

Département de l'AIN

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA PLAINE DE L'AIN**

SIEGE
143 rue du château
01150 CHAZEY-SUR-AIN

Tél : 04.74.61.96.40

ARRETE DU PRESIDENT
N° A2025-010

Objet : Exercice du droit de préemption urbain portant sur l'acquisition d'un bien immobilier situé sur la ZAE de la Croze à LOYETTES (Parcelle F67)

LE PRESIDENT

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et obligations des Communes, des départements et des Régions, complétée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982,

VU la loi n° 87-557 du 17 juillet 1987 complétant la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement,

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

VU le décret n° 87-284 du 22 avril 1987 modifiant le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 relatif au droit de préemption urbain,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1, L. 213- 1, L. 213-3, L. 300-1,

VU l'article L. 2122-22 15° du code général des collectivités territoriales,

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Loyettes,

VU la délibération n°2017-231 du Conseil Communautaire de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA), définissant la liste des Zones d'Activités Economiques (ZAE) entrant dans le champ de compétence de la CCPA,

VU la délibération du Conseil municipal de Loyettes N° 2021-01-12 en date du 21 janvier 2021 instaurant le droit de préemption urbain dans les zones UA, UB, Uep et Ux du plan local d'urbanisme,

VU les délibérations du Conseil municipal de Loyettes N°2021-01-13 en date du 21 janvier 2021 ; N°2021-02-28 du 25 février 2021 et N°2024-03-28 du 25 mars 2024, délégrant le droit de préemption urbain dans les zones d'activités économiques à la CCPA et permettant sa subdélégation ;

VU la délibération n°2023-148 du Conseil Communautaire de la CCPA en date du 6 juillet 2023 acceptant la délégation du droit de préemption de la Commune de Loyettes,

VU la délibération n°2023-150 du Conseil Communautaire de la CCPA en date du 6 juillet 2023, donnant délégation au Président ou ses vice-Présidents pour exercer le droit de préemption urbain,

.../...

VU la déclaration d'intention d'aliéner N° DIA00122425A0022, établie par Laurence BROCCA, notaire à l'Office notarial BROCCA- JAMANN-MULLER de Pont de Cheruy, réceptionnée en Mairie le 30 juin 2025, concernant la vente de la parcelle F67, d'une superficie de 30 006 m², sise Sous la Croze - à Loyettes 01 360, au prix de vente de 1 350 000 euros (auquel s'ajoute les frais d'acte).

VU la situation de la propriété en zone UX au PLU de la commune,

VU l'avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 21 juillet 2025,

CONSIDERANT le projet d'implantation de deux réacteurs nucléaires EPR2 sur la commune de Loyettes, constituant une opportunité majeure pour le développement économique du territoire de la CCPA ;

CONSIDERANT que ce chantier d'envergure nationale mobilisera plusieurs milliers d'emplois sur une décennie et attirera de nombreuses entreprises sous-traitantes (dès la phase de chantier puis pendant la phase d'exploitation), mais aussi des activités économiques connexes (notamment dans les secteurs du bâtiment, de la métallurgie, ou encore des services aux entreprises) ;

CONSIDERANT la nécessité pour la CCPA d'anticiper et d'accompagner l'implantation des activités économiques liées à la filière nucléaire sur la ZAE de la Croze qui est stratégiquement située à proximité des sites d'implantation deux réacteurs nucléaires EPR2 ;

CONSIDERANT la rareté du foncier économique disponible sur le territoire ;

CONSIDERANT que la parcelle F67 constitue la dernière opportunité foncière sur la commune de Loyettes, avec une superficie suffisante pour permettre une mobilisation rapide et fonctionnelle du terrain, ainsi qu'une division en plusieurs lots adaptés aux besoins spécifiques des petites et moyennes entreprises sus-mentionnées ;

CONSIDERANT la position stratégique du foncier objet de la DIA sur la ZAE de la Croze à Loyettes ;

