

**PROCES-VERBAL DE REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE PUBLIQUE DU 3 JUIN 2019**

Le conseil municipal de la mairie de La Balme de Sillingy, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à 19h30 sous la présidence de monsieur François DAVIET, maire.

Date de convocation du conseil municipal : 27/05/2019.

PRESENTS « Groupe de la Majorité » : F. DAVIET, S. MUGNIER, B. TERRIER, G. MORT, E. BOIVIN, Y. CROISSANDEAU, M-L. WEBER, M. PASSETEMPS, J-P. BENEDETTI, M-J. BONNARD, D. MASSON, P. BANNES, E. VENDETTI, J-F. FIARD, A-M. TUAZ, J. MONATE, V. BOISSEAU, C. FAURE, F. SONDAZ, J. TANGORRA.

PRESENTS groupe de l'opposition « La Balme A-venir » :, H. BETEMPS, A MEYRIER, F. HAUTEVILLE.

PRESENT « non inscrit » :

Absents ayant donné pouvoir :

D. VIALARD à S. MUGNIER,
G. MASRARI à G. MORT,
B. BOIMOND à J-P. BENEDETTI,
M. RENNER à E. BOIVIN,
L. DURET à F. HAUTEVILLE.

Absent n'ayant pas donné de pouvoir : J. DOUE

Secrétaire de séance : F. SONDAZ.

Début de séance : 19H30.

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 20 mai 2019.

2. Compte-rendu de délégations du conseil municipal au maire.

3. Délibérations.

1. 2019-060: Fixation du nombre et de la répartition des sièges du conseil communautaire de la communauté de communes Fier et Usse (CCFU) dans le cadre d'un accord local.
2. 2019-061: Demande de rachat anticipé d'un bien porté par l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.
3. 2019-062 : Demande de rachat anticipé d'un bien porté par l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.
4. 2019-063 : Convention de rétrocession des espaces communs par la société SAFILAF dans le cadre du permis de construire « La Balme Est.
5. 2019-064 : Convention de rétrocession des espaces communs par la société SAFILAF dans le cadre du permis de construire « La Balme Ouest ».

6. 2019-065 : Opération immobilière chef-lieu – déclassement par anticipation et décision de vendre.
7. 2019-066 : Prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Balme de Sillingy.
8. 2019-067 : Echange de terrains entre la commune de La Balme de Sillingy et les consorts GODDET.
9. 2019-068 : Echange de terrains entre la commune de La Balme de Sillingy et les consorts GODDET.

Questions diverses.

1. Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 20 mai 2019.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal approuve, à l'unanimité, le procès-verbal du 20 mai 2019.

2. Compte-rendu de délégations du conseil municipal au maire.

Par délibération du 14 avril 2014, le conseil municipal a délégué certaines attributions au maire. Celui-ci doit rendre compte de l'exercice de ces attributions à chaque réunion du conseil.

Madame Séverine MUGNIER, première adjointe au maire annonce au conseil municipal que les décisions suivantes ont été prises :

- **N° 2019-061** en date du 17 mai 2019, précisant que le droit de préemption urbain n'est pas exercé à l'encontre des parcelles cadastrées A 252, 253 et 794 situées Sur les Fartos et La Tête.
- **N° 2019-062** en date du 17 mai 2019, précisant que le droit de préemption urbain n'est pas exercé à l'encontre de la parcelle cadastrée B 2972 située La Léchère.
- **N° 2019-063** en date du 17 mai 2019, précisant que le droit de préemption urbain n'est pas exercé à l'encontre des parcelles cadastrées C 1658 et 1661 situées 31 chemin du Platane.
- **N° 2019-064** en date du 17 mai 2019, précisant que le droit de préemption urbain n'est pas exercé à l'encontre de la parcelle cadastrée A 806 située Lieu-dit « sous le Roc Blanc »
- **N° 2019-065** en date du 17 mai 2019, précisant que le droit de préemption urbain n'est pas exercé à l'encontre des parcelles cadastrées C 3610, 3612, 3613, 3615, 3616 et 3618 situées 7 chemin de la Montagne.
- **N° 2019-066** en date du 17 mai 2019, précisant que le droit de préemption urbain n'est pas exercé à l'encontre de la parcelle cadastrée C 3274 située 4 Le Champ du Loup.

