

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AN numéro 29 sis 810, montée D'Eveux à EVEUX (69210) – DIA [REDACTED]

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'Ouest Lyonnais,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes du pays de l'Arbresle arrêté par une délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2021,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune d'EVEUX approuvé le 19 mars 2014,

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 16 janvier 2025, entre la commune d'EVEUX, la Communauté de communes du pays de l'Arbresle 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 Me Stéphane ZINOPOULOS, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 20 mars 2025 en mairie d'EVEUX, informant Monsieur le Maire de l'intention de l'indivision

██████████ de céder le bien cadastré section AN numéro 29 sis 810, montée D'Eveux à EVEUX (69210), au prix de TROIS CENT QUINZE MILLE euros (315 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 11 500 € TTC à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du conseil municipal d'EVEUX en date du 14 avril 2014 instituant un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal d'EVEUX en date du 16 septembre 2020 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône le 1^{er} avril 2025,

Vu la décision du Maire d'EVEUX en date du 14 avril 2025 déléguant l'exercice du droit de préemption à EPORA pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 9 mai 2025 et la réception des documents le 16 mai 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 9 mai 2025, son acceptation le 12 mai 2025 et le constat contradictoire en date du 20 mai 2025 réalisé à l'issue de la visite,

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 la Communauté de communes du pays de l'Arbresle a inscrit dans son programme local de l'habitat arrêté par une délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2021, un objectif consistant à poursuivre la politique de revitalisation du territoire et la production de logements sur le territoire intercommunal dans lequel se situe la commune d'EVEUX, dans un objectif de densification et d'optimisation du territoire,

Considérant que la commune d'EVEUX est inscrite en polarité 2 dans le cadre du SCoT, impliquant la construction de logements avec une densité moyenne de 30 à 40 logements à l'hectare, en priorisant la construction d'habitat collectif et intermédiaire,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durable inscrit au plan local d'urbanisme identifie les besoins de la commune en termes de logement comme faisant partie des enjeux majeurs afin notamment de permettre de densifier et de modérer la consommation de l'espace,

Considérant que l'objectif est de recentrer en priorité le développement résidentiel à partir des disponibilités foncières insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg, définie entre le vallon du ruisseau de l'Ane, la gare, le vallon du Joffroy, le cimetière, et Petezan, secteurs essentiels pour le développement communal en raison de leur situation centrale, de la proximité de la gare et des pôles d'équipements, permettant leur développement avec une densité de construction plus importante et une compacité du bâti,

Considérant que le bien sis 810, montée d'Eveux d'une superficie de 1 410 m² est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 16 janvier 2025, entre la commune d'EVEUX, la Communauté de communes du pays de l'Arbresle et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement urbain comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de densification et de diversification de l'offre de logements,

Considérant que ce bien est également situé à proximité immédiate du secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dite « Secteur Joffroy » visant une opération de construction de logement de bâti intermédiaire et de petit collectif tout en requalifiant les voies et modes de circulations douces,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section AN numéro 29 va permettre la constitution d'une réserve foncière pour la réalisation d'un projet de construction de logements en petit collectif en R+1,

Considérant que sa maîtrise foncière est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création de logement venant accroître la capacité de densification de ce secteur central, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, une politique locale de l'habitat, la réalisation d'équipements publics afin de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune d'EVEUX présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 AN numéro 29 sis 810, montée D'Eveux à EVEUX (69210), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT QUINZE MILLE euros (315 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 11 500 € 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 :

- Me Stéphane ZINOPOULOS – 54, rue Claude Terrasse – 69210 L'ARBRESLE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – 182, cours des Amphores – 69480 ANSE, en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – 265, chemin de l'Oratoire – 30700 SAINT-VICTOR-DES-OULES, en tant que vendeur,
- Mme [REDACTED] – 2, impasse Grognac – 3590 SAINT-VIVIEN-DE-MEDOC, en tant que venderesse,
- Mme [REDACTED] div. [REDACTED] – 7, clos du Village – 69210 NUELLES, en tant qu'acquéreur évincé,
- M. [REDACTED] – 7, clos du Village – 69210 NUELLES, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 12/6/2025 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 93F873B7-CC10-4144-AE08-DF54110F927D		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption EVEUX - DIA MONTAILLER.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
12 juin 2025 08:02	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:
 2a02:8440:450e:ee5d::4b84:76fb
 Signé à l'aide d'un périphérique mobile

Horodatage

Envoyée: 12 juin 2025 | 08:05
 Consultée: 12 juin 2025 | 08:49
 Signée: 12 juin 2025 | 08:50

Divulgarion 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

Carole Rey
 carole.rey@epora.fr
 Assistante foncière
 EPORA

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

Copié

Envoyée: 12 juin 2025 | 08:05
 Renvoyé: 12 juin 2025 | 08:50

Divulgarion 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	12 juin 2025 08:05
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	12 juin 2025 08:49
Signature complétée	Sécurité vérifiée	12 juin 2025 08:50
Complétée	Sécurité vérifiée	12 juin 2025 08:50

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