Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
073-200068997-20241226-AD_2024-195-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 30/12/2024
Publication : 30/12/2024

Arlysère
UNE AGGLO à votre service

DECISION
n° 2024 - 195

Albertville, Allondaz, Beaufort, Bonvillard, Césarches, Cevins, Cléry, Cohennoz, Crest-Voland, Esserts-Blay, Flumet, Frontenex, Gilly-sur-Isère, Grésy-sur-Isère, Grignon, Hauteluce Les Saisie
La Bâthie, La Giettaz, Marthod, Mercury, Montailleur, Monthion, Notre-Dame-de-Bellecombe, Notre-Dame-des-Millières, Pallud, Plancherine, Queige, Rognaix, Sainte-Hélène-sur-Isèr
Saint-Nicolas-la-Chapelle, Saint-Paul-sur-Isère, Saint-Vital, Thénésol, Tournon, Tours-en-Savoie, Ugine, Venthon, Verrens-Arvey, Villard-sur-Doro

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION – Bâtiment SCI HSPP – Zone du Rotey à Notre Dame des Millières

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	**Bâti sur terrain propre – Parcelle de 2 264 m²**
Adresse du bien :	**234 Route du Rotey – 73 460 NOTRE DAME DES MILLIERES**
Références cadastrales :	**D 1857 – 1881 – 1899 – 1901**

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 (P.L.U.) de la Commune de Notre Dame des Millières, approuvé le 17 juillet 2017, modifié le 24 octobre 2024, révisé le 11 février 2022 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal de Notre Dame des Millières en date du 17 juillet 2017 instituant le droit de préemption urbain à Notre Dame des Millières ;
Vu la délibération en date du 03 juillet 2020 par laquelle le Conseil Municipal de Notre Dame des Millières a délégué le droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Arlysère pour les biens situés dans la zone à vocation économique du Rotey ;
Vu la délibération n°40 du 17 septembre 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°41 du 17 septembre 2020 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°2024-DIA-013 reçue en Mairie de Notre Dame des Millières le 01 octobre 2024, concernant la cession d'un immeuble bâti sur terrain propre, à usage commercial, appartenant à la SCI HSPP, d'une superficie totale de 2264 m², loué au titre d'un bail commercial dérogatoire se terminant le 31 janvier 2025, situé 234 route du Rotey – 73 460 NOTRE DAME DES MILLIÈRES et référencé au cadastre de la Commune section D sous les n° 1857 – 1881 – 1899 – 1901 pour un prix de 365 000€, au profit de la SAS Le jardin alpin domiciliée 29 bis rue d'ASTORG – 75 008 PARIS ;
Vu la demande de visite des lieux notifiée les 27 et 28 novembre 2024 ;
Vu l'accord du propriétaire réceptionné le 29 novembre 2024 ;
Vu la visite des lieux en date du 06 décembre 2024 ;
Vu l'avis des Domaines en date du 16 décembre 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'activité commerciale.

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.

Arlysère agglomération

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'ARLYSERE.
La zone d'Activités économiques du Rotey, développée dans les années 1990, se situe sur la Commune de NOTRE-DAME-DES-MILLIERES, en rive gauche de l'Isère, à proximité 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 complémentaire du Territoire Arlysère.

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 la réglementation en vigueur, 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 qui prévoit le maintien de la zone d'activités voire son développement, sans extension, étant située sur une zone contrainte par les risques d'inondation.

Certains tènements sont clairement sous-densifiés, la circulation y est parfois difficile et la liaison piétonne n'est pas visible et non sécurisée. Il existe des voies en impasse sans aire de retournement.
Aucun stationnement public n'existe sur le site.

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 ;
- Ni de réorganiser la circulation et les stationnements, en décloisonnant certains tènements permettant une densification organisée, la création de liaisons douces ;
- 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, lorsque c'est possible) 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.

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 ARLYSERE, 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 ;
- Le décloisonnement de certains ténements 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 01 octobre 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 du Rotey 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 1er : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain le bien appartenant à la SCI HSPP situé au 234 route du rotey – 73 460 NOTRE DAME DES MILLIERES, tel que défini dans la DIA réceptionnée le 01 octobre 2024, dans les conditions prévues par la DIA, au prix de 365 000€ (trois cent soixante-cinq mille euros).

La préemption est exercée pour permettre le réaménagement de la zone d'activités économiques du Rotey, dans une logique de renouvellement urbain consistant à la :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification ;
- La restructuration, densification des bâtiments économiques, avec une architecture qualitative ;
- Le décloisonnement de certains ténements 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 01 octobre 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 du Rotey 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.

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.

Arlysère 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 : Cabinet TERRANOTA – 13 rue Jean Grolier – 69 007 LYON
- Au propriétaire du bien : SCI HSPP – Zac du Rotey – 73460 NOTRE DAME DES MILLIERES
- A l'acquéreur du bien : SAS Le jardin alpin – 29 bis rue d'ASTORG – 75 008 PARIS

Ampliation sera transmis à Monsieur le Préfet

Fait à Albertville, le 26 décembre 2024
Le Président,
Franck LOMBARD

Arlysère agglomération