

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

DECISION DE PREEMPTION

Objet : Exercice du droit de préemption urbain pour le bien cadastré 250 section AR numéro 548 sis 154, boulevard Jean Jaurès à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170) – DIA [REDACTED]

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 intercommunal de Loire Forez Agglo approuvé le 13 décembre 2022 et modifié dernièrement le 12 décembre 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 2 février 2022, entre la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA, délimitant un périmètre de veille et de stratégie foncière sur l'ensemble du territoire communal 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 Maître Thomas BOURLIERE, notaire et mandataire, en application des articles L. 213-2 et R. 213-5 du code de l'urbanisme, reçue le 28 avril 2025 en mairie de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, informant Monsieur le Maire de l'intention de M. [REDACTED] de céder son bien cadastré 250 section AR numéro 548 sis

154, boulevard Jean Jaurès à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), au prix de TROIS MILLIONS SEPT CENT VINGT MILLE euros (3 720 000 €), étant précisé qu'une commission d'un montant de 40 000 € TTC a été prévue à la charge du vendeur,

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 12 mars 2024 modifiant le périmètre du droit de préemption urbain sur la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT,

Vu la demande de communication de documents reçue le 16 juin 2025 et la communication des documents sollicités le 20 juin 2025,

Vu la demande de visite du bien reçue le 16 juin 2025, son acceptation en date du 17 juin 2025 et le constat contradictoire de visite en date du 20 juin 2025,

Vu l'avis du Directeur départemental des finances publiques de la Loire du 25 juin 2025,

Vu la délibération du conseil communautaire de Loire Forez Agglomération en date du 17 décembre 2024 qui délègue à son Président la faculté de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain conformément à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la décision du Président de Loire Forez Agglomération en date du 7 juillet 2025 déléguant à EPORA l'exercice du droit de préemption urbain 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 schéma d'accueil des entreprises de Loire Forez Agglomération fixe un cadre stratégique et les modalités de mise en œuvre de la politique communautaire de développement et d'accueil économique, dans l'objectif de :

- renforcer l'attractivité du territoire et attirer des entreprises extérieures (générer de la richesse et de l'emploi) ;
- répondre aux besoins de développement et/ou de relocalisation des entreprises local et à l'enjeu de maintenir et développer l'emploi ;

- contribuer, tant dans sa finalité que dans les modalités concrètes de mise en œuvre de la politique économique communautaire, à l'enjeu de concilier attractivité économique, aménagement durable des zones d'activités économiques (ZAE) et optimisation de la consommation foncière,

Considérant que l'enjeu de renouvellement ou de densification des espaces économiques existants constitue un axe majeur de la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire et qu'un plan d'actions de requalification et de densification des espaces économiques existants permet une stratégie ambitieuse pour la requalification des friches industrielles,

Considérant qu'il existe par ailleurs une pénurie de foncier économique sur le territoire et que les collectivités sont à la recherche de foncier pour permettre l'extension et la requalification d'activités économiques désireuses de s'implanter sur le territoire,

Considérant que la friche cadastrée section 250 AR numéro 548, d'une superficie de 7 112 m², est comprise dans la zone d'activités économique « Collonges Sud », spécifiquement visés par un rapport de gisements fonciers ciblant les fonciers destinés à muter et à être requalifiés,

Considérant que le bien cadastré section 250 AR numéro 548 a fait l'objet, d'une part, d'une mise en sécurité de l'ADEME en 2021, et d'autre part, d'une servitude d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 17 avril 2025 en raison de son caractère notoirement pollué, dès lors qu'elle est identifiée au sein du secteur d'information sur les sols sous le numéro 42SIS06782,

Considérant que l'inspection des installations classés de la DREAL a relevé *a minima* une pollution conséquente par les huiles et transformateurs aux PCB qui ont fait l'objet d'actes de vandalisme depuis l'arrêt du site,

