

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION – Biens SCI Le Grand Arc - Frontenex

DESCRIPTION DES BIENS A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature des biens :	Bien bâti sur terrain propre à usage industriel – surface totale de la parcelle : 4 114 m ²
Adresse des biens :	« Au pont » - 7 rue du Baron Angley - 73460 FRONTENEX
Références cadastrales :	A 2515

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 04 juillet 2022 ;

Vu la délibération en date du 26 octobre 2018 par laquelle le Conseil municipal de Frontenex institue le droit de préemption urbain ;

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° 2024 – DIA – 14, réceptionnée le 12 novembre 2024, concernant la cession d'un terrain, supportant un bâtiment, appartenant à la SCI LE GRAND ARC, d'une superficie totale de 4 114 m², situé « Au Pont » à FRONTENEX (73460) et référencé au cadastre de la Commune section A sous le n° 2515, pour un prix de 720 000€, au profit de la SARL HOLDING ALEXIS BOTTURA domiciliée 1023 avenue de la houille blanche 73000 CHAMBERY ;

Vu la demande de visite des lieux notifiée le 4 décembre 2024 ;

Vu l'accord du propriétaire réceptionné le 4 décembre 2024 ;

Vu la visite des lieux en date du 9 décembre 2024 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 17 décembre 2024 ;

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, développée en plusieurs tranches à partir des années 1970, 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 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.* »

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 subit une très forte pression foncière, et présente des enjeux multiples : activité agricole, fonctions 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).

Le foncier économique à destination des artisans et des industriels devient également rare sur le territoire et l'offre privée ne correspond pas toujours à leurs besoins (locaux éloignés des centres-villes, loyers élevés, surfaces de locaux non adaptées, bâtiments vétustes, etc...).

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.

Une approche globale sur le foncier objet de la présente DIA, permettant de mettre en œuvre les prescriptions du SCOT de 2012 et du PLU de la commune de Frontenex 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

La communauté d'agglomération est d'ailleurs déjà devenue propriétaire de plusieurs tènements sur cette zone d'activités, par voie de préemption.

Les bâtiments sont vétustes, ne répondent plus aux normes d'aujourd'hui et sont très consommateurs de foncier.

Plusieurs bâtiments situés sur cette zone d'activités sont par ailleurs clairement sous exploités, voire vacants. Une acquisition amiable est par ailleurs, en cours par la collectivité. Elle porte sur le terrain limitrophe à la propriété objet de la DIA, cadastré section A n° 2516p.

En l'absence d'un réaménagement d'ensemble et cohérent de cette zone vieillissante, les perspectives ne permettent :

- Ni de requalifier le secteur et de recomposer certains espaces urbains déjà artificialisés en prenant en compte les enjeux de densification en zone économique, l'organisation des stationnements, la nécessité de décloisonner certains tènements permettant une densification organisée, la création de liaisons douces, d'espaces verts pour leurs fonctions environnementales et paysagères,

- Ni de disposer de bâtiments donnant des signaux positifs en termes de sobriété foncière, de qualité architecturale et environnementale, adaptés aux besoins des artisans et industriels en recherche de locaux.

La collectivité poursuivra les études de réaménagement de cette zone, séparée en 2 parties par la route des Tilleuls. Elles portent sur la restructuration et densification des bâtiments existants, une réorganisation d'ensemble des différents usages de la zone qui sont actuellement partagés entre des activités publiques (site routier du Département de la Savoie, salle des fêtes de la Commune de Frontenex, centre de secours du SDIS 73), des habitations et des entreprises privées. Certains ilots sous-densifiés seront recomposés pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui.

Cette opération s'inscrira en cohérence avec les nouvelles constructions, économisant ainsi l'espace consommé pour les infrastructures (notamment par la mutualisation des accès, des stationnements et la densification en volume des bâtiments) et contribuant ainsi à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols.