CONSIDERANT qu'il est opportun que la CCPA exerce son droit de préemption sur la parcelle désignée ci-dessus en vue de mettre en œuvre un projet urbain, conformément à l'un des objectifs visés à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de l'accueil des activités économiques liées aux deux réacteurs nucléaires EPR2 ;

CONSIDERANT en effet que cette préemption est opérée en vue d'aménager une parcelle libre située au sein de la zone d'activités économiques afin de créer un pôle de compétence dédié aux TPE et PME dont l'activité est en lien directe avec la construction des EPR ou à la sous-traitance nucléaire ;

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération,

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Economie-Environnement de la CCPA du 09 juillet 2025, à préempter lesdites parcelles.

ARRETE

Article 1 :

M. Jean-Louis GUYADER, Président de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain décide d'exercer le droit de préemption urbain qui lui a été délégué pour acquérir la parcelle F67 située sur la ZAE de la Croze sur la commune de Loyettes.

Article 2 :

L'exercice du droit de préemption sur l'immeuble décrit ci-dessus, est motivé par le projet de la Communauté de Communes d'aménager sur ledit foncier une nouvelle zone d'activités économiques dédiée à l'accueil d'activités liées à la construction des EPR ou à la sous-traitance nucléaire.

Article 3 :

La présente décision est prise en application de l'article R.213-8 b) du code de l'urbanisme, soit au prix et conditions proposés dans la déclaration d'intention d'aliéner. Le propriétaire n'a donc pas la faculté de renoncer à l'aliénation de son bien.

Article 4 :

Le présent arrêté sera notifié aux intéressés et adressé à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Belley et ampliation sera transmise à Madame le Comptable Public, responsable du service de gestion comptable de Montluel.

Fait à Chazey-sur-Ain, le 28 juillet 2025.

Le Président
de la Communauté de communes

Jean-Louis GUYADER



L'autorité territoriale,
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de cet acte
et informe que le présent arrêté
peut faire l'objet d'un recours
devant le Tribunal Administratif de Lyon
dans un délai de deux mois
à compter de sa publicité.

TRANSMISSION EN SOUS-PREFECTURE LE : 31 JUL. 2025

PUBLICATION LE : 31 JUL. 2025



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



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

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [🔗](#)

- 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 (articles L. 215-1 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)

Réservé notaire : référence interne

LB/VD 29574

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : 30/06/2025 / ___ / ___ N° d'enregistrement : DIA00122425A0022

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

VOIR liste paragraphe observation

Profession (facultatif) (6) :

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) :

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : _____, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : 5 et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213.1 du Code de l'urbanisme.

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____
Numéro : _____ Voie : _____
Lieu-dit : (dossier 29574) _____ Localité : _____
Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____
Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____
Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____
Adresse électronique (facultatif) : _____
_____ @ _____

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? Oui Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____
Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____
Numéro : _____ Voie : Sous la Croze
Lieu-dit : (dossier 29574) _____
Localité : Loyettes Code postal : 0 1 3 6 0

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 30006

Références cadastrales de la parcelle²

Préfixe	Section	N°	Localité	superficie
000	0F	0067	LOYETTES	30006

 Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

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 le nom du propriétaire : _____

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

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : Niveaux _____ Appartements _____ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : Plus de 4 ans Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : Plus de 10 ans Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? Oui Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.
 Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? Oui Non

D - Usage et occupation (14)

Usage Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation Professionnel Commercial Agricole

Autre (préciser) : _____

Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
 Sans occupant
 Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
 Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : Oui Non

Préciser la nature : _____ Indiquer si rente viagère antérieure : Oui Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 1350000

(en lettres) : UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : Oui Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique À terme (préciser) : _____

Si commission, montant : 96000 TTC HT

À la charge de : Acquéreur Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

Droit d'usage et d'habitation Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

Apports 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 (dation) : _____

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

Volontaire Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

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

Date de l'adjudication : ___ / ___ / ___ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