3. Délibérations.

2019-060 : Fixation du nombre et de la répartition des sièges du conseil communautaire de la communauté de communes Fier et Usse (CCFU) dans le cadre d'un accord local.

Monsieur François DAVIET, maire, rapporteur fait l'exposé suivant :

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.5211-6-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 14 mars 2018 fixant la composition du conseil communautaire de la communauté de communes Fier et Usse ;

La composition de la communauté est fixée selon les modalités prévues à l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Ainsi la composition du conseil communautaire de la CCFU pourrait être fixée, à compter du prochain renouvellement général des conseils municipaux :

- Selon un accord local permettant de répartir un nombre total de sièges qui ne peut excéder de plus de 25% la somme des sièges attribués en application de la règle de la proportionnelle à la plus forte moyenne basée sur le tableau de l'article L.5211-6-1 III et des sièges de « droits » attribués conformément au IV du même article, mais dont la répartition des sièges devra respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - être répartis en fonction de la population municipale de chaque commune,
 - chaque commune devra disposer d'au moins un siège,
 - aucune ne pourra disposer de plus de la moitié des sièges,
 - la part des sièges attribuée à chaque commune ne pourra s'écarter de plus de 20% de la proportion de sa population dans la population globale des communes membres, sauf à bénéficier de l'une des deux exceptions à cette règle prévues au e) du 2° de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Afin de conclure un tel accord local, les communes membres de la communauté doivent approuver une composition du conseil communautaire de la communauté respectant les conditions précitées, par délibérations concordantes. De telles délibérations devront être adoptées au plus tard le 31 août 2019 par la majorité des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes membres de la communauté, représentant la moitié de la population totale de la communauté ou l'inverse, cette majorité devant nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est la plus nombreuse, lorsque celle-ci est supérieure au quart de la population des communes membres de la communauté.

- A défaut d'un tel accord constaté par le Préfet au 31 août 2019, selon la procédure légale, le Préfet fixera à 26 sièges le nombre de sièges du conseil communautaire de la CCFU, qu'il répartira conformément aux dispositions des II, III, IV et V de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Au plus tard le 31 octobre 2019, par arrêté préfectoral, le Préfet fixera la composition du conseil communautaire de la communauté, conformément à l'accord local qui sera conclu, ou, à défaut, conformément à la procédure légale.

Il est envisagé de maintenir l'accord actuel, fixant à 32 le nombre de sièges du conseil communautaire de la communauté, réparti, conformément aux principes énoncés au 2°) du I de l'article L.5211-6-1 du SGCT, de la manière suivante :

Communes	Populations municipales	Nombre de conseillers communautaires titulaires
Sillingy	5143	10
La Balme de Sillingy	5011	9
Choisy	1586	4
Lovagny	1301	3
Mésigny	748	2
Sallenôves	678	2
Nonglard	644	2

Total des sièges répartis : 32

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé au conseil municipal de:

- de décider de fixer à 32 le nombre de sièges du conseil communautaire de la communauté de communes Fier et Usses, réparti comme suit :

Communes	Populations municipales	Nombre de conseillers communautaires titulaires
Sillingy	5143	10
La Balme de Sillingy	5011	9
Choisy	1586	4
Lovagny	1301	3
Mésigny	748	2
Sallenôves	678	2
Nonglard	644	2

- d'autoriser monsieur le maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte cette proposition.

2019-061 : Demande de rachat anticipé d'un bien porté par l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

Monsieur Guy MORT, maire-adjoint délégué aux finances, à la vie économique et à la gestion des salles, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Pour le compte de la commune, l'EPF porte depuis le 17 avril 2015, une parcelle située « **41 Route de Paris** » sur le territoire de la commune.

Aujourd'hui, le projet de la collectivité pour le réaménagement de la place centrale et la réalisation d'un ensemble de logements et de commerces est en phase de se concrétiser et il convient de mettre fin au portage avant son terme.

