



Extrait du registre des délibérations

Conseil communautaire du 19 décembre 2024

n° 246-24 C

Objet : *RS - Instauration d'un périmètre du droit de préemption simple et renforcé sur l'ensemble des 38 communes de Grand Chambéry*
Abrogation des délibérations n° 202-19 C, 103-20 C, 123-20 C, 010-21 C, 129-21 C, 066-21 C, 233-23 C, 097-24 C

- date de convocation le 13 décembre 2024
- nombre de conseillers en exercice : 82

L'an deux mille vingt-quatre, le jeudi dix-neuf décembre à dix-neuf heures quinze, les membres du Conseil communautaire de Grand Chambéry, légalement convoqués, se sont réunis à Saint-Alban-Leysse, salle des fêtes, sous la présidence de Thierry Repentin, président de Grand Chambéry.

- étaient présents : 56

Aillon-le-Jeune

Aillon-le-Vieux

Arith

Barberaz

Barby

Bassens

Bellecombe-en-Bauges

Challes-les-Eaux

Chambéry

Vincent Miguet

Cécile Trahand

Arthur Boix-Neveu

Christophe Pierretton

Martine Lambert - Alain Thieffenat

Eric Delhommeau

James Hallay - Josette Rémy

Marie Bénévise - Claudine Bonilla - Daniel Bouchet - Sophie Bourgade - Florence Bourgeois - Pierre Brun -

Alain Caraco - Jean-Benoît Cerino - Philippe Cordier - Isabelle Dunod - Christelle Favetta-Sieyes -

Sabrina Haerincq - Micheline Myard-Dalmals - Martin Noblecourt - Gaétan Pauchet - Benoit Perrotton -

Thierry Repentin - Farid Rezzak - Sara Rotelli

Franck Morat

Cognin

Curienne

Doucy-en-Bauges

Ecole

Jacob-Bellecombette

Jarsy

La Compôte

La Motte-en-Bauges

La Motte-Servolex

La Ravoire

La Thuile

Le Châtelard

Le Noyer

Les Déserts

Lescheraines

Montagnole

Puygros

Saint-Alban-Leysse

Saint-Baldoph

Saint-Cassin

Saint-François de Sales

Saint-Jean-d'Arvey

Saint-Jeoire-Prieuré

Saint-Sulpice

Sainte-Reine

Sonnaz

Thoiry

Vérel-Pragondran

Vimines

Hervé Ferroud-Plattet

Bruno Stellian

Pierre Duperier

Damien Regairaz

Luc Berthoud - Alain Gaget - Pascal Mithieux - Céline Vernaz

Grégory Basin - Alexandre Gennaro - Chantal Giorda

Jean-François Poitou

Vincent Boulnois

Philippe Gamen

Sandra Ferrari

Jean-Maurice Venturini

Michel Dyen - Alain Saurel

Valentin Hachet

Jocelyne Gougou

Maryse Fabre

Christian Berthomier

Jean-Marc Léoutre

Marcel Ferrari

Daniel Rochaix

Jean-Pierre Coendoz

Corine Wolff

- conseillers excusés ayant donné pouvoir : 12

de Jimmy Bâabâa à Daniel Bouchet - de Anne-Marie Barouti à Alain Saurel - de Michel Camoz à Claudine Bonilla - de Corinne Charles à Franck Morat - de Philippe Ferrari à Pierre Duperier - de Jean-Pierre Fressoz à Corine Wolff - de Danièle Goddard à Arthur Boix-Neveu - de Héléne Jacquemin à Luc Berthoud - de Sylvie Koska à Alexandre Gennaro - de Marie Perrier à Hervé Ferroud-Plattet - de Claire Plateaux à Sophie Bourgade - de Alexandra Turnar à Philippe Gamen

- conseillers excusés : 14

Brigitte Bochaton - Stéphane Bochet - Frédéric Bret - Jean-Pierre Casazza - Aloïs Chassot - Max Joly - Laïla Karoui - Luc Meunier - Marine Mithieux - Raphaële Mouric - Walter Sartori - Serge Tichkiewitch - Thierry Tournier - Philippe Vuillermet

GRAND CHAMBÉRY

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex

04 79 96 86 00 - grandchambery.fr

Conseil communautaire du 19 décembre 2024

délibération n° 246-24 C

objet **RS - Instauration d'un périmètre du droit de préemption simple et renforcé sur l'ensemble des 38 communes de Grand Chambéry**
Abrogation des délibérations n° 202-19 C ,103-20 C, 123-20 C, 010-21 C, 129-21 C, 066-21 C, 233-23 C, 097-24 C

Isabelle Dunod, vice-présidente chargée de l'urbanisme, du foncier et des gens du voyage, rappelle que par délibération n° 202-19 C du 18 décembre 2019, Grand Chambéry a instauré un périmètre de droit de préemption urbain simple et renforcé sur l'ensemble des 38 communes de Grand Chambéry. Puis par plusieurs délibérations successives, des adaptations ont été apportées à ce périmètre afin de tenir compte principalement des évolutions des projets des communes.

