



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section BH numéro 47p (4 487 m² à détacher) sis 6, rue de l'Onzon à SORBIERS (42290) – DIA PGI IMMOBILIER

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 Sud Loire,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de SORBIERS approuvé le 16 décembre 2015,

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 31 juillet 2023, entre la commune de SORBIERS, SAINT-ETIENNE METROPOLE et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière 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 Alain COURTET, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 8 juin 2023 en mairie de SORBIERS, informant Madame la Maire de l'intention de la SARL PGI IMMOBILIER de céder son bien cadastré section BH numéro 47p (4 487 m² à détacher) sis 6, rue de l'Onzon à SORBIERS (42290), au prix de CENT SOIXANTE DEUX MILLE euros (162 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 12 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur, s'entendant d'un bien libre de toute occupation,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SORBIERS en date du 16 décembre 2015 qui institue le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SORBIERS en date du 3 juin 2020 qui délègue à sa Maire la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien dans la limite de 300 000 € conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de communication de documents reçue le 7 août 2023 et la transmission des documents reçue le 10 août 2023,

Vu la demande de visite du bien reçue le 7 août 2023, son acceptation reçue le 10 août 2023 et le constat contradictoire réalisé le 22 août 2023 à l'issue de la visite,

Vu la décision de la Maire de SORBIERS en date du 8 août 2023 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire le 28 août 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 projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme fixe les objectifs suivants pour le quartier du Valjoly / Grand Quartier :

- Imposer des objectifs d'intégration paysagère pour favoriser la nature et la biodiversité en milieu urbain (aménagement d'espaces verts, promotion d'un coefficient d'espace vert aux opérations d'aménagement préconisés par le SCoT),
- Protéger la qualité environnementale et agricole en définissant « une ceinture verte » autour de la partie agglomérée qui marquera la limite de l'urbanisation,
- Préserver les liaisons vertes pour la biodiversité le long de l'Onzon,
- Tirer un meilleur parti des atouts paysagers en mettant en valeur la vallée de l'Onzon,
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour réduire le ruissellement des eaux pluviales,

Considérant que la zone rouge du Plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Onzon précise que cette zone est très exposée aux inondations redoutables en raison notamment des hauteurs de submersion et de la vitesse du courant, elle correspond au lit actif du fleuve permettant d'évacuer le plus gros volume des eaux de crue, aux zones à proximité immédiate des digues pouvant subir l'impact d'une rupture ou d'une submersion et aux zones d'écoulement préférentiel des déversoirs des digues de protection contre les crues,

Considérant que le PPRI indique qu'il n'existe pas ou peu de mesures de protection pour assurer d'une manière rationnelle la sécurité des personnes et des biens et que toutes les opportunités doivent être saisies pour diminuer le nombre des implantations présentes ou pour supprimer les ouvrages qui restreignent de façon majeure le libre écoulement des eaux ou menacent les zones habitées,

Considérant que le bien cadastré section BH numéro 47, sur lequel sont édifiés des bâtis industriels en mauvais état, est situé en zone inondable rouge du (PPRI), en bordure de la rivière l'Onzon, zone inconstructible et dangereuse pour l'activité humaine,

Considérant que les collectivités ont développé depuis plusieurs années une politique globale de reprise des bâtiments industriels vieillissants situés dans ce secteur inconstructible et soumis à des risques de crue de type cévenol, violents et imprévisibles,

Considérant que les collectivités souhaitent depuis plusieurs années reconverter l'actuel site industriel Sogranlotrans, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, afin de démolir les bâtiments pour transformer cette parcelle en terrain naturel et préserver la faune et la flore de ce secteur situé en bordure de la rivière de l'Onzon,

Considérant que le site est actuellement délaissé avec de nombreuses carcasses de véhicules et que sa reconversion pour sa renaturation répond à des enjeux immédiats en termes d'esthétisme urbain, de transition écologique et de lutte contre l'inondation,

Considérant qu'après l'acquisition et la démolition du bâti, le site deviendra un parc paysager avec cheminement piéton et mise en place de panneaux de communication sur le thème de la rivière, le talus de la rivière sera aménagé en pente douce et végétalisé avec des essences locales, le gabarit du cours d'eau pourra être élargi avec la création d'une risberme accompagnée de mares, le pont actuel sera supprimé afin de diminuer le risque d'inondation du secteur,

Considérant que les collectivités ont 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 31 juillet 2023,

Considérant que l'acquisition de la parcelle cadastrée section BH numéro 47p (4 487 m² à détacher) sis 6, rue de l'Onzon est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la renaturation du site et la restauration des berges de l'Onzon dans le cadre d'une reconversion industrielle afin de rendre l'Onzon accessible aux Sorbérans,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la suppression de bâtiments industriels en zone inondable, la mise en valeur des espaces naturels et la renaturation des sols, 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 BH numéro 47p (4 487 m² à détacher) sis 6, rue de l'Onzon à SORBIERS (42290), **au prix de CINQUANTE MILLE euros (50 000 €)**, s'entendant d'un bien libre de toute occupation.

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, le vendeur dispose d'un délai de deux mois pour notifier à EPORA :

- Soit son accord sur cette offre, auquel cas la vente du bien au profit d'EPORA devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son maintien du prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, EPORA saisira en conséquence la juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera la réalisation d'une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

A défaut de notification de la réponse dans le délai de deux mois susvisé, le vendeur sera réputé avoir renoncé à la vente de son bien.

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 d'Huissier de justice à :

- Maître Alain COURTET – 8, place de l'Hôtel de Ville – 42000 SAINT-ETIENNE, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SARL PGI IMMOBILIER – M. Julien GERACI – 12-14, rond-point des Champs-Élysées – 75008 PARIS, en tant que vendeur,
- M. Julien ROCHON – 4, chemin de la Guillanche – 42600 MONTBRISON, en tant qu'acquéreur évincé.

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

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 septembre 2023,

La Directrice Générale,

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Madame Florence HILAIRE

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 3BC1734B3DB649069F5543BE6DE59CF8

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption SORBIERS - DIA PGI IMMOBILIER.docx

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 1

Paraphe: 4

Yamina Boughellam

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

yamina.boughellam@epora.fr

Adresse IP: 37.58.253.73

Suivi du dossier

État: Original

Titulaire: Yamina Boughellam

Emplacement: DocuSign

06 septembre 2023 | 15:06

yamina.boughellam@epora.fr

Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Florence HILAIRE

florence.hilaire@epora.fr

Directrice Générale

EPORA

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

DocuSigned by:

Florence HILAIRE

EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Envoyée: 06 septembre 2023 | 15:10

Consultée: 06 septembre 2023 | 16:35

Signée: 06 septembre 2023 | 16:36

Divulgate 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****Événements de témoins****Signature****Horodatage****Événements notariaux****Signature****Horodatage****Récapitulatif des événements de l'enveloppe****État****Horodatages**

Enveloppe envoyée

Haché/crypté

06 septembre 2023 | 15:10

Livraison certifiée

Sécurité vérifiée

06 septembre 2023 | 16:35

Signature complétée

Sécurité vérifiée

06 septembre 2023 | 16:36

Complétée

Sécurité vérifiée

06 septembre 2023 | 16:36

Événements de paiement**État****Horodatages**