▪ Vu la convention pour portage foncier, volet « Logement », en date du 30 septembre 2015 entre la commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
41 rte de Paris	C	2362	699	X	
Maison R+3 avec ancien commerce					

- Vu les besoins de la commune d'acquérir lesdits biens par anticipation ;
- Vu l'acquisition réalisée par l'EPF le 17 avril 2015 fixant la valeur des biens à la somme totale de 207.962,44 euros (frais d'agence et d'acte inclus) ;
- Vu les travaux effectués en cours de portage pour un montant de 4 560 euros HT ;
- Vu les remboursements déjà effectués par la Commune, pour la somme de 70 658,31 euros HT ;
- Vu la subvention accordée par la Région et perçue par l'EPF pour un montant de 41 000,00 euros ;
- Vu le capital restant dû sur le portage et les travaux, soit la somme de 100 864,13 euros ;
- Vu la qualité d'assujetti de l'EPF à la TVA, la vente du bien des biens, qualifié de bâti de plus de 5 ans, peut être soumise à la TVA sur option ;
- Vu le choix de l'Etablissement d'opter à la TVA, la vente est soumise à la TVA sur la marge, soit la somme de 1 458,69 euros ;
- Vu l'avis de France Domaine ;
- Vu les articles 4.4, 4.5 et 4.6 du règlement intérieur de l'EPF 74 :

Il est proposé au conseil municipal :

- de décider d'acquérir par anticipation le bien ci avant mentionné et d'interrompre la mission de portage de l'EPF 74.

- d'accepter qu'un acte **notarié** soit établi au prix de **212 522,44 euros H.T.*** sur la base de l'avis de France domaine et se décomposant comme suit :

Prix d'achat par Epf 74 :	205 000,00 euros HT
Travaux Dépol :	4 560,00 euros HT
Frais d'acquisition :	2 733,44 euros HT
Publication et droits de mutation :	229,00 euros non soumis à TVA

*TVA au taux en vigueur : sur marge, soit la somme de 1 458,69 euros

- d'accepter de rembourser la somme de **100 864,13 euros H.T.*** correspondant au solde de la vente (*Tva appliquée conformément à la réglementation fiscale).

- de s'engager à rembourser les frais annexes et à régler les frais de portage courant entre la date de signature de l'acte d'acquisition et la date de signature de l'acte de cession, diminués le cas échéant, des subventions et loyers perçus pour le dossier.

- de charger monsieur le maire de signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, par 26 voix pour, 2 abstentions, (L. DURET, F. HAUTEVILLE), le conseil municipal adopte cette proposition.

2019-062 : Demande de rachat anticipé d'un bien porté par l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

Monsieur Guy MORT, maire-adjoint délégué aux finances, à la vie économique et à la gestion des salles, rapporteur, fait l'exposé suivant

Pour le compte de la commune, l'EPF porte depuis le 08 juillet 2016, des parcelles situées « **38 et 40 Route de Paris** » sur le territoire de la commune.

Aujourd'hui, le projet de la collectivité pour le réaménagement de la place centrale et la réalisation d'un ensemble de logements et de commerces est en phase de se concrétiser et il convient de mettre fin au portage avant son terme.

- Vu la convention pour portage foncier en date du 02 février 2016 ainsi que l'avenant en date du 15 juin 2017, volet « Logement », entre la commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
La Balme	C	1807	216		X
38 rte de Paris	C	2212	291	X	
La Balme	C	2213	278		X
40 rte de Paris	C	2209	627	X	
La Balme	C	1859	158	X	

Ensemble immobilier comprenant :
- **Un bâti avec ancien local commercial un appartement F5 et deux garages indépendants, le tout inoccupé**
- **Un bâti comprenant deux appartements avec chacun un garage sous contrats précaires jusqu'au 31-10-2019 et un local commercial occupé (bail commercial en cours)**

- Vu les besoins de la commune d'acquérir lesdits biens par anticipation.
- Vu l'acquisition réalisée par l'EPF le 08 juillet 2016 fixant la valeur des biens à la somme totale de 960 632,65 euros (frais d'agence, et d'acte inclus).
- Vu les travaux effectués en cours de portage pour un montant de 4 484 euros HT.
- Vu les remboursements qui auront été effectués par la commune à compter de juillet 2019, pour la somme de 288 359,26 euros HT.
- Vu le capital restant dû sur le portage et les travaux, à compter juillet 2019 et jusqu'à juillet 2020 soit la somme de 676 757,39 euros.
- Vu la qualité d'assujetti de l'EPF à la TVA, la vente du bien des biens, qualifié de bâti de plus de 5 ans, peut être soumise à la TVA sur option.
- Vu le choix de l'Etablissement d'opter à la TVA, la vente est soumise à la TVA sur la marge, soit la somme de 2.799,33 euros.