Oui Non

G - Les soussignés déclarent

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

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

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage _____

Prénom _____

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant _____

Prénom du représentant _____

COLLIGNON _____

David _____

Dénomination _____

Forme juridique _____

CROCUS INVESTISSEMENTS _____

SAS _____

N° SIRET

8 8 7 9 1 3 6 3 0 _____

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : **5** Voie : **rue Grolée** _____

Lieu-dit : _____ Localité : **LYON** _____

Pays : _____ Division territoriale (si international) : _____

Code postal : **6 9 0 0 2** BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

@ _____

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- 3 - 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) à la rubrique A.

Dossier saisi par voie
électronique

Fait à : Loyettes

Le : 27/06/2025

Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

BROCCA

Prénom

Laurence

Qualité

Adresse électronique :

clerccompromis.38121@notaires.fr

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 39 Voie : Rue Centrale

Lieu-dit : _____

Localité : PONT DE CHERUY Pays : _____

Code postal : 38230 BP : 11 Cedex : _____

Téléphone : 0472029888 (Indicatif si international) : + _____

I - Observations

LISTE DES VENDEURS :

1°) Madame Karen Erna Simone SAUER, sans profession, demeurant à VUISTERNENS-EN-OGOZ (1696) (SUISSE) Route de Villarlod 54. Née à GENEVE (SUISSE), le 21 mars 1973. Veuve de Monsieur Guido SANTULLO et non remariée depuis. Non liée par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré. De nationalité française. Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Magali Pascale SANTULLO, sans profession, demeurant à CHAVANOZ (38230) 42 rue Joseph Mouraret. Née à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003) le 18 janvier 1961. Célibataire. Non liée par un pacte civil de solidarité. De nationalité française. Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Jean-Christophe TARPIN, Sans profession, demeurant à CHARVIEU-CHAVAGNEUX (38230) 5 A impasse de la Pastourelle. Né à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) le 14 mai 1968. Célibataire. Non lié par un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré. De nationalité française. Résident au sens de la réglementation fiscale.

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

La communauté de communes de la Plaine de l'Ain, titulaire du droit de préemption urbain sur la ZAE la Croze de Loyettes, souhaite exercer son droit de préemption sur le terrain objet de la vente au prix de 1 350 000€

Jean-Louis GUYADER, Président de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain



Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite.

Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données

3 Place de Fontenoy

TSA 80715

75334 Paris Cedex 07

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

Préfixe	Section	N°	Localité	Superficie totale (m ²)

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

Liste des renvois figurant dans le formulaire

- (1) – La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.
- (2) – Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, régi par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où est situé ce bien.
- (3) – Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé (article L. 212-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où est situé ce bien.
- (4) – Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les « espaces naturels sensibles » (article L. 215-1 et suivants du code de l'urbanisme), la déclaration est à adresser au président du conseil départemental du département dans lequel est situé ce bien.
- (5) – Si la demande est faite conjointement par deux personnes qui ne sont pas en indivision, il faut indiquer le nom et le prénom du second déclarant dans nom 2 prénom 2 ; dans le cas d'une indivision des compléments devront être apportés dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) » (cf. renvoi 9).
- (6) – Si la profession est renseignée, elle doit l'être selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.
- (7) – Si le déclarant est une personne morale ou plusieurs personnes morales, les éléments doivent être clairement renseignés (Siret, forme juridique et identité du représentant). La possibilité qu'il y ait plusieurs personnes comme déclarants peut être traitée dans la fiche complémentaire dédiée « Autre(s) déclarant(s) ».
- (8) – Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :
– l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;
– l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire du littoral qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil départemental ou le Conservatoire.
- (9) – En cas d'indivision entre personnes physiques ou entre personnes morales, les informations relatives à l'identité, l'adresse et à la quote-part seront obligatoirement renseignées dans la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » générée automatiquement lorsque le nombre de co-indivisaires est renseigné.
- (10) – L'adresse du déclarant doit être la plus détaillée possible. Pour le siège social (si le propriétaire est une personne morale), il faut indiquer l'adresse du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra indiquer l'adresse à la rubrique H.
- (11) – Bâtiments vendus en totalité : les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple) ; la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ; les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles, le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, commerces par exemple). Le numéro des volumes pour une vente en volumes permet d'identifier le bien objet de la vente.
- (12) – Locaux dans un bâtiment en copropriété.
Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc. La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux...).
- (13) – Droits sociaux : lorsque la DIA porte sur la vente de parts de société (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : « locaux dans un bâtiment en copropriété »). Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.
Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple. Il faut indiquer le nombre et le numéro des parts.
- (14) – Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien. Il peut y avoir plusieurs usages donc plusieurs choix conjoints possibles. Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.
- (15) – Indiquer clairement s'il y a des droits réels ou personnels.
La mention « en attente d'éléments de la conservation des hypothèques » n'est pas admise.

