

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AO numéro 35p (358 m² à détacher) sis 9, rue de Morze à TERNAY (69360) – DIA Indivision PEREIRA

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'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),

Vu le SCoT de l'Agglomération lyonnaise,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de TERNAY approuvé le 11 juin 2013 et modifié dernièrement le 18 juillet 2023,

Vu le programme local de l'habitat de la Communauté de communes des Pays de l'Ozon,

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 17 novembre 2023, entre la commune de TERNAY, la Communauté de communes des Pays de l'Ozon 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 le cabinet TERRANOTA RHONE, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 30 avril 2024 en mairie de TERNAY, informant Monsieur la Maire de l'intention de l'indivision PEREIRA de céder son bien cadastré section AO numéro 35 sis 9, rue de Morze à TERNAY (69360), au prix de TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE euros (372 000 €).

Vu les délibérations du Conseil municipal de la commune de TERNAY en date des 11 juin 2013 et 22 avril 2014 qui ont institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de TERNAY en date du 26 mai 2020 qui délègue à son Maire la faculté d'exercer les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits 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 la décision du Maire de TERNAY en date du 13 juin 2024 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 visite reçue le 17 juin 2024, son acceptation en date du 19 juin 2024 et le constat contradictoire en date du 25 juin 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu la demande de communication de documents reçue le 17 juin 2024 et la réception des documents sollicités le 1^{er} juillet 2024,

Vu l'avis du Directeur régional des finances publiques Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône le 15 juillet 2024,

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 qu'une étude de faisabilité réalisée par le cabinet ZEPPELLIN portant sur l'aménagement du centre des commerces de TERNAY a identifié la nécessité de procéder à des opérations de requalification de plusieurs secteurs de la commune,

Considérant que plusieurs ilots sur la rue de Morze ont été identifiés comme destinés à muter afin de requalifier cette voie composée d'une portion étroite, peu sécurisante et inadaptée au trafic,

Considérant que cette étude vise expressément la maîtrise foncière de la parcelle cadastrée section AO numéro 35, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, afin de bénéficier d'une emprise élargie de la voirie en utilisant l'emprise d'une parcelle privée,

Considérant que l'acquisition de ce bien permettra l'élargissement de la rue de Morze ainsi que la création d'un programme de logements sur les parcelles cadastrées section AO numéros 34 et 35 après le réaménagement de cet axe structurant,

Considérant que l'acquisition d'une superficie de 358 m² du bien situé 9, rue de Morze permettra une intervention publique sur ce tènement afin, d'une part, de réhabiliter la voirie, et d'autre part, de créer un programme de logements, dans le prolongement des acquisitions réalisées par les collectivités dans ce secteur,

Considérant que les collectivités ont sollicité EPORA pour l'accompagner dans la définition et la mise en œuvre de leur projet de territoire au terme d'une convention de veille et de stratégie foncière,

Considérant que l'acquisition d'une fraction de cette parcelle est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour objectifs l'élargissement de la rue de Morze ainsi que la réalisation d'une opération de logements, 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, de permettre le renouvellement urbain, de réaliser des équipements collectifs, d'organiser l'accueil des activités économiques, 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 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 AO numéro 35p (358 m² à détacher) sis 9, rue de Morze à TERNAY (69360), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT SOIXANTE DOUZE MILLE euros (372 000 €).**

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 Madame la préfète de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

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

- TERRANOTA RHONE – 13, rue Jean Grolier – 69007 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- M. Miguel PEREIRA – 18, chemin de Grosbu – 69360 TERNAY, en tant que vendeur,
- M. Rolando PEREIRA – 7, chemin du Crapon – 69360 TERNAY, en tant que vendeur,
- Mme Maria PEREIRA ép. ASTRUC – 14, montée Saint Mayol – 69360 TERNAY, en tant que venderesse,
- M. Manuel PEREIRA – 5, chemin d'Alix – 69360 TERNAY, en tant que vendeur,
- M. Herminio PEREIRA – 44, Grande rue – 69360 TERNAY, en tant que vendeur,
- M. Carlos PEREIRA – 539, route de la Madone – 42800 CHATEAUNEUF, en tant que vendeur.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de TERNAY.

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 29/7/2024

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...