AR CONTROLE DE LEGALITE : 074-200066793-20251218-18752-DE-1-1
en date du 14/01/26 ; REFERENCE ACTE : DEL-2025-346

DEL-2025-346

Nombre de membres en exercice

95

Présents et représentés

93

Délibération

Date de mise en ligne

15 JANV. 2026

Déposée en Préfecture le

14 JANV. 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY

SEANCE du 18 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq
Le dix huit du mois de décembre à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le onze décembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni au Centre des Congrès à Annecy en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Etaient présents
Jean-Pascal ALBRAN, Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, François ASTORG, Isabelle BASTID, Michel BEAL, Alexandra BEAUJARD, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Patrick BOSSON, Bilel BOUCHETIBAT, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Pierre BRUYERE, Odile CERIATI-MAURIS, Josette CHARVIER, Henri CHAUMONTET, Max DAGAND, Roland DAVIET, Jean-François DEGENNE, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Gilles FRANÇOIS, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Aurélie GUEDRON, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Pierre-Louis MASSEIN, Antoine de MENTHON, Catherine MERCIER-GUYON, Patricia MERMOZ, Thomas MESZAROS, Aurélien MODURIER, Philippe MORIN, Magali MUGNIER, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Marie-Luce PERDRIX, Eric PEUGNIEZ, Monique PIMONOW, Christophe PONCET, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Olivier TRIMBUR, Gilles VIVIANT

Avaient donné procuration
Frédérique BANGUÉ à Christiane LAYDEVANT, Olivier BARRY à Odile CERIATI-MAURIS, Marie BERTRAND à Alexandra BEAUJARD, Nicole BLOC à Raymond PELLICIER, Corinne BOULAND à Anthony GRANGER, Vanessa BRUNO à Didier SARDA, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA à Bénédicte SERRATE, Lola CECCHINEL à Jean-François DEGENNE, Martine COUTAZ à Philippe MORIN, Sandrine DALL'AGLIO à Alexandre MULATIER-GACHET, Isabelle DIJEAU à Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Elisabeth EMONET à Gérard PASTOR, Chantale FARMER à Yannis SAUTY, Fabienne GREBERT à Marie-Luce PERDRIX, Ségolène GUICHARD à Roland DAVIET, Charlotte JULIEN à Samuel DIXNEUF, Elisabeth LASSALLE à Pierre BRUYERE, Claire LEPAN à Denis DUPERTHUY, Michel MUGNIER-POLLET à Jean-Pascal ALBRAN, Tony PESSEY à Jean-Luc RIGAUT, Christian PETIT à Bilel BOUCHETIBAT, Agnès PRIEUR-DREVON à Bruno LYONNAZ, Guillaume TATU à Marion LAFARIE, Jean-Louis TOÉ à Magali MUGNIER

Etaient excusé(e)s
Stéphane BOUCLIER, Frédérique KHAMMAR

Magali MUGNIER est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

INSTAURATION ET RENOUVELLEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

Christian ANSELME, rapporteur

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLD-2016-0056 du 29 juillet 2016 portant fusion de la Communauté de l'agglomération d'Annecy et des Communautés de communes du pays d'Alby, du pays de Fillière, de la rive gauche du lac d'Annecy et de la Tournette ;

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCLB-2018-0066 du 21 décembre 2018 approuvant les statuts du Grand Annecy ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L211-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 2018-341 du Conseil communautaire du Grand Annecy du 28 juin 2018, définissant les modalités de collaboration entre le Grand Annecy et ses communes membres dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local d'habitat et plan de déplacements urbains (PLUI-H-D) ;

Considérant les débats tenus au sein du Conseil communautaire et des Conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la charte de gouvernance pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Mobilités Bioclimatique (PLUI-HMB) ;

Vu la délibération n° 2018-342 du Conseil communautaire du Grand Annecy du 28 juin 2018, prescrivant l'élaboration du PLUI Habitat déplacements urbains (PLUi HD) – objectifs poursuivis et modalités de concertation ;

Vu la délibération n° DEL-2021-59 du Conseil communautaire du Grand Annecy du 25 mars 2021, apportant des compléments à la délibération de prescription du PLUI Habitat mobilités bioclimatique (PLUI HMB) ;

