

Objet : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION – Biens SCI DU PONT DE FRONTENEX - FRONTENEX

DESCRIPTION DES BIENS A ACQUERIR PAR VOIE DE PREEMPTION	
Nature des biens :	bâti sur terrain propre à usage d'activité, vacant – surface totale de la parcelle : 1 405 m ²
Adresse des biens :	5B rue de l'Industrie - 73460 FRONTENEX
Références cadastrales :	A 1525, 1527, 1529

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° 2025 – DIA – 01, réceptionnée le 24 février 2025, concernant la cession de terrains, supportant un ensemble immobilier à usage d'activité, appartenant à la SCI DU PONT DE FRONTENEX, d'une superficie totale de 1 405 m² situé 5B rue de l'Industrie à FRONTENEX (73460) et référencés au cadastre de la Commune section A sous les n° 1525, 1527, 1529, pour un prix de 470 000€, sans désignation de l'acquéreur ;

Vu la demande de visite des lieux signifiée les 2 et 3 avril 2025 ;

Vu l'accord du propriétaire réceptionné le 4 avril 2025 ;

Vu la visite des lieux en date du 11 avril 2025 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 16 avril 2025 ;

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 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 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.

Les bâtiments existants sur la propriété sont vacants depuis plusieurs années. Un ancien tunnel existe et est de qualité très médiocre. 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 les bâtiments seront exploités dans l'existant.

Cette propriété est par ailleurs riveraine de la parcelle A 2521, qui a fait l'objet d'une préemption de la Collectivité en 2024, au vu des enjeux du secteur.

Ces enjeux impactent également la propriété objet de la présente préemption :

- Situation 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 pas d'assurer la sécurité attendue pour les véhicules de secours.
- Les voitures et camions roulent très vite sur ce site.
- 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 des propriétés 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.

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

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 sur l'ensemble du tènement qui sera propriété d'ARLYSÈRE, une sortie directe sur la rue de l'Industrie, en toute sécurité. Des stationnements seront également réalisés et pourront être mutualisables 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 et des industriels devient rare sur le territoire et l'offre privée 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 24 février 2025 permettra à la Communauté d'Agglomération de réaliser son projet qui consistera à restructurer/démolir et reconstruire des locaux 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 de locaux industriels et/ou artisanaux desservi par un accès sur le domaine public en toute sécurité, depuis les biens propriétés de la collectivité,
- Le décloisonnement des tènements pour favoriser 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 projet 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 et des industriels.

L'acquisition du bien visé dans la DIA, réceptionnée le 25 février 2025 permettra à la Communauté d'Agglomération d'engager la restructuration de l'ensemble du tènement incluant les biens qui font l'objet de la présente préemption et les parcelles déjà propriété de la collectivité, inclus dans la zone d'activités économique 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^{er} : Il est décidé d'acquérir par exercice du droit de préemption urbain le bien appartenant à la SCI DU PONT DE FRONTENEX, situé 5B rue de l'Industrie à FRONTENEX (73460), tel que définis dans la DIA réceptionnée le 24 février 2025, au prix de 385 025€ (trois cent quatre-vingt cinq mille vingt-cinq 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 mise en œuvre d'un projet de construction de locaux industriels et/ou artisanaux desservi par un accès sur le domaine public en toute sécurité, depuis les biens propriétés de la collectivité,
- Le décloisonnement des tènements pour favoriser 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 projet 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 et des industriels.

L'acquisition du bien visé dans la DIA, réceptionnée le 24 février 2025 permettra à la Communauté d'agglomération d'engager la restructuration de l'ensemble du tènement incluant les biens qui font l'objet de la présente préemption et les parcelles déjà propriété de la collectivité, inclus dans la zone d'activités économique 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.

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 « Télérecours 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 Frédéric DEMOL – 111 avenue des salines royales 73600 MOUTIERS
- Au propriétaire des biens : SCI DU PONT DE FRONTENEX – 530 chemin des carrières du Salin - 73460 GRESY SUR ISERE

Copie sera transmise à Monsieur le Préfet de la Savoie.

Fait à Albertville, le 28 avril 2025
Le Président,
Franck LOMBARD

