



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les biens cadastrés 211 section AI numéros 2 et 151 sis 384, avenue de l'Europe à BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS (69220)

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 du Syndicat mixte Beaujolais,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal du Syndicat d'urbanisme de la région de Belleville approuvé par le conseil communautaire de la Communauté de communes Saône Beaujolais le 27 février 2013 et modifié dernièrement le 18 décembre 2025,

Vu le programme pluriannuel d'intervention de l'EPORA 2026-2030, approuvé par le Conseil d'administration de l'EPORA le 6 mars 2026

Vu la convention de veille foncière et de stratégie foncière conclue le 29 décembre 2021 entre la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, la Communauté de Communes Saône Beaujolais 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 Anne BARAKAT, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 19 mars 2026 en mairie de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] et M. [REDACTED] de céder leurs biens cadastrés 211

section AI numéros 2 et 151 sis 384, avenue de l'Europe – BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS (69220), au prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 18 000 € TTC a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS en date du 25 mars 2013 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Saône Beaujolais en date du 16 mars 2017 qui délègue le droit de préemption urbain aux communes membres de l'intercommunalité sur leurs territoires respectifs,

Vu la délibération du Conseil municipal de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS en date du 30 mars 2026 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 l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 30 avril 2026,

Vu la décision du Maire de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS en date du 8 juin 2026 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents notifiée le 12 mai 2026 et la transmission des pièces demandées le 13 mai 2026,

Vu la demande de visite du bien notifiée le 12 mai 2026, son acceptation réceptionnée le 18 mai 2026 et la visite du bien réalisée le 29 mai 2026,

Vu la délibération n° 26/19 du 6 mars 2026 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 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, la réalisation d'équipements collectifs, la renaturation et la désartificialisation des sols,

Considérant que le Programme pluriannuel d'intervention, approuvé par le conseil d'administration de l'EPORA du 6 mars 2026, fixe pour objectif à l'EPORA d'accompagner les communes en créant des opportunités foncières à faibles impacts environnementaux, priorisant les projets d'aménagement sobres en fonciers, protégeant la biodiversité, diminuant les déchets produits pour le recyclage urbain, réduisant les émissions d'équivalents carbone et en favorisant la réversibilité foncière, en créant des opportunités foncières à forts impacts sociaux,

Considérant que le projet d'aménagement et de développement durables inscrit au plan local d'urbanisme intercommunal du Syndicat d'urbanisme de la région de Belleville fixe notamment comme objectifs le dessin d'un nouveau maillage viaire offrant des espaces aux nouveaux modes de mobilités douces, ainsi que le développement d'un mode de gestion durable du territoire face aux risques naturels en autorisant explicitement la réalisation de bâtiments et constructions bioclimatiques,

Considérant que par une délibération en date du 12 septembre 2022, le Conseil municipal de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS a instauré un périmètre d'étude sur le secteur « Avenue de l'Europe », selon les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, afin de maîtriser l'aménagement urbain ainsi que le développement de la commune, conformément aux objectifs assignés dans son projet d'aménagement et de développement durables,

Considérant que l'instauration de ce périmètre permet à la commune, pour une durée maximale de dix ans, d'opposer un sursis à statuer à des demandes d'autorisation d'urbanisme susceptibles de remettre en cause l'équilibre de ce secteur et les objectifs d'aménagement qu'elle s'est fixés, notamment en repensant les flux de circulation, l'aménagement des espaces publics et du bâti, tout en permettant la valorisation du patrimoine industriel et commercial,

Considérant que les parcelles cadastrées 211 section AI numéros 2 et 151 sises 384, avenue de l'Europe se situent dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 29 décembre 2021 entre la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, la Communauté de Communes Saône Beaujolais et l'EPORA, qui identifie la redynamisation et la revitalisation urbaine de la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS comme faisant partie de ses enjeux majeurs, en prévoyant notamment la réalisation d'opérations de démolition et de réhabilitation afin de repenser les flux de circulation,

Considérant que les parcelles objets de la déclaration d'intention d'aliéner sont identifiées au sein du plan guide réalisé dans le cadre de la construction d'une ville bioclimatique sur le territoire de la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS,