(16) – Adjudication : cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication. Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

(17) – La donation peut donner lieu à droit de préemption. Ceci est régi par l'article L. 213-1-1 du code de l'urbanisme qui précise en effet que sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 213-1 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

1° Entre ascendants et descendants ;

2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

(18) – Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non-utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

(19) – Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

– maintien de l'usage actuel

– ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve...

(20) – Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du « droit de délaissement » qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

(21) – Signataire autre que le propriétaire.

Qualité : notaire, mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

[i](#) Pour en savoir plus

Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex - Tél : 01 40 81 21 22

www.ecologie.gouv.fr

Annexe - Lots

Si votre bien porte sur plusieurs lots, veuillez indiquer pour chaque lot les informations suivantes :

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable



PROGRAMME DE L'OPERATION

Etude d'Aménagement ZAE DE LA CROZE à Loyettes (01360)

Maître d'ouvrage
Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain
143 rue du Château
01150 CHAZEY SUR AIN

1 PREAMBULE

Il est rappelé, en préliminaire, que le Programme a pour objectif d'exprimer la commande du maître d'ouvrage et notamment d'exposer les besoins. Ce document ne constitue en aucun cas un cahier des charges de type PRO.

La maîtrise d'œuvre reste responsable de la conformité du projet :

- Aux règles de l'art,
- Aux réglementations.

Il appartient au maître d'œuvre et aux entreprises, hommes de l'art, d'attirer l'attention du maître d'ouvrage autant que de besoin.