- Vu l'avis de France Domaine.
- Vu les articles 4.4, 4.5 et 4.6 du règlement intérieur de l'EPF 74 :

Il est proposé au conseil municipal :

- de décider d'acquérir par anticipation le bien ci avant mentionné et d'interrompre la mission de portage de l'EPF 74.

- d'accepter qu'un acte **notarié** soit établi au prix de **965 116,65 euros H.T.*** sur la base de l'avis de France domaine et se décomposant comme suit :

Prix d'achat par Epf 74 :	950 000,00 euros HT
Travaux Dépol :	4 484,00 euros HT
Frais d'acquisition :	9 512,65 euros HT
Publication et droits de mutation :	1 120,00 euros non soumis à TVA

*TVA au taux en vigueur : sur marge, soit la somme de 2 799,33 euros.

- d'accepter de rembourser la somme de 676 757,39 euros H.T* correspondant au solde de la vente (*Tva appliquée conformément à la réglementation fiscale).

- de s'engager à rembourser les frais annexes et à régler les frais de portage courant entre la date de signature de l'acte d'acquisition et la date de signature de l'acte de cession, diminués le cas échéant, des subventions et loyers perçus pour le dossier.

- de charger monsieur le maire de signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, par 26 voix pour, 2 abstentions, (L. DURET, F. HAUTEVILLE), le conseil municipal adopte cette proposition.

2019-063 : Convention de rétrocession des espaces communs par les sociétés SAFILAF et PETRUS IMMOBILIERE dans le cadre du permis de construire « La Balme Est » (annexe n°1).

Monsieur Guy MORT, maire-adjoint délégué aux finances, à la vie économique et à la gestion des salles, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Dans le cadre de l'opération immobilière du chef-lieu, la commune a autorisé, par délibération n°2018-116 en date du 5 novembre 2018, la société SAFILAF à déposer des permis de construire pour la réalisation de 4 bâtiments destinés à accueillir du logement en accession libre, du logement locatif aidé, des stationnements et des commerces.

Cette opération compte deux permis de construire : « La Balme Ouest » et « La Balme Est » qui comportent des espaces communs destinés à être rétrocédés à la commune.

Pour chaque permis, Il est nécessaire de préciser les modalités de ces rétrocessions dans le cadre d'une convention qui prévoit notamment le transfert de propriété une fois les travaux achevés. Le projet de convention, joint à la présente délibération est une pièce obligatoire du permis de construire.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le projet de convention de rétrocession des espaces communs par les sociétés SAFILAF et PETRUS IMMOBILIERE dans le cadre du permis de construire « La Balme Est ».

- d'autoriser monsieur Guy MORT à signer ladite convention et y apporter d'éventuelles modifications non substantielles.

Après en avoir délibéré, par 26 voix pour, 2 abstentions, (L. DURET, F. HAUTEVILLE), le conseil municipal adopte cette proposition.

2019-064 : Convention de rétrocession des espaces communs par les sociétés SAFILAF et PETRUS IMMOBILIERE dans le cadre du permis de construire « La Balme Ouest » (annexe n°2).

Monsieur Guy MORT, maire-adjoint délégué aux finances, à la vie économique et à la gestion des salles, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Dans le cadre de l'opération immobilière du chef-lieu, la commune a autorisé, par délibération n°2018-116 en date du 5 novembre 2018, la société SAFILAF à déposer des permis de construire pour la réalisation de 4 bâtiments destinés à accueillir du logement en accession libre, du logement locatif aidé, des stationnements et des commerces.

