

**Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION**

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien	Bâtiments à usage de bureaux et d'ateliers + aire de stockage sur un tènement de 39.022 m <sup>2</sup>
Adresse du bien	Le Petit Marais – 553, chemin du Petit Marais/A l'Île 73200 GILLY-SUR-ISERE
Références cadastrales	B 1555 B 1558 B 1560 B 1562 B 1564 B 1566 B 1568 B 818

**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 à son Président,

Vu la DIA n° 2022-002 déposée en Mairie de Gilly sur Isère le 21 février 2022, concernant la cession de bâti sur terrain propre comportant 3 bâtiments à usage industriel et professionnel, appartenant à la SCI ESPACE, d'une superficie de 39 022 m<sup>2</sup>, situés aux lieux dits « 553 Chemin du Marais » et « A l'Île » et référencés au cadastre de la Commune section B sous les n° B 1555, 1558, 1560, 1562, 1564, 1566, 1568, 818 pour un prix de 6 399 900 €, au profit de Monsieur Arnaud PESTY - 676 route de Montmin - 74210 FAVERGES SEYTHENEX (Haute Savoie),

Vu la visite des lieux en date du 31 mars 2022,

Vu l'avis des Domaines en date du 4 avril 2022,

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 un 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.

Au vu des enjeux de ce secteur, les collectivités s'y intéressent depuis de 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 ilot 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.

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

Les collectivités ont, dans un premier temps, décidé de se concentrer sur la mise en œuvre et la valorisation de la zone Uec à l'Est.

Un projet avait été étudié avec un aménageur, la Compagnie de Phalsbourg, dès 2018, prévoyant un aménagement d'ensemble de haute qualité environnementale sur cette zone, 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, fonciers 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 a identifié 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 RN90, et sa moindre exposition au risque d'inondation.

Une première phase d'aménagement a donc été conduite sur l'ensemble de la zone Uec, avec la volonté d'implanter des locaux à destination d'activités commerciales, organisés et pensés d'un point de vue architectural, énergétique et environnementale. En ce sens, deux décisions de préemption ont été adoptées le 24 septembre 2021 (décisions n°2021-114 et 2021-115) afin de préempter les biens appartenant aux sociétés SCI GILLY AUTOS et SAS DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET FINANCIER DE LA REGION RHONE ALPES - SAS Csts APPRIN. Un projet d'aménagement a été élaboré par l'agence L&L Architecture.

Dans la continuité de cette première phase, la Communauté d'Agglomération, en accord avec la Mairie de Gilly sur Isère, souhaite désormais s'engager dans l'acquisition des parcelles situées sur la partie Sud-Ouest du Petit-Marais, classées en zone Ue, qui prolongent et font le lien immédiat avec la future zone d'activités commerciales. A cet effet, un complément d'étude a été élaboré à la demande de la communauté d'agglomération, par l'agence L&L Architecture. Le projet comportera ainsi un parti architectural cohérent sur l'ensemble du secteur.

Comme pour la mise en œuvre du projet d'aménagement de la zone Uec, ce nouveau projet permettra 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 des biens visés dans la DIA permettront à la Communauté d'Agglomération de créer un village artisanal.

En ce sens, la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Gilly sur Isère, approuvée le 25 mai 2021, a modifié l'ancien zonage du secteur (Ueb) qui empêchait jusqu'à présent la construction de bâtiments artisanaux.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le rapport de présentation qui limite et organise le développement des espaces dédiés à l'activité artisanale au Petit Marais et intègre comme objectif le développement de l'artisanat non-nuisant et des services dans les zones urbanisées (page 154). Les parcelles concernées sont d'ailleurs clairement identifiées comme une zone dédiée à l'activité à l'horizon 2026 (page 183).

Ce village artisanal viendra conforter et valoriser la zone, en créant une grande zone d'activité économique le long de la RN 90. Il projette le regroupement sur une même zone d'un ensemble d'entreprises artisanales qui permettront de partager des moyens et d'encourager des synergies. Le foncier économique à destination des artisans devient rare sur le territoire et l'offre privée à destination des artisans ne correspond pas toujours à leurs besoins (locaux éloignés du centre-ville, loyers élevés, surfaces de locaux non adaptées etc...). Ce village proposera des solutions en adéquation avec leurs besoins matériels et leurs possibilités financières.

Il s'inscrit en synergie avec les précédentes réalisations économiques à proximité, économisant ainsi l'espace consommé pour les infrastructures (notamment accès) et contribue ainsi à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

L'acquisition du bien visé dans la DIA déposée le 21 février 2022 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à réaménager, dans son ensemble, le secteur commercial du Petit Marais, et à améliorer l'accueil des activités économiques dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Cela répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme.

#### DECIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain les biens appartenant à la SCI ESPACE, tel que défini dans la DIA déposée le 21 février 2022, au prix de 2.000.000,00 € (deux millions d'euros).

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

**Article 2** : Les dépenses liées à cette acquisition seront prévues au budget de la Communauté d'Agglomération.

**Article 3** : 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.

**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](http://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 ESPACE, représentée par Monsieur Christian CHEVROT, 553 chemin du Marais 73200 Gilly sur Isère

A l'acquéreur du bien : Monsieur Arnaud PESTY, 676 route de Montmin, 74210 Faverges Seythenex.

Ampliation sera transmis à Monsieur le Préfet

Fait à Albertville, le 14 avril 2022

Le Président,  
Franck LOMBARD

