

DEPARTEMENT
LOIRE
CANTON
RIVE DE GIER
COMMUNE
RIVE DE GIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

DECISION DU MAIRE

**DÉCISION N° DEC\_2024\_0068**

**DÉLÉGATION DU DROIT DE PRÉEMPTION À L'ÉPORA POUR LE SITE SIS 5  
RUE ÉMILE ZOLA - TÈNEMENT IMMOBILIER COMPRENANT DIVERS  
BÂTIMENTS PARCELLE AS N° 235**

**Le Maire de la Commune de Rive de Gier,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2122-18, L2122-20, L 2122-22 et L 2122-23,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L210-1 à L213-18 et R211-1 à R213-30,

**VU** le Code de l'Environnement et notamment l'article L514-20 relatif aux installations soumises à autorisation ou à enregistrement,

**VU** le décret n°98-923 du 14 octobre 1998 portant création de l'établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) qui prévoit que cet établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L321-4 du code de l'urbanisme et notamment l'exercice du droit de préemption urbain,

**VU** la délibération du Conseil Communautaire de Saint-Étienne Métropole du 04 février 2016 N° CC/2016.00020 par laquelle le Conseil Communautaire a délégué aux communes membres l'exercice du droit de préemption urbain,

**VU** l'arrêté n° 2021.00030 du Président de Saint-Etienne Métropole mettant à jour le plan local d'urbanisme de la commune de Rive-de-Gier, et le droit de préemption urbain (DPU) simple et renforcé,

**VU** le plan local d'urbanisme de la commune de RIVE DE GIER en vigueur, déterminant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global dit PAPAG (2020-2025) avec deux servitudes d'attente de projet global, dont une sur un ancien site industriel rue Emile Zola,

**VU** la convention de veille et stratégie foncière signée avec l'EPORA (42B068),

**VU** la délibération n° DEL-2020-088 du 23 septembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Rive-de-Gier confie à M. le Maire diverses délégations notamment dans son point n° 15 la possibilité « *d'exercer au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans la limite de 450 000,00 €, en rendant compte à la plus proche séance du conseil municipal* »,

**CONSIDÉRANT** que la commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (déposée le 7 octobre 2024) pour la vente d'un tènement immobilier sis 5 rue Emile Zola 42800 RIVE DE GIER comprenant plusieurs constructions, à savoir :

- un bâtiment dénommé 1 à usage d'abri élevé sur rez-de-chaussée et R+1, pur une emprise au sol de 75 m<sup>2</sup> environ,
- un bâtiment dénommé A à usage tertiaire, élevé sur rez-de-chaussée et R+1, pour une surface utile brute de 718 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 570 m<sup>2</sup> environ,
- un bâtiment dénommé B à usage d'activité, élevé sur rez-de-chaussée, pour une surface utile brute de 188 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 220 m<sup>2</sup> environ,
- un bâtiment dénommé D à usage de garages, élevé sur rez-de-chaussée, pour une surface utile brute de 263 m<sup>2</sup> et une emprise au sol de 310 m<sup>2</sup> environ,

cadastré section AS n° 235, pour une contenance totale de 8 127,00 m<sup>2</sup>, au prix de 320 000,00 € HT (64 000,00 € de TVA),

**CONSIDÉRANT** qu'il existe également sur le terrain un ensemble de réseaux, un poste de transformateur électrique situé au sein du bâtiment D, des emplacements de stationnement extérieurs, des voies de circulation, qu'il y a une servitude de PAPAG,

**CONSIDÉRANT** que ce site correspond à l'ancien usine à gaz (AUG), avec une activité depuis 1883 jusqu'en 1932 pour l'usine à gaz, que de 1932 à 1960, il y avait une station gazométrique en activité, et qu'à partir de 1960 jusqu'en 2011 une agence EDF GDF était en place, que le site a été placé en SIS (secteur d'information des sols) par arrêté préfectoral n° 236-DDPP-19 en date du 3 juillet 2019 (source rapport d'examen DREAL du 08/02/2024)

**CONSIDÉRANT** qu'un dossier de cessation d'activité a été transmis par la société ERDF à la Préfecture de la Loire, reçu dans ses services le 29 janvier 2014 accompagné du récépissé du 17 janvier 2014, mais que ladite exploitation d'installations classées n'a pas fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité (source : note annexe DIA)

**CONSIDÉRANT** que par des courriers motivés de SAINT-ETIENNE METROPOLE (04 avril 2023) et de la COMMUNE DE RIVE DE GIER (20 février 2023 et 12 septembre 2024) ces deux entités ont rappelé les servitudes de la PAPAG à STEEN REHAB et l'intérêt porté à ce site, qu'une étude urbaine a été réalisée sur ce site d'ensemble en vue d'une modification du PLU et du futur PLUI intercommunal, que cette parcelle fait partie d'un tènement qui s'inscrit dans un vaste projet de requalification et revalorisation urbaine de l'entrée Est de la ville et de l'agglomération reconnu projet d'intérêt métropolitain,

