

## DÉCISION N° 2022.10.158 D

**Objet :** Exercice du droit de préemption urbain dans le cadre des compétences développement économique et aménagement de l'espace communautaire

### Le Président de la Communauté d'agglomération Montélimar Agglomération,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9 et L.5211-10 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants et L.300-1 ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Montélimar-Agglomération ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°5.1/2017 du 14 avril 2017 actant le transfert du droit de préemption urbain au profit de Montélimar Agglomération et instaurant le droit de préemption intercommunal sur l'ensemble des zones préexistantes de ses communes membres ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°4.8/2017 du 10 juillet 2017 modifiant le champ d'application du droit de préemption urbain intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°1.20/2020 du 29 juillet 2020 relative à la délégation du Conseil communautaire au Président ;

Vu le PLU en vigueur de la commune de Châteauneuf-du-Rhône et notamment son PADD et son plan de zonage ;

Vu le compte-rendu annuel 2021 de la SPL Montélimar Agglo Développement concessionnaire de l'aménagement et de la commercialisation de certaines zones d'activités économiques (ZAE) de Montélimar-Agglomération ;

Vu le diagnostic du volet économie du PLU intercommunal prescrit en juin 2018 ;

Vu le projet d'agglomération 2021-2030 approuvé par délibération du Conseil communautaire n°1.1/2021 du 12 juillet 2021 ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 026085 22M0041, établie par Maître Olivier FLANDIN notaire à Montélimar, relative à la vente par M. et Mme BILLON des parcelles cadastrées section ZK n°53, 56, 59 et 61, d'une contenance totale de 6 248 m<sup>2</sup>, sise au lieu-dit L'Etang et La Bourne, réceptionnée le 25 juillet 2022 par la mairie de Châteauneuf-du-Rhône puis transmise à Montélimar Agglomération,

Vu la demande de visite du bien notifiée au notaire et au vendeur en date du 15 septembre 2022,

Vu la visite du bien en date du 30 septembre 2022,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale de la parcelle précitée en date du 26 septembre 2022, estimant le bien à 156 200,00 € HT ;

### ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

. Considérant, au regard de son important développement démographique, la nécessité pour la communauté d'agglomération de maîtriser des emprises foncières pour permettre l'extension ou l'accueil d'activités économiques nécessaires au territoire dans des conditions d'aménagement et d'équipement globales, cohérentes et qualitatives, au sein d'opérations publiques ;

Page 1 sur 4

. Considérant que le PLU en vigueur de la commune de Châteauneuf-du-Rhône, notamment son PADD et son plan de zonage, prévoit l'extension de la ZAE de l'Étang sur les parcelles objet de la DIA précitée ;

. Considérant que les parcelles objet de la DIA ne constituent qu'une petite partie de l'extension de la ZAE envisagée par le PLU de la commune, que leur aménagement / construction vient donc morceler cet espace non construit, obérer son optimisation foncière et empêcher un fonctionnement global et cohérent entre la ZAE existante et son extension à terme ;

. Considérant que l'aménagement / construction de ces parcelles ne pourra être connecté(e) au reste de la zone d'activités, générant un accès direct non sécurisé sur la RD206, alors même qu'une attente de voirie a été anticipée côté Est de la ZAE en prévision de l'extension prévue par le PLU ;

. Considérant que les réseaux d'eau potable et électriques sont présents au niveau de la RD206, mais que la parcelle n'est pas viabilisée, que l'assainissement collectif est absent et que la défense incendie pourrait être insuffisante du fait de l'éloignement de plus de 100m du poteau incendie le plus proche ;

. Considérant le positionnement stratégique des parcelles ZK n°53, 56, 59 et 61, sises à Châteauneuf-du-Rhône en bordure de la RD206, au sein d'un gisement foncier dans la continuité de la ZAE communautaire de l'Étang et à proximité immédiate de l'entrée d'autoroute ;

. Considérant l'étude de requalification de la zone d'activités des Léonards, menée en 2020-2021, mettant en avant 304 demandes d'implantation d'entreprises formulées auprès de Montélimar-Agglomération entre 2018 et 2020 et dont 25 ciblées sur cette petite ZAE de l'Étang, preuve de son attractivité ;

. Considérant donc la nécessité de réserver des emprises foncières à proximité de la ZAE de l'Étang pour permettre son extension et l'accueil de nouvelles entreprises économiques à terme, à proximité directe de la RN7 et de l'entrée d'autoroute, d'une part ;

. Considérant la nécessité de prévoir un aménagement global, cohérent et optimisé, dans un contexte national de lutte contre l'artificialisation des sols, d'autre part ;

. Considérant que le montant de la vente envisagée s'élève à cent quatre vingt dix huit mille euros (198 000,00 €) alors que l'estimation du Domaine de la valeur vénale des parcelles considérées est notablement inférieure (156 200,00 € HT) ;

. Considérant que le montant de la vente est surestimé au regard des contraintes affectant le site et des prix de vente des terrains viabilisés en zone d'activités par la Société Publique Locale ;

**DECIDE :**

**Article 1** - D'exercer le droit de préemption urbain qui lui est ouvert par les articles L.210-1 et suivants et L.300-1 du Code de l'urbanisme en vue de créer une réserve foncière sur les parcelles ZK n°53, 56, 59 et 61 d'une superficie totale de 6 248 m<sup>2</sup> sises à Châteauneuf-du-Rhône, pour étendre à terme la ZAE de l'Etang dans le souci d'optimiser la fonctionnalité de la zone en termes de foncier, de circulation, de voiries et réseaux divers, d'apporter de la valeur ajoutée et des emplois qualifiés au territoire.

