

## DÉCISION N° 2023.01.09D

**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 Montélimar ;

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

Vu le compte-rendu de réunion sur le projet d'extension nord de la Zone d'activités de Fortuneau en date du 27 janvier 2022 et le support finalisé à destination des élus ;

Vu le foncier déjà maîtrisé (parcelles ZW 120, 357 et 358) sur le nord de la Zone d'activités de Fortuneau, pour une surface totale de 22 557 m<sup>2</sup> ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) n° 026198 22M0652, établie par Maître Bruno FLANDIN notaire à Montélimar, relative à la vente par M. et Mme CHAUVIERE Jean de la parcelle cadastrée section ZW n°153 et de celle cadastrée section ZW n°151 pour moitié en pleine propriété, d'une contenance totale de 29 400 m<sup>2</sup>, sise au lieu-dit Fortunio, réceptionnée le 22 novembre 2022 par la mairie de Montélimar puis transmise à Montélimar Agglomération,

Vu la demande de visite du bien notifiée au notaire et au vendeur en date du 24 décembre 2022,

Vu la visite du bien en date du 16 janvier 2023,

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale du tènement objet de la Déclaration d'intention d'Aliéner précitée en date du 12 janvier 2023, estimant le bien à 875 000,00 € HT, frais d'agence de 140 000 € inclus ;

### ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

- . Considérant que le taux de concentration d'emplois de Montélimar-Agglomération, de 108,4 en 2017 (donnée Insee), tout juste suffisant pour ne pas devenir ville-dortoir au regard de son important développement démographique récent et à venir, nécessite de renforcer l'emploi sur la ville-centre d'agglomération ;
- . Considérant que la création d'emplois passe notamment par le développement économique et donc par une certaine maîtrise du foncier pour accueillir de nouvelles activités offrant une densité d'emplois élevée ;
- . Considérant le projet de territoire de « favoriser l'accueil proactif des entreprises en identifiant le foncier et les friches disponibles, en augmentant l'offre foncière disponible » et la nouvelle politique de limiter très fortement la consommation d'espaces agricoles ou naturels ;
- . Considérant la pénurie de foncier économique sur Montélimar, avec seulement 20 000 m<sup>2</sup> de surfaces restant à commercialiser sur l'ensemble des 3 zones d'activité économiques de la commune et seulement 3 631 m<sup>2</sup> sur la zone d'activité aménagée de Fortuneau ;
- . Considérant la réflexion engagée depuis plusieurs mois par les techniciens et élus du territoire sur une extension de la zone d'activités de Fortuneau côté nord, au niveau de la zone AUicg ;
- . Considérant la maîtrise foncière récente, sur ce secteur nord Fortuneau, de deux tènements pour une surface de plus de deux hectares non encore aménagés ;
- . Considérant donc l'intérêt général à poursuivre la maîtrise foncière dans ce secteur pour permettre une extension de la Zone d'Activités de Fortuneau selon un principe d'aménagement global, cohérent et optimisé, et répondre ainsi au besoin des entreprises et de création d'emplois de la commune de Montélimar, centre d'un bassin d'emplois portant sur 65 communes ;
  
- . Considérant que le tènement objet de la DIA se situe dans le secteur au nord de la Zone d'Activités aménagée de Fortuneau, objet des réflexions engagés, et à proximité des tènements déjà maîtrisés par la collectivité ;
- . Considérant que le tènement est concerné partiellement (15% de la surface) par l'emplacement réservé n°16 inscrit au PLU pour le réaménagement du chemin du Moulin Pouloumard ;
- . Considérant que l'accès au tènement est insuffisant pour de l'activité économique, que ce soit par le chemin public étroit et non goudronné à son angle nord-ouest ou par le chemin de Pouloumard au sud où les véhicules légers se croisent difficilement ;
- . Considérant que les réseaux d'eau potable, d'assainissement et électriques sont présents au niveau de la RD206, mais que la défense incendie semble insuffisante pour un projet d'activités économiques au regard du Schéma départemental de défense incendie dans la mesure où il existe un seul poteau incendie à moins de 150m ; en outre, un poste transformateur supplémentaire pourrait être nécessaire ;

. Considérant que le tènement est concerné partiellement par la zone de bruit de la voie ferrée et par une zone de présomption de prescription archéologique ;

. Considérant donc que le tènement en question s'inscrit dans un secteur qui n'est pas aménagé et qui n'est pas desservi de manière suffisante par les voiries et réseaux divers pour les besoins d'entreprises et qu'une intervention publique est nécessaire ;

. Considérant que le montant de la vente envisagée s'élève à neuf cent vingt mille euros (920 000,00 €) dont 140 000,00 € de commission d'agence à la charge des vendeurs, mais que l'estimation du Domaine de la valeur vénale des parcelles considérées est inférieure (875 000,00 € HT, frais d'agence de 140 000 € inclus) ;