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre du Plan Partenarial d'Aménagement (PPA) du Gier, approuvé par délibération métropolitaine du 19 décembre 2019, SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE a pour objectifs d'accélérer la requalification des territoires de fond de vallée du Gier et de l'Ondaine ainsi que des quartiers Sud de Saint-Etienne, de repenser, réhabiliter et vivre autrement les vallées industrielles,

**CONSIDÉRANT** qu'un des enjeux du PPA est d'identifier les opérations d'aménagement structurantes qui seront menées sur ce territoire dans les 15 prochaines années,

**CONSIDÉRANT** qu'un diagnostic réalisé par EPURES (2020), puis un plan-guide élaboré par le groupement Villes et Paysages/Notus/Ameten/AGS (2022) ont permis de stabiliser des grands principes d'aménagement cohérents à l'échelle des 13 communes : requalification des friches économiques, valorisation des paysages urbains depuis les principales infrastructures, mise en réseau des parcs en s'appuyant sur le linéaire des cours d'eau qui retrouvent leur épaisseur, renforcement résidentiel des centralités, amélioration des modes doux (pôles d'échanges multimodaux, réseau cyclable, cheminements piétons).

**CONSIDÉRANT** qu'à ce titre, le Centre-Ville de Rive de Gier a été identifié par le conseil métropolitain du 24 mars 2022 comme un des secteurs opérationnels majeurs du projet de territoire du PPA, que le projet esquissé, mettant tout particulièrement l'hypothèse de découverte du Gier en valeur a ainsi été reconnu comme s'inscrivant pleinement dans la stratégie mise en place à travers le PPA GOSE dont les principes guides trouvent un écho tout particulier sur le secteur : présence du Gier à requalifier, infrastructure routière majeure, friches économiques, secteur résidentiel à requalifier, espaces publics à recomposer...

**CONSIDÉRANT** que la Métropole, l'Etat et la Commune de Rive de Gier ont souhaité aller plus loin dans l'étude de l'hypothèse de la découverte de la rivière et se sont engagés le 7 mars 2024 dans une démarche partenariale visant à la définition d'un projet d'aménagement pour Rive de Gier apportant une réponse concrète au risque d'inondation pesant sur la ville,

**CONSIDÉRANT** que le lancement des études de faisabilité d'un projet urbain intégrant une possible découverte du Gier a été acté lors du Bureau Métropolitain du 14 novembre 2024, suite au report du Bureau Métropolitain du 17 octobre 2024 du fait de l'inondation qui a dévasté la commune de Rive de Gier ce jour même,

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de cette réflexion portant sur la découverte du Gier, avec pour conséquence la profonde transformation urbaine qu'elle pourrait engendrer sur l'ensemble de la commune, il est nécessaire de mettre en œuvre dès à présent une stratégie foncière en vue de la recomposition d'une offre de logements, d'équipements, commerces et activités,

**CONSIDÉRANT** que de par sa superficie et son positionnement à proximité du centre-ville de Rive-de-Gier, la maîtrise du site sis 5 rue Emile Zola (parcelle AS n° 235) paraît à ce titre tout à fait stratégique, que ce site est l'une des rares surfaces d'ampleur actuellement mutable permettant de composer une opération mixte en cœur de ville, et permettant de répondre aux enjeux urbains du projet de découverte, lui-même prioritaire au titre du PPA GOSE,

**CONSIDÉRANT** qu'à ce titre la commune de RIVE DE GIER n'est pas en mesure de porter cette acquisition,

**CONSIDÉRANT** que l'EPORA fait partie des établissements publics fonciers qui mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain ; que ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ; que dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au

développement des activités économiques,

## **DÉCIDE**

### **Article 1 :**

Dans le cadre des missions dévolues à l'EPORA en vertu de son décret de création ainsi que celles issues de la convention intervenue entre Saint-Etienne Métropole et cet établissement, il est décidé de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPORA sur l'ensemble mis en vente sis 5 rue Emile Zola, parcelle cadastrée section AS n° 235, d'une contenance de 8 127,00 m<sup>2</sup>, au prix global de 320 000,00 € HT (64 000,00 € TVA).

### **Article 2 :**

De rendre compte de la présente décision, au prochain conseil municipal, dans le cadre du rapport de M. le Maire au titre de sa délégation.

### **Article 3 :**

La présente décision est susceptible d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans les deux mois à partir de sa notification.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux devant le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Le silence gardé par le Maire pendant deux mois vaut décision implicite de rejet. Ce recours prolonge le délai de recours gracieux. Le tribunal administratif peut-être saisi par courrier, 184 rue Dugesclin, 69433 Lyon, ou par le dépôt d'une requête sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

### **Article 4 :**

M. le Directeur Général des Services et M. le Trésorier Principal Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.