Considérant que ce plan guide identifie les projets de requalification de l'avenue de l'Europe en une trame verte améliorant la qualité du paysage urbain et lui permettant d'être le support des mobilités douces et confortables sur le territoire de l'agglomération,

Considérant que le secteur de la route départementale (RD) 306 Nord – avenue de l'Europe fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dite « RD 306 », afin de maîtriser son évolution et permettre sa requalification et sa transformation en boulevard urbain,

Considérant qu'un secteur UBr de la zone UB est ainsi mis en place sur ce périmètre correspondant à une zone urbaine mixte de seconde couronne dédiée à la requalification de l'ancienne route nationale 6,

Considérant par ailleurs que la Commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS est adhérente au dispositif « Petites villes de demain » ce qui contribue à la réalisation de cette opération d'aménagement destinée à requalifier le centre-ville par un renouvellement urbain cohérent et qualitatif autour de son axe central RD 306,

Considérant que la maîtrise foncière d'une emprise de 1 306 m², objet de la déclaration d'intention d'aliéner, s'intègre dans une opération globale d'acquisitions réalisées par

l'EPORA et les collectivités sur les biens situés dans le périmètre de la convention, en vue de la mise en œuvre d'un projet de réaménagement urbain satisfaisant aux exigences de mixité fonctionnelle, conformément aux stratégies définies par une étude capacitaire,

Considérant que l'avenue de l'Europe se situe à proximité du futur pôle d'échanges multimodal de la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, qui constitue également un élément stratégique dans le développement et l'accessibilité des mobilités durables dans la région ainsi que la lutte contre le réchauffement climatique,

Considérant que l'acquisition des parcelles cadastrées 211 section AI numéros 2 et 151, situées en façade de l'avenue de l'Europe et à proximité du futur pôle d'échanges multimodal, permettra à l'EPORA, pour le compte de la commune de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS et de la Communauté de communes Saône Beaujolais, de poursuivre la constitution d'une maîtrise foncière publique cohérente sur ce secteur stratégique, en vue de permettre la requalification de l'axe RD 306 / avenue de l'Europe, l'amélioration des continuités urbaines, la création d'espaces publics qualitatifs et le développement de mobilités douces,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour but la création d'une ville bioclimatique, nécessitant la requalification de l'axe nord-sud traversant l'agglomération en un boulevard urbain respectueux des enjeux climatiques et environnementaux locaux, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elle permet la mise en œuvre d'un projet urbain de renouvellement urbain, la réalisation d'équipements collectifs, ainsi que la renaturation et la désartificialisation des sols, notamment par l'optimisation de l'utilisation des espaces déjà urbanisés sur le territoire de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, conformément aux objections mentionnés à l'article L. 300-1 du même code,

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 211 section AI numéros 2 et 151 sis 384, avenue de l'Europe – BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS (69220), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE euros (450 000 €).**

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 Monsieur le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

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

- Maître Anne BARAKAT – 8, place de l'Eglise – 69220 BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. [REDACTED], en tant que vendeur,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED], en tant que venderesse,
- M. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme [REDACTED] ép. [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS.

Article 5 :

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

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'EPOA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 23/6/2026

2026,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: C8351927-29FD-854C-80D9-20FDD0A22DD2		État: Complétée
Objet: Docusign : 2026.06.19 Décision de préemption BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS - DIA [REDACTED]		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 6	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 5	Laurence Denis
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
		laurence.denis@epora.fr
		Adresse IP: 37.18.172.21

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: [REDACTED]	Emplacement: DocuSign
23 juin 2026 11:37	[REDACTED]@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: 37.18.172.21

Horodatage

Envoyée: 23 juin 2026 | 11:40
Consultée: 23 juin 2026 | 11:47
Signée: 23 juin 2026 | 11:47

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
antoine.broquet@epora.fr
Chargé d'actions foncières
EPORA

Copie

Envoyée: 23 juin 2026 | 11:40

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

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	23 juin 2026 11:40
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	23 juin 2026 11:47
Signature complétée	Sécurité vérifiée	23 juin 2026 11:47
Complétée	Sécurité vérifiée	23 juin 2026 11:47

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