

Données projet

OPERATION : Saint-Etienne – Le Korner

OBJET : Note de présentation de l'opération

DATE : 18/10/2022

DE : B. HUGO

TERRAIN : 71 RUE DE LA MONTAT – SAINT-ETIENNE



- . Terrain plat, dépollué et les bâtis sont détruits.
- . Superficie totale : 3 701 m² (voir plan de division foncière)
- . Propriétaire actuel : Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE). Une PSV a été signée entre l'EPASE et Linkcity le 28/07/2022 concernant l'acquisition de la parcelle.
- . Ilots E2-E3 et E5 dit « Ilot Dancer – Le Korner » de la ZAC de Châteaureux
- . Historique du foncier : voir extrait de la PSV en fin du présent document.

.Pétitionnaire :

LINKICTY SUD-EST

Société en nom collectif dont le siège est à LYON 3^{ème} arrondissement (69003), 18 rue du Général Mouton-Duvernay, identifiée au SIREN sous le numéro 343156154 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon.

Responsable projet : Benjamin HUGO – Directeur Programme Adjoint LINKCITY

Signataire : Nicolas BELLANGER – Directeur Territorial LINKCITY

- . Le site est localisé en zone urbaine de la ville de Saint-Etienne, à proximité immédiate de la gare ferroviaire de Châteaureux, au sein d'un quartier d'affaires.

. Opération multiproduits composée de :

- **Bâtiment A** est un immeuble de bureaux, situé à l'angle de la rue de la Montat, d'environ 4 400 m² SDP comprenant un socle actif.

Objectifs environnementaux : Niveau BREEAM VERY GOOD / BBCA

- **Bâtiment B** : Tour en R+16 de logements familiaux avec socle de 2 niveaux dédiés commerce/activités. Surface totale de 4 900 m² SDP composé de :
 - 4 000 m² SDP pour les logements
 - 200 m² SDP pour une crèche à RDC
 - 700 m² SDP pour un fitness en R+1 et R+2

Objectifs environnementaux : Certification Promotelec pour les logements

- **Bâtiment C**, est un immeuble de bureaux d'environ 4 500 m² SDP.

. SDP totale : +/- 12 400 m²

. SHA : 3 400 m²

. SU : +/- 9 000 m²

. Stationnement : Deux niveaux de sous-sols communs accueilleront les stationnements du projet (136 places).

EQUIPE :

. Maître d'ouvrage : LINKCITY Sud-Est

. Architecte : Atelier VERA et Atelier 131

. Constructeur : BOUYGUES BATIMENT Sud-Est

. Bureau de Contrôle : Socotec

. SPS : Socotec

- . BE Fluides : Katene
- . BE VRD : B Ingénierie
- . Paysagiste : Atelier Anne Gardoni

PLANNING PREVISIONNEL :

- . Dépôt PC : 28 Novembre 2022
- . Obtention PC : Avril 2023
- . Démarrage des travaux : T3 2023
- . Durée du chantier : 24 mois

Historique – Extrait PSV juillet 2022 :

I- PRESENTATION DE LA ZAC DE CHATEAUCREUX

Le **VENDEUR** déclare que la restructuration du quartier de CHATEAUCREUX fait partie d'une opération d'intérêt national (O.I.N.) décidée par décret du 24 janvier 2007.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE SAINT ETIENNE, par

abréviation l'EPASE, est l'aménageur de cette opération au visa de l'article L 311-5 du Code de l'urbanisme.

Par décision du Conseil d'Administration de l'EPASE en date du 12 juillet 2007 prise après avis favorable du Conseil Municipal de SAINT ETIENNE en date du 25 juin 2007 et du Conseil de la Communauté d'Agglomération SAINT ETIENNE METROPOLE du 9 juillet 2007, il a été décidé que cette opération serait réalisée selon la procédure de ZAC.