Cette opération compte deux permis de construire : « La Balme Ouest » et « La Balme Est » qui comportent des espaces communs destinés à être rétrocédés à la commune.

Pour chaque permis, il est nécessaire de préciser les modalités de ces rétrocessions dans le cadre d'une convention qui prévoit notamment le transfert de propriété une fois les travaux achevés. Le projet de convention, joint à la présente délibération est une pièce obligatoire du permis de construire.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver le projet de convention de rétrocession des espaces communs par les sociétés SAFILAF et PETRUS IMMOBILIERE dans le cadre du permis de construire « La Balme Ouest ».

- d'autoriser monsieur Guy MORT à signer ladite convention et y apporter d'éventuelles modifications non substantielles.

Après en avoir délibéré, par 26 voix pour, 2 abstentions, (L. DURET, F. HAUTEVILLE), le conseil municipal adopte cette proposition.

2019-065 : Opération immobilière chef-lieu – Déclassement par anticipation et décision de vendre.

Monsieur Guy MORT, maire-adjoint délégué aux finances, à la vie économique et à la gestion des salles, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Les sociétés SAFILAF et FINANCIERE PETRUS envisagent de réaliser en copromotion des opérations immobilières dans le cadre de l'OAP « UA/UAa Secteur du Chef-Lieu » du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'assiette du projet comprend des tènements fonciers appartenant à des privés, au domaine privé de la commune ainsi qu'à son domaine public.

Les parcelles appartenant à la commune et concernées par l'opération représentent une surface totale de 10 120 m² à parfaire par un géomètre expert.

Les parcelles appartenant à la commune, destinées à être vendues, situées de part et d'autre de la Route de Paris (côté Ouest / côté Est), sont les suivantes :

- Côté Ouest : C 2373 pour partie – C 3741 pour partie – C 2362 – C 2367 – C 2368 – C 3245 – C 3815 pour partie.

- Côté Est : C 2209 – C 1859 – C 1807 – C 2213 – C 2212 – C 3736 pour partie – C 1858 pour partie.

Il est ici précisé que les parcelles : C 2373 – C 3741 — C 3815 – C 3736 – C 1858, appartiennent actuellement au domaine public de la commune dans la mesure où elles sont affectées à usage de parkings, voies et parc. Les parcelles C 2367 – C 2368 – C 3245 appartiennent au domaine privé de la commune. Le surplus, à savoir les parcelles C 2362 – C 1807 – C 2212 – C 2213 – C 2209 – C 1859, doivent être acquises par la commune auprès de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie, et seront intégrées dans le domaine privé de la commune. Ladite acquisition ayant fait l'objet précédemment d'une délibération aux termes du présent conseil municipal.

L'opération a fait l'objet de deux dépôts de permis de construire valant division, en cours d'instruction, un côté Est et un côté Ouest.

Les parcelles citées sont donc destinées à être vendues aux sociétés SAFILAF et Financière Petrus, ou à tout autre société qui se substituerait à elles dans le cadre de la réalisation de cette opération. Certaines parcelles appartenant au Domaine Public de la commune font l'objet d'une procédure de déclassement par anticipation afin de permettre à la commune de promettre de vendre et vendre en application de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La modification apportée à l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques par l'article 35 de la Loi n°2016-1691 du 3 décembre 2016 a étendu aux collectivités territoriales la possibilité de recourir à la technique du déclassement par anticipation, leur permettant ainsi de sortir du domaine public et de vendre un bien, avant même sa désaffectation, là où auparavant la vente était conditionnée par la cessation de l'usage public rendant difficile la conduite des opérations pluriannuelles obligeant à interrompre de façon prolongée le service public.