Vu la délibération n° DEL-2023-170 du Conseil communautaire du Grand Annecy du 29 juin 2023, actant le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUI Habitat mobilités bioclimatique ;

Vu le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du Grand Annecy n° DEL-2024-307 du 19 décembre 2024 arrêtant le projet de PLUi HMB ;

Vu la seconde délibération du Conseil communautaire du Grand Annecy n° DEL-2025-68 du 17 avril 2025 arrêtant à la majorité des 2/3 le projet de plan local d'urbanisme intercommunal habitat mobilités bioclimatique ;

Vu l'arrêté de la Présidente du Grand Annecy n° ARR-2025-05 du 24 avril 2025 ouvrant une enquête publique sur le projet de Plan local d'urbanisme Habitat Mobilités et Bioclimatique (PLUi HMB) du Grand Annecy et l'instauration d'un périmètre délimité des abords pour le monument historique Manoir de Novel ;

Vu la délibération n° DEL-2025-345 du 18 décembre 2025 approuvant le plan local d'urbanisme habitat mobilités et bioclimatique (PLUi HMB) du Grand Annecy ;

Considérant que l'article L211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un PLU approuvé d'instaurer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des

zones d'urbanisation futures (AU) délimitées par ce plan ;

Considérant qu'en application de l'article L210-1, le droit de préemption peut être instauré en vue de réaliser dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. Ces actions ou opérations, pour lesquelles le droit de préemption peut être instauré, sont celles qui ont pour objet de :

- Mettre en œuvre le projet urbain et la politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;

Considérant qu'en conséquence de ce droit, le Grand Annecy, sur toutes les zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) du PLUi, est prioritaire sur les aliénations à titre onéreux de biens immobiliers, celles-ci devant faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

A l'occasion de l'approbation du PLUi HMB, est renouvelé sur les zones U et AU le droit de préemption urbain déjà existant sur les communes du Grand Annecy dotées d'un PLU ou d'un PLUi. Pour les communes étant jusqu'à présent soumises au règlement national d'urbanisme (RNU), le DPU est instauré sur les zones U et AU.

Considérant les périmètres de droit de préemption urbain renforcé antérieurement instaurés sur plusieurs communes du territoire du Grand Annecy, qu'il convient de maintenir à titre transitoire dans l'attente de leur actualisation au regard du nouveau zonage du PLUi HMB approuvé ; la liste des DPUR concernés inclut notamment :

- **DPUR Chapeiry :** le droit de préemption urbain renforcé de Chapeiry a été instauré afin de permettre à la commune de maîtriser le foncier nécessaire à la requalification de son centre-bourg, notamment dans un périmètre comprenant des biens soumis à copropriété ou des immeubles récents. Cette démarche s'appuie sur l'étude urbaine conduite en 2019, dont les conclusions doivent orienter les futures opérations d'aménagement. Les objectifs de la commune portent notamment sur :

- la requalification du centre-bourg,
- le développement des services à la population en direction de la petite enfance (type crèche, garderie), des personnes âgées (en lien avec un projet de résidence) mais également tout public à travers des locaux destinés aux professions médicales et paramédicales ; cela pouvant se concrétiser par la création d'une maison de services,
- le maintien du commerce du village et sa possible extension ou la création d'un commerce complémentaire à l'existant ;

La présence, dans ce secteur, de propriétés non couvertes par le droit de préemption simple justifie le recours au droit de préemption urbain renforcé pour permettre, le cas échéant, l'acquisition des biens nécessaires à la mise en œuvre du projet communal.

- **DPUR Chavanod** : le droit de préemption urbain renforcé permet à la commune de maîtriser l'évolution de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty, secteur stratégique pour la production de logements abordables identifiée dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). La commune poursuit en effet l'objectif de développer l'offre de logements en accession sociale ou à prix maîtrisés, en réduisant le coût du foncier grâce à des interventions publiques. Dans ce périmètre, plusieurs biens immobiliers peuvent échapper au droit de préemption urbain simple

(biens en copropriété ou logements récents), alors même qu'ils jouent un rôle déterminant pour atteindre les objectifs de la ZAC, notamment la réalisation des 30 % de logements sociaux prévus au PLU. L'instauration d'un droit de préemption renforcé permet ainsi à la collectivité de disposer d'un outil efficace pour éviter la spéculation, garantir la pérennité des objectifs de mixité et assurer la cohérence du projet d'aménagement.