En effet, l'agglomération, compétente en matière de documents d'urbanisme, est, de plein droit, titulaire du droit de préemption urbain.

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet à une personne publique, telle que Grand Chambéry ou ses communes membres, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale, dans un but de réalisation des opérations d'aménagement urbain.

Objectifs du DPU

Le DPU institué par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du même code, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Les actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L. 300-1 ont pour objets :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain,
- de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels,
- de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Distinction entre DPU simple et DPU renforcé

Le DPU simple peut être institué sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) des Plans locaux d'urbanisme, selon l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme dispose que le DPU simple n'est pas applicable :

- à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai,
- à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires,

- à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, il est possible d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées ci-dessus sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit. C'est dans ce cadre que Grand Chambéry peut instituer un DPU renforcé sur certaines portions du territoire, à la demande des communes concernées.

Suite à l'approbation de la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme intercommunal habitat et déplacements (PLUi HD) par délibération n° 217-24 C du 7 novembre 2024, il convient de modifier le périmètre du droit de préemption urbain simple et renforcé. Par ailleurs, afin de simplifier la lecture, il est proposé de rassembler dans cette unique délibération l'ensemble des modifications apportées à ce périmètre de DPU simple et renforcé depuis son adoption en 2019. Cette délibération remplacera ainsi l'ensemble des délibérations précédentes.

Instauration du droit de préemption

Il est ainsi proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) sur les communes suivantes :

- 1- Aillon-le-Jeune,
- 2- Aillon-le-Vieux,
- 3- Arith,
- 4- Barby,
- 5- Bassens,
- 6- Bellecombe-en-Bauges,
- 7- Curienne,
- 8- Doucy-en-Bauges,
- 9- Jacob-Bellecombette,
- 10- Jarsy,
- 11- La Compôte,
- 12- La Motte-en-Bauges,
- 13- La Motte-Servolex,
- 14- La Ravoire,
- 15- La Thuile,
- 16- Le Châtelard,
- 17- Lescheraines,
- 18- Le Noyer,
- 19- Les Déserts,
- 20- Montagnole,
- 21- Puygros,
- 22- Saint-Alban-Leysse,
- 23- Saint-Baldoph,
- 24- Sainte-Reine,
- 25- Saint-Cassin,
- 26- Saint-François-de-Sales,
- 27- Saint-Jean-d'Arvey,
- 28- Saint-Sulpice,
- 29- Sonnaz,
- 30- Thoiry,
- 31- Verel-Pragondran,
- 32- Vimines.

Les plans délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus sont annexés à la présente délibération.

Concernant la commune de Barberaz

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU). Lorsque le contexte et l'objet le justifient, c'est-à-dire pour la réalisation dans l'intérêt général des actions ou opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement, notamment la production de logements sociaux, l'institution du droit de préemption urbain renforcé peut utilement être mobilisée.

Les secteurs concernés sont classés en zones UD-UGi-UC-UGc-UCv-UC-UGi-UGd du PLUi HD.

Ces zones représentent des enjeux forts basés sur les restructurations urbaines engagées par la commune de Barberaz. Ils permettent de lutter contre l'étalement urbain et participent également au développement de l'accessibilité aux services et transports en commun et à la promotion d'une mixité sociale et urbaine.

La réalisation des opérations de renouvellement urbain sur les secteurs précédemment déterminés implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ces périmètres. En effet, les secteurs définis comme devant être couverts par le droit de préemption urbain renforcé se trouvent dans une situation de tissu urbain complexe et dense, voire historique pour certains, qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de propriété. Ainsi, certains lots constitués par un seul local d'habitation font l'objet d'une aliénation échappant à l'application du droit de préemption urbain simple.

Des problèmes de copropriété dégradée sont également constatés dans le secteur du centre-bourg notamment.

Enfin, les immeubles récemment bâtis doivent faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs de renouvellement urbain.

Pour ces raisons, il est proposé d'instaurer le droit de préemption renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus, compte tenu des enjeux et projets ci-dessus.

Le plan délimitant le périmètre correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune de Challes-les-Eaux

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU).

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessous, compte tenu des enjeux et projets suivants :

- des opérations d'aménagement prévisibles, en renouvellement urbain ou de recomposition du tissu bâti,
- des actions visant à l'amélioration et la revalorisation de l'habitat existant, à la lutte contre l'habitat insalubre et à la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- des actions visant à conforter et favoriser le dynamisme des activités économiques, notamment commerciales.