. Considérant que le montant de la vente est surestimé au regard des contraintes affectant le site (emplacement réservé, archéologie, zone de bruit, équipement à renforcer, accès non adapté notamment) et de l'absence d'aménagements spécifiques, le tènement ne constituant pas un lot viabilisé prêt à construire, ainsi qu'au regard des prix de vente des terrains non aménagés dans le secteur ;

### 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 sur les parcelles ZW n°151 et 153, d'une superficie totale de 29 400 m<sup>2</sup> en vue de créer une réserve foncière qui permettra l'extension de la Zone d'Activités de Fortuneau au nord (jusqu'au chemin de Pouloumard), dans le souci d'optimiser la fonctionnalité de ce secteur en termes de foncier, de mobilité, de voiries et réseaux divers, et de densité d'emplois.

**Article 2** - D'offrir, conformément à l'article R.213-8 du Code de l'urbanisme, d'acquérir les parcelles ZW n°151 et 153 au prix estimé par le Domaine, à savoir de huit cent soixante quinze mille euros (875 000,00 € HT), frais d'agence de cent quarante mille euros (140 000 €) inclus.

**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 Montélimar et copie adressée au notaire susvisé et aux services fiscaux.

Fait à Montélimar, le 30 JAN 2023

Le Président,  
Julien CORNILLET



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'acquiescence d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 30/01/2023  
Reçu en préfecture le 30/01/2023  
Publié le  
ID : 026-200040459-20230130-2023\_01\_09D-AR



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

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m²

## A. Propriétaire(s)

### Personne physique

Nom, prénom M & Mme CHAUVIERE Jean

Profession (facultatif) (5) Retraités

### Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

### Adresse ou siège social (6)

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie 35 chemin des Grèzes Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26200 Localité MONTELMAR (26200).

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

Direction de l'Urbanisme  
Et de l'Environnement  
Arrivé le  
22 NOV. 2022

## B. Situation du bien (8)

### Adresse précise du bien

N° voie Extension Type de voie

Nom de voie Lieu-dit Fortuno Lieu-dit ou boîte postale

Code postal 26200 Localité MONTELMAR

Superficie totale du bien 02ha 94a 00ca

### Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale
ZW	153	FORTUNO	02 ha 92 a 12 ca
ZW	151	FORTUNO	00 ha 01 a 88 ca

La quotité vendue pour la parcelle ZW 151 est de la moitié en pleine propriété

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 (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

DIA 2210 652 UD

Bâtiments vendus en totalité (9)  Une parcelle de terre

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
					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) :

**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 voir annexe \_\_\_\_\_

Indiquer si rente viagère antérieure : \_\_\_\_\_

**F. Modalités de la cession**

**1 - Vente amiable**

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres) \_\_\_\_\_ NEUF CENT VINGT MILLE EUROS (920 000,00 EUR) dont 140.000,00 euros de commission d'agence charge vendeurs

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 :  140 000,00 € 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(nt) 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) **SARL MENKA ou tout autre**  
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 16 novembre 2022

Signature et cachet s'il y a lieu  
**OFFICE NOTARIAL**  
P. Sohler - O. Flandin - B. Mandin  
P. Sohler Notaire Associés  
59, rue de la République  
26200 Montélimar

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

Nom, prénom **Maître Bruno 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 :**

VENTE CHAUVIERE / MENKA/1006401/BF/JQ/ /

**PREEMPTION**

Le



30 JAN. 2023

Le Président,

**SERVITUDE**

**Telle qu'elle résulte de l'acte reçu par Maître DAUMAS notaire à MONTELIMAR le 14 juin 1979, ci-après littéralement reproduite :**

*« En outre, comme condition particulière, et à titre de servitude réelle et perpétuelle, Monsieur et Madame CUCCIA concèdent, au profit des vendeurs qui acceptent et de tous ayants droit, un droit de passage sur le fonds vendu pour permettre auxdits vendeurs d'accéder à la parcelle restant leur appartenir, située, en partie au levant des biens vendus.*

*Ce droit de passage s'exercera au nord de la maison vendue, sur un chemin existant, ainsi que cela apparaît sur le plan qui demeure annexé aux présentes après mention.*

*Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps, par les vendeurs, ayants droit ou successeurs, avec tous animaux, instruments, machines ou autres choses nécessaires.*

*Fonds dominant : ZW n°153,*

*Fonds servant : ZW n°152.*

*Origine de propriété : identique pour les deux fonds, sus-relatée ».*



Département :  
DROME

Commune :  
MONTELMAR

Section : ZW  
Feuille : 000 ZW 01

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

Date d'édition : 21/09/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 30/01/2023

Reçu en préfecture le 30/01/2023

Publié le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ID : 026-200040459-20230130-2023\_01\_09D-AR

15 avenue de Romans 26021  
26021 VALENCE CEDEX  
tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11  
cdif.drome@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

