

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION – Bien SAS MOLLIEUX - TOURNON

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	Bien bâti sur terrain propre à usage d'habitation et de tunnels de production horticole – Parcelle de 9 287m ²
Adresse du bien :	1262 rue du Bois de l'Ile - 73460 TOURNON
Références cadastrales :	B 1437

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° 20 du 02 février 2023, 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 de Tétrapole à Tournon ;

Vu la délibération n°1 du 10 février 2023, 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 de Tétrapole à Tournon ;

Vu l'arrêté n°17/2023 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 Tétrapole ;

Vu la DIA n° 2024 – DIA – 15, réceptionnée le 26 novembre 2024, concernant la cession d'un immeuble bâti sur terrain propre, à usage d'habitation et de tunnels de production horticole, d'une superficie totale de 9287 m², situé 1262 rue du Bois de l'Ile - 73460 TOURNON et référencé au cadastre de la Commune en section B sous le n°1437, au profit de la SAS JACABE située 1023 avenue de la houille blanche 73000 CHAMBERY pour un prix de 1 100 000 €, avec en sus une commission à charge de l'acquéreur dont le montant sera calculé en fonction du prix d'achat ;

Vu la demande de visite des lieux notifiée par huissier le 4 décembre 2024 ;

Vu l'accord du propriétaire réceptionné le 12 décembre 2024 ;

Vu la visite des lieux en date du 18 décembre 2024 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 24 janvier 2025 ;

Vu la demande de documents complémentaires notifiée par huissier le 22 janvier 2025 ;

Vu la réception de documents complémentaires remis par mail le 4 février 2025.

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.

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.

La rareté du foncier et les enjeux environnementaux positionnent la restructuration des zones d'activités existantes en objectif majeur du territoire. Par ailleurs, l'offre privée ne correspond pas toujours aux besoins des entreprises (loyers élevés, surfaces de locaux non adaptées, bâtiments vétustes, etc...).

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

C'est dans cet esprit que dès 2021, la collectivité s'est engagée dans la reconquête des zones d'activités économiques, en accord avec les Communes concernées, avec 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.

La zone d'Activités économiques de Tétrapole, 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, industriel et semi-commercial, comme le précise le SCOT « Arlysère » approuvé en mai 2012.

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'Ile 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 :

Extrait DOG SCOT 2012, page 39 : « Les structures gestionnaires des Sites d'activités Intercommunaux (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 mise à disposition 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 noues 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
- entre les entreprises LA RIVIERE et Xylogroup France
- la restructuration du secteur des serres en tenant compte des risques naturels
- la propriété d'un ancien hôtel vacant et régulièrement squatté
- 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.

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

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 02 février 2023 pour instituer un périmètre d'étude sur cette zone.

Certains tènements sont inexploités, vétustes, vacant pour certains, ne répondent plus aux normes d'aujourd'hui et sont très consommateurs de foncier.

La circulation est dense du fait de la circulation des poids-lourds particulièrement présents sur cette zone pour répondre à l'activité des entreprises.

L'aménagement paysagé qualitatif est à créer pour une meilleure intégration de cette zone d'activité limitrophe de la RN 90.

En l'absence d'un réaménagement d'ensemble et cohérent de ce tènement avec la propriété voisine (ancien hôtel vacant et squatté régulièrement), les perspectives ne permettent :

- Ni de requalifier le secteur déjà artificialisé pour partie, en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique sur la partie constructible, la prise en compte du Plan Prévisionnel des Risques

Naturels (PPRN) impactant fortement une partie du bien préempté, la nécessité de décloisonner les tènements permettant une densification organisée,

- 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,
- Ni de traiter la qualité environnementale et paysagère de ces tènements visibles, situés en bordure de la RN 90.

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, sur la partie constructible.

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. Il permettra également de traiter l'aménagement paysager dont le manque est largement palpable aujourd'hui, sur la partie comportant des serres très vieillissantes, tout en tenant compte du PPRN.

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, dont l'impact est important en bordure de la RN 90 ;
- Le décloisonnement des tènements pour favoriser un aménagement économe en matière de foncier ;
- L'organisation des stationnements et des accès ;
- La suppression de l'usage d'habitation du bâtiment existant dans la zone Rd du PPRN ;
- 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 26 novembre 2024 permettra à la Communauté d'agglomération d'engager la restructuration du site, la réorganisation d'ensemble du secteur, inclus dans la zone d'activités économiques de Tétrapole, en vue de favoriser l'accueil et l'attractivité de cette zone d'activités économiques, en prenant en compte les enjeux liés aux risques naturels existants sur une partie du tènement, 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 SAS MOLLIEUX, situés 1262 rue du Bois de l'Île à Tournon (73460) tels que définis dans la DIA réceptionnée le 26 novembre 2024, au prix de 209 000 € (deux cent neuf mille Euros).

La préemption est exercée pour permettre le réaménagement de ce secteur inclus dans la zone d'activités économiques de Tétrapole, 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, dont l'impact est important en bordure de la RN 90 ;
- Le décloisonnement des tènements pour favoriser un aménagement économe en matière de foncier ;
- L'organisation des stationnements et des accès ;
- La suppression de l'usage d'habitation du bâtiment existant dans la zone Rd du PPRN ;
- 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 26 novembre 2024 permettra à la Communauté d'agglomération d'engager la restructuration du site, la réorganisation d'ensemble du secteur, inclus dans la zone d'activités économiques de Tétrapole, en vue de favoriser l'accueil et l'attractivité de cette zone d'activités économiques, en prenant en compte les enjeux liés aux risques naturels existants sur une partie du tènement, 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 : 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, 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 BOIRON-MONTOUX DERMAUT représentée par DESTREMONT Alicia - 107 rue de la Lauzière – Les Lavanches 73460 GRESY-SUR-ISERE
- Au propriétaire des biens : SAS MOLLIEUX – 1262 rue du Bois de l'Île 73460 TOURNON
- A l'acquéreur des biens : SAS JACABE – 1023 avenue de la houille blanche 73000 CHAMBERY

Copie sera transmise à Monsieur le Préfet de la Savoie.

Fait à Albertville, le 5 février 2025

Le Président,
Franck LOMBARD

