

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	Terrain non bâti de 3300 m ²
Adresse du bien :	Bois de l'Île 73460 TOURNON
Références cadastrales :	B 1237p

Le Président de la Communauté d'Agglomération Arlysière,

Vu l'article L.5211-10 du Code des collectivités territoriales,

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 TOURNON approuvé le 13 mars 2020,

Vu la délibération en date du 13 mars 2020 instituant le droit de préemption urbain à Tournon,

Vu la délibération en date du 16 octobre 2020 par laquelle le Conseil Municipal de Tournon a délégué le droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Arlysière,

Vu la délibération n° 43 du 05 novembre 2020 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysière a accepté la délégation du droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 44 du 05 novembre 2020 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysière a délégué l'exercice du droit de préemption urbain délégué à son Président,

Vu la DIA n° 2021-29 déposée à la communauté d'agglomération ARLYSÈRE le 22 novembre 2021, concernant la cession d'un terrain non bâti appartenant à la Société XYLOGROUP FRANCE, d'une superficie de 4130 m², situé au lieudit « Bois de l'Île » et référencé au cadastre de la Commune de Tournon, section B sous le n° 1237p pour un prix de 239 500 €, au profit de la SCI JOHLENE représentée par Monsieur Yohann GREIFFEMBERG sis 234 chemin du Vernay, 73460 SAINTE-HELENE-SUR-ISERE,

Vu la déclaration préalable valant division déposée le 09 décembre 2021, par le cabinet Mesur'Alpes pour le compte de Xylogroup France, portant sur le découpage des parcelles B 1237 et 2100, représentant une superficie totale de 18 332 m², en 4 lots à bâtir + 1 lot rattaché à la propriété voisine

Vu l'avis des Domaines en date du 30 décembre 2021,

Considérant, ce qui suit :

En premier lieu :

L'article L. 213-2-1 du Code de l'Urbanisme permet d'exercer le droit de préemption urbain que sur la seule partie d'une unité foncière comprise dans le périmètre où ce droit s'exerce.

La DIA porte sur le lot n°1 de 4130 m² issu de la parcelle B 1237 et s'inscrit dans une démarche plus globale puisqu'une déclaration préalable valant division a été déposée le 09 décembre 2021 par le cabinet

Mesur'Alpes pour le compte de Xylogroup France, portant sur le découpage des parcelles B 1237 et 2100, représentant une superficie totale de 18 332 m², en 4 lots à bâtir + 1 lot rattaché à la propriété voisine.

La surface d'origine de la parcelle n° B 1237 est beaucoup plus importante : 78.361 m² selon le relevé cadastral.

Le lot visé dans la DIA et issu de la division de ce terrain se trouve à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, à savoir une zone Uec pour une surface de 3.300 m² et une zone N pour le surplus de 830 m² (ceci est d'ailleurs corroboré par les modalités de répartition du prix annexées à le DIA puisque que les 3.300 m² en Uec sont évalués à 60,00 €/m² et les 830 m² restant en N à la somme de 50,00 €/m², pour un prix global de (3.300 x 60 = 198.000) + (830 x 50 = 41.500) = 239.500,00 €.

La décision de préemption ne peut porter que sur la seule fraction du lot comprise dans le périmètre de la zone Uec.

En second lieu :

La communauté de communes de Haute-Combe de Savoie, avait engagé une réflexion sur le développement de la zone d'activité, dite du Bois de l'Île et Tétrapole sur la commune de Tournon.

Ce secteur de développement économique a été retenu au SCOT, constituant l'un des 5 secteurs de niveau 2 (« zones d'équilibre ») du dispositif territorial des ZAE. L'objectif sur ces secteurs qui sont « dédiés majoritairement à l'industrie et aux grandes PME » (PADD du SCOT Arlysère, page 22) est de les renforcer en les remodelant, « en améliorant leur intégration paysagère, leur fonctionnalité et d'une façon générale de les renouveler qualitativement » (page 22 du PADD). Le DOG du SCOT Arlysère établit pour ces secteurs les prescriptions suivantes :

