

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	Bâti professionnel sur terrain de 2101 m ²
Adresse du bien :	Petits Marais – La Culaz 73200 GILLY-SUR-ISERE
Références cadastrales :	B 1656, B 1662, B 2670, B 1665, B 1666

Le Président de la Communauté d'Agglomération Arlysère,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gilly sur Isère approuvé le 26 septembre 2017, modifié le 25 mai 2021,

Vu la délibération en date du 26 septembre 2017 instituant le droit de préemption urbain à Gilly sur Isère,

Vu la délibération en date du 21 septembre 2021 par laquelle le Conseil Municipal de Gilly sur Isère a délégué le droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Arlysère,

Vu la délibération n° 30 du 23 septembre 2021 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère a accepté la délégation du droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 31 du 23 septembre 2021 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère a délégué l'exercice du droit de préemption urbain délégué à son Président,

Vu la DIA n° 2021-39 déposée en Mairie de Gilly sur Isère le 30 juillet 2021, concernant la cession d'un ensemble bâti appartenant à la SCI GILLY AUTOS – Monsieur DEPOLLIER, sur un terrain de 2101 m², situé aux lieux-dits « Petits Marais » et « La Culaz » et référencé au cadastre de la Commune section B sous les n° 1656, 1662, 2670, 1665, 1666 pour un prix de 1.400.000,00 €, au profit d'une société MONDIAL dont le siège est 4 rue Bayard à Paris 8^{ème}.

Vu la visite des lieux en date du 14 septembre 2021 en présence du propriétaire,

Vu l'avis des Domaines en date du 15 septembre 2021,

Considérant, ce qui suit :

Le secteur du Petit Marais se situe, en rive droite de l'Isère, dans la continuité immédiate de la zone commerciale du Chiriac/Grand Pré, qui constitue le pôle commercial majeur du territoire. Il est accessible directement depuis la RN90, et constitue une vitrine forte de l'Agglomération, qualifiant le territoire, comme le précise le SCOT Arlysère approuvé en mai 2012. La propriété y est entièrement privée.

Au vu des enjeux de ce secteur, les collectivités s'y intéressent depuis nombreuses années. La commune de Gilly sur Isère, membre de la communauté de communes de la région d'Albertville avait ainsi tenté de préempter le terrain bâti dit « Tondella », en 2004, mais cette préemption n'a pu aller à son terme.

Lors de la révision du PLU de la commune de Gilly approuvé en 2017, des échanges ont eu lieu avec Arlysère, porteuse du SCOT, quant aux enjeux du secteur et à son zonage. Ainsi, le PLU prévoit de limiter et d'organiser le développement des activités sur le secteur du Petit Marais. Ainsi, le PLU distingue deux secteurs dans cet îlot Ue :

- L'entrée du secteur du Petit Marais est zonée Uec, afin de permettre les implantations commerciales, en fermeture de la zone commerciale Chiriac/Grand Pré,
- La partie Sud-Ouest du secteur est zonée Ue, pour permettre l'implantation d'activités artisanales ; les commerces y sont interdits.

Le PLU prévoit également un emplacement réservé pour permettre de recomposer la voirie qui longe ce secteur, de qualité très médiocre.

Les collectivités ont ensuite travaillé à la mise en œuvre de cette zone Uec. Un projet avait été étudié avec un aménageur, la Compagnie de Phalsbourg, dès 2018, prévoyant un aménagement d'ensemble de haute qualité environnementale sur la zone Uec, avec des bâtiments devant constituer des marqueurs du territoire: qualité architecturale et environnementale, sobriété foncière avec parkings silo, paysagement important. L'opérateur s'était rapproché des propriétaires fonciers, et des compromis avaient été signés. Finalement cet opérateur s'est retiré et le projet a avorté.

Parallèlement, la communauté d'agglomération qui est compétente en matière de développement économique et, notamment, pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité commerciale, a réalisé en 2017/2018 une étude sur l'entrée sud du territoire, soumise en plaine à une très forte pression foncière, et à des enjeux multiples : activité agricole, fonctions environnementales, urbanisation à proximité des axes de desserte en transports en commun, foncier économique. Ces pressions sont accrues avec l'inondabilité de la plaine de l'Isère, entraînant une inconstructibilité forte, et croissante de par les récentes dispositions réglementaires (décret PPRI de juillet 2019). Cette étude identifie le secteur du Petit Marais comme l'un des secteurs potentiels de développement des activités économiques, avec pour atouts principaux son accessibilité directe sur la RN 90, et sa moindre exposition au risque inondation.