Ce projet permettra également de valoriser la zone par un traitement de l'aspect esthétique des bâtiments avec une recherche architecturale cohérente, des locaux conformes à la réglementation thermique en vigueur et une sécurisation des espaces publics.

Ce projet proposera aussi des solutions en adéquation avec les besoins matériels et les possibilités financières des artisans et des industriels, le tout dans une logique d'opération de renouvellement urbain. Cela répond aux objectifs, tel que cela est prévu par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et conformément à la compétence de la communauté d'agglomération ARLYSÈRE, 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 restructuration, densification des bâtiments économiques, avec une architecture qualitative ;
- La mise en œuvre d'un projet de restructuration et d'aménagement d'ensemble et global incluant l'intégration paysagère ;
- Le décloisonnement des tenements pour favoriser un aménagement économe en matière de foncier ;
- L'organisation des stationnements et des accès ;
- La restructuration et la sécurisation des espaces et équipements publics ;
- Répondre aux enjeux de la transition écologique ;
- Poursuivre le développement économique du territoire, générateur d'emplois ;
- Répondre aux besoins des artisans et des industriels.

L'acquisition du bien visé dans la DIA, réceptionnée le 12 novembre 2024 permettra à la Communauté d'agglomération d'engager la restructuration des bâtiments implantés sur le site, la réorganisation d'ensemble du secteur, inclus dans la zone d'activités économiques Ferdinand Martin en vue de favoriser l'accueil et l'attractivité de cette zone d'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^{er} : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain le bien appartenant à la SCI LE GRAND ARC, situé « Au Pont » à FRONTENEX (73460), tel que définis dans la DIA réceptionnée le 12 novembre 2024, au prix de 533 320 € (cinq cent trente-trois mille trois cent vingt euros).

La préemption est exercée pour permettre le réaménagement de la zone d'activités économiques Ferdinand Martin dans une logique de renouvellement urbain consistant à :

- La restructuration du site selon le principe de renouvellement et de densification ;
- La restructuration, densification des bâtiments économiques, avec une architecture qualitative ;
- La mise en œuvre d'un projet de restructuration et d'aménagement d'ensemble et global incluant l'intégration paysagère ;
- Le décloisonnement des tenements pour favoriser un aménagement économe en matière de foncier ;

- L'organisation des stationnements et des accès ;
- La restructuration et la sécurisation des espaces et équipements publics ;
- Répondre aux enjeux de la transition écologique ;
- Poursuivre le développement économique du territoire, générateur d'emplois ;
- Répondre aux besoins des artisans et des industriels.

L'acquisition du bien visé dans la DIA, réceptionnée le 12 novembre 2024 permettra à la Communauté d'agglomération de réaliser son projet qui consiste à renforcer l'attractivité de la zone d'activité économique Ferdinand Martin, par la restructuration et la densification des bâtiments implantés sur le site, avec une architecture qualitative et des locaux conformes à la réglementation thermique en vigueur, la restructuration et sécurisation des espaces publics vieillissants de cette zone, afin de 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.

Article 2 : Les dépenses liées à cette acquisition seront prévues au budget de la Communauté d'agglomération.

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 qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Communauté d'Agglomération ARLYSÈRE 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 mois à compter de cet accord ;
- soit qu'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, la Communauté d'Agglomération ARLYSÈRE se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit qu'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 des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

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 : Maître Richard ETEOCLE – 7 chemin des Primevères 73190 CHALLES LES EAUX
- Au propriétaire des biens : SCI LE GRAND ARC – rue Saint Roch - Les Fontaines - 73460 GRESY SUR ISERE
- À l'acquéreur des biens : SARL HOLDING ALEXIS BOTTURA – 1023 avenue de la houille blanche 73000 CHAMBERY

Copie sera transmise à Monsieur le Préfet de la Savoie.

Fait à Albertville, le 06 janvier 2025

Le Président,
Franck LOMBARD

