



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES DU PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE LYON

ARRETE N° 2007-11-22-R-0324

commune(s) : Collonges au Mont d'Or

objet : **Exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la vente de parcelles de terrain situées rue des Sablières et appartenant à la société des pétroles Shell**

service : Délégation générale au développement économique et international - Direction du foncier et de l'immobilier - Pôle opérationnel - Subdivision nord

n° provisoire 14695

Le président du conseil de la communauté urbaine de Lyon,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2122-22 -15°- ;

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions complétée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 ;

Vu la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement ;

Vu la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

Vu la loi n° 87-557 du 17 juillet 1987 complétant la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le décret n° 87-284 du 22 avril 1987 modifiant le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 relatif au droit de préemption urbain ;

Vu la délibération n° 2005-2826 du 11 juillet 2005 approuvant le plan local d'urbanisme et l'application du droit de préemption urbain aux zones classées en zone urbaine ou d'urbanisation future ;

Vu le plan local d'urbanisme rendu public opposable aux tiers à compter du 5 août 2005 ;

Vu la délibération n° 2006-3289 du 27 mars 2006 par laquelle le conseil de Communauté a donné délégation à son président pour accomplir certains actes, en particulier exercer le droit de préemption urbain sur les biens de nature immobilière mis en vente volontairement ou non ;

Vu l'arrêté n° 2006-04-07-R-0132 du 7 avril 2006 par lequel monsieur le président donne, à monsieur le vice-président Guy Barral, délégation de signature ;

Considérant la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par l'étude de maîtres Bailly Pommery Cauro, notaires associés à Paris 8°, représentant la société des Pétroles Shell, reçue en mairie de Collonges au Mont d'Or le 27 septembre 2007, annulant et remplaçant la déclaration d'intention d'aliéner déposée le 3 août 2001 en mairie de Collonges au Mont d'Or. Cette déclaration d'intention d'aliéner concerne la vente au prix de 1 600 000 € (un million six cent mille euros) -terrains cédés libres- au profit de la communauté urbaine de Lyon, de parcelles de terrain d'une superficie totale de 30 205 mètres carrés situées rue des Sablières à Collonges au Mont d'Or étant cadastrées sous les numéros ci-dessous désignés :

Section	Numéro	Lieudit - rue	Surface
AC	119	rue des Sablières	02ha 55a 60ca
AC	209	Island	00ha 13a 37ca
AC	469	Island	00ha 29a 60ca
AC	509	rue Pierre Pays	00ha 00a 18ca
AC	510	rue Pierre Pays	00ha 03a 30ca

Considérant l'avis exprimé par monsieur le directeur des services fiscaux du Rhône ;

Vu la délibération du conseil municipal de Collonges au Mont d'Or du 27 août 2001 à l'occasion d'une précédente déclaration d'intention d'aliéner portant sur les mêmes terrains cédés par la société des pétroles Shell, demandant à la communauté urbaine de Lyon d'exercer son droit de préemption en vue de permettre la requalification de la zone industrielle de Collonges au Mont d'Or avec, en particulier, le projet de transformation du site Shell en une zone de petites et moyennes entreprises (PME) ;

Considérant que monsieur le maire de Collonges au Mont d'Or a demandé à la communauté urbaine de Lyon de préempter les parcelles de terrain ci-dessus à l'occasion du dépôt de cette nouvelle déclaration d'intention d'aliéner ;

Considérant qu'il est opportun que la communauté urbaine de Lyon exerce son droit de préemption, en vue de la constitution d'une réserve foncière, en vue d'organiser le maintien, l'accueil et l'extension d'activités économiques, conformément à l'un des objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme. En effet, la première étude-diagnostic relative à la mise en valeur de la zone industrielle de Collonges au Mont d'Or réalisée en juin 2000 par le cabinet d'audit et de conseil MCE à la demande de la communauté urbaine de Lyon conclut à :

- l'absence de parc d'activité et de foncier disponible à vocation d'activité dans le secteur du val de Saône comprenant la commune de Collonges au Mont d'Or,
- une demande constituée pour l'essentiel par des petites et moyennes entreprises actuellement localisées près du centre urbain de Lyon et dans le val de Saône,
- la faisabilité d'une zone d'activité dans le périmètre actuel de la zone industrielle de Collonges au Mont d'Or avec le remembrement de terrains libres ou en friches industrielles (terrains Shell).