Prescriptions particulières pour les sites de niveau 2 et 3

- Les PLU assureront le respect des vocations préférentielles des sites de même que les orientations générales du Scot.
- Les sites référencés par le SCOT disposeront obligatoirement d'un accès haut débit (HD). Ils permettront et favoriseront la mise en œuvre de principes de qualité : traitement des questions énergétiques ; gestion des déchets ; limitation du ruissellement ; aménagement paysager ; qualité des constructions et des abords, qualité de la signalétique et des éventuelles clôtures.
- Les PLU des communes de Confluences et du Val d'Arly positionneront leurs potentiels fonciers en 1, voire 2 ou 3 petites zones distinctes maximum pour chaque communauté de communes.
- Les structures gestionnaires des Sites d'activités Intercommunales (niveau 2 et 3) mettent en place en relation avec ARLYSÈRE une démarche ambitieuse de management économique et environnemental. Ce management doit permettre une définition optimale de l'organisation fonctionnelle et du traitement architectural et paysager des sites, ceci tant au moment de l'élaboration des P.L.U. que lors de la concrétisation des projets. Ce management veillera à l'évolution positive des sites dans le temps et entreprendra des initiatives de reconquête qualitatives pour les sites existants.

La communauté d'agglomération compétente en matière de développement économique et, notamment, pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité économiques, a poursuivi l'aménagement de ce secteur sur le foncier dont elle avait la maîtrise, selon les mêmes objectifs, tout en essayant d'optimiser l'organisation des lots à construire et en veillant à une certaine densification, compte-tenu de la rareté du foncier économique sur le territoire ARLYSÈRE. Ainsi, la cession de foncier aux entreprises est effectuée après une analyse très fine des besoins fonciers et de l'adéquation du projet avec le dispositif territorial des ZAE prévu au SCOT, au sein d'un comité implantations associant élus Arlysère, AURA Entreprises et l'aménageur SAS. Un ratio de 1 sur 2 minimum entre le foncier bâti et non bâti du projet est visé.

En parallèle, elle a réalisé les voiries et réseaux divers, en fonction des besoins des entreprises qui s'installaient sur le secteur. D'autres travaux devront être réalisés pour les conforter voire les renforcer, afin d'assurer une capacité suffisante pour les constructions futures à venir sur les terrains restant à construire. Cette zone s'est développée très rapidement ces 2 dernières années et notamment par l'installation d'entreprises dont la forte activité génère une circulation intensive de poids-lourds.

Aujourd'hui, divers dysfonctionnements sont constatés sur cette zone :

- les voies sont dégradées régulièrement,
- il existe des problèmes de croisement des véhicules au carrefour avec les antennes secondaires
- certaines entreprises rencontrent des difficultés pour accéder ou sortir de leur propriété dégradant régulièrement le domaine public
- les véhicules légers continuent à rouler à vive allure malgré les ralentisseurs en place

L'activité pourra encore s'intensifier puisque qu'il reste à ce jour du foncier disponible :

- à côté de l'entreprise Glairon-Mondet
- en face de l'entreprise Glairon-mondet
- entre les entreprises LA RIVIERE et Xylogroup France
- compte-tenu du projet d'extension de cette zone sur le secteur les Perrières qui permettra de recevoir de nouvelles entreprises sur une surface d'environ 3.2 ha.

Les terrains cadastrés section B 1237 et 2100 appartenant depuis longue date à la société Xylogroup France, destinés à l'origine au développement de son activité, sont restés inoccupés et inexploités depuis leur acquisition dans les années 1980.

Une Déclaration d'intention d'aliéner a été déposée à la communauté d'agglomération ARLYSÈRE le 22 novembre 2021, portant sur la cession d'un terrain non bâti appartenant à la « Société anonyme d'économie mixte » XYLOGROUP France, d'une superficie de 4130 m², situé au lieu-dit « Bois de l'Île » et référencé au cadastre de la Commune de Tournon, section B sous le n° 1237p.

Une déclaration préalable valant division a été déposée le 09 décembre 2021 par le cabinet Mesur'Alpes pour le compte de Xylogroup France, portant sur le découpage des parcelles B 1237 et 2100, représentant une superficie totale de 18 332 m², en 4 lots à bâtir + 1 lot rattaché à la propriété voisine.

De son côté, la communauté d'agglomération est régulièrement sollicitée par des entreprises à la recherche de locaux à louer.