L'EPASE acquiert pour l'essentiel les terrains nécessaires à la réalisation de cette opération de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES, par abréviation EPORA, chargé de la maîtrise foncière des terrains du site de CHATEAUCREUX en vertu d'une convention tripartite du 18 octobre 2001 entre l'EPORA, la Ville de SAINT ETIENNE et la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SAINT ETIENNE METROPOLE.

Une convention de partenariat foncier entre l'EPORA et l'EPASE du 18 octobre 2007 est venue compléter cette première convention.

Une nouvelle convention de partenariat a été signée depuis entre les parties le 19 décembre 2017.

Le projet de CHATEAUCREUX consiste notamment dans la réalisation d'un nouveau pôle tertiaire entraînant la création d'emplois et le développement économique du secteur. La construction de surfaces de bureaux est accompagnée par une offre de programmes d'habitats afin de privilégier une mixité d'usages du quartier et des espaces publics mis en œuvre. Ces derniers mettront en cohérence et en fonctionnalité l'ensemble urbain et qualifieront sensiblement le cadre de vie des usagers et riverains.

Les documents susvisés figurent dans la Data-Room, à l'exception de la convention tripartite du 18 octobre 2001 qui n'est pas en la possession du VENDEUR.

II- TERRAIN D'ASSIETTE DU BIEN

a) Assiette foncière

La vente, si elle se réalise, portera sur deux parcelles à créer d'une superficie respective d'environ 1.601 m² et 2.100 m², soit une superficie totale d'environ 3.701 m², à provenir de la division d'une plus grande parcelle figurant actuellement ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DZ	178	71 RUE DE LA MONTAT	00 ha 71 a 62 ca

Les Biens constitueront les ILOTS E2-E3 et E5 - dits « Ilot Dancer – Le KORNER » de la ZAC DE CHATEAUCREUX, tel qu'ils figurent au plan du projet de division établi par la Société de Géomètres-Experts « MESURES & PATRIMOINES », dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 1 rue Bernard Palissy, en date du 12 mai 2021 dont une copie est demeurée ci-après visée et annexée.

b) Projet d'aménagement de la Parcelle mère

Le VENDEUR déclare que la parcelle ci-dessus désignée, cadastrée section DZ numéro 178, appartenait antérieurement à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OUEST RHONE ALPES, par abréviation EPORA.

Le VENDEUR déclare qu'il avait conclu avec l'EPORA une convention opérationnelle « Dancer n°42A080 » en date du 16 novembre 2020 encadrant la cession de cette parcelle par l'EPORA à l'EPASE, et la répartition des travaux à effectuer par chacun.

Un avenant à cette convention, en date du 3 septembre 2021 est venu préciser la répartition des travaux de démolition et de dépollution entre les deux parties signataires.

Une copie de ces documents figure dans la DataRoom.

L'acte de vente entre l'EPORA et l'EPASE a été régularisé suivant acte reçu par Maître Alain COURTET, notaire à SAINT-ETIENNE, avec la participation de Maître Guillaume BONFILS, le notaire soussigné, le 14 décembre 2021.

Une copie de cet acte avec l'intégralité de ces annexes figure dans la DataRoom.

Aux termes dudit acte, le représentant de l'EPORA a déclaré ce qui suit littéralement rapporté :

« Le représentant de l'EPORA déclare qu'il existait sur le terrain vendu, un tènement immobilier à usage industriel ou commercial qui a été démoli depuis conformément au permis de démolir PD 042 218 20 00020 délivré par arrêté préfectoral en date du 2 décembre 2020, ci-annexé. Le représentant de l'EPORA déclare que ce permis a été régulièrement affiché, mais que cet affichage n'a pas été constaté par voie d'huissier.

Le représentant de l'EPORA déclare que ce permis de démolir n'a fait l'objet d'aucun recours et qu'il est à ce jour définitif.

