



Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré section A numéro 1106p (partie C sur plan de division) sis 389, rue de la Rive à LA GRAND'CROIX (42320) – DIA AGY IMMO

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 plan local d'urbanisme de la commune de LA GRAND'CROIX approuvé le 30 juin 2016 et modifié dernièrement le 28 septembre 2023,

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 20 juin 2023 entre la commune de LA GRAND'CROIX, Saint-Etienne Métropole 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 Me Henri-Laurent ZIEGLER, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 17 juin 2024 en mairie de LA GRAND'CROIX, informant Monsieur le Maire de l'intention de la SAS AGY IMMO de céder son bien cadastré section A numéro 1106p (partie C sur plan de division) sis 389, rue de la Rive à LA GRAND'CROIX (42320), au prix de TROIS CENT MILLE euros

(300 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 12 000 € a été prévue à la charge exclusive du vendeur,

Vu les délibérations du conseil municipal de LA GRAND'CROIX en date des 25 juin 2015 et 30 juin 2016 instituant et modifiant le périmètre du droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser de son territoire,

Vu la délibération du conseil municipal de LA GRAND'CROIX en date du 24 juin 2024 qui délègue à EPORA l'exercice du droit de préemption pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande de visite du bien reçue le 12 août 2024,

Vu la demande de communication de documents reçue le 12 août 2024 et leur réception le 12 septembre 2024,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 23 septembre 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 dans le cadre du Contrat de Projet partenarial d'aménagement Gier – Ondaine – Saint-Etienne Sud (PPA-GOSE), approuvé par une délibération du conseil communautaire de Saint-Etienne Métropole du 19 décembre 2019, une étude de programmation urbaine sur le Grand Parc du Gier a permis d'établir un projet de déploiement d'une trame paysagère verte et bleue, allant de SAINT-CHAMOND à RIVE-DE-GIER (13 communes dont celle de LA GRAND'CROIX), permettant de recomposer l'urbanisme en le tournant davantage vers la rivière dans l'esprit du plan guide,

Considérant que le Grand Parc du Gier a vocation à relier les espaces verts déjà existants et à accompagner le déploiement des modes actifs, notamment le réseau structurant du plan vélo métropolitain,

Considérant que par une délibération du conseil communautaire en date du 24 mars 2022, Saint-Etienne Métropole a validé le caractère prioritaire du secteur de la façade de l'A47 au

titre des interventions à mener pour le PPA et que, dans ce cadre, il est nécessaire de constituer des réserves foncières,

Considérant que ce secteur a fait l'objet d'une étude de programmation urbaine dont les orientations sont :

- optimisation foncière et amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activités économique de la Péronnière en façade directe de l'A47,
- désenclavement du parc de la Platière, section stratégique du Grand Parc du Gier d'envergure métropolitaine,
- mutation des abords du futur pôle d'échanges multimodal de LA GRAND'CROIX,
- aménagement des berges du Gier,

Considérant que la mutation progressive de ce secteur est engagée depuis 2018 avec l'aménagement du Parc de la Platière et les travaux d'aménagement des berges du Gier, dont la seconde phase est en cours et qu'elle se poursuit avec la réalisation, en 2024, d'un double échangeur par la Direction Interdépartementale des Routes Centre-Est (DIRCE) et avec le développement du Grand Parc du Gier, de part et d'autre de la rivière, et l'aménagement d'une gare ferroviaire d'ici 2030,

Considérant que la zone d'activités de la Péronnière est très visible depuis l'A47 et que la maîtrise foncière des biens faisant l'objet des déclarations d'intention d'aliéner reçues le 17 juin 2024, cadastrés section A numéros 1106 et 296 sis 389, rue de la Rive et Zone industrielle La Péronnière, permettra de supprimer une partie des bâtiments dégradés pour reconstruire et optimiser à terme ce foncier économique idéalement localisé, du fait de sa proximité avec le projet de nouvel échangeur et de gare,

Considérant qu'il est prévu à terme de requalifier la rue de la Rive pour délester le trafic local et que, dans ce cadre, une partie du terrain qui borde cette zone d'activité sera nécessaire pour réaliser une bande paysagère visant à améliorer l'esthétique de cette voie en vitrine directe avec l'A47,

Considérant que des acquisitions ont déjà été réalisées pour le PPA à proximité immédiate des biens objets de ces déclarations d'intention d'aliéner, rue de la Rive et impasse de la Rive, et qu'EPORA accompagne les collectivités dans la constitution de réserves foncières stratégiques dans le cadre de ce PPA,

Considérant que ces biens cadastrés section A numéros 1106 et 296 sont ainsi parfaitement identifiés démontrant la réalité du projet d'aménagement justifiant leur préemption,

Considérant que l'acquisition de ces biens, objets de ces deux déclarations d'intention d'aliéner, est indispensable à la mise en œuvre de cette opération d'aménagement et de requalification urbaine, 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, de réaliser des équipements collectifs, d'organiser la mutation des activités économiques, de permettre le recyclage foncier et le renouvellement urbain, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser sur le territoire de LA GRAND'CROIX, présente un intérêt général au sens des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'acquisition de ce bien tel que 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 A numéro 1106p (partie C sur plan de division) sis 389, rue de la Rive à LA GRAND'CROIX (42320), **au prix de CENT VINGT HUIT MILLE euros (128 000 €).**

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

Article 4 :

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

- Me Henri-Laurent ZIEGLER – 17, place de la Liberté – BP64 – 42402 SAINT-CHAMOND, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- SAS AGY IMMO – 389, rue de la Rive – 42320 LA GRAND'CROIX, en tant que venderesse,
- SAS ISOLCOUVR – 850, route du Buisson Sorbier – 69700 ECHALAS, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Maire de LA GRAND'CROIX.

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'EPOA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

En cas de rejet du recours gracieux par l'EPOA, 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'EPOA dans un délai de deux mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet du recours.

Fait à SAINT-ETIENNE, le 9 Octobre 2024,

La Directrice Générale
Madame Florence HILAIRE

DocuSigned by:
Florence HILAIRE
EBC60336457847D...