village, l'appropriation des espaces publics en tant que lieux de sociabilité,

Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable de la commune de SAINTE-CONSORCE a prévu un projet de parachèvement et de renforcement du centre-village sur le tènement disponible au Sud du bourg formé par le triangle rue Antoine Brun, rue de Verdun, rue du 30 août 1944, à proximité immédiate de la mairie et du pôle d'équipements publics,

Considérant ce vaste tènement de plus de 3,3 hectares constitue, de par sa localisation au cœur de l'enveloppe urbaine et sa superficie, une rareté sur laquelle la commune entend mettre en œuvre son projet de renforcement de la centralité du village en portant des ambitions fortes en matière de mixité sociale et fonctionnelle, d'espaces publics, de cheminements doux et de valorisation paysagère,

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de Programmation n°1 – « Cœur du bourg entre les rues de Verdun, Antoine Brun, et du 30 août 1944 » a inscrit cet îlot, dont la parcelle cadastrée section B numéro 1055 fait partie, comme ayant vocation à muter pour réaliser cette opération d'aménagement qui permettra :

- La création d'une trame d'espaces publics et collectifs au sein d'un îlot de grande taille,
- La création d'un alignement bâti sur la rue de Verdun,
- Une densité moyenne de 30 logements/ha pour la démolition/reconstruction des logements existants,
- Une diversification de l'habitat, les démolitions de logements individuels seront remplacées par des logements intermédiaires ou en petits collectifs jusqu'à R+2,

Considérant que la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner est spécifiquement visée par cette OAP afin de permettre un projet de densification de l'habitat individuel existant au profit d'un habitat intermédiaire ou petit collectif aux volumétries proches d'un R+2 et créant un front bâti discontinu sur la rue de Verdun,

Considérant que la parcelle cadastrée section B numéro 1055 est également grevée d'un emplacement réservé « R20 » inscrit au plan local d'urbanisme et destiné à l'élargissement de la rue de Verdun,

Considérant que cet îlot formé par le triangle rue Antoine Brun, rue de Verdun, rue du 30 août 1944, fait l'objet de plusieurs études dont l'étude urbaine réalisée le 25 juillet 2023 par l'atelier d'architecte ANN-T et proposant des scénarios ambitieux pour sa requalification,

Considérant que la commune a sollicité EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 9 août 2023,

Considérant que l'acquisition du bien sis 7, rue de Verdun, d'une superficie de 539 m<sup>2</sup>, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs le renouvellement du centre-bourg, 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 un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 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, par exercice du droit de préemption urbain, le bien cadastré section B numéro 1055 sis 7, rue de Verdun à SAINTE-CONSORCE (69280), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE TROIS CENTS euros (598 300 €), en ce non compris une commission d'un montant de 10 000 € à la charge de l'acquéreur**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

**Article 2 :**

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de **ONZE MILLE SEPT CENTS euros (11 700 €)** tel que mentionné dans la DIA, ces derniers étant, par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

**Article 3 :**

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 4 :**

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

**Article 5 :**

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

- Me Sébastien BEGUIN – 1163, avenue Marcel Mérieux – 69280 MACY-L'ETOILE, en tant que notaire et mandataire des vendeurs,
- M. Julien MAJOR – 7, rue de Verdun – 69280 SAINTE-CONSORCE, en tant que vendeur,
- Mme Marine PERRIER ép. MAJOR – 7, rue de Verdun – 69280 SAINTE-CONSORCE, en tant que venderesse,

- M. Pierre VIDAL – 39, chemin du Berthier Lieudit Grande Borne – 69280 SAINTE-CONSORCE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Françoise BOULANGER ép. VIDAL – 39, chemin du Berthier Lieudit Grande Borne – 69280 SAINTE-CONSORCE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINTE-CONSORCE.

**Article 6 :**

La présente décision sera publiée au Recueil des actes administratifs de l'EPORA.

**Article 7 :**

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 12/10/2023 ,

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
EBC60336457847D...

La Directrice Générale  
Madame Florence HILAIRE

**Certificat de réalisation**

Identifiant d'enveloppe: 4CEF28B77C8240BB8885492750911FD4

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption SAINTE-CONSORCE - DIA MAJOR.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

11 octobre 2023 | 09:26

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: 85.170.19.150

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Envoyée: 11 octobre 2023 | 09:31

Consultée: 12 octobre 2023 | 07:51

Signée: 12 octobre 2023 | 07:51

**Divulgence 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: 11 octobre 2023 | 09:31

Renvoyé: 12 octobre 2023 | 07:51

**Divulgence 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	11 octobre 2023   09:31
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12 octobre 2023   07:51
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12 octobre 2023   07:51
Complétée	Sécurité vérifiée	12 octobre 2023   07:51

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