

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION – Biens SCI FONCIERE CHABRIERES - TOURNON

| DESCRIPTION DES BIENS A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION | |
|---|--|
| Nature des biens : | Biens bâtis sur terrains propres à usage commercial – surface totale des parcelles : Bien 1 : 6405 m ² - Bien 2 : 6185 m ² |
| Adresse des biens : | Bien 1 : « Les Grands Marais » - 84 et 108 rue du Grand Arc 73460 TOURNON Bien 2 : « Les Grands Marais » - 43 rue du Grand Arc 73460 TOURNON |
| Références cadastrales : | Bien 1 : B 1453 – B 1524 – B 1525 – B 1541 Bien 2 : B 1448 |

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 Tournon approuvé le 13 mars 2020, modifié le 26 août 2022 ;
Vu la délibération en date du 16 octobre 2020 par laquelle le Conseil municipal de Tournon institue le droit de préemption urbain et délègue le droit de préemption urbain sur les secteurs économiques à la Communauté d'agglomération Arlysère ;

Vu la délibération n° 43 du 05 novembre 2020 par laquelle le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Arlysère 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 Arlysère a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à son Président ;

Vu la délibération n° 24 du 1^{er} février 2024, par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Arlysère a institué un périmètre d'études d'une opération d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur la zone Carrefour des Vallées à Tournon ;

Vu la délibération n°21 du 15 mars 2024, par laquelle le conseil municipal de la Commune de Tournon prend en considération une opération d'aménagement et la définition d'un périmètre d'étude sur la Zone du Carrefour des Vallées à Tournon ;

Vu l'arrêté n°2024/30 pris par la Commune de Tournon, portant sur la mise en jour du Plan Local d'Urbanisme, suite à l'institution du périmètre d'étude sur la zone Carrefour des Vallées ;

Vu la DIA n° 2024 – DIA – 11, réceptionnée le 17 septembre 2024, concernant la cession de 2 biens :

- D'une part, un ensemble immobilier comprenant un bâtiment exploité sous l'enseigne ROADY, un bâtiment vacant, des places de stationnement et des voies de circulation, d'une superficie totale de 6 405 m², situé 84 et 108 rue du Grand Arc à Tournon (73 460) et référencé au cadastre de la Commune section B sous les numéros 1525 – 1541 – 1524 – 1453, pour un prix de 764 800 €, au profit de M. Jean – Michel BALAGUER (société en cours de construction) ;
- D'autre part, un ensemble immobilier comprenant un bâtiment exploité sous l'enseigne CENTRAKOR, des places de stationnement et des voies de circulation, d'une superficie totale de 6 185 m², situé 43 rue du Grand Arc à Tournon (73 460) et référencé au cadastre de la Commune section B sous le numéro 1448, pour un prix de 1 301 200 € au profit de M. Jean – Michel BALAGUER (société en cours de construction) ;

Vu l'avis des Domaines en date du 24 octobre 2024 ;

Vu la demande de visite des lieux notifiée les 31 octobre et 04 novembre 2024 ;

Vu l'accord du propriétaire réceptionné par lettre recommandée le 12 novembre 2024 ;

Vu la visite des lieux en date du 21 novembre 2024 ;

Vu la demande de documents transmise par courriel le 29 octobre 2024 à Maître VANCO Perrine de l'étude FDR et les éléments transmis en retour par Maître VANCO les 06 et 08 novembre 2024 ;

Vu l'adresse de l'acquéreur communiquée par Maître Vanco par courriel en date du 08 novembre 2024 ;

Considérant, ce qui suit :

La Communauté d'agglomération est compétente en matière de développement économique et, notamment, pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques.

En 2021, la loi Climat et Résilience a précisé ses échéances : réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) d'ici 2030, par rapport à la décennie précédente, puis atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050.

C'est dans cet esprit que dès 2021, la collectivité s'est engagée dans la reconquête des zones d'activités économiques avec des premières acquisitions portant sur des bâtiments en friche ou en sous-occupation sur le territoire d'ARLYSÈRE.

La zone d'Activités économiques Carrefour des Vallées, développée à partir de 1990, se situe sur la Commune de TOURNON, en rive droite de l'Isère, à proximité immédiate des grands axes. Elle est reconnue zone d'intérêt communautaire du territoire Arlysère. Elle est accessible directement depuis la RN90, à 2 minutes de l'autoroute A 430 et constitue un pôle économique artisanal et commercial complémentaire à la zone commerciale principale du Territoire Arlysère, comme le précise le SCOT « Arlysère » approuvé en mai 2012.

Extrait DOG SCOT 2012, page 39 : « *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 rareté du foncier et les enjeux environnementaux positionnent la restructuration des zones d'activités existantes en objectif majeur du territoire.

Par ailleurs, le secteur en plaine subit une très forte pression foncière, et présente 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).

Le foncier économique devient également rare sur le territoire et l'offre privée ne correspond pas toujours à leurs besoins (loyers élevés, surfaces de locaux non adaptées, bâtiments vétustes, etc...).

C'est sur la base de ces constats que la Communauté d'agglomération, en accord avec les Communes concernées, s'est engagée dans une politique d'acquisition foncière sur les zones d'activités existantes pour pouvoir disposer de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation d'opérations de réaménagement.

