



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour les fraction des biens cadastrés section AM numéros 387 et 431 compris dans le périmètre du droit de préemption urbain et les biens cadastrés section AM numéros 438, 285 (pour 1/2 indivis), 286 (pour 1/3 indivis) sis 32, rue Claude Drivon à RIVE-DE-GIER (42800) – DIA SCI LGM RIVE-DE-GIER

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) Sud Loire,

Vu le protocole de préfiguration du programme de renouvellement urbain (PRUR) de l'agglomération stéphanoise,

Vu le programme local de l'habitat de SAINT-ETIENNE METROPOLE,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de RIVE-DE-GIER approuvé le 5 octobre 2020,

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 10 juillet 2023 entre la commune de RIVE-DE-GIER, SAINT-ETIENNE METROPOLE et EPORA délimitant un périmètre d'intervention 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 – SARL CAUPERE, mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 5 février 2024 en mairie de RIVE-DE-GIER, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI LGM RIVE-DE-GIER de céder ses biens cadastrés section AM numéros 387, 431, 438, 285 (pour 1/2 indivis), 286 (pour 1/3 indivis) sis 32, rue Claude Drivon à RIVE-DE-GIER (42800), au prix de CENT TRENTE HUIT MILLE HUIT CENT CINQUANTE euros (138 850 €), en ce non compris une commission d'agence commune avec une DIA déposée le même jour, d'un montant de 8 400 € à la charge de l'acquéreur,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 23 septembre 2020 qui délègue à son 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 450 000 euros, selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code,

Vu la décision du Maire de la commune de RIVE-DE-GIER en date du 19 mars 2024 déléguant l'exercice du droit de préemption à EPORA pour les biens objets de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

Vu la demande unique de communication de documents reçue le 25 mars 2024 et leur réception le 26 mars 2024,

Vu la demande de visite du bien reçue le 25 mars 2024, son acceptation le 28 mars 2024 et le constat contradictoire en date du 8 avril 2024 réalisé à l'issue de la visite,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 15 avril 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 que la commune a reçu deux déclarations d'intention d'aliéner pour la cession :

- d'un tènement immobilier de 17 810 m² comprenant divers bâtiments à usage industriels, d'atelier, bureaux et dépendances, sis 32, rue Claude Drivon (parcelles cadastrées section AM numéros 387, 431, 438, 285 (pour ½ indivis de la voie d'accès), 286 (pour 1/3 indivis de la voie d'accès)
- d'un tènement de 478 m² de terrain nu (parcelle cadastrée section AM numéro 433),

Considérant qu'un arrêté préfectoral n° 19-254 en date du 13 septembre 2019 a inscrit en totalité au titre des monuments historiques la tour de trempe avec son puits, la halle avec ses charpentes et cloisons, ainsi que les parcelles sur lesquelles elles se trouvent situées 32 rue Claude Drivon,

Considérant que la commune de RIVE-DE-GIER porte un intérêt certain à ce site historique dit « Marrel » aux portes du centre-ville, site patrimonial de premier ordre (première usine Marrel, Tour de Trempe) et qu'elle a diligenté en 2023 une étude de faisabilité auprès d'EPURES afin d'étudier les possibilités de réhabilitation, de création d'un espace mixte intégrant activités, habitat, mais également une liaison avec la rue des Roches pour apporter une liaison avec l'arrière du site et le centre-ville,

Considérant que cette étude fait ressortir un espace à fort potentiel, des qualités patrimoniales et paysagères encore très visibles malgré la chute d'une partie de la toiture en novembre 2023, qu'elle identifie plusieurs enjeux :

- redonner de la visibilité et de l'attractivité au site (secteur stratégiquement positionné et porteur de potentiel d'aménagement),
- protéger le site des nuisances liées aux infrastructures (bruit/pollution) en maintenant une frange naturelle entre le site et l'A47 par la préservation du tampon végétal situé au nord du site,
- réaffirmer l'identité patrimoniale du site,
- faciliter les liens entre le site, les grands équipements et le centre-ville (cheminements piétons),
- affirmer une vocation pour le secteur faisant le lien entre le centre-ville et l'espace économique et commercial d'entrée de ville,
- restructurer l'espace public en atténuant la place de la voiture,

Considérant que trois scénarios ont été élaborés et qu'à l'issue de cette étude de faisabilité, les collectivités se sont orientées vers un projet de développement d'un quartier mixte au contact du centre-ville en identifiant diverses actions :

- développer une offre mixte intégrant activités, habitat, services, tiers lieux,
- permettre une mixité d'usages à travers une recomposition d'ensemble,
- ouvrir le site et recréer du lien avec le centre-ville et les quartiers au nord,
- recomposer les espaces publics et développer des cheminements pour mobilités douces,
- orienter les activités artisanales sur la partie est du site, en intégrant le bâtiment de la métallerie,
- réinterroger la pointe d'habitat dégradé et proposer une requalification de l'îlot ou la création d'un espace public,
- développer des services, tiers, lieux, restauration, brasserie sur la partie ouest du site en lien avec l'espace public central et le centre-ville,

