



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés section A numéros 472, 473, 474, 481 et 483 sis Lieudit Noailly et 27, rue de la Paix à GIVORS (69700) – DIA SCI PIERREVENUS

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 Métropole tenant lieu de programme local de l'habitat approuvé par une délibération du conseil de la Métropole du 13 mai 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 20 juin 2023, entre la Commune de GIVORS, la Métropole de Lyon 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 déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Victor SEMPE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 octobre 2025 en mairie de GIVORS, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI PIERREVENUS de céder les biens cadastrés section A numéros 472, 473, 474, 481 et 483 sis Lieudit Noailly et 27,

rue de la Paix à GIVORS (69700), au prix de UN MILLION NEUF CENT MILLE euros (1 900 000 €), en ce non compris une commission d'un montant de 95 000 € HT à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du conseil de la Métropole de Lyon en date du 13 mai 2019 renouvelant l'institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil de la Métropole de Lyon en date du 2 juillet 2020 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain,

Vu la demande de communication de documents du 17 décembre 2025 reçue le 19 décembre 2025 et la transmission des pièces, réceptionnées le 26 décembre 2025,

Vu la demande de visite du bien du 17 décembre 2025 reçue le 22 décembre 2025, son acceptation en date du 23 décembre 2025 et le constat contradictoire réalisé le 5 janvier 2026 à l'issue de la visite,

Vu la décision du Président de la Métropole de Lyon du 19 décembre 2025 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône du 09 janvier 2026,

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 le Gier traverse la commune de Givors d'ouest en est sur 4,5 km, qu'il a été générateur de l'implantation et du développement de Givors, puis il a été à l'origine de l'essor industriel de l'ensemble de sa vallée, à l'instar de la zone commerciale implantée à proximité immédiate,

Considérant que la Vallée du Gier constitue un :

- espace naturel en cœur urbain à préserver, à revaloriser et à partir desquels appuyer une stratégie de trame végétale à l'échelle communale,

- secteur à renouveler pour des questions d'adaptation aux évolutions sociétales et/ou de qualité du bâti,
- facteur de risques inondations majeurs, répétés, à prendre en compte dans la gestion et le fonctionnement du quotidien ainsi que dans les opérations en cours pour réduire la vulnérabilité,
- levier pour générer de l'attractivité et un changement d'image puisque longée par des infrastructures autoroutières et ferroviaires majeures,

Considérant que le Syndicat intercommunal du Gier Rhodanien (SYGR), dont est membre la Métropole de Lyon, porte un projet de « Restauration du Gier à Givors à vocation prévention des inondations, milieux aquatiques » sur l'ensemble du linéaire du Gier dans la commune dans le cadre d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) du 2 mars 2017,

Considérant qu'au droit du secteur de la zone commerciale dans lequel se situe les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner, les études hydrauliques conduites sous maîtrise d'ouvrage du SYGR mettent en exergue :

- la présence d'un nœud hydraulique important et très contraignant générant des débordements lors des crues, qui nécessiterait la reprise des digues actuelles et la construction de nouveaux systèmes d'endiguement dans la continuité pour protéger contre une crue centennale,
- la modélisation hydraulique portant sur une restauration du triangle amont de la ZC par élargissement de la section hydraulique du Gier (dans lequel se situent les parcelles considérées) révèle un gain substantiel sur la crue en abaissant la hauteur d'eau dans le Gier d'environ 1 m,

Considérant que différentes études ont été engagées pour, d'une part, un projet d'aménagement et de restauration des berges du Gier dans le but notamment de protéger les personnes et les biens des crues de type centennale, et d'autre part, sur les évolutions possibles de la zone commerciale de Givors, qui a notamment fait l'objet d'un appel à projet « Plan de transformation des zones commerciales – entrées de ville » le 7 juillet 2023,

Considérant que le Projet Partenarial d'Aménagement « Projet de territoire Givors – requalification des espaces, adaptation des usages et réduction de la vulnérabilité dans la vallée du Gier » a été adopté par une délibération du conseil de la Métropole le 26 mai 2025, puis conclu le 30 mai 2025 entre la Métropole, la Commune, l'Etat, l'EORA, la Banque des territoires,

Considérant que les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont situés sur une emprise de 3 905 m², en limite immédiate du Gier, classée en zone rouge du Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations du Gier (PPRNPI),

Considérant que la zone commerciale de Givors a été particulièrement impactée par la crue du 17 octobre 2024,

Considérant que l'acquisition de cette surface s'inscrit dans le cadre du périmètre de veille foncière de la convention conclue le 20 juin 2023 avec EORA et les collectivités visant à acquérir les fonciers stratégiques dans un objectif de renaturation pur lutter contre les débordements de la rivière du Gier,

Considérant que les biens cadastrés section A numéros 472, 473, 474, 481 et 483 sis Lieudit Noailly et 27, rue de la Paix sont expressément visés par des études urbaines sur les évolutions de la zone commerciale de Givors, dont les scénarios envisagés intègrent une transformation

significative du secteur Ouest de la zone commerciale, dont font partie les parcelles, via une renaturation totale ou partielle,

Considérant que les études hydrauliques confirment un intérêt hydraulique à intervenir et à renaturer ce secteur au regard de sa vulnérabilité et des risques d'inondations sur la zone commerciale,

Considérant que l'acquisition de ces biens, objets de la déclaration d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération de requalification de cette zone commerciale afin de permettre la renaturation du site dans le cadre de la requalification de la rivière du Gier, 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, la renaturation et la désartificialisation des sols dans le cadre d'une requalification d'un secteur d'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 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 A numéros 472, 473, 474, 481 et 483 sis Lieudit Noailly et 27, rue de la Paix à GIVORS (69700), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de UN MILLION NEUF CENT MILLE euros (1 900 000 €)**, en ce non compris une commission d'un montant de 95 000 € HT 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 :

- Maître Victor SEMPE – 9, rue Saint-Florentin – 75008 PARIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SCI PIERREVENUS – 90, rue de Miromesnil – 75008 PARIS, en tant que venderesse.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Métropole de Lyon.

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 21/1/2026

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE