

# COMPTE RENDU DETAILLE DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 12 SEPTEMBRE 2019

**Présents** : Madame VIOLLAND Anne-Cécile, Maire, Monsieur LACHAT Hervé, Monsieur CHAFFANEL Bernard, Monsieur RUFFET Christian, Madame WENDLING Nadine, Monsieur DEAL Quentin, Adjoints, Monsieur BUTTAY Thierry, Madame GAUTHIER Béatrice, Conseillers Municipaux délégués, Madame BEGNI Sandrine, Monsieur CHAPUIS Nicolas, Madame DESCHAMPS Mireille, Madame FABRELLO Valérie, Monsieur HARDUIN Frédéric, Monsieur JACQUIER Pierrick, Monsieur HYVERT Alain, Madame MERMIER Arlette, Madame PAGNIER Cindy, Madame QUEROIS Nathalie, Madame SIX Aurore, Conseillers Municipaux.

**Absents excusés** : Madame DURET Claudette (pouvoir donné à Monsieur DEAL Quentin), Monsieur GAMBLIN Jean-Jacques (pouvoir donné à Madame QUEROIS Nathalie), Monsieur TISSOT Fabien (pouvoir donné à Madame VIOLLAND Anne-Cécile), Madame VRIGNON Judith (pouvoir donné à Madame WENDLING Nadine).

**Secrétaire de séance** : Madame GAUTHIER Béatrice.

Madame le Maire ouvre la séance à 19 heures et remercie les participants de leur présence.

Elle communique la liste des absences excusées et constate que le quorum est atteint.

Le secrétaire de séance est désigné.

Madame le Maire donne lecture de l'ordre du jour de la présente séance.

Le procès-verbal de la séance du 11 juillet 2019 est approuvé à l'unanimité.

## REVISION N°4 DU PLU : RECLASSEMENT DE PARCELLES DONT LE CLASSEMENT A ETE ANNULE (2019-37)

Vu la délibération du 5 avril 2018 approuvant la révision n°4 du plan local d'urbanisme de la commune,

Vu l'article L.153-7 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêt de la Cour administrative de Nantes, du 9 janvier 2017 (n°16NT02103) indiquant que les communes peuvent se limiter, pour l'exécution des décisions juridictionnelles annulant des classements isolés du Plan local d'urbanisme (PLU), à adopter une délibération procédant à un nouveau classement des parcelles concernées, sans être tenues de reprendre l'ensemble de la procédure prévue par le code de l'urbanisme pour l'élaboration et la révision des PLU,

Vu les jugements du 20 juin 2019 N°1803605, N°1803606, et N°1803607, rendus par le Tribunal administratif de Grenoble,

Madame le Maire rappelle les différentes étapes qui conduisent le Conseil Municipal à se prononcer sur le reclassement des parcelles suite à leur annulation,

### 1. Reclassement des parcelles AM 98 et 99 en zone UC

Par la délibération du 5 avril 2018, le Conseil Municipal a approuvé la révision n°4 du plan local d'urbanisme classant les parcelles AM 98 et 99 en zone A.

Par un jugement du 20 juin 2019 N°1803605, le Tribunal administratif de Grenoble a annulé le classement des parcelles AM 98 et 99 en zone A, aux motifs que :

- celles-ci appartiennent à un ensemble de plusieurs parcelles classées en zone UC dont elles présentent toutes les caractéristiques ;
- elles sont intégrées au lotissement de cinq lots composés des parcelles n° 101, 102, 104 et 107 elles ne s'en dissocient pas physiquement ;
- elles ne présentent aucune des caractéristiques de la zone A par sa configuration et son association aux

autres parcelles.

Afin d'exécuter ledit jugement, il convient de classer les parcelles AM 98 et 99 en zone UC.

## **2. Reclassement de la parcelle AB 90 en zone UC**

Par la délibération du 5 avril 2018, le Conseil Municipal a approuvé la révision n°4 du plan local d'urbanisme classant la parcelle AB 90 en zone UCm.

Par un jugement du 20 juin 2019 N°1803606, le Tribunal Administratif de Grenoble a annulé le classement de la parcelle AB 90 en zone UCm, au motif que la parcelle litigieuse n'est pas comprise dans le lotissement « Les Mateirons ».

Afin d'exécuter ledit jugement, il convient de classer la parcelle AB 90 en zone UC.

## **3. Reclassement de la parcelle AD 229 en zone UC**

Par la délibération du 5 avril 2018, le conseil municipal a approuvé la révision n°4 du plan local d'urbanisme classant la parcelle AD 229 en zone N.

Par un jugement du 20 juin 2019 N°1803607, le Tribunal Administratif de Grenoble a annulé le classement de la parcelle AD 229 en zone N aux motifs que :

- cette parcelle de petite taille ne peut être regardée comme constituant par elle-même un espace naturel ;
- les orientations du PADD prévoient d'optimiser et densifier la zone urbaine.

Afin d'exécuter ledit jugement, il convient de classer la parcelle AD 229 en zone UC.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, en avoir débattu et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **décide**, à l'unanimité :

- **d'approuver** le reclassement des parcelles AM 98 et 99 en zone UC.

- **d'approuver** le reclassement de la parcelle AB 90 en zone UC.

- **d'approuver** le reclassement de la parcelle AD 229 en zone UC.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication.

Copie de la présente délibération sera adressée au Préfet du département de Haute-Savoie.

## **INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

(2019-38)

Madame Le Maire expose,

Dans le cadre d'un plan local d'urbanisme :

L'article L211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu'elles sont définies par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement (L210-1 du code de l'urbanisme).

Le Conseil après en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, **décide**, à l'unanimité :

Article 1er : **d'instituer** le droit de préemption urbain sur les secteurs tels qu'ils figurent au plan annexé à la présente.

Article 2 : **de donner délégation** à Madame le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales et précise que les articles L2122-17 et L2122-19 sont applicables en la matière.

Article 3 : **de préciser** que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

Le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R151-52/7° du code de l'urbanisme.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L213-13 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Copie de la délibération sera transmise :

- à Monsieur le préfet,
- à Monsieur le directeur départemental des finances publiques,
- à Monsieur le président du conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près du tribunal de grande instance,
- au greffe du même tribunal.

## **MODIFICATION DU COMPROMIS DE VENTE DES TERRAINS COMMUNAUX SIS AU LIEU-DIT « LA CREUSE » (2019-39)**

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 10 décembre 2004, le Conseil Municipal avait approuvé l'acquisition, par voie de préemption, d'une propriété située au lieu-dit « la Creuse » à Grande-Rive. Cette propriété étant constituée de deux immeubles, à ce jour démolis, édifiés sur les parcelles cadastrées en section AH sous les numéros 105, 106, 107 pour une surface totale de 1 965 m<sup>2</sup>. Le montant de la vente étant de 439 800 euros. Cette acquisition a été formalisée par acte authentique passé devant Maître Paul Séguret, Notaire à Evian, le 15 mars 2005.

Madame le Maire rappelle également que par délibération en date du 15 décembre 2009, la Commune de Neuvecelle s'était portée acquéreur, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie, du terrain situé au lieu-dit « La Creuse » d'une surface de 4 993 m<sup>2</sup> et cadastré en section AH sous le numéro 104. L'acte authentique relatif à cette transaction ayant été signé le 13 octobre 2010.

Ce bien appartenant à l'origine à Monsieur Sébastien Buet avait été acquis au prix de 675 000 euros.

L'acquisition avait été réalisée par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Haute-Savoie auquel avait adhéré, le 9 octobre 2009, la Communauté de Communes du Pays d'Evian, l'Etablissement Public Foncier ayant pour vocation principale le portage foncier permettant, sans mobilisation à court terme des moyens financiers des collectivités, d'assurer une maîtrise foncière.

Une convention de portage foncier avait été signée entre la Commune et l'EPF, convention conclue pour une durée de 10 ans, qui prévoyait le remboursement de l'investissement par annuités constantes, le remboursement annuel des frais annexes tels que les charges liées à la propriété du bien (taxe foncière, assurance, géomètre...) et des travaux réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement, et enfin le règlement annuel des frais de portage. Le premier versement étant intervenu en 2011, reste à verser, à ce jour, les remboursements dus au titre des années 2019 et 2020.

Etant précisé que la Commune dispose par ailleurs de la faculté de mettre fin à la convention par anticipation : elle s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

Par délibération en date du 29 mai 2017, la Commune avait validé la proposition d'aménagement présentée par Chablais Habitat, représentée par la SCCV l'Echo du Lac. Globalement, cette proposition portait sur la réalisation de 75 à 80 logements répartis entre logements locatifs aidés, accession à prix raisonnée, accession libre pour conduire à une mixité sociale bien organisée.

Le Conseil Municipal avait donné son accord à la vente du bien à la signature du compromis de vente réalisé, par Maître Bernadette Neuvecelle, Notaire à Evian, le 29 mai 2017. Le compromis a été signé entre les deux parties le 2 juin 2017.

Le document précité prévoyait la cession des parcelles cadastrées en section AH sous les numéros 104, 105, 106 et 107, d'une contenance totale de 6 958 m<sup>2</sup>, moyennant le prix de 3 000 000 d'euros soit au comptant par virement le jour de la signature de l'acte authentique soit pour partie, converti en l'obligation par la SCCV l'Echo du Lac, de livrer à la Commune à titre de dation en paiement :

- 50 places de stationnement couvertes (non boxées), qui dépendront de la promotion immobilière que la SCCV l'Echo du Lac a l'intention de réaliser sur le bien, au prix de 10 000 euros TTC par place de stationnement soit au total 500 000 euros TTC,
- Et, éventuellement, également, un appartement de type 2, d'une superficie d'environ 50 m<sup>2</sup> habitable, livré entièrement terminé conformément à la notice descriptive de vente qui sera fournie à la Commune et offrant des prestations de type standard, au prix actualisé de la grille des prix de vente au jour de la réitération par acte authentique des présentes soit 200 000 euros TTC. Cet appartement dépendra de l'ensemble immobilier que la SCCV l'Echo du Lac se propose de faire édifier sur les biens.

L'estimation de la Direction des Finances Publiques en date du 24 octobre 2016 fixait la valeur vénale de ces biens à 2 800 000 euros.

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal qu'un permis de construire a été délivré en date du 5 mars 2019 portant sur l'édification d'un ensemble immobilier comprenant 75 logements et un local commercial.

Or, l'arrêté de permis de construire précité a fait l'objet d'un recours gracieux présenté par les services de l'Etat et de deux recours contentieux présentés par Madame Nathalie DE CEGLIA représentant la SAS PANORAMA et par l'association protection des rives du lac de l'environnement et des paysages de Neuvecelle.

Enfin, par jugement du 20 juin 2019, le Tribunal Administratif de Grenoble a annulé l'OAP n° 4 du PLU, au regard de laquelle le permis de construire a été instruit et délivré, estimant que la dite OAP méconnaissait les dispositions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme ; l'extension de l'urbanisation ne serait pas limitée au regard de la densité prévue.

L'arrêté de permis de construire contesté a donc fait l'objet d'un retrait à la date du 11 juillet 2019.

Madame le Maire, en vertu de la délégation d'ester en justice qui lui a été donnée par le Conseil Municipal par délibération en date du 15 mars 2015, a décidé de faire appel devant la Cour administrative d'appel de LYON, le 14 août 2019, de la décision concernant l'annulation de l'OAP N°4, et de solliciter un sursis à exécution.

Des négociations ont été engagées avec la SSCV l'Echo du Lac et un projet d'avenant au compromis de vente a été rédigé.

Ce dernier prévoit, notamment, que le prix principal minimum, toutes taxes comprises, sera de 2 400 000 euros pour la réalisation de 45 logements comprenant 9 logements locatifs aidés et 36 logements en accession avec une constructibilité minimum de surface plancher habitation de 3 150 m<sup>2</sup>.

Ce prix sera augmenté à proportion du nombre de logements autorisés par le permis de construire à obtenir.

Ce complément de prix est fixé à 20 000 Euros TTC par logement supplémentaire, étant ici précisé que le nombre de logements supplémentaires devra nécessairement comprendre 20% de logements locatifs aidés.

Ainsi, et par exemple, si le permis de construire obtenu prévoit la construction de 50 logements, les 5 logements supplémentaires comprendront 1 logement locatif aidé et 4 logements en accession moyennant un complément de prix de 100 000 Euros TTC.

Le programme comprendra le nombre de places de stationnement prévu ou à prévoir au P.L.U. de la Commune, augmenté de 50 places de stationnement destinées à devenir la propriété de la Commune de Neuvecelle.

Il est précisé que l'acquéreur devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du vendeur du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de 5 mois après la décision prise par la Commune de NEUVECELLE au sujet de l'OAP concernée par ce projet en fonction de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de LYON à venir.

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis et à l'avenant, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard dans les quatre mois de l'obtention du permis de construire purgé des retraits et recours et au plus tard le 31 décembre 2021.

Entendu l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **donne** son accord pour la signature d'un avenant au compromis de vente des parcelles cadastrées en section AH sous les numéros 104, 105, 106 et 107 pour le montant précédemment exposé d'une contenance totale de 6 958 m2.

- **donne délégation** à Madame le Maire pour prendre toutes les dispositions utiles à la vente de ces biens.

## **APPROBATION D'UN PLAN DE FORMATION MUTUALISÉ** (2019-40)

Vu la loi n° 84 - 53 du 26/01/1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,  
Vu la loi n° 84 - 594 du 12/07/1984 modifiée relative à la formation des agents de la fonction publique territoriale,  
Vu le décret n° 85 - 552 modifié du 22/05/1985 relatif à l'attribution aux agents de la fonction publique territoriale du congé pour formation syndicale,  
Vu le décret n° 85 - 603 modifié du 10/06/1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité du travail dans la fonction publique territoriale,  
Vu le décret n° 2007 -1845 du 26/12/2007 relatif à la formation professionnelle tout au long de la vie des agents de la fonction publique territoriale,  
Vu les décrets n° 2008 - 512 et n° 2008 - 513 relatifs à la formation statutaire obligatoire des fonctionnaires territoriaux,  
Vu le décret n° 2008 - 830 du 22/08/2008 relatif au livret individuel de formation,  
Vu l'avis favorable du Comité Technique du Centre de Gestion de la Haute-Savoie en date du 27 juin 2019,

Madame le Maire rappelle que la loi du 12 juillet 1984 relative à la formation des agents de la Fonction Publique Territoriale impose aux collectivités d'établir pour leurs agents un plan de formation annuel ou pluriannuel présenté pour avis au Comité Technique dont dépend la collectivité. Cette obligation a été réaffirmée par la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale.

Ce plan de formation mutualisé se compose de :

- Les objectifs,
- Le recensement des besoins de formation,
- Le règlement de formation propre à la collectivité.

Le plan de formation mutualisé, détaillé, est annexé à la présente délibération.

Dans ce cadre, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Savoie (CDG74) et le Centre National de la Fonction Publique Territoriale (CNFPT) ont conduit un projet d'accompagnement à la rédaction d'un plan de formation mutualisé sur le territoire n° 1 « Chablais/Lac Léman ».

Ce projet permettra notamment au CNFPT d'organiser des formations sur le territoire concerné.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, **approuve** le plan de formation mutualisé tel qu'il a été validé par le Comité Technique du Centre de Gestion de la Haute-Savoie.

## **RENOUVELLEMENT D'UNE CONVENTION D'INSTALLATION D'UN RELAIS DE RADIOTELEPHONIE SIS AU LIEU-DIT « BOIS DE FORCHEX »**

(2019-41)

Madame le Maire informe l'assemblée que par délibération en date du 25 juin 1999, le Conseil Municipal avait autorisé la société SFR à procéder à l'installation d'un relais de radiotéléphonie sur la parcelle communale cadastrée en section AP sous le numéro 32 sise au lieu-dit « Bois de Forchex ».

Elle précise également que le 30 novembre 2018, SFR a apporté à la société HIVORY SAS son parc d'infrastructures passives d'antennes de réseau mobile national et des titres immobiliers, baux et conventions d'occupation attachés.

La société HIVORY SAS a pour activité le déploiement, l'exploitation et la commercialisation d'infrastructures passives de réseaux de télécommunications.

Le contrat conclu avec SFR a donc été transféré à la société Hivory SAS.

Madame le Maire expose que le projet de convention présenté par la société Hivory SAS court sur une durée de 12 années à compter du 01/12/2020 avec une reconduction par périodes successives de 6 ans sauf résiliation par l'une des parties. Une redevance annuelle de 5 387 euros est prévue avec une indexation de 2 % par an pendant toute la durée de la convention.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **accepte** les termes de la convention à passer avec la société Hivory SAS pour l'installation d'un relais de radiotéléphonie sur la parcelle cadastrée en section AP sous le numéro 32 moyennant une redevance annuelle de 5 387 euros avec une indexation de 2 % par an,
- **donne délégation** à Madame le Maire pour la signature de la convention précitée d'une durée de 12 ans renouvelable tacitement par périodes de 6 ans, sauf dénonciation de l'une des parties,
- **précise** que tout changement de technologie devra faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil Municipal.

## **ADHESION AU CLUSTER EAU CCPEVA**

(2019-42)

Madame le Maire informe l'assemblée que le 31 mai 2019 la Communauté de Communes du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance a officialisé la naissance du cluster eau, en présence de tous les partenaires.

Elle précise qu'un cluster est l'association d'entreprises, de professionnels, d'organismes de recherche, de formation et d'institutions publiques, engagés ensemble pour mettre en œuvre une stratégie commune de développement autour d'une filière.

Les élus de la Communauté de Communes du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance se sont naturellement orientés vers la filière de l'eau, vu les multiples enjeux de cette ressource sur le territoire pays d'Evian – vallée d'Abondance.

L'eau y est en effet présente sous toutes ses formes : eau potable, eau minérale, lacs et marais, neige de montagne.

L'objectif du cluster eau est de répondre aux défis futurs des usages de l'eau, en développant une stratégie économique innovante et en impulsant des solutions durables pour la préservation et l'efficacité de la ressource eau.

Le cluster eau s'inscrit pleinement dans le projet de territoire de la communauté de communes. Le cluster eau sera cependant composé de membres franco-suisse, preuve que l'enjeu dépasse les limites géographiques du territoire.

Le cluster eau repose sur quatre axes stratégiques :

- **l'usage intelligent de l'eau** : préserver la ressource en eau grâce à un suivi qualitatif et quantitatif par capteurs numériques des eaux naturelles, brutes et douces, pour les usages économiques, domestiques, de loisirs et de santé. Economie, stockage inter saisonnier, récupération et utilisation des eaux de pluie et traitées.
- **l'eau, vecteur d'énergies** : définition d'un modèle simple de conversion des flux des transports d'eau (potable, assainissement, cours d'eau) pour une production hydro-électrique, hydro-thermique (lacs), hydrogène par électrolyse et/ou photo catalyse. Définition de variable de stockage de l'électricité et réseaux de chaleur.
- **le génie végétal** : définitions des services rendus par la nature en aménagement génie végétal par la phyto filtration des micropolluants, la prévention risque inondation, l'architecture urbaine.
- **l'eau et la biodiversité** : contribuer dans la démarche d'inventaire, de diffusion des techniques, outils et méthodologies pour la gestion de tous projets du domaine de l'eau afin de préserver la biodiversité patrimoniale des milieux aquatiques avec les spécificités des territoires de montagne et lacustres.

Elle précise enfin que le cluster eau, sous forme associative, est géré par un Conseil d'Administration, composé de trois collèges représentatifs de l'ensemble de ses membres.

Entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **adhère** au cluster eau potable moyennant une adhésion de 200 euros,
- **s'engage** à réaliser des actions qui s'inscrivent dans l'un des quatre axes stratégiques définis dans ses statuts.

***Successivement, en fin de séance, le Conseil Municipal,***

- **s'est penché** sur les problèmes de sécurité routière sur le territoire communal et plus particulièrement sur l'avenue de Verlagny,
- **a été informé** des cinq procédures en appel déposées suite aux jugements rendus par le Tribunal Administratif de Grenoble sur la révision n° 4 du PLU,
- **a pris connaissance** du planning des prochaines manifestations.