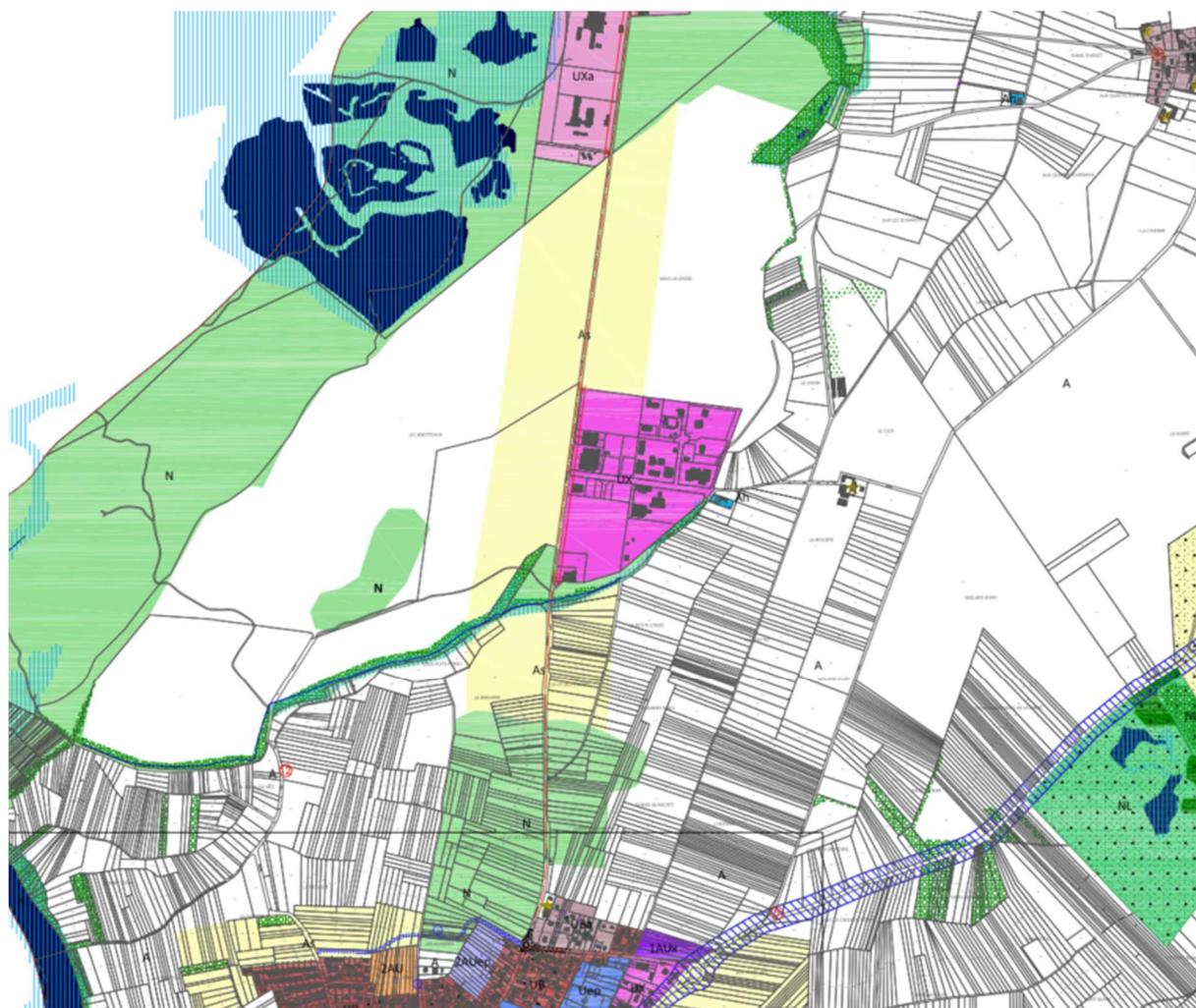
2 PRESENTATION GENERALE DE L'OPERATION

NATURE ET ORIGINE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa stratégie de développement économique, la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain a identifié comme objectif l'extension de la zone d'activités, en ciblant notamment des entreprises liées à la sous-traitance nucléaire et à la construction des EPR2.

REGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE SITE

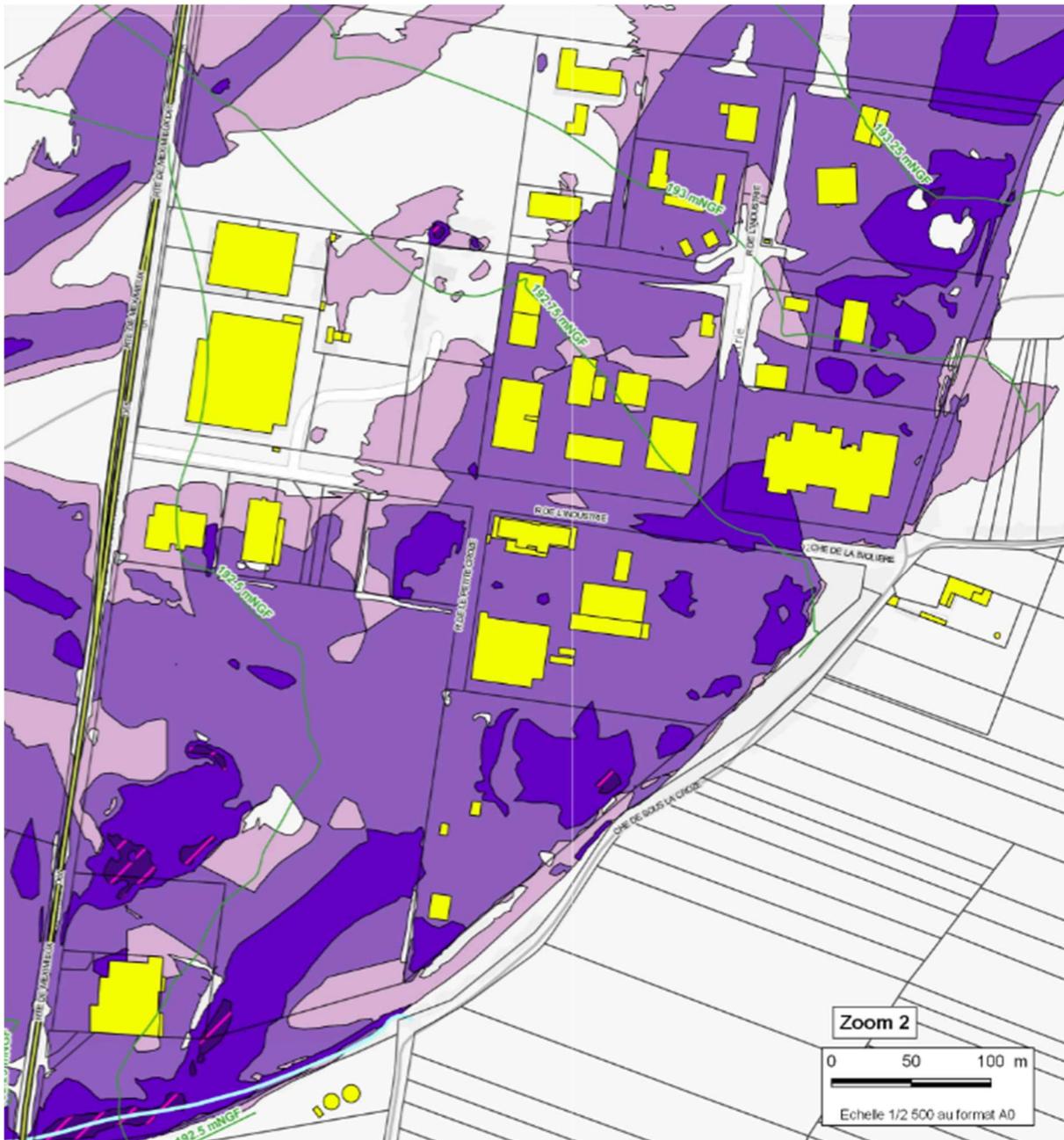
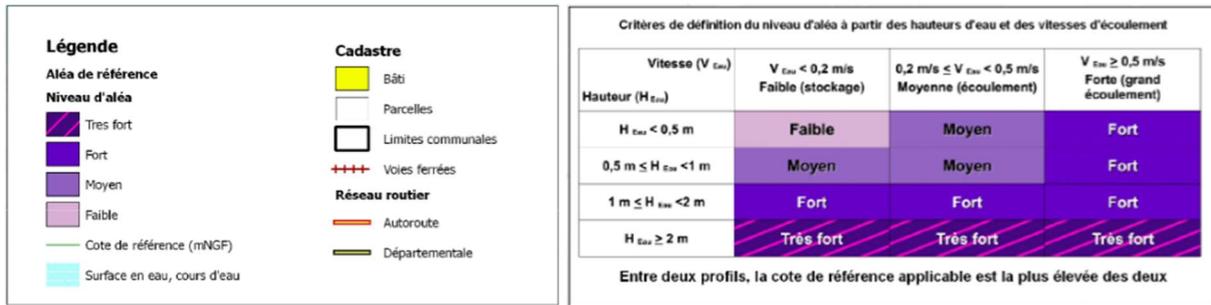
La commune de Loyettes dispose d'un PLU approuvé depuis le 17 septembre 2015, dont la dernière modification n°2 en date du 05 mars 2020 et a été approuvé par délibération le 19 septembre 2024. Le site d'étude est situé en zone **UX à vocation d'activités**, qui regroupe les zones d'activités, occupées par des bâtiments à caractère d'activités économiques, construits en ordre discontinu.