**Article 2** - D'offrir, conformément à l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme, d'acquérir les parcelles ZK n°53, 56, 59 et 61 au prix estimé par le Domaine, à savoir de cent cinquante six mille et deux cents euros hors taxes (156 200,00 € HT), en ce compris la commission sur la vente de dix mille euros toutes taxes comprises (10 000,00 € TTC) à charge du vendeur, comme indiqué dans la DIA.

**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 il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente 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 (3) mois à compter de cet accord.
- Soit 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, Montélimar-agglomération se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- Soit 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 du vendeur dans le délai de deux (2) mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

**Article 4** - Monsieur le Directeur Général des Services de la communauté d'agglomération est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera notifiée au vendeur, à l'acquéreur évincé, à la commune de Châteauneuf-du-Rhône et copie adressée au notaire susvisé et aux services fiscaux.

Fait à Montélimar, le 25 octobre 2022



Pour le Président  
Le Directeur général des services  
Guy JANUEL

Le Président,  
CORNILLET

Page 3 sur 4

Maison des Services Publics - 1 avenue Saint Martin - 26200 MONTÉLIMAR

Tél. 04 75 00 64 41 - www.montelimar-agglo.fr

Transmission :

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales. Elle est exécutoire à compter de sa notification/affichage et transmission.*

Délais et voies de recours :

*Toute personne qui désire contester la présente décision peut saisir le tribunal administratif d'un recours contentieux dans les DEUX (2) MOIS à partir de sa notification. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux (2) mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite). Elle peut aussi, dans le même délai, demander au représentant de l'État dans le département de déférer au tribunal administratif la présente décision.*



# Déclaration d'intention d'aliéner ou d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

N° 10072\*02

Ministère chargé  
de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

Déclaration d'intention  
d'aliéner un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2)) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3)) Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4)) Demande d'acquisition  
d'un bien (1)Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2) Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3) **Cadre réservé à l'administration**

Date de réception

23-7-2022

Numéro d'enregistrement

DIA 026 08522 M0041

Prix moyen au m<sup>2</sup>**A. Propriétaire(s)****Personne physique**

Nom, prénom

Mr et Mme BILLON Jean

Profession (facultatif) (5)

Retraité ..... (à renseigner selon la nomenclature INSEE)

**Personne morale**

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

**Adresse ou siège social (6)**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

980 chemin de Malaval

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26780

Localité

MALATAVERNE (26780)

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l'(des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

**B. Situation du bien (8)****Adresse précise du bien**

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit L'Etang et la Borne

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

26780

Localité

CHATEAUNEUF-DU-RHONE

**Superficie totale du bien**

00ha 62a 48ca

**Références cadastrales de la ou les parcelles**

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
ZK	53	L'étang et la Bourne	00 ha 03 a 33 ca
ZK	56	L'étang et la Bourne	00 ha 29 a 84 ca
ZK	59	L'étang et la Bourne	00 ha 02 a 77 ca
ZK	61	L'étang et la Bourne	00 ha 26 a 54 ca

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI NON **C. Désignation du bien**

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres

Prés

Vergers

Vignes

Bois

Landes

Carrières

Eaux

Jardins

Terrains à bâtir

Terrains d'agrément

Sol

URBANISME LOGEMENT ARRIVE LE  
26 JUL. 2022

Envoyé en préfecture le 25/10/2022

Reçu en préfecture le 25/10/2022

Publié le

**SLO**

ID : 026-200040459-20221025-2022\_10\_158D-AR

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m²)

Surface utile ou habitable

Nombre de Niveaux  :

Appartements  :

Autres locaux  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable		Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 4 ans	<input type="checkbox"/>
							Moins de 4 ans	<input type="checkbox"/>
						Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
							Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature

Nombre

Numéro des parts

#### D. Usage et occupation (12)

Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser) :  terrain

Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser) :

*Le cas échéant, joindre un état locatif*

#### E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens

OUI

NON

Préciser la nature

Indiquer si rente viagère antérieure :

#### F. Modalités de la cession

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (198 000,00 EUR)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier € Cheptel € Récoltes € Autres €

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien

(description à porter en annexe) :

Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser)

si commission, montant :  10 000,00 €

TTC  HT  A la charge de : Acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel

Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant

Propriétaires contre-échangistes

Apport en société   
 Bénéficiaire Estimation du bien apporté

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire   
 Estimation du terrain Estimation des locaux à remettre

Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession

## 2 – Adjudication (13)

Volontaire  Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date et lieu de l'adjudication Montant de la mise à prix €

## G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nl) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquéreur (15) **BAT MEN (RCS ROMANS (510368202) avec faculté de substitution toute personne physique ou morale.**

Profession (facultatif)

### Adresse

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie 1 Bis Rue Paul Loubet Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26200 Localité MONTELMAR (DRÔME)

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (16)

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) en A

A Montélimar Le 22 juillet 2022 Signature et cachet s'il y a lieu

P. Schier - O. Flandin - B. Flandin

Notaires Associés

59, rte d'Allan 571

26201 Montélimar

## H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom Maître Olivier FLANDIN

Qualité

### Adresse

N° voie 59 Extension Type de voie

Nom de voie Route d'Allan Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26200 Localité Montélimar

## I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption (18) :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

## J. Observations

## K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

Envoyé en préfecture le 25/10/2022

Reçu en préfecture le 25/10/2022

Publié le

**SLO**

ID : 026-200040459-20221025-2022\_10\_158D-AR

Département :  
DROME  
  
Commune :  
CHATEAUNEUF-DU-RHONE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

par le centre des impôts foncier suivant :  
la Drome  
15 avenue de Romans 26021  
26021 VALENCE CEDEX  
tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11  
cdif.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZK  
Feuille : 000 ZK 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 18/06/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

