

**Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION**

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	Bâti sur terrain propre à usage professionnel sans occupant – surface totale de la parcelle 1 025 m <sup>2</sup>
Adresse du bien :	3 Rue de l'Industrie – (Nom de la voie : Rue de l'Expansion) – 73460 FRONTENEX
Références cadastrales :	A 2521

*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 Frontenex approuvé le 29 juin 2018, modifié le 4 juillet 2022,

Vu la délibération en date du 26 octobre 2018 instituant le droit de préemption urbain à Frontenex,

Vu la délibération en date du 8 octobre 2021 par laquelle le Conseil Municipal de Frontenex a délégué le droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Arlysère,

Vu la délibération n° 20 du 9 novembre 2021 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère a accepté la délégation du droit de préemption urbain,

Vu la délibération n° 21 du 9 novembre 2021 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 DIA n° 2023 – DIA - 28 reçue en Mairie de Frontenex le 1<sup>er</sup> décembre 2023, concernant la cession d'un terrain bâti, supportant un bâtiment, appartenant à la SCI DU PONT DE FRONTENEX, d'une superficie de 1 025 m<sup>2</sup>, situé lieu-dit 3 rue de l'Industrie – (Nom de la voie : Rue de l'Expansion) - à FRONTENEX (73460) et référencé au cadastre de la Commune section A sous le n° 2521 pour un prix de 110 000 €, au profit de Mr CHABOD Michaël – 30 Chemin des Bauges – 73200 GILLY SUR ISERE,

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.

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'ARLYSÈRE.

La zone d'activités économiques Ferdinand Martin se situe sur la Commune de Frontenex, 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 et l'autoroute A 430 et constitue un pôle économique

industriel et artisanal structurant, à développer et à reconquérir par l'Agglomération, comme le précise le SCOT « Arlysère » approuvé en mai 2012.

Extrait DOG SCOT 2012, page 39 :

*« Les structures gestionnaires des Sites d'activités Intercommunales (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 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 est soumis à une très forte pression foncière, et à des enjeux multiples : activité agricole, fonciers 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).

Au vu des enjeux de ce secteur, la collectivité s'y intéresse depuis de nombreuses années. La commune de Frontenex tente également depuis longtemps de sensibiliser les propriétaires à la vente de leur bien inoccupé, sans succès.

Le bâtiment existant sur la propriété concernée par la présente préemption est d'environ 147 m<sup>2</sup>, occupe aujourd'hui une surface représentant environ 15 % de la superficie totale du bien, ce qui représente une sous-densité importante et très consommateur de foncier.

La vente n'est pas subordonnée à l'obtention d'un permis de construire, aucun dossier n'ayant été déposé à ce jour, ce qui laisse à croire que le bâtiment sera exploité dans l'existant.

Ce bien se trouve par ailleurs à proximité de la salle polyvalente de la Commune de Frontenex et derrière le local construit sur un terrain appartenant à la Communauté d'Agglomération Arlysère, occupé à ce jour par le SDIS.

La sortie sur le domaine public du SDIS via la parcelle A 3184 ne permet d'assurer la sécurité attendue pour les véhicules de secours.

Les voitures et camions roulent très vite sur ce site.

Par ailleurs, il est prévu très prochainement la restructuration du Centre d'Incendie et de Secours d'Albertville, qui amènera à regrouper et mutualiser certaines forces du SDIS sur Albertville.

En l'absence d'une maîtrise publique de ce foncier stratégique situé à proximité immédiate de la propriété Arlysère, les perspectives ne permettent :

- ni de requalifier, ni de recomposer entièrement cet espace urbain déjà artificialisé, en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique, en traitant les stationnements, la sécurité, l'intégration paysagère et la prise en compte des risques naturels,
- ni de donner des signaux positifs en termes de sobriété foncière, de qualité architecturale et environnementale.

Une approche globale sur ce foncier permettant de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012 et du PLU de la commune de 2018, est donc plus que jamais d'actualité.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Frontenex approuvé le 29 juin 2018, dont les orientations précisent, page 6 :

→ Engager une démarche de requalification des espaces publics des zones économiques existantes.  
→ Permettre la densification des zones économiques actuelles.

et la synthèse page 9 fait apparaître le périmètre des zones à densifier et à requalifier.

La parcelle concernée par la présente décision de préemption y est d'ailleurs clairement incluse.

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.

Le projet de la collectivité porte sur une opération de construction d'un bâtiment artisanal d'une superficie pouvant atteindre environ 700 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sur 2 niveaux, qui sera réalisé sur les parcelles A 3185 (propriété SDIS actuellement), 3186 (propriété Arlysère) et la parcelle objet des présentes permettra d'avoir une sortie directe sur la rue de l'Industrie et pourra se faire en toute sécurité. Des stationnements seront également réalisés sur la parcelle A 2521 et pourront être mutualisés avec ceux de la Commune de Frontenex, pour répondre aux besoins de parkings lors de manifestations importantes dans la salle polyvalente.