L'inondabilité de la plaine de l'Isère, entraîne une inconstructibilité forte, et croissante de par les récentes dispositions réglementaires (décret PPRI de juillet 2019). Le potentiel de développement des activités économiques, avec pour atouts principaux son accessibilité et sa moindre exposition au risque inondation est devenu restreint et génère une pression accrue sur le foncier économique.

Cette situation a amené la communauté d'agglomération à être vigilante sur l'exploitation et la disponibilité restante de ce foncier.

Une approche globale avec une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de ces terrains, permettra de résoudre les problématiques suivantes :

- bénéficier de réseaux en capacité suffisante, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.
- recomposer entièrement cet espace, en prenant en compte le positionnement de la ZAE et les prescriptions du SCOT Arlysère rappelées plus haut, ainsi que les enjeux de densification attendue en zone économique, visant à construire en économisant le foncier et luttant ainsi contre l'étalement, pour être conforme à la réglementation en vigueur et les objectifs de la loi ZAN ;
- permettre un accès à ce secteur, adapté et sécurisé compte-tenu de la charge du trafic sur la rue du bois de l'Île.

et de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012, restant plus que jamais d'actualité.

C'est sur la base de ce projet que la Communauté d'Agglomération, a lancé une consultation le 17 novembre 2021 visant à la réalisation d'une étude portant sur les problématiques de sécurisation des circulations de la zone de Tétrapole mais également sur les tènements restant à urbaniser et les modalités de mise en œuvre.

La communauté d'agglomération Arlysère s'est engagée dans une politique d'acquisition foncière de tènements inclus dans certaines zones économiques stratégiques, dont celle dite du Bois de l'Île /Tétrapole, pour pouvoir disposer de la maîtrise foncière en vue de réaliser une opération de réaménagement d'ensemble. Elle permettra non seulement de réorganiser les conditions d'accès et de desserte, d'améliorer les réseaux, de repenser l'organisation des lots et des bâtiments à construire, mais aussi d'améliorer, dans une logique de renouvellement urbain, le maintien des entreprises en place et l'accueil de nouvelles 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 de la partie du bien visé dans la DIA déposée le 22 novembre 2021 et comprise en zone Uec, soumise au droit de préemption urbain, permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à réaménager dans leur ensemble les terrains cadastrés section B n° 1237 et 2100, la DIA portant sur 4130 m² issu de la parcelle B 1237, d'améliorer l'accueil des activités économiques 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 la partie du bien appartenant à la société dénommée Société anonyme d'économie mixte Xylogroup France situé au lieudit « Bois de l'Île », tel que défini dans la DIA déposée le 22 novembre 2021, et soumis au droit de préemption urbain, à savoir une surface de 3300 m² du lot 1 détaché de la parcelle cadastrée section B n° 1237 et comprise en zone Uec, au prix de : 138 600 € TTC (*CENT TRENTE HUIT MILLE SIX CENT EUROS TOUTES TAXES COMPRISES*)

La préemption est exercée pour permettre l'aménagement, la construction et la sécurisation lié au développement prévu sur les terrains cadastrés section B 1237 et 2100 dans le cadre d'une action consistant à améliorer l'accueil des activités économiques, par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article 2

Conformément à l'article R.213-10 du Code de l'urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la communauté d'agglomération ARLYSÈRE est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- soit qu'il maintient le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération ARLYSÈRE se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Il est rappelé que, conformément au dernier alinéa de l'article L.213-2-1 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière définie dans la DIA.

Article 3

Dit que cette décision sera notifiée :

- au mandataire mentionné dans la DIA : Maître Myriam BOIRON-MONTOUX – Notaire – 107, rue de la Lauzière 73460 GRESY SUR ISERE
- au propriétaire du bien : la société anonyme d'économie mixte XYLOGROUP France – Monsieur Marco AVARO – Zone Industrielle n°2 – 73460 TOURNON
- à l'acquéreur mentionné dans la DIA : SCI JOHLENE, 234 chemin du Vernay à 73460 SAINTE-HELENE-SUR-ISERE, représentée par Monsieur Johann GREIFFEMBERG

Article 3 : 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).

Ampliation sera transmise à M. le préfet et à Madame le Maire de TOURNON.

Fait à Albertville, le 17 janvier 2022
Le Président,
Franck LOMBARD