Cette évolution législative permet ainsi aux collectivités territoriales de saisir des opportunités de marché, en décidant de la cession de leur patrimoine, tout en différant la désaffectation, leur laissant ainsi le temps de mûrir leur projet et de poursuivre l'utilisation du domaine public jusqu'à concrétisation de la vente. Le recours à cette procédure est toutefois soumis à des conditions, notamment à la désaffectation effective dans un délai maximum de trois ans (six ans dans certaines hypothèses), l'acte de vente doit stipuler que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. Toute cession intervenant dans les conditions de cet article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, auquel appartient l'immeuble cédé. L'acte de vente doit également, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

Considérant le caractère indispensable de la maîtrise foncière totale des parcelles constituant l'assiette des permis de construire valant division d'ores et déjà déposés, et de la

nécessité pour la commune de maintenir le plus longtemps possible les stationnements existants sur l'assiette des opérations à réaliser, la société SAFILAF a formulé une offre d'achat au prix de 2 440 000 euros Hors taxes. Cette proposition de prix est conforme à l'avis des domaines délivré le 21 mai 2019, prévoyant un prix de cession à 2 810 000 euros HT avec maintien des bâtiments existants. La démolition devant être réalisée par la société SAFILAF, il a été tenu compte du coût de ladite démolition correspondant à 370 000 euros HT.

La vente définitive et le transfert de propriété seront soumis notamment à l'obtention des deux permis de construire, purgés de tous recours et retrait dans le cadre de la réalisation des opérations susvisées, ainsi que l'acquisition de la totalité des parcelles constituant l'assiette des deux opérations, ainsi que les conditions suspensives usuelles en matière de vente d'un immeuble destiné à faire l'objet d'une opération de construction.

Il est précisé qu'il s'agit d'un prix ferme et définitif, non soumis à décote, quel que soit le délai dans lequel l'opération se réalise.

Le versement du prix se fera à concurrence des deux tiers lors de la réitération de l'acte de vente, devant avoir lieu dans les trois mois de la purge des recours et retrait des permis de construire. Le solde stipulé payable dans les deux ans de la purge des recours et retrait des permis de construire, avec stipulation de pénalités de retard cas de non-paiement dans les délais. Il sera prévu dans l'acte de vente une réserve du privilège du vendeur avec renonciation à l'action résolutoire. Le privilège du vendeur ne sera inscrit que sur les parcelles du Côté Est, suffisant pour désintéresser la collectivité en cas de non-paiement du dernier tiers.

La vente sera conclue avec la jouissance différée consentie à titre gratuit au profit de la commune jusqu'à la désaffectation du bien. Conformément à la loi, la vente comportera une clause résolutoire.

Préalablement à la vente définitive, il sera établi par la collectivité une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa.

Par ailleurs, il est précisé que monsieur le maire détient des parts d'une SCI également propriétaire de parcelles situées sur l'assiette de l'OAP. Pour cette raison, il ne prendra pas part aux débats ni aux votes.

Le conseil municipal après avoir entendu cet exposé, demande à monsieur le maire de bien vouloir quitter la salle afin qu'il ne participe ni aux débats ni aux votes.

Il est proposé au conseil municipal :

- de décider la désaffectation par anticipation des parcelles C 2373 – C 3741 – C 3815 – C 3736 – C 1858.

- de prononcer le déclassement desdites parcelles, qui devra être effectif dans les meilleurs délais et au plus tard dans les trois ans à compter de l'acte de vente.

- d'autoriser monsieur Guy MORT, à régulariser une promesse de vente ayant pour objet les parcelles - côté ouest : C 2373 pour partie – C 3741 pour partie – C 2362 – C 2367 – C 2368 – C 3245 – C 3815 pour partie et - côté est : C 2209 – C 1859 – C 1807 – C 2213 – C 2212 – C 3736 pour partie – C 1858 pour partie, dans les conditions ci-avant exposées.

- d'autoriser monsieur Guy MORT, à régulariser la vente ayant pour objet les parcelles précitées après établissement d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa si cela s'avérait nécessaire, dans les conditions ci-avant exposées.

- d'acter le prix de 2 440 000 euros HT, selon les modalités de paiement décrites ci-avant.

- d'habiliter monsieur Guy MORT à signer tout document se rapportant à ce dossier.

Après en avoir délibéré, par 26 voix pour, 2 contre, (L. DURET, F. HAUTEVILLE), le conseil municipal adopte cette proposition.

Floriane HAUTEVILLE demande pourquoi la parcelle 2364 qui se situe entre la maison Gasnier et la maison des avocats n'est pas citée dans la délibération ?