Les secteurs concernés par le droit de préemption urbain renforcé sont les suivants :

- secteur 1 : périmètre de la ZAC du centre instauré en juillet 2010 – zone UCv du PLUi,
- secteur 2 : centre ancien (rues Marceau, rue Pasteur, rue de la Fruitière, rue du Grand Barberaz, chemin de la Combe et avenues de l'ancienne mairie et Victor Hugo) – zones UGc et UH du PLUi.

A titre d'exemple, le secteur 1 constitue un périmètre identifié pour des opérations de renouvellement urbain ou de recomposition du tissu.

Dans le secteur 2, il est particulièrement nécessaire d'intervenir pour permettre la remise à niveau du parc de logements anciens et des actions de restructuration du bâti dégradé qui, sans intervention de la collectivité, ne pourraient se réaliser.

Le plan délimitant le périmètre correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune de Chambéry

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple restreint à des secteurs stratégiques, délimités sur le plan joint, afin de fluidifier les actes de cession foncière sur des secteurs non stratégiques tout en facilitant l'étude approfondie des cessions sur des secteurs à enjeux.

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer le droit de préemption renforcé compte tenu :

- des opérations d'aménagement prévisibles, en renouvellement urbain ou de recomposition du tissu bâti (notamment dans les secteurs d'entrée de ville au nord de la zone centrale et à l'est dans le secteur Cassine),

- des actions visant à l'amélioration de l'habitat existant, à la lutte contre l'habitat insalubre et à la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- du risque incendie avec, selon les situations, la possibilité d'engager des procédures opérationnelles adaptées.

Afin de permettre à la collectivité d'intervenir, même ponctuellement (par exemple sur la vente d'un ou plusieurs lots dans des copropriétés anciennes), il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs suivants :

- avenue du Grand Verger / Alsace-Lorraine – zones UM, UCA, UGe et UAm du PLUi,
- rue d'Angleterre / rue Nicolas Parent – zones UCA du PLUi,
- avenue de la Boisse – zone UCA du PLUi,
- chemin de la Cassine – zones UGd, UGi et UCA du PLUi,
- chemin des Vieux Capucins – zone UC du PLUi,
- faubourg Maché / Haut Maché – zones UGe du PLUi,
- secteur sauvegardé et les secteurs anciens – zone PSMV du PLUi,
- faubourg Reclus – zones UCA, UGd du PLUi,
- rue des Ecoles / rue Paul Bert / avenue des Bernardines – zone UCA du PLUi,
- faubourg Nézin – zone UCd du PLUi,
- avenue du Docteur Desfrançois / quai Charles Ravet – zone UEA du PLUi,
- faubourg Montmélian – zone UCA du PLUi.

Le plan délimitant le périmètre correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune de Cognin

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessous, compte tenu des enjeux et projets suivants :

- des opérations de restructuration, de renouvellement et de revalorisation du centre ancien,
- des actions visant à conforter des fonctions centrales multiples : redynamisation du commerce, aménagement d'espaces publics et amélioration du stationnement.

Il est proposé d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs numérotés ci-après :

- secteur 1 : route de Lyon / centre ancien – zone UCv, UGd et UC du PLUi HD. Dans ce secteur, il est notamment nécessaire d'intervenir pour favoriser le maintien et l'accueil d'activités économiques en facilitant le stationnement et en veillant au maintien d'une diversité des enseignes.
- secteur 2 : centre commercial de l'Épine – zone UAc du PLUi.

A titre d'exemple, les secteurs 1 et 2 constituent des secteurs identifiés pour des opérations destinées à permettre l'implantation et l'amélioration de services publics.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune d'École

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur les secteurs indiqués ci-dessous :

- secteur 1 : parcelle cadastrée section C n° 31 : pour permettre l'aménagement et la desserte de bâtiments communaux,
- secteur 2 : parcelles cadastrées section C n° 824-1800-2266-2457-2458-2460-2461-2463-2465-2467-2469-2506 : parcelles situées à proximité des bâtiments occupés par des services publics et pouvant permettre des extensions de ces bâtiments,
- secteur 3 : parcelles cadastrées section C n° 1003-1006-2065-2095-2096 : parcelles situées sur la voirie communale ou sur l'emprise de l'accès à une zone à aménager,
- secteur 4 : parcelle cadastrée section C n° 2493 : pour permettre une meilleure desserte des habitations environnantes,
- secteur 5 : parcelle cadastrée section C n° 493 pour permettre la création d'une voirie communale,
- secteur 6 : parcelle cadastrée section C n° 543 pour permettre la desserte d'un îlot d'habitations,
- secteur 7 : parcelles cadastrées section C n° 934-935-937-2577-2578-2579-2580-2581-2582 incluses dans une zone à aménager.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Concernant la commune de Saint-Jeoire-Prieuré

Il est proposé d'instaurer un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessous, compte tenu des enjeux et projets suivants :

- secteur 1 : route nationale 6 (actuellement RD1006) du carrefour de la Gabelle (intersection RD1006/voirie communale rue de Plan Champ/chemin du Puiset) sur les deux rives, jusqu'au 1412 route nationale 6 inclus,
- secteur 2 : chemin des Frasses jusqu'au numéro 215 et chemin de la Fruitière,
- secteur 3 : zone d'activités des Cotes.

