



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les lots numéros 8 et 13 du bien cadastré section AO n°112 sis 1, rue de la Grande Charrière à VOURLES (69390) – DIA RIOT-VALIDE

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 Territorial de l'Ouest Lyonnais,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de VOURLES approuvé le 20 février 2014, et ses modifications du 24 mai 2018 et 16 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 25 octobre 2022, entre la commune de VOURLES, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon 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 la SAS TERRANOTA, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 9 décembre 2022 en mairie de VOURLES, informant Madame la Maire de l'intention de M. Guillaume RIOT et Mme Pamela VALIDE de céder leurs lots numéros 8 et 13 du bien cadastré section AO n°112 sis 1, rue de la Grande Charrière à VOURLES (69390), au prix de TROIS CENT QUARANTE MILLE euros (340 000 €), dont NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE euros (9 550 €) de mobilier

inclus, s'entendant d'un bien libre de toute occupation, étant précisé qu'une commission d'un montant de 10 000 € a été mise à la charge exclusive du vendeur,

Vu la délibération du Conseil municipal de VOURLES en date du 20 février 2014 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune,

Vu la délibération du Conseil municipal de VOURLES en date du 4 juin 2020 qui délègue à son Maire l'exercice du droit de préemption urbain et la faculté de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, conformément au premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, dans la limite de 650 000 € par bien,

Vu la décision de la Maire de VOURLES en date du 6 janvier 2023 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 reçue le 18 janvier 2023 et la transmission des documents le 20 janvier 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 18 janvier 2023, son acceptation écrite le 19 janvier et le constat contradictoire réalisé le 26 janvier 2023 à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne – Rhône-Alpes et du département du Rhône en date du 8 février 2023,

Vu les délibérations n° 19-108 du 28 novembre 2019 et n° 21-065 du 28 mai 2021 du Conseil d'administration de l'EPORA relatives 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 diagnostic du plan local d'urbanisme de la commune de VOURLES a mis en évidence, d'une part, des disponibilités foncières assez conséquentes constituées de tènements de taille importante dans le centre bourg, et d'autre part, un développement essentiellement sous la forme d'habitat pavillonnaire, selon un modèle concentrique, autour du noyau ancien aggloméré,

Considérant que le plan d'aménagement et de développement durable fixe notamment comme objectifs d'organiser le développement du village et de poursuivre la diversification de son parc de logements au profit de collectifs et des typologies intermédiaires,

Considérant que la commune a initié l'aménagement de son centre bourg avec la réhabilitation de la Place Duclaux, la démolition d'anciennes bâtisses et la construction d'un nouveau collectif au niveau de la Place des Devoirs et des Citoyens avec des commerces donnant sur la Place de la Résistance, lieu central et qualitatif de la commune où se situent la bibliothèque municipale et l'église.

Considérant que la parcelle cadastrée section AO n°112 sise 1, rue de la Grande Charrière fait partie intégrante de cet espace qui a vocation à être aménagé afin de participer à un ensemble homogène sur ce secteur,

Considérant que les biens objets de la DIA sont peu qualitatifs et discontinus, laissant découvrir des parties de murs anciens de bâtiments détruits,

Considérant que le projet de la collectivité est de poursuivre la réhabilitation de ce secteur par la construction de logements de type collectif, dont des logements locatifs sociaux, autonomes en parking et proposant un linéaire de commerces en rez-de-chaussée,

Considérant que la commune a sollicité EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de son projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 25 octobre 2022,

Considérant que l'acquisition des biens sis 1, rue de la Grande Charrière est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs création de logements, dont des logements locatifs sociaux, et la redynamisation du centre-bourg, 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 un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés, 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 lots numéros 8 et 13 du bien cadastré section AO n°112 sis 1, rue de la Grande Charrière à VOURLES (69390), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE euros (330 450 €)**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

Article 2 :

D'acquérir amiablement les meubles meublants au prix de **NEUF MILLE CINQ CENT CINQUANTE euros (9 550 €)** tel que mentionné dans la DIA, ces derniers étant, par leur nature mobilière, exclus du champ d'application du droit de préemption et ne pouvant être à ce titre préemptés.

Article 3 :

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 4 :

La présente décision est notifiée à Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 5 :

La présente décision sera notifiée par voie d'Huissier de justice à :

- SAS TERRANOTA – 13, rue Jean Grolier – 69007 LYON, en tant que mandataire des vendeurs,
- Me Louis BOULESTEIX – 31, rue Charles Luizet – 69230 SAINT-GENIS-LAVAL, en tant que notaire des vendeurs,
- M. Guillaume RIOT – 1, rue de la Grande Charrière – 69390 VOURLES, en tant que vendeur,
- Mme Pamela VALIDE – 1, rue de la Grande Charrière – 69390 VOURLES, en tant que venderesse,
- M. Mickaël FAVRE – 4, impasse du Puits Sans Poulie – 69390 VOURLES, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Marion TAYOL – 4, impasse du Puits Sans Poulie – 69390 VOURLES, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Madame la Maire de VOURLES.

Article 6 :

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

Article 7 :

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 22/2/2023 ,

Par délégation de La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Monsieur Aimeric FABRIS
Directeur Général Adjoint

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: A769C42A83C24A16AF2776DAE1E54637	État: Complétée
Objet: Complétez avec DocuSign : Décision de préemption VOURLES - DIA RIOT.docx	
Enveloppe source:	
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 2	Paraphe: 4
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

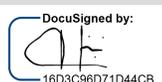
Suivi du dossier

État: Original	Titulaire: Carole Rey	Emplacement: DocuSign
22 février 2023 15:57	carole.rey@epora.fr	

Événements de signataire

Aimeric FABRIS
aimeric.fabris@epora.fr
Directeur général adjoint
EPORA

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

Signature

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 22 février 2023 | 15:59
Consultée: 22 février 2023 | 16:21
Signée: 22 février 2023 | 21:08

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert 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)

Divulgence relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offert 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	22 février 2023 15:59
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	22 février 2023 16:21
Signature complétée	Sécurité vérifiée	22 février 2023 21:08
Complétée	Sécurité vérifiée	22 février 2023 21:08

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