Le règlement de la zone UX est fourni en annexe du présent document, il est également consultable sur le site de la mairie : <https://commune-loyettes.fr/revision-plan-local-durbanisme/>.

Au stade actuel de l'étude les contraintes du PLU ont été étudiées : elles ne présentent pas d'éléments de nature à remettre en cause le projet. Le concepteur devra procéder à un examen approfondi des implications du PLU (et de ses éventuelles modifications à venir) de la commune (considéré, dans son intégralité, comme document applicable), et de réaliser les démarches nécessaires auprès des services concernés avant le dépôt de Permis de Construire.

Zone d'inondation par le PPRNi Rhône et Ain



La parcelle se situe dans des aléas fort, moyen et faible de la zone PPNRi.

Les principales règles particulières de la zone UX sont les suivantes (extrait) :

- ART. UX2 – PPRNi
- ART. UX3 – ACCES ET VOIRIE
 - Accès VL en recul $\geq 5m$
- ART. UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
 - Eaux pluviales, rejet dans le milieu naturel obligatoire
 - Hydrocarbures sols, installation d'un débourbeur et séparateur hydrocarbures obligatoires avant raccordement au réseau public d'eaux pluviales.
- ART. UX6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES
 - Distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures.
 - Retrait $\geq 5 m$, le long des voies publiques et privées
 - Retrait $\geq 3 m$, le long des voies piétonnes
 - Implantations différents possibles pour des motifs précis d'architecture, bioclimatiques et écologiques au cas par cas.
- ART. UX7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
 - Distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures.
 - Sur les limites séparatives si $Ht \leq 4 m$
 - Retrait $\geq 3 m$ avec $d=H/2$
- ART. UX8 - IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
 - Non règlementé
- ART. UX9 - EMPRISE AU SOL
 - $COS \leq 0.70$
- ART. UX10 - HAUTEUR MAXIMUM depuis TN
 - $\leq 14 m$ à l'égout du toit
- ART. UX11 - ASPECT EXTERIEUR
 - Non règlementé
- ART. UX12 - STATIONNEMENT
 - Limiter l'imperméabilisation des sols
 - Se fera en fonction des besoins
 - D'équipements collectifs, bureaux, restauration, de commerce :
 - Abriter du personnel : 1 place pour $50 m^2$ de surf. de plancher
 - Recevoir du public : 1 place pour $25 m^2$ de surf. de plancher
 - Commerces : 1 place pour $25 m^2$ de surf. de vente
 - Restauration : 1 place pour $25 m^2$ de surf. ouvertes au public
 - Industrielles, artisanales, entrepôts, services : 1 place pour $50 m^2$ de sdp
 - Eqpts publics ou intérêt collectif : en fonction des besoins
 - 2 Roues (Logts, bureaux, eqpts publics) : $1m^2$ par tranche de $100 m^2$ de sdp
- ART. UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES
 - 4 arbres de haute tige par tranche de $1000 m^2$ de surface de terrain

- ART. UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
 - *Non règlementé*
- ART. UX15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
 - *Non règlementé*
- ART. UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE
 - *Non règlementé*

LE PROJET

Création d'une extension de la zone avec des fonciers entre 1000 et 3000m² environ afin d'y accueillir des activités de sous-traitance nucléaire et des entreprises liées à la construction des EPR.