Aujourd'hui, ce secteur dont la qualité paysagère ne répond pas aux enjeux signifiés plus haut, est en mutation. Plusieurs tènements sont inoccupés, et font parfois l'objet d'occupations irrégulières ; et, en l'absence d'un réaménagement d'ensemble et cohérent de ce secteur, les perspectives ne permettent :

- ni de « fermer » la zone commerciale, afin qu'elle ne s'étende pas au-delà du secteur Uec,
- ni de requalifier le secteur et de recomposer entièrement cet espace urbain déjà artificialisé, en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique tout autant que la nécessité de préserver des espaces verts, pour leurs fonctions environnementales et paysagères,
- ni de disposer de marqueurs du territoire en entrée de Ville, donnant des signaux positifs en terme de sobriété foncière, de qualité architecturale et environnementale,
- ni de permettre un accès adapté à la zone Ue.

Une approche globale avec une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone Uec, permettant de résoudre les problématiques sus nommées et de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012, reste plus que jamais d'actualité.

C'est ainsi qu'Arlysière a sollicité une nouvelle étude de faisabilité début septembre 2021, sur les bases données à la compagnie de Phalsbourg en 2018, qui permet de retenir les options suivantes :

- Restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification,
- Mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble sur la zone Uec incluant l'intégration paysagère et marquant l'extrémité de la zone commerciale,
- Construction de locaux à destination d'activités commerciales,
- Création de stationnements couverts sous les locaux commerciaux minimisant l'emprise au sol,
- Construction de bâtiments marqueurs de l'entrée de l'Agglomération, exemplaires d'un point de vue énergétique et environnemental,
- Aménagement économe en matière de foncier.

C'est sur la base de ce projet que la Communauté d'Agglomération, en accord avec la Mairie de Gilly sur Isère, souhaite s'engager dans une politique d'acquisition foncière sur l'ensemble de ce secteur pour pouvoir disposer de la maîtrise foncière en vue de réaliser une opération de réaménagement d'ensemble de la zone commerciale qui permettra non seulement de réorganiser les conditions d'accès et de desserte, d'améliorer les réseaux, de repenser l'organisation des lots, mais aussi d'améliorer, dans une logique de renouvellement urbain, l'accueil des activités économiques, tel que cela est prévu par l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme et conformément à sa compétence en matière d'aménagement du territoire, de SCOT, et de développement économique.

L'acquisition du bien visé dans la DIA déposée le 30 juillet 2021 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à réaménager dans son ensemble le secteur commercial du Petit Marais à Gilly-sur Isère, améliorer l'accueil des activités économiques dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain et qui répond aux objectifs définis par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

DECIDE

Article 1^{er} : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain le bien appartenant à la SCI GILLY AUTOS situé aux lieux dits « Petit Marais » et « La Culaz », tel que défini dans la DIA déposée le 30 juillet 2021, dans les conditions prévues par la DIA, au prix de 1.400.000,00 € (un million quatre cent mille euros).

La préemption est exercée pour permettre le réaménagement de la zone commerciale du secteur du « Petit Marais » dans le cadre d'une action d'aménagement consistant à améliorer l'accueil des activités économiques, par la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain.

Article 2 : Compte tenu de l'accord sur le prix indiqué par le propriétaire et conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du Code de l'Urbanisme, un acte authentique sera dressé par le Notaire mentionné dans la DIA dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision pour constater le transfert de propriété.

Article 3 : Les dépenses liées à cette acquisition seront prévues au budget de la Communauté d'Agglomération.

Article 4 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble (2 place de Verdun – 38000 Grenoble) ou par la voie de l'application « Télérecours citoyen » sur le site www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de sa notification. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois de la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Article 5 : Cette décision sera notifiée :

- Au mandataire mentionné : Maître Patrick BOUILLOUX, Notaire Associé, 107 rue de la Lauzière à Grésy sur Isère (73460)
- Au propriétaire du bien : SCI GILLY AUTOS, 71 chemin du Petit Marais à Gilly sur Isère (73200)
- A l'acquéreur du bien : MONDIAL, 4 rue Bayard à Paris (75008)

Ampliation sera transmis à Monsieur le Préfet

Fait à Albertville, le 24 septembre 2021

Le Président,
Franck LOMBARD