Le représentant de l'EPORA précise que les travaux ont été réalisés par l'entreprise Malia TP et ont consisté au désamiantage, à la déconstruction et à la démolition du bâtiment à usage industriel, et ont été réceptionnés le 15 juin 2021. »

Préalablement à l'acquisition par l'ACQUEREUR, il devra avoir été procédé :

- aux travaux de dépollution, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPASE, dans les conditions ci-après définies,
- au retrait, par l'EPASE, de la dalle existante, des éventuels pieux jusqu'à 1,50 m de profondeur et à la purge des fondations toutes profondeurs, découvertes jusqu'à 1,50 mètre de profondeur, à l'exception des massifs de fondations devant éventuellement être maintenus pour des contraintes techniques de soutènement de la voirie, et à la production du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) correspondant,
- et à la division parcellaire pour isoler la seule partie de la parcelle à céder à l'ACQUEREUR selon un calendrier et descriptif figurant en Data-room.

III- SITUATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DANS LA ZAC CHATEAUCREUX

Le VENDEUR déclare que le Terrain d'assiette objet des présentes est inclus dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « ZAC DE CHATEAUCREUX » dont les pièces ont été déposées au rang des minutes de Maître Alain COURTET Notaire à SAINT-ETIENNE, le 12 septembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1er le 25 octobre 2016 volume 2016P numéro 4623.

1) Concertation préalable

Conformément aux dispositions de l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable à la création de la ZAC de Châteaureux s'est déroulée du 10 mai au 20 juin 2007, avec les moyens suivants :

- Panneaux d'exposition pendant un mois à la gare de Châteaureux,
- Publications dans le journal de la Ville de Saint Etienne et le journal de Saint Etienne Métropole,
- Encarts dans la presse locale,
- Ouverture d'un registre au Point Info Travaux permettant au public de consigner ses observations,
- Organisation d'une réunion publique annoncée via la presse locale.

2) Création de la ZAC

La création de la ZAC DE CHATEAUCREUX résulte d'un arrêté préfectoral n° 405 du 20 septembre 2007 pris après avis favorable :

- du Conseil Municipal de la Ville de SAINT ETIENNE du 25 juin 2007,
- du Conseil de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION de SAINT ETIENNE METROPOLE du 9 juillet 2007,
- du Conseil d'Administration de l'EPASE du 12 juillet 2007,

A cet arrêté étaient joints :

- un plan définissant le périmètre de la ZAC
- le programme global prévisionnel des constructions de 203.000 m2 de SHON

Par le même arrêté, il a été décidé que les constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC étaient exonérées de la Taxe Locale d'Equipement par application des articles 1585C et 317 quater du CGI.

Cet arrêté a été affiché à la mairie de SAINT ETIENNE du 8 octobre 2007 au 8 novembre 2007 ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 5 décembre 2007.

Mention de cet affichage a été faite le 4 octobre 2007 dans le journal d'annonces légales LA TRIBUNE – LE PROGRES.

Le VENDEUR déclare qu'aucun recours ni retrait n'est intervenu contre cet arrêté ainsi qu'il résulte du courrier de la Préfecture de la Loire du 1er février 2008.

3) Réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA de SAINT ETIENNE le 13 décembre 2007 et le Programme des Equipements

Publics (PEP) a été approuvé par arrêté préfectoral n° 541 du 15 janvier 2008, après accord préalable des collectivités lors de leurs Conseils respectifs du 26 novembre 2007 pour la Ville de Saint Etienne et 10 décembre 2007 pour SAINT ETIENNE METROPOLE.

La délibération du Conseil d'Administration de l'EPA de SAINT ETIENNE a été affichée en Mairie de SAINT ETIENNE du 20 mars 2008 au 21 avril 2008 et mention de cet affichage a été faite dans le journal d'annonces légales La Tribune Le Progrès du 18 mars 2008.

Il résulte d'un procès-verbal de constat du 25 mars et 26 avril 2008 de Me ROBERT, huissier de justice à SAINT ETIENNE, que la délibération du Conseil d'Administration du 13 décembre 2007 a été affichée à l'EPA de SAINT ETIENNE et le dossier de consultation mis à la disposition du public.

