



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BC numéro 143 sis 1, chemin de la Chiradie à BRIGNAIS (69530) – DIA CHARLES

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) de l'Ouest Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de BRIGNAIS approuvé par le conseil municipal le 13 février 2020 et modifié dernièrement le 17 juin 2026,

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 et de stratégie foncière conclue le 13 janvier 2022, entre la Communauté de communes de la Vallée du Garon, la commune de BRIGNAIS 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 [REDACTED], notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 21 mai 2026 en mairie de BRIGNAIS, informant Monsieur le Maire de l'intention de Madame [REDACTED] de céder son bien cadastré section BC numéro 143 sis 1, chemin de la Chiradie à BRIGNAIS (69530), au prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000 €),

Vu les délibérations du conseil municipal de BRIGNAIS en date des 31 août 1987, 12 octobre 1999 et 20 mai 2020 instituant le droit de préemption urbain simple et renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de BRIGNAIS en date du 21 mars 2026 qui délègue à son Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, dans la limite de 650 000 €, selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée du Garon en date du 31 mars 2026 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain, selon les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Maire de BRIGNAIS en date du 23 juin 2026 qui délègue à Communauté de communes de la Vallée du Garon l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la décision de la Présidente de la Communauté de communes de la Vallée du Garon en date du 29 juin 2026 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu la demande de communication de documents reçue le 15 juillet 2026 et la transmission des pièces demandées le 17 juillet 2026,

Vu la demande de visite du bien reçue le 15 juillet 2026 et la visite du bien réalisée le 27 juillet 2026,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône le 27 juillet 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 de la commune de BRIGNAIS fixe notamment comme objectifs le développement de l'attractivité économique de la commune ainsi que la consolidation de l'offre diversifiée existante,

Considérant que dans le contexte de rareté foncière que connaît le secteur, la Communauté de communes de la Vallée du Garon a arrêté un Schéma d'accueil des entreprises (SAE) visant plusieurs objectifs :

- optimiser l'offre d'accueil et améliorer l'adéquation entre la typologie des sites d'accueil et la nature des activités économiques,
- accroître la densité des sites existants (en termes d'entreprises et d'emplois) pour mieux maîtriser le foncier,
- structurer et valoriser le tissu économique local, tout en consolidant sa diversité et le parcours des entreprises,
- organiser les moyens humains, financiers et techniques,

Considérant que dans ce cadre, une armature territoriale des parcs d'activités a été validée, inscrivant le périmètre de la gare et des biens situés à proximité comme « pôle métropolitain », dont l'enjeu est d'atteindre, à terme, un pôle à haut niveau de services fonctionnant en interface avec les services urbains et la métropole lyonnaise,

Considérant que ces objectifs particuliers ont été affinés afin de préciser les modalités du renouvellement urbain sur ce secteur, l'objectif étant de rationaliser l'organisation parcellaire et le maillage viaire existant dans une volonté de densifier et d'optimiser l'occupation économique du secteur, particulièrement sur le Chemin de la Chiradie, ces orientations ayant été prolongées par les travaux engagés en 2024 et 2025 en vue d'une étude de requalification des zones des Aigais et des Vallières et de la définition d'un programme d'actions économiques et foncières,

Considérant que le bien cadastré section BC numéro 143 sis 1, chemin de la Chiradie à BRIGNAIS, situé au sein du quartier de la gare et à proximité immédiate du Parc des Aigais, consiste en un bien à usage d'habitation fortement dégradé ne répondant pas à la vocation économique de ce secteur,

Considérant que cette parcelle se situe au cœur de la zone d'activité des Aigais, en lisière du périmètre de l'orientation d'aménagement (OAP) n°3 « Aigais – Vitrine Gare », visant à encourager le renouvellement urbain des zones d'activité existantes afin de soutenir leur attractivité et de revaloriser leur image et leur qualité urbaine,

Considérant que la parcelle cadastrée section BC numéro 143 se situe dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 13 janvier 2022, entre la Communauté de communes de la Vallée du Garon, la commune de BRIGNAIS et l'EPORA, qui identifie notamment le secteur de la Gare comme un site destiné à devenir un pôle économique à haut niveau de services,

Considérant que la maîtrise foncière de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner, d'une superficie de 440 m², s'intègre dans une opération globale de maîtrise foncière engagée par l'EPORA dans la commune de BRIGNAIS.

Considérant que l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner est ainsi nécessaire à la mise en œuvre de cette opération de requalification de la zone

d'activités économiques des Aigais ayant pour but d'accueillir une nouvelle offre d'activités à forte valeur ajoutée en interface avec les services urbains et la métropole lyonnaise, ainsi que de densifier les sites d'accueil tant en termes d'entreprises que d'emplois, conformément à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que la requalification de ce site présente donc 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 de renouvellement urbain, d'organiser l'accueil d'activités économiques ainsi que l'amélioration du cadre de vie, notamment par l'optimisation de l'utilisation des espaces déjà urbanisés sur le territoire de BRIGNAIS,

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 BC numéro 143 sis 1, chemin de la Chiradie à BRIGNAIS (69530), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de CENT SOIXANTE-DIX MILLE euros (170 000 €).**

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 [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que notaire et mandataire de la vente,
- Madame [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED], en tant que vendeur,

- Monsieur [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED], en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée du Garon.

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 6/8/2026 ,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 74AB8561-9B94-8EB3-80EE-3DB58C71C776		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption- DIA CHARLES.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 0	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: 37.18.172.21

Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
06 août 2026 09:00	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: 37.18.172.21

Horodatage

Envoyée: 06 août 2026 | 09:03
Consultée: 06 août 2026 | 11:46
Signée: 06 août 2026 | 11:46

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

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

Copie

Envoyée: 06 août 2026 | 09:03
Renvoyé: 06 août 2026 | 11:46

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	06 août 2026 09:03
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	06 août 2026 11:46
Signature complétée	Sécurité vérifiée	06 août 2026 11:46
Complétée	Sécurité vérifiée	06 août 2026 11:46

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