Ce projet viendra transformer et valoriser ce site par sa densification et sa recherche architecturale.

Le foncier économique à destination des artisans devient rare sur le territoire et l'offre privée à destination des artisans ne correspond pas toujours à leurs besoins (locaux éloignés du centre-ville, loyers élevés, surfaces de locaux non adaptées etc...). Ce projet proposera des solutions en adéquation avec leurs besoins matériels et leurs possibilités financières.

Il s'inscrit en cohérence avec les nouvelles constructions, économisant ainsi l'espace consommé pour les infrastructures (notamment par la mutualisation des accès et stationnements et contribuant ainsi à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols). Sans compter sur la dimension relative aux économies d'énergie, ce projet prévoyant la mise en place de panneaux photovoltaïques.

La voie publique devra également être retravaillée pour une mise en sécurité et un ralentissement de la circulation, une partie de la zone comportant encore des locaux à usage d'habitation.

L'acquisition du bien visé dans la DIA réceptionnée le 1<sup>er</sup> décembre 2023 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consistera à restructurer/démolir et reconstruire un bâtiment avec un accès sécurisé, et à améliorer l'accueil des activités économiques dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Cela répond aux objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'urbanisme et conformément à sa compétence 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 mise en œuvre d'un projet de construction d'un bâtiment artisanal desservi par un accès sur le domaine public en toute sécurité,
- Un aménagement économe en matière de foncier,
- Des stationnements mutualisables et mobilisables en fonction des besoins liés à l'utilisation de la salle polyvalente communale,
- L'amélioration des conditions d'intégration du bâtiment d'un point de vue architectural, énergétique et environnemental,
- Répondre aux enjeux de la transition écologique,
- Poursuivre le développement économique du territoire, générateur d'emplois,
- Répondre aux besoins des artisans.

L'acquisition du bien visé dans la DIA, réceptionnée le 1<sup>er</sup> décembre 2023 permettra à la Communauté d'Agglomération d'engager la restructuration des tenements actuellement utilisés par les services de Secours dont elle est propriétaire en partie, inclus dans la zone d'activités économiques Ferdinand Martin et favoriser l'accueil des 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 1 :** Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain le bien appartenant à la Société Civile Immobilière DU PONT DE FRONTENEX situé au 3 Rue de l'Industrie – (Nom de la voie : Rue de l'Expansion) - 73460 FRONTENEX, tel que défini dans la DIA réceptionnée le 1<sup>er</sup> décembre 2023, dans les conditions prévues par la DIA, au prix de 110 000 € (cent dix mille euros).

La préemption est exercée pour permettre la restructuration des tènements actuellement utilisés par les services de Secours dont elle est propriétaire en partie, inclus dans la zone d'activité Ferdinand Martin, dans une logique de renouvellement urbain consistant à :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification,
- La mise en œuvre d'un projet de construction d'un bâtiment artisanal sur 2 tènements utilisés actuellement par les services de secours, desservi par un accès sur le domaine public en toute sécurité
- Un aménagement économe en matière de foncier,
- La réalisation de stationnements mutualisables et mobilisables en fonction des besoins liés à l'utilisation de la salle polyvalente communale,
- L'amélioration des conditions d'intégration du bâtiment d'un point de vue architectural, énergétique et environnemental,
- Répondre aux enjeux de la transition écologique,
- Poursuivre le développement économique du territoire, générateur d'emplois,
- Répondre aux besoins des artisans.

L'acquisition du bien visé dans la DIA réceptionnée le 1<sup>er</sup> décembre 2023 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à renforcer l'attractivité de ce secteur industriel et artisanal vieillissant, répondre aux nouveaux besoins des professionnels et améliorer l'accueil des activités économiques, en toute sécurité, permettant la mutualisation des stationnements avec les équipements publics, 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.

**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](http://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 : 2LD LEFEVRE – DEMOL – CAMUS – à l'Attention de Maître Frédéric DEMOL – 111 Avenue des Salines Royales – BP 59 – 73602 MOUTIERS CEDEX
- Au propriétaire du bien : SCI DU PONT DE FRONTENEX – Mr Jean-Michel GOGUET – 530 Chemin des Carrières du Salin – 73460 GRESY SUR ISERE
- À l'acquéreur du bien : Mr CHABOD Michaël – 30 Chemin des Bauges – 73200 GILLY SUR ISERE

Ampliation sera transmis à Monsieur le Préfet

Fait à Albertville, 26 janvier 2024

Le Président,  
Franck LOMBARD