Ainsi, ce parc d'activités, dédié aux petites et moyennes entreprises, remembrées avec les terrains Shell pourrait offrir une capacité de 42 600 mètres carrés commercialisables. De plus, la seconde étude de septembre 2000, en vue de la construction d'un projet global réalisé par le cabinet MCE aboutit à un certain nombre d'actions prioritaires pour la requalification de la zone industrielle de Collonges au Mont d'Or dont, notamment, l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation d'un parc d'activité pour petites et moyennes entreprises. Le contrat d'objectif et de développement conclu entre la communauté urbaine de Lyon et les communes du val de Saône, comprenant Collonges au Mont d'Or, approuvé par la délibération du conseil de Communauté n° 2001-6172 du 22 janvier 2001 et la délibération n° 2001-44 du conseil municipal de Collonges au Mont d'Or du 16 juillet 2001 prévoit donc, en termes d'actions, un développement de l'offre immobilière pour les entreprises, la reconversion de friches existantes sur les communes de Collonges au Mont d'Or, Couzon au Mont d'Or, Albigny sur Saône, Fontaines Saint Martin et Fleurieu sur Saône, un confortement du dispositif d'appui à la création d'entreprises et un développement du secteur tertiaire. La cible des entreprises visées est celle des petites et moyennes entreprises et des entreprises artisanales. Par ailleurs, les parcelles, objet de la présente préemption et situées en zone U11 sont concernées par un emplacement réservé de voirie inscrit au plan local d'urbanisme (PLU) sous le numéro 10 de la liste des emplacements réservés de voirie pour l'élargissement à 10 mètres de la rue des Sablières. L'étude de programme de mai 2004 réalisée par le bureau d'étude Séralp à la demande de la communauté urbaine fait apparaître que la parcelle AC 469 située en zone UE2 et URp pour partie doit permettre de créer des accès plus directs à la future zone d'activité ;

Sur proposition du directeur général de la communauté urbaine de Lyon ;

arrête

Article 1er - Pour les causes sus-énoncées, le droit de préemption dont dispose la communauté urbaine de Lyon est exercé à l'occasion de l'aliénation ayant fait l'objet de la déclaration précitée.

Article 2 - Le prix de 1 600 000 € (un million six cent mille euros) -terrains cédés libres-, figurant dans cette déclaration d'intention d'aliéner, n'est pas accepté par la communauté urbaine de Lyon qui propose celui de 1 € symbolique (un euro) -terrains cédés libres de toute location ou occupation- ;

Cette contre-proposition s'explique par le fait que l'ensemble du site et les parcelles concernées par la préemption sont fortement impactés par une pollution par les hydrocarbures des eaux souterraines avec un sens d'écoulement de la nappe d'ouest en est.

En effet, la zone industrielle de Collonges au Mont d'Or, et plus particulièrement les sites Shell et APC (alcool pétrole chimie), sont positionnés au droit d'une lentille d'hydrocarbures flottant sur la nappe. Cette pollution s'étend au-delà de ces sites industriels et notamment au droit de tout ou partie des parcelles cadastrales objet de la préemption. A ce stade la Drire a fait réaliser des évaluations des risques sanitaires pour les habitants exposés à ces hydrocarbures.

Une tierce-expertise, en cours de réalisation, devrait permettre de définir de manière officielle les périmètres et servitudes de protection associées, les mesures de dépollution et les responsabilités associées lesquels engendreront des contraintes financières pour le futur propriétaire (restriction d'usage, prescriptions techniques particulières de construction, frais de dépollution) qui ne peuvent être évaluées avec certitude à ce jour.

La communauté urbaine de Lyon a, du reste, préempté par arrêté du 14 mai 2007 les parcelles n° 173, 178, 183, 184, 190, 191, 195, 197, 204, 205, 185, 189, 465, 466, 467 et 468 pour une superficie totale de 19 028 mètres carrés qui appartenaient à la société des pétroles Shell.

Selon les dispositions de l'article R 213-10 du code de l'urbanisme, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

1° - soit qu'il accepte cette offre. Dans ce cas, son accord ne pourra être assorti d'aucune réserve, notamment en ce qui concerne le règlement du prix, l'article L 213-14 du code de l'urbanisme accordant au titulaire du droit de préemption un délai de six mois pour l'effectuer.

La vente au profit de la Communauté urbaine sera alors définitive. Elle sera régularisée suivant les prescriptions des articles L 213-14 et R 213-12 dudit code, par un acte authentique qui sera dressé par maître Chaîne, notaire associé à Lyon 3°.

Conformément à la réglementation en vigueur, le prix de vente sera versé le plus rapidement possible ;

2° - soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration sans pour autant renoncer à la vente et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément à l'article L 213-4 du code de l'urbanisme.

3° - soit qu'il renonce à l'aliénation envisagée. Une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner devrait être souscrite si la vente de ce bien était à nouveau projetée.

A défaut de la réception par la communauté urbaine de Lyon d'une réponse à cette offre dans le délai de deux mois susvisé, le propriétaire sera réputé avoir renoncé à l'aliénation.

Article 3 - Le destinataire de la présente décision, s'il désire la contester, peut saisir le tribunal administratif de Lyon d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir l'autorité compétente signataire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois le silence de l'autorité signataire vaut rejet implicite.

Article 4 - La dépense résultant de cette acquisition par la communauté urbaine de Lyon sera imputée sur les crédits à inscrire au budget principal - exercice 2008 - compte 211 100 - fonction 824 - opération 1208.

Article 5 - Le directeur général et le comptable du Trésor de la communauté urbaine de Lyon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté transmis au représentant de l'Etat.

Lyon, le 22 novembre 2007

Le président, et par délégation,
le vice-président chargé de la
politique foncière,

Guy Barral.