A titre d'exemple, le secteur 1 constitue un périmètre identifié pour des opérations de renouvellement urbain ou de recomposition du tissu, il est particulièrement nécessaire d'intervenir pour permettre la remise à niveau du parc de logements anciens et des actions de restructuration du bâti dégradé qui, sans intervention de la collectivité, ne pourraient se réaliser.

Dans le secteur 2, il est particulièrement nécessaire d'intervenir pour permettre la remise à niveau du parc de logements anciens et la maîtrise des bâtis de logements à requalifier.

Dans le secteur 3, il est notamment nécessaire d'intervenir pour favoriser le maintien et l'accueil des activités économiques en veillant notamment à la diversité des enseignes.

Le plan délimitant les périmètres correspondant à l'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus est annexé à la présente délibération.

Il est rappelé qu'une analyse conjointe des déclarations d'intention d'aliéner est réalisée par Grand Chambéry et par la commune où est localisé le projet de vente. Le droit de préemption urbain, dont le titulaire est Grand Chambéry, peut donc être délégué ponctuellement à la commune ou une structure désignée (Etablissement public foncier local, Chambéry-Grand Lac Economie, etc.) qui en fait la demande, à l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner spécifique.

Vu les statuts de Grand Chambéry,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 211-1 et suivants,

Vu la délibération n° 201-19 C du Conseil communautaire du 18 décembre 2019 approuvant le PLUi HD,

Vu la délibération n° 217-24 C du 7 novembre 2024 approuvant la modification n° 4 du PLUi HD,

Le Conseil communautaire de Grand Chambéry, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

Article 1 : d'abroger les délibérations n° 202-19 C du 18 décembre 2019, n° 103-20 C du 10 septembre 2020, n° 123-20 C du 22 octobre 2020, n° 010-21 C du 11 février 2021, n° 129-21 C du 30 septembre 2021, n° 066-21 C du 3 juin 2021, n° 233-23 C du 21 décembre 2023, n° 097-24 C du 30 mai 2024,

Article 2 : d'instituer conformément aux plans joints, le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) du PLUi HD sur les communes d'Aillon-le-Jeune, Aillon-le-Vieux, Arith, Barby, Bassens, Bellecombe-en-Bauges, Curienne, Doucy-en-Bauges, Jacob-Bellecombette, Jarsy, La Compôte, La Motte-en-Bauges, La Motte-Servolex, La Ravoire, La Thuile, Le Châtelard, Lescheraines, Le Noyer, Les Déserts, Montagnole, Puygros, Saint-Alban-Laysse, Saint-Baldoph, Sainte-Reine, Saint-Cassin, Saint-François-de-Sales, Saint-Jean-d'Arvey, Saint-Sulpice, Sonnaz, Thoiry, Verel-Pragondran, Vimines,

Article 3 : d'instaurer sur la commune de Barberaz, Challes-les-Eaux, Cognin, Saint-Jeoire-Prieuré un droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) et un droit de préemption urbain renforcé, sur les secteurs indiqués ci-dessus,

Article 4 : d'instaurer sur la commune de Chambéry un droit de préemption urbain simple restreint à des secteurs stratégiques conformément au plan annexé, et un droit de préemption urbain renforcé sur les secteurs indiqués ci-dessus, conformément au plan annexé,

Article 5 : d'instaurer sur la commune d'Ecole un droit de préemption urbain simple restreint à des secteurs stratégiques conformément au plan annexé,

Article 6 : de préciser que le droit de préemption urbain simple et renforcé institué par la présente délibération entrera en vigueur après accomplissement des formalités de publicité prévues aux articles R. 211-2 et R. 211-3 du code de l'urbanisme,

Article 7 : de préciser que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme (affichage au siège de Grand Chambéry et dans les mairies des 38 communes pendant un mois et publication dans deux journaux diffusés dans le département),

Article 8 : de préciser qu'en application de l'article R. 211-3 du code de l'urbanisme, copie de la présente délibération sera adressée :

- au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques,
- à la chambre départementale des notaires,
- aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain,
- et au greffe des mêmes tribunaux.

le président,
Thierry Repentin

