

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section AN numéros 197 et 195 (moitié indivise) sis 481-477, rue d'Anse à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) – DIA RUIZ

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) Beaujolais,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal applicable à la Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE approuvé le 18 novembre 2013 et modifié le 30 juin 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 veille et de stratégie foncière conclue le 27 juillet 2021, entre la Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière 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 demande d'acquisition établie par Mme Annie RUIZ, en application des articles L. 211-5, L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 juillet 2024 en mairie de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, informant Monsieur le Maire de sa demande d'acquisition de ses biens cadastrés section AN numéros 197 et 195 (moitié indivise) sis 481-477, rue d'Anse à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), au prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE euros (250 000 €),

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 16 décembre 2013 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône en date du 24 février 2022 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la décision du Président de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône du 29 août 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la demande d'acquisition conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 6 septembre 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 6 septembre 2024, son acceptation en date du 10 septembre 2024 et le constat contradictoire réalisé le 18 septembre 2024 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 9 octobre 2024,

Vu la délibération n° 23/93 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 18 septembre 2023 portant renouvellement du mandat 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 dès l'année 2016, les collectivités et la SNCF ont envisagé les modalités de la requalification du secteur de la gare de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE dont l'objectif est d'améliorer les capacités d'accueil ainsi que son intégration dans le tissu urbain conformément aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable afin, d'une part, d'aménager qualitativement le pôle gare pour favoriser l'usage du train dans le cadre des navettes domicile travail pour un développement d'une offre dédiée aux activités économiques, en particulier tertiaires, et d'autre part, de favoriser la production de logements

dans un rayon plus large de la gare tout en soutenant l'offre de stationnement compte tenu des besoins importants qui caractérisent le secteur,

Considérant que ce périmètre est ainsi identifié depuis plusieurs années par une orientation d'aménagement et de programmation (Secteur OA 18 – Sud – Gare) ainsi qu'un secteur en attente de projet inscrits au plan local d'urbanisme permettant de réglementer la constructibilité et d'interdire les projets incompatibles avec cette opération d'aménagement, confirmés par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône du 9 octobre 2024 arrêtant les orientations et prescriptions du nouveau plan local d'urbanisme intercommunal et de l'habitat (PLUiH),

Considérant que différentes études urbaines ont permis d'aboutir à un projet transformant ce pôle monofonctionnel de transports et de déplacements en un pôle plurifonctionnel urbain avec le développement de nouvelles activités tertiaires et de services,

Considérant que 50 à 56 000 m² de surfaces de bureaux, de logements et d'activités seront créées dans le cadre de cette opération de requalification du secteur de la gare de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE,

Considérant que les parcelles cadastrées section AN numéros 197 et 195 sont incluses dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 27 juillet 2021 avec les collectivités pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement du secteur de la Gare,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles permettra de recomposer un tissu urbain cohérent par des opérations de densification, de confirmer la vocation commerciale et d'échanges de la rue d'Anse, de fluidifier les liens entre gare et axe structurant de la ville,

Considérant que les biens préemptés, à proximité immédiate de la gare, sont notamment identifiés au sein de « l'ilot 2 » de l'OAP n°18 ayant vocation à accueillir environ 8 000 à 10 000 m² de surface de plancher de logements, 300 à 500 m² de bureaux et 0 à 500 m² de commerces, dans le cadre de ce nouveau pôle d'activités tertiaires, soit un objectif de construction de 8 300 m² à 11 000 m²,

Considérant que l'ilot n°2 sera densifié et restructuré, notamment sur l'assiette du tènement préempté qui permettra spécifiquement l'aménagement d'un parc urbain de proximité couplé à la traversée piétonne entre la rue Grange-Blazet et la rue d'Anse,

Considérant que cette maîtrise foncière s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par EPORA sur des biens situés à proximité et dans le périmètre de la convention pour la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain,

Considérant que l'acquisition de ce bien, objet de la demande d'acquisition, d'une superficie de 682 m² et traversant l'ilot n°2, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification pour la concrétisation du projet d'aménagement de la gare de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, 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, une politique locale de l'habitat, un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs et d'organiser l'accueil de nouvelles activités économiques, 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 demande d'acquisition 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 AN numéros 197 et 195 (moitié indivise) sis 481-477, rue d'Anse à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), **aux prix de DEUX CENT SEIZE MILLE euros (216 000 €).**

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 EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'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 demande d'acquisition, 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 demande d'acquisition ou 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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée par voie de commissaire de justice à :

- Mme Annie RUIZ – 481, rue d'Anse – 69400 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE et 160, rue Camille Jordan – Chervinges – 69400 GLEIZE, en tant que venderesse.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Villefranche Beaujolais Saône.

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).

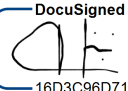
En cas de rejet du recours gracieux par l'EPORA, la présente décision de préemption peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois suivant la notification de rejet devant le Tribunal administratif de LYON.

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 17/10/2024 ,

Pour La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE
Par délégation,

Monsieur Aimeric FABRIS
Directeur Général Adjoint
DS

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...
Pour la Directrice générale
Par délégation

Aimeric FABRIS

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 71628A9F9B15401D87D06C622539AC25

État: Complétée

Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption VILLEFRANCHE-SUR-SAONE - DIA RUIZ.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 4

Kéo-Oudone Osinski

Signature dirigée: Activé

Tampons: 1

2 AVENUE GRUNER

Horodatage de l'enveloppe: Activé

CS32902

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles,

SAINT ETIENNE, France 42029

Copenhague, Madrid, Paris

keo-oudone.osinski@epora.fr

Adresse IP: 91.175.104.236

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Kéo-Oudone Osinski

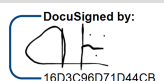
Emplacement: DocuSign

17 octobre 2024 | 17:43

keo-oudone.osinski@epora.fr

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

Aimeric FABRIS



Envoyée: 17 octobre 2024 | 17:47

aimeric.fabris@epora.fr

Consultée: 17 octobre 2024 | 17:48

Directeur général adjoint

Signée: 17 octobre 2024 | 17:50

EPORA

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

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse IP: 81.185.173.252

Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Divulgateur 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**

Antoine Broquet

Copié

Envoyée: 17 octobre 2024 | 17:47

antoine.broquet@epora.fr

Chargé d'actions foncières

EPORA

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

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

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: 17 octobre 2024 17:47
Divulgateur 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
---	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	17 octobre 2024 17:47
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	17 octobre 2024 17:48
Signature complétée	Sécurité vérifiée	17 octobre 2024 17:50
Complétée	Sécurité vérifiée	17 octobre 2024 17:50

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