Une approche globale sur le foncier objet de la présente DIA, permettant de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012 et du PLU de la commune de Tournon de 2020, est donc plus que jamais d'actualité.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Tournon approuvé le 13 mars 2020, modifié le 26 août 2022, qui prévoit dans son PADD : *La poursuite du développement économique et la requalification des zones existantes en privilégiant la qualité environnementale et le traitement des friches.*

La communauté d'agglomération a d'ailleurs délibéré le 1^{er} février 2024 pour instituer un périmètre d'étude sur cette zone vieillissante.

Certains bâtiments sont vétustes, ne répondent plus aux normes d'aujourd'hui et sont très consommateurs de foncier.

Plusieurs bâtiments situés sur cette zone d'activités sont par ailleurs clairement sous exploités, voire vacants. La circulation y est parfois difficile et la liaison piétonne n'est pas visible et non sécurisée.

Les espaces verts ou paysagés sont pratiquement inexistantes.

En l'absence d'un réaménagement d'ensemble et cohérent de cette zone vieillissante, les perspectives ne permettent :

- Ni de requalifier le secteur et de recomposer certains espaces urbains déjà artificialisés en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique, l'organisation de la circulation et des stationnements, la nécessité de décloisonner certains tènements permettant une densification organisée, la création de liaisons douces, d'espaces verts pour leurs fonctions environnementales et paysagères ;
- Ni de disposer de bâtiments donnant des signaux positifs en termes de sobriété foncière, de qualité architecturale et environnementale, adaptés aux besoins des entreprises en recherche de locaux.

Cette opération s'inscrira en cohérence avec les nouvelles constructions, économisant ainsi l'espace consommé pour les infrastructures (notamment par la mutualisation des accès, des stationnements sous les bâtiments permettant la densification en volume des constructions) et contribuant ainsi à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

Ce projet permettra également de valoriser la zone par un traitement de l'aspect esthétique des bâtiments avec une recherche architecturale cohérente, des locaux conformes à la réglementation thermique en vigueur et une sécurisation des espaces publics.

Il permettra également de traiter l'aménagement paysager dont le manque est largement palpable aujourd'hui.

Ce projet proposera aussi des solutions en adéquation avec les besoins matériels et les possibilités financières des entreprises, le tout dans une logique d'opération de renouvellement urbain. Cela répond aux objectifs, tel que cela est prévu par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et conformément à la compétence de la communauté d'agglomération ARLYSÈRE, en matière d'aménagement du territoire, de SCOT et de développement économique, avec notamment pour objectifs :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification ;
- La restructuration, densification des bâtiments économiques, avec une architecture qualitative ;
- La mise en œuvre d'un projet de restructuration et d'aménagement d'ensemble et global incluant l'intégration paysagère ;
- Le décloisonnement des tènements pour favoriser un aménagement économe en matière de foncier ;
- L'organisation des stationnements et des accès ;
- La restructuration et la sécurisation des espaces et équipements publics ;
- Répondre aux enjeux de la transition écologique ;
- Poursuivre le développement économique du territoire, générateur d'emplois ;
- Répondre aux besoins des entreprises.

L'acquisition des biens visés dans la DIA, réceptionnée le 17 septembre 2024 permettra à la Communauté d'agglomération d'engager la restructuration des bâtiments implantés sur le site, la réorganisation d'ensemble du secteur, inclus dans la zone d'activités économiques Carrefour des Vallées en vue de favoriser l'accueil et l'attractivité de cette zone d'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.

Décide

- **Article 1^{er}** : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain les biens appartenant à la SCI FONCIERE CHABRIERES, situés « Les Grands Marais », 84, 108 et 43 rue du Grand Arc à Tournon (73460) tels que définis dans la DIA réceptionnée le 17 septembre 2024, au prix de 2 066 000 € (Deux millions soixante-six mille euros).

La préemption est exercée pour permettre le réaménagement de la zone d'activités économiques Carrefour des Vallées dans une logique de renouvellement urbain consistant à :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification ;
- La restructuration, densification des bâtiments économiques, avec une architecture qualitative ;
- La mise en œuvre d'un projet de restructuration et d'aménagement d'ensemble et global incluant l'intégration paysagère ;
- Le décloisonnement des tenements pour favoriser un aménagement économe en matière de foncier ;
- L'organisation des stationnements et des accès ;
- La restructuration et la sécurisation des espaces et équipements publics ;
- Répondre aux enjeux de la transition écologique ;
- Poursuivre le développement économique du territoire, générateur d'emplois ;
- Répondre aux besoins des entreprises.

L'acquisition des biens visés dans la DIA, réceptionnée le 17 septembre 2024 permettra à la Communauté d'agglomération de réaliser son projet qui consiste à renforcer l'attractivité de la zone d'activités économiques Carrefour des Vallées, par la restructuration et la densification des bâtiments implantés sur le site, avec une architecture qualitative et des locaux conformes à la réglementation thermique en vigueur, la restructuration et sécurisation des espaces publics vieillissants de cette zone, afin de favoriser 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.

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

Article 3 : 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 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 : SCP FDR - Maître VANCO Perrine - 178 rue de Courcelles - 75 017 PARIS
- Au propriétaire des biens : FONCIERE CHABRIERES - M. LEBLANC Pierre - 24 rue Auguste Chabrières - 75 015 PARIS
- A l'acquéreur des biens : M. Jean – Michel BALAGUER – Lieu-dit Le Marais – 01 630 SAINT-GENIS-POUILLY

Copie sera transmise à Monsieur le Préfet de la Savoie.

Fait à Albertville, le 21 novembre 2024

Le Président,
Franck LOMBARD