Considérant que le dernier exploitant du site, la société WFGF, a cessé son activité en 2006 et a fait l'objet d'une liquidation judiciaire, contraignant tout nouvel acquéreur à dépolluer intégralement le site conformément à la réglementation applicable,

Considérant que le propriétaire n'a jamais mis en sécurité le site ni pris les mesures nécessaires à sa dépollution, évaluées en 2010 par l'ADEME *a minima* à 1 440 000 €, nécessitant notamment la démolition de la cheminée en brique,

Considérant que le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner est situé au sein du périmètre de la convention de veille et de stratégie foncière conclue entre la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT, la Communauté d'agglomération Loire Forez Agglomération et l'EPORA qui identifie notamment la redynamisation et le renouvellement de l'offre économique comme faisant partie de ses enjeux majeurs, dans une logique de réhabilitation des friches industrielles,

Considérant que la maîtrise foncière de ce site permettra, d'une part, la mise en sécurité immédiate, la réhabilitation et la dépollution intégrale de cette friche particulièrement polluée par EPORA ou la collectivité, et d'autre part, une fois dépolluée, requalifiée et compatible avec un usage pour la zone UE7 du plan local d'urbanisme, de faciliter l'accueil de nouvelles activités économiques, notamment du commerce de gros, de l'industrie ou des bureaux,

Considérant que la réalisation de ces objectifs répondant à un projet urbain, à organiser la mutation, l'extension et l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le recyclage foncier, de dépolluer et désartificialiser les sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, initiés sur le territoire de la commune de SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT présente un intérêt général au sens de l'article L. 210-1 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 250 section AR numéro 548 sis 154, boulevard Jean Jaurès à SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT (42170), **au prix de UN euro (1 €).**

Article 2 :

A compter de la réception de la présente décision de préemption, conformément à l'article R. 213-10 du code de l'urbanisme, 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 ou par lettre recommandée avec accusé réception à :

- Maître Thomas BOURLIERE – 287, rue de Créqui – 69007 LYON, en tant que notaire et mandataire de la vente,
- M. [REDACTED] – 11, rue Marie Anne Calame – 2400 LE LOCLE – SUISSE, en tant que vendeur,
- DIRECT BUSINESS INTELLIGENCE(SARL DBI) – M. [REDACTED] – Zoning de Jumet – 4^{ème} rue 33 – 6040 CHARLEROI - BELGIQUE, en tant qu'acquéreur évincé.

Copie pour information et affichage sera adressée à Monsieur le Président de Loire Forez Agglomération.

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).

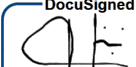
Elle peut également, dans le même délai de deux mois, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'EPORA (2, avenue Grüner – CS32902 – 42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1).

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 17/07/2025,

Le Directeur Général adjoint
Monsieur Aimeric FABRIS

DocuSigned by:

16D3C96D71D44CB...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: BCCF0DE2-0372-4207-B5C0-8223433AB510		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Décision de préemption.docx		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 5	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe:
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 4	Théo DREVETON
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
		theo.dreveton@epora.fr
		Adresse IP: 78.246.43.206

Suivi du dossier

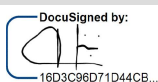
État: Original	Titulaire: Théo DREVETON	Emplacement: DocuSign
17 juillet 2025 17:23	theo.dreveton@epora.fr	

Événements de signataire

Aimeric FABRIS
 aimeric.fabris@epora.fr
 Directeur général adjoint
 EPORA

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

Signature



Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil
 En utilisant l'adresse IP: 37.58.253.73

Horodatage

Envoyée: 17 juillet 2025 | 17:27
 Consultée: 17 juillet 2025 | 18:40
 Signée: 17 juillet 2025 | 18:40

Divulgateur 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
17 juillet 2025 17:27	
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée
17 juillet 2025 18:40	
Signature complétée	Sécurité vérifiée
17 juillet 2025 18:40	
Complétée	Sécurité vérifiée
17 juillet 2025 18:40	
Événements de paiement	État
Horodatages	