Guy MORT répond que cette parcelle n'est pas concernée par cette délibération car elle n'appartient pas à la commune.

2019-066 : Prescription de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Balme de Sillingy.

Monsieur Michel PASSETEMPS, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 20 janvier 2014.

Il a fait l'objet d'une révision allégée et d'une modification, toutes deux approuvées le 22 janvier 2018.

Après plusieurs années de mise en œuvre, le règlement du PLU de la commune pose quelques difficultés d'application ou d'interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, approuvé avant la promulgation de la loi ALUR, le règlement comporte encore un Coefficient d'Occupation des Sols alors que ce dernier n'est plus applicable. Il convient donc de mettre le règlement en cohérence avec ces évolutions réglementaires, et de prévoir les outils nécessaires à son remplacement pour encadrer et organiser la densification, notamment des zones pavillonnaires.

Les dispositions relatives à certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également problématiques car des projets ne peuvent aboutir faute d'accord de l'ensemble des propriétaires. Il convient donc de modifier ces OAP pour autoriser une ouverture en tranche.

Enfin, l'emplacement réservé n°8 ne correspond plus aux besoins réels et son implantation mérite d'être modifiée. Il s'agit de l'ER relatif à l'extension des équipements sociaux et socio-médicaux des foyers de vie des Roseaux et des Iris.

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut faire l'objet d'une procédure de modification dans la mesure où :

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Aucune réduction des espaces boisés classés et des zones agricoles, naturelles et forestières n'est prévue.
- Il n'y a pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et il ne comporte pas non plus une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

L'ensemble des évolutions envisagées ne porte pas atteinte aux objectifs rappelés ci-dessus. En conséquence, ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Ces évolutions ont cependant pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans certaines zones, de l'ensemble des règles du plan, et de diminuer les possibilités de construire dans d'autres zones. Elles entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Les objets de cette modification sont les suivants :

- Ajustement et modification du règlement écrit.
- Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Modification de l'Emplacement Réservé n°8.

Délibération

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, R.153-20 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2014 et modifié le 22 janvier 2018 ;

Considérant qu'il apparaît utile d'adapter le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Balme de Sillingy sur les points présentés dans l'exposé des motifs.

Considérant que l'ensemble des modifications envisagées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Balme de Sillingy.
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de prendre acte de la nécessité de modifier le Plan Local d'Urbanisme de la commune.
- d'autoriser monsieur le maire à prescrire et à mener la procédure de modification du PLU.

Monsieur Henri BETEMPS ne participe pas au vote.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte cette proposition.

Henri BETEMPS fait l'intervention suivante :

« La modification du PLU pour l'emplacement réservé n°8 à côté du foyer de vie des Roseaux et des Iris à la demande des Epanous, en accord avec M. le Maire de La Balme, la propriétaire, le département ainsi que la commune de Sillingy, est dans l'intérêt général.

Compte tenu des estimations différentes du prix du terrain sur les 2 communes ainsi que la constructibilité immédiate sur Sillingy, cet accord concerne la totalité du terrain en 2AUa.

Il est urgent de donner une suite favorable puisque l'association des Epanous travaille également sur le projet de recyclerie présenté à la dernière réunion de la CCFU et afin d'obtenir rapidement toutes les autorisations nécessaires pour janvier.

Le Groupe LAMOTTE qui a choisi La Balme de Sillingy au lieu d'autres communes, va générer des emplois (environ 25 personnes) et il est important d'avoir ce type d'équipement.

De plus, l'acquisition par la commune de La Balme de Sillingy de l'emplacement réservé n°10 concernant l'aménagement de voirie et du carrefour sentier du lac pour le projet véloroute V62 est concomitant à ces engagements. »

2019-067 : Echange de terrains entre la commune de La Balme de Sillingy et les consorts GODDET (annexe n°3).

Monsieur Michel PASSETEMPS, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Dans le cadre de l'aménagement d'un trottoir route de Choisy, la commune de La Balme de Sillingy envisage de procéder à un échange de terrain avec les consorts GODDET.

La commune se porte acquéreur d'une partie des parcelles cadastrées à la section C sous les numéros 1138 (1138p1) pour une superficie de 101 m² et 3044 (3044p2) pour une superficie de 24 m² soit un total de 125 m².