- **DPUR Duingt** : le droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de son projet de requalification du centre-bourg. La Commune de Duingt a pour projet et objectif de requalifier le centre-bourg pour renforcer ses fonctions d'espace de proximité et d'animation à travers l'Habitat, les équipements publics, commerces, services à la population, espaces publics, stationnements et mobilités, en :

- développant spécifiquement des services à la population en direction de la petite enfance, des scolaires, des personnes âgées (en lien avec un projet de résidence séniors) et tous les publics avec des locaux destinés aux professions médicales et paramédicales en complément de l'existant pour répondre aux demandes et attentes ;
- maintenant les commerces du centre-bourg dans les rez-de-chaussée et permettant des extensions ou la création d'un commerce complémentaire à l'existant ;
- permettant le développement d'activités économiques liées au lac et renforçant son accessibilité ;

- **DPUR Metz-Tessy** : l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permet à la commune d'accompagner les importants enjeux de restructuration urbaine identifiés dans ses secteurs urbains et à urbaniser, en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat et du SCoT. Le DPUR vise notamment à doter la commune des outils nécessaires pour conduire ou faire réaliser des opérations d'aménagement permettant de limiter l'étalement urbain, d'améliorer les conditions de desserte des secteurs concernés et de promouvoir la mixité sociale. Il répond également au besoin d'accroître la production de logements sociaux dans un contexte de constat de carence au titre de la loi SRU.

- **DPUR Saint-Jorioz** : dans un contexte de renouvellement urbain de son centre bourg, la commune à travers son PLU et particulièrement ses OAP 1 – Abords de la mairie et 2 – Laudon Nord, entend développer l'offre de logement collectifs, commerces e services de proximité et renforcer sa structuration. L'instauration de ce DPUR s'inscrit également dans la poursuite des objectifs du programme local de l'habitat et, notamment de la production de logements sociaux dont la part est fixée à l'article 55 de la loi SRU, à 25 % du parc total de logements de la commune.

- **DPUR Hery-sur-Alby** : la commune poursuit son objectif de conforter l'attractivité au cœur de son centre-bourg et notamment renforcer les services à la population, notamment en développant des locaux pour les professions médicales et paramédicales, et en pérennisant le dernier café-restaurant du village, dont elle a fait l'acquisition afin de maintenir son rôle social. Ces objectifs s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain, de limitation de la consommation foncière et d'accompagnement du rôle de polarité locale identifié dans le PADD du PLUi HMB. Le recours à un droit de préemption urbain renforcé permet d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la requalification du centre-bourg et à la réalisation des projets communaux dans un périmètre comportant des propriétés aujourd'hui exclues du DPU simple.

Après avoir entendu l'exposé,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- de renouveler ou d'instaurer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUi HMB dans les conditions sus-exposées ;

- de maintenir à titre transitoire, les DPU renforcés existants dans l'attente d'une délibération actualisant les périmètres au regard du nouveau zonage du PLUi HMB approuvé ;

- de préciser que ce droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire.

La présente délibération sera affichée au siège du Grand Annecy et dans les 34 communes membres du territoire pendant une durée de 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département conformément à l'article R211-2 du code de l'Urbanisme. Elle sera également mise en ligne sur le site internet du Grand Annecy (www.grandannecy.fr).

La délibération sera adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du code de l'urbanisme.

La présente délibération peut être contestée :

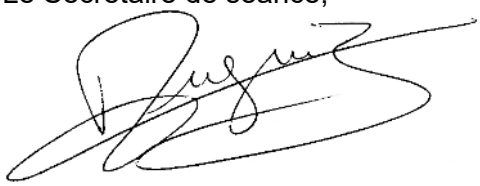
- soit par recours gracieux auprès de la Présidente du Grand Annecy, adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.

- soit en saisissant le tribunal administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr).

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 93

Le Secrétaire de séance,



Magali MUGNIER

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
la Directrice Générale,

Virginie AULAS.