L'arrêté préfectoral approuvant le PEP a été affiché en Mairie de SAINT ETIENNE du 28 janvier 2008 au 28 février 2008 ainsi qu'il résulte d'une attestation en date du 4 mars 2008 et mention de cet affichage a été faite dans le journal d'annonces légales La Tribune Le Progrès du 21 janvier 2008.

4) Recours gracieux

Un recours gracieux a été intenté par Monsieur Jacques ROCHER le 23 octobre 2008 contre l'arrêté du Préfet de la Loire du 15 janvier 2008 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC et contre l'arrêté du 20 septembre 2007 portant création de cette ZAC.

Le Préfet de la Loire a rejeté ce recours le 19 décembre 2008.

A la suite de ce rejet, Monsieur ROCHER a déposé le 19 février 2009 une requête en annulation des arrêtés précités devant le Tribunal Administratif de LYON suivie d'un mémoire complémentaire.

L'EPASE a déposé un mémoire en réponse le 23 avril 2009.

Le 28 août 2009, Monsieur ROCHER a signé un protocole transactionnel aux termes duquel il s'est engagé à se désister de sa demande en annulation devant le Tribunal administratif de LYON.

Des conclusions en ce sens ont été déposées au Greffe dudit Tribunal le 1^{er} septembre 2009.

Ce désistement a été accepté le 21 septembre 2009 par la Préfecture de la Loire et a fait l'objet d'une ordonnance de « donner acte » du Tribunal Administratif de LYON du 30 septembre 2009.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'existe pas d'autres recours contre la l'ensemble des décisions arrêtés et délibérations visés aux 2), 3) et 4) qui précèdent, ce qui est confirmé par un courrier de la Préfecture de la Loire du 6 octobre 2009.

5) Réglementation applicable dans la ZAC DE CHATEAUCREUX

Les conditions juridiques, techniques et financières de vente et de construction dans le périmètre de la ZAC DE CHATEAUCREUX résultent des documents suivants :

1°) Le PLAN LOCAL D'URBANISME de SAINT ETIENNE approuvé le 7 janvier 2008 par délibération du Conseil Municipal et transmis à la Préfecture de la Loire le 18 janvier 2008, dont la dernière modification date du 19 mai 2022.

Conformément à l'article R 123-24 du Code de l'Urbanisme, les délibérations prescrivant et approuvant le PLU ont fait l'objet des mesures de publicité et d'information prescrites à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'il résulte des attestations d'affichage du 25 février 2008 et d'information sur les recours du 29 novembre 2011.

2°) Le DOSSIER DE CREATION de la ZAC comprenant :

- 1 – Rapport de présentation
- 2 – Plan de situation

- 3 – Plan périmétral
- 4 – Etude d'impact
- 5 – Régime de la ZAC au regard de la TLE
- 6 – Programme global prévisionnel des constructions

3°) Le DOSSIER DE REALISATION de la ZAC comprenant

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, accompagné des délibérations faisant état de l'accord des collectivités concernées
- le programme global des constructions
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement

4°) Des documents contractuels visés approuvés et figurant dans la Data Room, comprenant :

- le projet de cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et le projet de son additif établis conformément à l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme,
- les pièces techniques formant les annexes du cahier des charges de cession de terrain, ci-après énumérées :
 - le cahier des orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (COUAPE)
 - le projet de cahier des limites de prestations techniques (CLPT) des ilot E2-E3 et E5.

Le VENDEUR déclare que l'ensemble des documents susvisés figure en Data-Room.

Le VENDEUR sollicitera préalablement à la réitération des présentes toute justification du caractère définitif des délibérations suivies, prises par la Ville de ST ETIENNE.

6) Loi sur l'eau

Il résulte d'une lettre de la Préfecture de la Loire du 4 décembre 2006 qu'aucune procédure n'est à respecter dans le cadre du dossier de ZAC au titre des articles L 214-1 et suivants du C.E. (Loi sur l'Eau).

Il résulte d'une seconde lettre de la Préfecture de la Loire en date du 29 septembre 2008 la confirmation qu'aucune procédure n'était à respecter au titre de la Loi sur l'Eau.