Elle cède, à titre d'échange, aux consorts GODDET, une partie des parcelles cadastrées à la section C sous les numéros 1858 (1858p1) pour une superficie de 81 m² et 1081 (1081p2) pour une superficie de 41 m² soit un total de 125 m².

Les frais de géomètre et d'acte seront à la charge de la commune.

Il est proposé au conseil municipal:

- d'autoriser l'échange de terrains entre les consorts GODDET et la commune.
- de charger monsieur le maire de faire procéder à toutes les formalités relatives à cette opération foncière.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte cette proposition.

2019-068: Echange de terrains entre la commune de La Balme de Sillingy et les consorts GODDET (annexe n°4).

Monsieur Michel PASSETEMPS, maire-adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, rapporteur, fait l'exposé suivant :

Dans le cadre de l'aménagement du vélo-route (V62) et de la route des Vieux Rotêts, la commune de La Balme de Sillingy envisage de procéder à un échange de terrain avec les consorts GODDET.

La commune se porte acquéreur d'une partie des parcelles cadastrées à la section C sous les numéros 1974 pour une superficie de 830 m² (1974p1) et 4066 pour une superficie de 537 m² soit un total de 1367 m².

Elle cède, à titre d'échange, aux consorts GODDET, une partie de la parcelle cadastrée à la section C sous le numéro 1203 pour une superficie de 1367 m² (830 m²+537m² soit un total de 1367 m²).

Les frais de géomètre et d'acte seront à la charge de la commune.

Il est proposé au conseil municipal:

- d'autoriser l'échange de terrains entre les consorts GODDET et la commune.
- de charger monsieur le maire de faire procéder à toutes les formalités relatives à cette opération foncière.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte cette proposition.

Questions diverses.

- Question de Floriane HAUTEVILLE : quel est le budget alloué à la sortie annuelle prévue sur le Libellule pour le personnel communal et les conseillers ?

Séverine MUGNIER répond que le coût pour cette soirée est de 65€ / personne, soit 4095 € au total (63 personnes).

- Question de Floriane HAUTEVILLE : où en est-on de l'amendement de la loi Dupont concernant les parcelles de terrain entre le Casino et le lac ?

François DAVIET suppose que la question est plutôt de savoir où en est la procédure de levée de l'amendement Dupont sur les terrains cités, à savoir entre le Casino et le lac ?

Il rappelle cette règle :

L'amendement Dupont est une règle prévue par la loi Barnier de 1995.

Il interdit de construire dans une bande de part et d'autre de certaines routes, en l'occurrence 75m de l'axe des routes classées à grande circulation, comme l'est la RD 1508.

Le Code de l'Urbanisme prévoit que l'on puisse déroger à cette règle sous réserve d'une étude.

L'objectif de cette étude est de justifier l'absence d'impact supplémentaire induit par le projet de construction sur l'axe routier et ses usagers, et réciproquement. Cela permet de justifier la possibilité de dérogation aux dispositions de la loi Barnier.

On doit justifier dans l'étude, que les nouvelles règles envisagées sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale du projet, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude et donc cette dérogation font l'objet d'une procédure d'évolution du PLU :

- soit une procédure seule s'il n'y a que l'amendement Dupont à lever (rarement le cas) : exemple : on est en zone Ua et tout est prêt pour être urbanisé.

- soit la levée de l'amendement Dupont est intégrée dans une procédure plus globale (souvent le cas) : exemple : modification du zonage pour passer de 2AU en 1AU ou U.

Une procédure de révision allégée a été engagée par la commune avec pour objectif de lever l'amendement Dupont sur toute la commune, tout le long de la RD 1508.

Des premières analyses ont été réalisées.

Mais sans projet concret sur toutes les zones concernées, cette modification générale n'est pas pertinente.

Et il faudrait en plus à chaque projet, relancer une procédure de modification du PLU pour modifier le zonage : exemple : zone avec projet résidence senior, zone vers Casino, zone projet parking relais, zone projet déchetterie.

La séance est levée à 21h00.

**Le maire,
François DAVIET.**