

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION

DESCRIPTION DU BIEN A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature du bien :	Non bâti – Terrains d'une superficie totale de 4 531 m ²
Adresse du bien :	LES LAVANCHES – 73 460 GRESY SUR ISERE
Références cadastrales :	C 430 - 432 - 433 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439

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 Grésy sur Isère approuvé le 27 mai 2019, la modification du 18 décembre 2023 et la révision allégée du 18 décembre 2023,

Vu la délibération en date du 27 mai 2019 instituant le droit de préemption urbain renforcé à Grésy sur Isère,

Vu la délibération en date du 16 novembre 2020 par laquelle le Conseil Municipal de Grésy sur Isère a délégué le droit de préemption urbain à la Communauté d'Agglomération Arlysère,

Vu la délibération n° 36 du 10 décembre 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° 37 du 10 décembre 2020 par laquelle le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Arlysère a délégué l'exercice du droit de préemption urbain délégué à son Président,

Vu la DIA n° 2024-DIA-001 reçue en Mairie de Grésy sur Isère le 02 février 2024, concernant la cession de terrains appartenant à Mme GENTY née CLERC Laëtizia, M. CLERC Sébastien et Mme CLERC Amandine, d'une superficie de 4 531 m², situés au lieu-dit « LES LAVANCHES » et référencés au cadastre de la Commune section C sous les n° 430 - 432 - 433 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 pour un prix de 90 620 €, au profit d'une SCI dénommée LM73, représentée par M. Manno – Zone industrielle du Pré de la Garde II – 73 300 SAINT JEAN DE MAURIENNE,

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'activité commerciale.

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 économique et l'extension des zones d'activités existantes.

La zone d'activités économiques Les Lavanches se situe sur la Commune de Grésy sur Isère, en rive droite de l'Isère, à proximité de la RD 1090 et à moins d'1 kilomètre de l'autoroute A 43. Elle est reconnue zone d'intérêt communautaire du territoire Arlysère. Elle est accessible directement depuis la RD et constitue un pôle économique artisanal structurant, à développer 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 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. »

Le DOG possède également page 37 une cartographie faisant apparaître le périmètre de la zone existante et les extensions d'ores et déjà prévues.

Les parcelles concernées par la présente décision de préemption y sont d'ailleurs clairement incluses.

La rareté du foncier et les enjeux environnementaux positionnent la restructuration des zones d'activités et l'extension des zones existantes dans la continuité des équipements publics en place 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, foncier, environnementale, 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, la collectivité s'intéresse depuis de nombreuses années aux terrains situés à proximité de la zone d'activité, afin de conforter le pôle économique existant.

C'est dans cet objectif qu'ARLYSÈRE s'est porté acquéreur le 29 janvier 2024 d'une propriété de 11 952 m² située à proximité immédiate et en amont de la ZAE. La collectivité y possédait déjà environ 5 500 m² de terrains. Des prospects se sont d'ores et déjà manifestés pour s'implanter sur ce secteur, en cours d'étude.

Les biens concernés par la présente préemption se trouvent dans la continuité de la zone des Lavanches, accessibles par la voirie du lotissement et l'ensemble des réseaux sont en attente sur la parcelle déjà propriété Arlysère cadastrée section C n°428. Arlysère et la Commune sont en veille depuis plusieurs années, souhaitant poursuivre le développement de la zone existante, les réseaux principaux ayant été dimensionnés à cet effet.

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 foncier ne sera pas construit immédiatement.

En l'absence d'une maîtrise publique de ce foncier stratégique situé dans la continuité de la zone d'activité existante, les perspectives ne permettent pas, compte-tenu du morcellement des terrains en multipropriété et au vu de leur configuration :

- D'avoir une opération d'aménagement d'ensemble, organisée, dans l'esprit de la zone d'activité existante, en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique, en traitant les stationnements, la sécurité, l'intégration paysagère.

