



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AH numéro 256 sis Lieudit Les Brosses à SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU (69780) – DIA SCI DOMAINE DE LA FORET DE L'AYGUE

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 SCoT de l'agglomération lyonnaise,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU approuvé le 28 février 2019 et modifié dernièrement le 18 septembre 2024,

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 5 septembre 2024, entre la commune de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU, la Communauté de communes de l'Est Lyonnais et l'EPORA, délimitant un périmètre de réserve foncière pour le site « ZA 4 chênes Portes du Dauphiné – les Brosses » 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 KAEUFLING NOTAIRES – Me Rémy LANDREAU, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 13 janvier 2025 en mairie de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI DOMAINE DE LA FORET DE L'AYGUE de céder son

bien cadastré section AH numéro 256 sis Lieudit Les Brosses à SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU (69780), au prix HUIT CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (890 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 30 000 € TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU en date du 28 février 2019 qui a confirmé l'institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU en date du 3 juin 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice des droits de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU en date du 10 février 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 6 mars 2025 et la transmission des documents les 6 et 7 mars 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue 6 mars 2025, son acceptation en date du 6 mars 2025 et la visite du bien réalisée le 19 mars 2025,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône le 27 mars 2025,

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 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 bien cadastré section AH numéro 256 sis lieudit les Brosses se situe dans le périmètre de convention de réserve foncière conclue le 5 septembre 2024, entre la commune de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU, la Communauté de communes de l'Est Lyonnais et l'EPORA, dans le secteur « ZA 4 chênes Portes du Dauphiné », quartier identifié par les collectivités comme un site économique, d'envergure métropolitaine constituant une réserve pour le long terme,

Considérant que le Plan d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme approuvé le 28 février 2019 fixe comme objectifs, d'une part, d'amorcer le site d'envergure métropolitaine défini au sein de l'espace interdépartemental Saint-Exupéry à partir du parc d'activités Portes du Dauphiné pouvant intégrer son renouvellement et préserver les capacités pour son développement à terme, et d'autre part, promouvoir la requalification progressive des zones existantes à travers des aménagements qualitatifs des espaces publics, mais aussi des projets de renouvellement urbain ou de développement d'activités ou de sites existants, encourager tout aménagement ou travaux visant à améliorer l'image des zones industrielles,

Considérant que les orientations de requalification de cette zone d'activités, identifiée également par le ScoT de l'agglomération lyonnaise, ont fait l'objet d'étude de faisabilité de la Communauté de l'Est Lyonnais pour définir l'urbanisation de cette zone afin de disposer d'une vision à long terme de l'aménagement et de la vocation de ce secteur, dont les importantes capacités d'extension en feront un espace d'activité majeur de l'agglomération lyonnaise,

Considérant que le schéma de recomposition du site Quatre-Chênes Portes du Dauphiné identifie, dans sa phase 1 (2018 – 2028), une programmation spécifique pour les espaces de requalification dont fait partie la parcelle préemptée qui dispose d'une superficie de 4 860 m², avec comme objectifs :

- Requalifier la ZI des Portes du Dauphiné pour aller vers plus de densification et maintenir son attractivité sur le long terme,
- Engager la commercialisation des espaces potentiels d'extension, sur la base d'une programmation en adéquation avec les besoins des entreprises du territoire,
- Initier une stratégie de veille foncière sur les parcelles situées au nord de la ZI pour anticiper le développement de la phase 2 autour de la gare.

Considérant que la parcelle préemptée cadastrée section AH numéro 256 est située dans le périmètre de la requalification de la zone existante et que sa maîtrise foncière permettra notamment la réalisation du projet suivant :

- Favoriser l'insertion dans l'environnement proche (marquer les entrées de la ZAI avec une signalétique claire et homogène et traiter les lisières de la zone pour la rendre attractive),
- Faciliter le renouvellement des secteurs peu denses ou en friche (créer une nouvelle percée qui connecte la gare à la rue Ampère dans la perspective de la réouverture de celle-ci et requalifier en voie de desserte interne le chemin de Mure, la rue Lavoisier, la rue Ampère et le tronçon Nord de la route de Toussieu),
- Réduire les dysfonctionnements liés au stationnement sauvage (réaliser l'extension de l'aire de stationnement poids-lourds existante, développer du stationnement longitudinal délimité par des platebandes avec arbustes, uniformiser le traitement qualitatif des bassins de rétention et des espaces publics pour empêcher les usages abusifs),

Considérant que l'acquisition de ce tènement stratégique est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'extension et de requalification de la zone d'activités économiques, conformément aux études précitées et 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 d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques, le renouvellement urbain, la création d'équipements publics visant notamment à encourager la dynamique commerciale et à fluidifier les déplacements, présentent 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 AH numéro 256 sis Lieudit Les Brosses à SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU (69780), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de HUIT CENT QUATRE VINGT DIX MILLE euros (890 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 30 000 € TTC 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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

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

- KAEUFLING NOTAIRES – Me Rémy LANDREAU – 12, boulevard François Reymond – 69800 SAINT-PRIEST, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI DOMAINE DE LA FORET DE L'AYGUE – [REDACTED] – Route départementale 518 – 69780 SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU, en tant que venderesse,
- STILL INVESTISSEMENT – [REDACTED] – 65, avenue de Valenton – 94450 LIMEIL-BREVANNES, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU.

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 17/4/2025

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 86740D49-B738-4E79-8769-13E4EF7A5167	État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision SAINT-PIERRE-DE-CHANDIEU - DIA SCI DU DOMAINE DE LA FORET DE...	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 0
Signature dirigée: Activé	Émetteur de l'enveloppe:
Horodatage de l'enveloppe: Activé	Carole Rey
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris	2 AVENUE GRUNER
	CS32902
	SAINT ETIENNE, France 42029
	carole.rey@epora.fr
	Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
17 avril 2025 14:01	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Florence HILAIRE
 florence.hilaire@epora.fr
 Directrice Générale
 EPORA

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

Signature



Sélection d'une signature : Style présélectionné
 En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 17 avril 2025 | 14:11
 Consultée: 17 avril 2025 | 14:50
 Signée: 17 avril 2025 | 15:52

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne

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: 17 avril 2025 | 14:11
 Renvoyé: 17 avril 2025 | 15:52

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
---	------	-------------

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	17 avril 2025 14:11
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	17 avril 2025 14:50
Signature complétée	Sécurité vérifiée	17 avril 2025 15:52
Complétée	Sécurité vérifiée	17 avril 2025 15:52

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