Considérant qu'à la suite de l'émission de ces deux déclarations d'intentions d'aliéner notifiées le même jour, les collectivités disposent de la possibilité de réaliser ce projet d'envergure,

Considérant que cette opération d'aménagement visant à créer un nouveau quartier et une nouvelle offre d'habitat, d'activités et de services, fait l'objet de différentes études visant spécifiquement les parcelles objets de la préemption qui sont identifiées depuis plusieurs années démontrant la réalité du projet d'aménagement justifiant cette préemption,

Considérant que ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue le 10 juillet 2023 pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à ce projet d'intérêt général,

Considérant que l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme n'autorise le titulaire du droit de préemption qu'à exercer son droit pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise au droit de préemption urbain et que, dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière,

Considérant que les parcelles cadastrées section AM numéros 387 et 431 sont partiellement situées en zone naturelle du plan local d'urbanisme et ne sont donc pas intégralement incluses dans une zone soumise au droit de préemption urbain, par conséquent, EPORA n'a la possibilité d'acquérir, sauf avis contraire du vendeur, qu'une fraction de l'unité foncière indiquée dans la DIA,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant l'élaboration d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de sauvegarder le patrimoine bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition d'une fraction de cette unité foncière telle que visée 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 conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, les fractions des biens cadastrés section AM numéros 387 et 431, seules comprises dans le périmètre du droit de préemption urbain, et les biens cadastrés section AM numéros 438, 285 (pour 1/2 indivis), 286 (pour 1/3 indivis) sis 32, rue Claude Drivon à RIVE-DE-GIER (42800), **au prix de UN euro (1 euro)**, en ce non compris une commission d'agence, commune à deux DIA déposées le même jour, d'un montant de 8 400 € à la charge de l'acquéreur.

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 l'EPORA :

- Soit son accord sur cette offre et le principe de cette préemption partielle de son unité foncière, auquel cas la vente de l'unité foncière comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain sera définitive au profit de l'EPORA et devra être régularisée conformément aux dispositions des articles L. 213-14 et R. 213-12 du Code de l'urbanisme,
- Soit son acceptation sur le principe de cette préemption partielle de son unité foncière pour la cession de l'unité foncière comprise dans le périmètre du droit de préemption urbain, mais son désaccord sur le prix proposé, EPORA saisira en conséquence la

juridiction compétente en matière d'expropriation afin de fixer le prix de vente pour cette emprise,

- Soit sa demande, conformément à l'article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme, qu'EPORA se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière comprise à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du droit de préemption urbain (reliquat des parcelles cadastrées section AM numéros 387 et 431 situées en zone naturelle), EPORA proposera alors au vendeur l'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière telle que mentionnée dans la DIA,
- Soit son renoncement à l'aliénation, toute nouvelle mise en vente du bien nécessitera l'émission 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 de commissaire de justice à :

- TERRANOTA – SARL CAUPERE – M. Charles FIEVET – 13, rue Jean Grolier – 69007 LYON, en tant que mandataire de la vente,
- Maître Karine GIDON – 315, chemin du Cuchet – 69380 CHASSELAY – en tant que notaire de la vente,
- SCI LGM RIVE-DE-GIER – M. Laurent GUITTON – 271, boulevard Pinel – 69200 VENISSIEUX, en tant que venderesse,
- SCI DIANE – 316, chemin des Serves – 38200 VILLETTE-DE-VIENNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de RIVE-DE-GIER.

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 22 avril 2024,

La Directrice Générale,
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: E87B3DD8CEB44F388AB3C1B2B7F466DF

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption RIVE-DE-GIER - DIA SCI LGM RIVE-DE...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 6

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

Paraphe: 5

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

22 avril 2024 | 17:40

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:

 EBC60336457847D...

Sélection d'une signature : Style présélectionné

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Envoyée: 22 avril 2024 | 17:44

Consultée: 23 avril 2024 | 10:27

Signée: 23 avril 2024 | 10:28

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**

David Daguillon

david.daguillon@epora.fr

Directeur Territorial Loire

EPORA

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

Copié

Envoyée: 22 avril 2024 | 17:44

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Émilie Parot

emilie.parot@epora.fr

Assistante foncière

EPORA

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

Copié

Envoyée: 22 avril 2024 | 17:44

Divulgate relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:

Non offerte par DocuSign

Événements de copie carbone	État	Horodatage
Régis VERNAZ regis.vernaz@epora.fr Chargé d'actions foncières EPORA Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	Copié	Envoyée: 22 avril 2024 17:44 Consultée: 22 avril 2024 17:46
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
---------------------------------------------	------	-------------

Enveloppe envoyée	Haché/crypté	22 avril 2024 17:44
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	23 avril 2024 10:27
Signature complétée	Sécurité vérifiée	23 avril 2024 10:28
Complétée	Sécurité vérifiée	23 avril 2024 10:28

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