Une approche globale sur ce foncier permettant de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012 et du PLU de la Commune de 2019, est donc plus que jamais d'actualité.

Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Plan Local de l'Urbanisme de la Commune de Grésy sur Isère approuvé le 27 mai 2019 :

- Le rapport de présentation qui confirme l'existence et le développement de la zone des Lavanches d'environ 7ha
- le projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) comporte une orientation n° 4 (page 6) sur le développement des activités économiques aux Lavanches .

C'est sur la base de ces constats que la Communauté d'Agglomération, en accord avec la Commune concernée, s'est engagée dans une politique d'acquisition foncière sur Les Lavanches, pour pouvoir disposer de la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation d'opérations d'aménagement.

Le projet de la collectivité porte sur une opération de lotissement sur l'ensemble des terrains restant à aménager, avec la création d'une dizaine de lots, dont le découpage sera effectué selon les besoins des professionnels s'installant sur ce site. Les espaces communs (desserte des lots et stationnements) seront organisés selon la même philosophie que le premier lotissement afin d'avoir une cohérence d'aménagement et de fonctionnalité. Le règlement prendra en compte la nécessité de densifier les constructions sur les terrains et en hauteur, afin d'optimiser l'utilisation des espaces, avec une recherche architecturale, énergétique et environnemental.

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 (loyers élevés, surfaces de locaux non adaptées, précarité énergétique 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.

L'acquisition du bien visé dans la DIA réceptionnée le 2 février 2024 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consistera à la création d'un lotissement à destination des professionnels visant à améliorer l'accueil des activités économiques dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. 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 :

- Un aménagement du site dans un esprit de densification,
- La mise en œuvre d'un lotissement 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'occupation des lots,
- L'amélioration des conditions d'intégration du bâtiment d'un point de vue architectural, énergétique et environnemental, avec un règlement de lotissement adapté,
- 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 2 février 2024 permettra à la Communauté d'Agglomération d'engager l'extension de cette zone d'activité visant à favoriser l'accueil des activités économiques, dans le cadre d'une opération d'aménagement 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 les terrains appartenant à Mme GENTY née CLERC Laëtitia, M. CLERC Sébastien et Mme CLERC Amandine, situés au lieu-dit « LES LAVANCHES » tel que défini dans la DIA réceptionnée le 2 février 2024, dans les conditions prévues par la DIA, au prix de 90 620 € (quatre-vingt-dix mille six cent vingt euros).

La préemption est exercée pour permettre l'extension de la zone d'activité des Lavanches avec la création d'un lotissement dans une logique d'aménagement d'ensemble consistant à :

- Un aménagement du site dans un esprit de densification,
- La mise en œuvre d'un lotissement 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'occupation des lots,
- L'amélioration des conditions d'intégration du bâtiment d'un point de vue architectural, énergétique et environnemental, avec un règlement de lotissement adapté,

- 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 déposée le 2 février 2024 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consiste à renforcer l'attractivité de ce secteur, répondre aux nouveaux besoins des professionnels et améliorer l'accueil des activités économiques, en toute sécurité, permettant la mutualisation des accès et stationnements, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble 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 « Télérécourse 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 : Flavens & Chapuis Notaires - 21 rue des Quatre Sétives - 73390 CHAMOIX SUR GELON
- Aux propriétaires du bien :
 - o Mme Laëtizia GENTY, née CLERC - Ferme de Brandelles - 78 660 SAINT MARTIN DE BRETHENCOURT
 - o M. CLERC Sébastien – 255 route de l'Etang dessus – 73 460 SAINT VITAL
 - o M. CLERC Amandine – 25 route du lac – 73 460 GRESY SUR ISERE
- A l'acquéreur du bien : SCI LM73, M. Manno – Zone industrielle du Pré de la Garde II – 73 300 SAINT JEAN DE MAURIENNE

Ampliation sera transmis à Monsieur le Préfet

Fait à Albertville, le 20 mars 2024
Le Président,
Franck LOMBARD

