



DECISION DE PREEMPTION N° P2014-010

Objet : Décision de préemption – Commune de VEAUCHE – DIA transmise le 3 février 2014
– Propriété SCI 28 – terrain cadastré Section ZI n°599 situé 28 avenue Henri
Planchet 42340 VEAUCHE

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue par la Commune de VEAUCHE le 3 février 2014, portant sur un terrain de 8.150 m², bâti, occupé, et à usage commercial, vendu au prix de 939 000 euros, dont une commission de 89.000 euros TTC due par le vendeur.

Vu la convention signée entre la Commune de VEAUCHE et l'EPORA signée le 20 mars 2013.

Vu la délibération par laquelle le Conseil d'Administration de l'EPORA a délégué au Directeur Général l'exercice du droit de préemption urbain, notamment lorsque l'EPORA est délégataire de ce droit.

Vu la décision du maire du 18 mars 2014, décidant de déléguer à l'EPORA l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la DIA.

Vu l'avis de France Domaine en date du 11 mars 2014.

Vu l'arrêté préfectoral n°06-182 du 24 février 2006 portant approbation du PEB de l'aérodrome Saint Etienne-Bouthéon et les servitudes instituées par ce plan sur le secteur concerné.

Vu les articles L 210-1, R 213-8 c) et R 213-10 du Code de l'urbanisme

CONSIDERANT que le SCOT Sud Loire, approuvé le 19 décembre 2013, prévoit que la densité et la qualité des opérations à programmer dans les projets urbains autour des gares, notamment de Veauche-Saint Galmier, soient favorisées, en prévoyant des aménagements permettant de relier les centres aux gares sans recourir à la voiture individuelle.

CONSIDERANT que l'immeuble objet de la DIA est situé dans le secteur dit de l'avenue qui est un axe majeur de la commune, assurant la liaison entre Saint Galmier et Andrezieux-Bouthéon, et qu'il est situé en frange sud de la gare de Veauche-Saint Galmier (ligne SNCF Saint Etienne – Roanne), qui constitue elle-même un trait d'union entre deux centres-villes.

JG

CONSIDERANT que ce secteur et les abords de la gare sont actuellement dévalorisés par la prédominance de parkings et une typologie de bâti peu structurante pour l'espace urbain et que la Commune a engagé la réalisation d'un projet urbain répondant aux prescriptions du SCOT.

CONSIDERANT que le peu de lien actuel entre le quartier et la gare, le peu d'espaces publics végétalisés, l'absence de voies réservées aux vélos, l'absence de cheminements doux valorisés et sécurisés, la nécessité de connecter le secteur aux quartiers limitrophes (gare, ZA des Loges, cœur de ville Saint Laurent) ont amené la Commune, dans le cadre de ce projet, à programmer de tels équipements et liaisons, améliorant le fonctionnement du quartier et de la gare et participant à la qualité paysagère requise pour un secteur de ce type.

CONSIDERANT que la proximité de la gare, de la zone artisanale des Loges au sud du site et les nuisances sonores identifiées par le plan d'exposition au bruit (PEB, zone C) ont conduit la Commune à privilégier pour ce secteur, qui accueillera de nouvelles constructions, une affectation économique dominante.

CONSIDERANT que ce projet global entre dans le champ des articles L 300-1 et L 210-1 du Code de l'urbanisme (projet urbain - renouvellement urbain – accueil d'activités économiques – réalisation d'équipements collectifs dans le cadre d'un projet urbain).

CONSIDERANT que le tènement objet de la DIA, constitué de divers locaux à usage commercial et industriel, pour partie occupés, comprenant des bureaux, et d'un terrain attenant, doit notamment accueillir dans le sens Nord-Sud une voie à créer en direction de la ZA des Loges et de la Gare ainsi qu'un aménagement paysager le long des voies ferrées et dans le sens Est-Ouest, une voie douce et une coulée verte, en conformité avec les objectifs poursuivis.

CONSIDERANT qu'il est opportun de l'acquérir et que la préemption peut être opérée au prix de 550.000 euros, inférieur au prix mentionné dans la DIA (valeur libre pour les locaux commerciaux et bureaux, valeur occupée pour les locaux industriels loués et correspondant à un bien utilisable dans des conditions normales, c'est-à-dire non pollué).

DECIDE

Article 1 :

Par délégation de la Commune, le droit de préemption urbain est exercé à l'égard du bien objet de la DIA, en vue des objectifs susvisés.

Article 2 :

Le droit de préemption est exercé au prix de 550.000 euros inférieur à celui mentionné dans la DIA (frais d'agence à la charge du vendeur).

Ce prix s'entend comme portant sur un et des immeubles utilisables dans des conditions normales et non pollué (l'existence de pollutions, non mentionnées dans la DIA, est susceptible de diminuer substantiellement la valeur du bien).

JG

Article 3 :

Conformément à l'article R 213-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de **deux mois** pour notifier à l'EPORA :

- a) soit qu'il accepte le prix proposé ;
- b) soit qu'il maintient le prix figurant dans sa déclaration et accepte que le prix soit fixé par le juge de l'expropriation (le juge sera alors saisi par l'EPORA) ;
- c) soit qu'il renonce à l'aliénation.

Le silence du propriétaire dans le délai de deux mois susvisé équivaut à une renonciation d'aliéner.

Article 4 :

La présente décision sera notifiée :

- à Maître Dominique GARDE, notaire, 1 place de la Gare, 42480 LA FOUILLOUSE
- à Maître Patrice GARDE, notaire, 1 place de la Gare, 42480 LA FOUILLOUSE
- à Monsieur Tristan MEUSNIER, 55 rue Liogier, 42000 SAINT ETIENNE

Elle sera également notifiée, pour information, à la SCI 28, 28 avenue Henri Planchet, Saint Laurent, 42340 VEAUCHE

Article 5 :

Les destinataires de la présente décision, s'ils s'estiment fondés à la contester judiciairement, ont un délai de deux mois à compter de sa réception pour saisir le Tribunal Administratif de Lyon. Les autres tiers ont un délai de deux mois à compter de l'affichage de la présente décision. Ce recours contentieux peut être précédé d'un recours gracieux, adressé au Directeur Général de l'EPORA, et tendant au retrait de la présente décision. En l'absence de réponse à ce recours gracieux dans le délai de deux mois à compter de sa réception par le Directeur Général, les intéressés ont un nouveau délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif.

Fait à SAINT ETIENNE le 27 Mars 2014.

Le Directeur général de l'EPORA,
Par délégation du Conseil d'Administration de l'EPORA
Monsieur Jean GUILLET