



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section AR numéro 81 sis 20, rue Emile Zola à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650) – DIA SCI COSTANZO

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 SAINT-JEAN-BONNEFONDS approuvé le 27 janvier 2020, modifié le 3 décembre 2020 et le 30 septembre 2021,

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 1^{er} août 2023, entre la commune de SAINT-JEAN-BONNEFONDS, 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 Ganaëlle ABRIAL, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 26 janvier 2024 en mairie de SAINT-JEAN-BONNEFONDS, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SCI COSTANZO de céder son bien cadastré section AR numéro 81 sis 20, rue Emile Zola à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650), au prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €),

Vu la délibération du Conseil municipal de SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 8 novembre 2013 qui a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu le courrier de demande de visite du bien reçu le 20 mars 2024, l'acceptation de la visite en date du 21 mars 2024 et le constat contradictoire de visite en date du 3 avril 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 4 avril 2024,

Vu la décision du Maire de SAINT-JEAN-BONNEFONDS en date du 18 avril 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner,

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 le plan d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme identifie le quartier Pont de l'âne – Monthieu comme une nouvelle entrée de ville et un pôle commercial innovant de SAINT-ETIENNE afin de permettre la réalisation d'un projet emblématique à l'échelle de l'agglomération stéphanoise,

Considérant qu'une partie du territoire de SAINT-JEAN-BONNEFONDS est concernée par le réaménagement de cette zone pour requalifier l'entrée de Ville Sud de Saint-Etienne par un programme de constructions et de réhabilitations à vocation mixte sur les deux communes,

Considérant qu'il est ainsi prévu la création d'un pôle commercial à vocation métropolitaine, la requalification d'une structure commerciale, la création d'un pôle PME-PMI et l'accueil d'activités de loisirs et services,

Considérant que le secteur du Pont de l'Âne fait déjà l'objet depuis plusieurs années d'un renouvellement urbain important comme en témoigne l'implantation du nouveau centre commercial STEEL,

Considérant que la parcelle cadastrée section AR numéro 81, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, est située dans cette zone à requalifier en zone AUFC du plan local d'urbanisme correspondant à une zone à urbaniser en fonction du commerce,

Considérant que sa maîtrise foncière va entraîner la démolition de ce tènement afin de permettre d'améliorer la desserte de la zone économique située au nord du tènement,

Considérant que dans le cadre de la politique menée par Saint-Etienne Métropole de développement des modes de circulation doux, il est prévu la création d'une piste cyclable qui entraînera la reconfiguration des voies de circulation et imposera un recul des constructions par rapport à l'axe de circulation d'où une démolition des bâtiments situés en front de rue,

Considérant que les collectivités sont déjà intervenues dans ce secteur par l'aménagement d'un parking public sur la parcelle mitoyenne cadastrée section AR n°82, confirmant le projet de requalification de cette entrée de ville afin notamment de renaturaliser et désartificialiser une partie de cet îlot particulièrement affecté par le bruit et la pollution de l'air compte tenu de la présence immédiate de l'autoroute A72,

Considérant que dans une volonté de renforcer l'attractivité de son entrée de ville, la commune souhaite encadrer la requalification et la mutation de ce secteur stratégique de renouvellement urbain en partenariat avec EPORA pour une intervention opérationnelle sur certains îlots qui a été formalisée par une convention de veille et de stratégie foncière conclue le 1^{er} août 2023, dans le prolongement de plusieurs conventions existantes sur le territoire communal,

Considérant que l'acquisition de cette parcelle sise 20, rue Emile Zola est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement ayant pour projet la requalification du secteur Pont de l'âne – Monthieu,

Considérant que la requalification de ce site est donc prioritaire, la réalisation des objectifs poursuivis permettant la mise en œuvre d'un projet urbain, d'organiser l'extension des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, de renaturer et désartificialiser les sols, 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 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 AR numéro 81 sis 20, rue Emile Zola à SAINT-JEAN-BONNEFONDS (42650), **aux prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner, soit un prix de TROIS CENT CINQUANTE MILLE euros (350 000 €).**

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 Monsieur le préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Article 4 :

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

- Me Ganaëlle ABRIAL – 4, rue Georges Bizet – 42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ, en tant que notaire et mandataire du vendeur,
- SCI COSTANZO – M. François LAMARRE – Chemin de Monteux – 42480 LA FOUILLOUSE, en tant que venderesse,
- M. Thibaut MAIRE – 12, rue Jean-Louis Maubant – 69100 VILLEURBANNE, en tant qu'acquéreur évincé,
- Mme Lizon GARCIA – 12, rue Jean-Louis Maubant – 69100 VILLEURBANNE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de SAINT-JEAN-BONNEFONDS.

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).

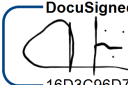
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner, CS32902, 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 30 avril 2024

Directeur Général Adjoint

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...
Aimeric FABRIS

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 6EF92CC7D1214CC18D594283104872D9

État: Complétée

Objet: Complétez l'enveloppe avec DocuSign : Décision de préemption SAINT-JEAN-BONNEFONDS - DIA SCI CO...

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 5

Signatures: 1

Émetteur de l'enveloppe:

Nombre de pages du certificat: 2

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

30 avril 2024 | 11:36

yamina.boughellam@epora.fr

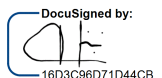
Événements de signataire**Signature****Horodatage**

Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

Envoyée: 30 avril 2024 | 11:41

aimeric.fabris@epora.fr



Consultée: 30 avril 2024 | 14:08

Directeur général adjoint

EPORA

Signée: 30 avril 2024 | 14:08

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

Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil

En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Divulgence 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

Copié

Envoyée: 30 avril 2024 | 11:41

david.daguillon@epora.fr

Directeur Territorial Loire

EPORA

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

Divulgence 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**

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	30 avril 2024 11:41
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	30 avril 2024 14:08
Signature complétée	Sécurité vérifiée	30 avril 2024 14:08
Complétée	Sécurité vérifiée	30 avril 2024 14:08

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