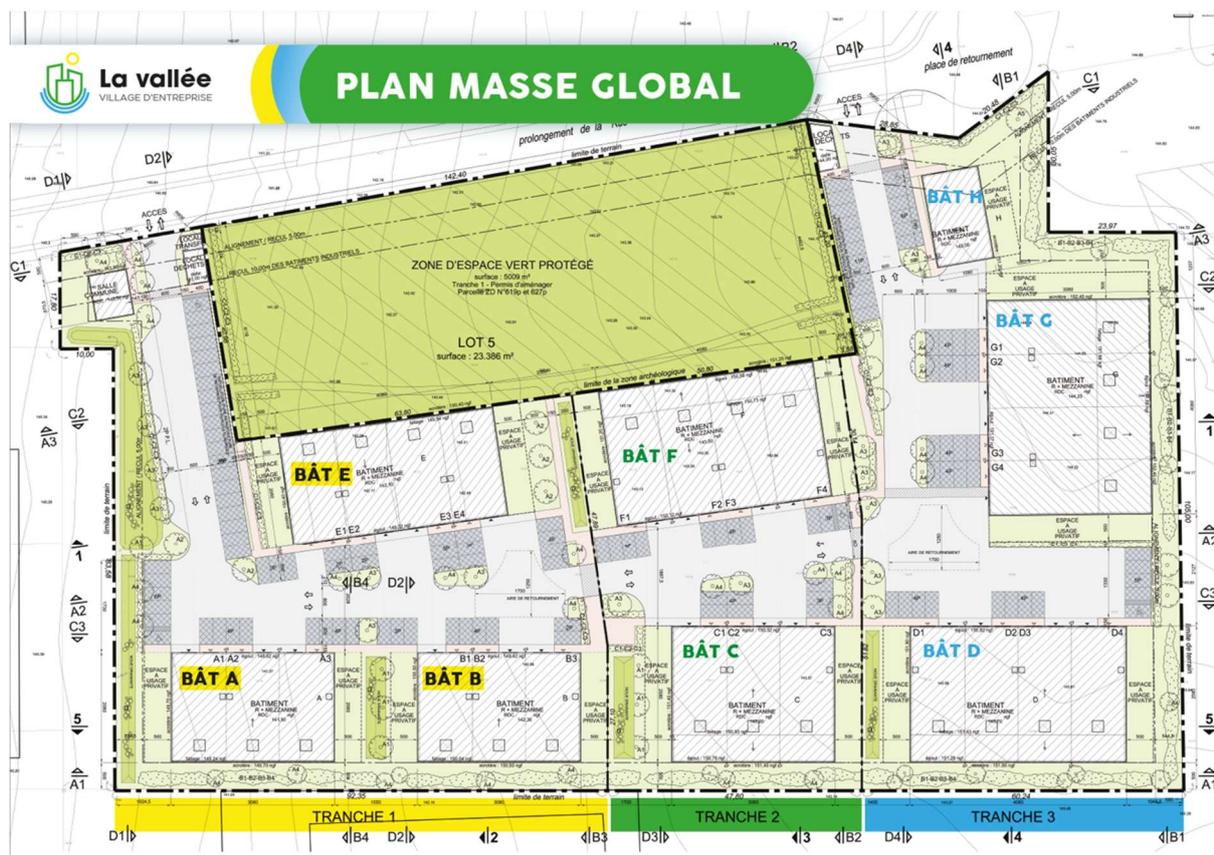
Cette étude devra être approfondie afin d'intégrer les arbres à hautes tiges et les noues nécessaires à l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle.



EXEMPLE D'IMPLANTATION

Une proposition de découpage parcellaire avec des surfaces plus importantes pourra être étudiée afin de créer une zone économique mutualisée comprenant les voiries, les espaces verts et les stationnements.

Exemple d'un plan masse global à la vallée :



ZAE DE LA CROZE - LOYETTES PLAN MASSE - FAISABILITE

le 06/05/25

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20250728-A2025-010-AR
Date de télétransmission : 31/07/2025
Date de réception préfecture : 31/07/2025

