

Commune de Féternes

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Votants
13	8	10

Date de la convocation
28 juin 2024

Date d'approbation
17 juillet 2024

Date d'affichage du procès-verbal
18 juillet 2024

Le trois juillet deux mille vingt-quatre, à vingt heures, se sont réunis les membres du conseil municipal sous la présidence de M. Maxime JULLIARD, Maire.

Etaient présents :

M. Maxime Julliard, Maire, Mme Bernadette Bouvier, M. Didier Lacroix, Mme Dominique Lacroix, M. Cyprien Tournier, Adjoint, Mme Louiset Beetschen, Mme Valérie Boulet, M. Kristopher Degardin.

Absents :

Mme Christel Felisaz
M. Jérôme Preti
M. Paul Chappuis

Absent ayant donné pouvoir :

Mme Annie Mayer donne pouvoir à Mme Valérie Boulet
M. Christophe Baud donne pouvoir à M. Kristopher Degardin

Secrétaire de séance : Mme Bernadette Bouvier

D2024-049-APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 12 JUIN 2024

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,

ADOpte, sans observation, le procès-verbal de la séance publique du conseil municipal du 12 juin 2024 à dix-huit heures trente tenu salle du conseil municipal à Féternes, sous la présidence du Maire.

D2024-050-EXAMEN DE LA DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER DES PARCELLES CADASTREES A N°1842 (p3) ET n° 2136 (p3) AU CHEF LIEU

M. le Maire expose au Conseil Municipal que les conjoints BOUJON ont le projet de vendre une propriété cadastrée section A numéro 1842 (p3) d'une surface totale de 562 m² et le quart de la parcelle cadastrée A 2136 (p3) d'une surface de 252 m², issue de la division d'une propriété plus grande. Il précise qu'à terme l'ensemble des parcelles précitées sera à vendre.

Ce tènement, constitué d'une ancienne casse automobile, se situe au chef-lieu, avec une vue importante sur l'entrée ouest du bourg.

La maîtrise de cette propriété permettrait :

- De participer à la réalisation d'un projet immobilier, au chef-lieu, en lieu et place d'un site peu qualitatif ;
- Créer et pérenniser des services à la personne en redistribuant d'autres locaux par ailleurs ;
- Limiter la consommation d'espaces en réhabilitant un site déjà urbanisé.

L'ensemble de ces actions permettrait de dynamiser le centre-bourg de FETERNES en favorisant une rénovation urbaine et la pérennisation de services.

L'acquisition de cette propriété permettrait de répondre aux orientations suivantes et repris dans le PADD mis en délibération le 18/01/2023 dans le cadre de la révision du PLU :

1. Faire du chef-lieu un lieu préférentiel de confortement et de développement de Féternes en permettant la création et la pérennisation de services à la population ;
2. Recalibrer et mieux maîtriser l'urbanisation, dans l'espace et dans le temps en favorisant la mutation d'un site dégradé ;
3. Favoriser le maintien et le développement des services de proximité en contribuant à la réalisation d'un projet immobilier qualitatif

Discussion :

Didier Lacroix explique que de nombreux projets sont déjà en cours tels que la préemption à Flon, l'isolation de l'école et autres, la Maison des Sœurs, ... et que la mairie ne peut peut-être pas se permettre de tout acheter. Cela engendre beaucoup de dépenses.

Bernadette Bouvier s'interroge sur le coût de cette acquisition sur 25 ans. Elle se demande aussi si les lots n°1 et 2 sont à la vente, la mairie pourra elle préempter ?

Maxime Julliard relative en confortant sur un budget 2024 voté afin d'anticiper ces acquisitions et en ajoutant que l'emprunt auprès de l'EPF est à moindre coût.

Actuellement sur la commune, il y a 4 locaux professionnels loués qu'il faudra peut-être à terme répartir ailleurs sur la commune, pourquoi pas au niveau de l'ancienne casse car cela peut créer 80m² de locaux professionnels disponible rapidement.

Si la commune ne permet pas la préemption à l'EPF, les 4 lots artisanaux de cette casse, une fois vendus, n'auront pas besoin de permis.

Si la commune permet la préemption, certains projets ne verront pas le jour tels que le trottoir à Bonchamps ou les travaux pour les pluviales chez Divoz.

Le but de cette acquisition est de conforter le Chef-Lieu.

Les frais de portage auprès de l'EPF se monteraient à environ 5 250 € par an sur 25 ans, frais de portage raisonnables à hauteur de 1,07 %. La mairie pourrait préempter chaque lot. Dès qu'il y aura une vente, la mairie recevra une DIA sur le lot (en cours de vente) afin de préempter ou non.

Louissette Beetschen se questionne sur le fait que l'on puisse ou non faire une dation d'un bien qui appartient à l'EPF. La réponse apportée est affirmative.

Valérie Boulet estime que la reconversion de cette friche est bénéfique. Ces terrains vont se raréfier et seront à terme très convoités. La maîtrise du foncier est importante pour pouvoir imposer certain style et se projeter.

Maxime Julliard fait une rétrospection de l'année 2020 en début de mandat. La commune a investi progressivement pour augmenter son patrimoine communal, rapporter des loyers, rénover certains bâtiments pour amortir la crise énergétique. Certains projets n'étaient pas prévus tels que la Maison des Sœurs, chez Bugnet, et à l'heure actuelle cette casse, et cela a permis d'enrichir le patrimoine communal.

Cyprien Tournier préconise d'insérer une OAP dans ce secteur lors de la révision du nouveau PLU. Le permis de construire doit se conformer aux exigences de l'OAP sous peine d'être refusé.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;
Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 074 127 24 B0006, reçue le 23 avril 2024, adressée par Maître FUMEX VAILLANT WEBER, notaire à 1, place de la porte d'Allinges 74500 EVIAN, en vue de la cession d'une partie de la propriété sise chef-lieu « 31 impasse du lavoir », cadastrée section A n°1842 et A n°2136 d'une superficie respective de 3 104 m² et 252 m², et appartenant aux CONSORTS BOUJON ;
Considérant que les parcelles faisant l'objet de la déclaration d'aliéner sont classées en zone UA du Plan Local d'Urbanisme ;

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir décidé,
A l'unanimité

DECLARE la propriété sise sur les terrains cadastrés section A numéros 1842 et 2136 comme étant stratégiques pour l'aménagement de la commune et la création des services à la personne.

DECLARE d'intérêt général pour l'aménagement du chef-lieu, pour l'amélioration et le renforcement de l'offre de services et pour la réalisation de locaux professionnels, que la Commune de FETERNES dispose pleinement de la maîtrise foncière de la propriété cadastrée section A parcelles numéros 1842 et 2136 sises Chef-lieu « impasse du Lavoir » représentant une contenance totale de 3 356 m² à la suite de la mise en vente de cette propriété par ses propriétaires.

ACQUIERT par voie de préemption les terrains situés au Chef-lieu « impasse du Lavoir » parcelles A n° 1842 (p3) et 2136 (p3) appartenant à M. BOUJON et Mme DUTRUEL et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 074 127 24 B0006 reçue le 23 avril 2024 ;

ACCEPTE le prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner, d'un montant de 150 000 €, pour l'acquisition de ces deux parcelles sous réserve de l'avis des Domaines ;

CHARGE M. le Maire ou son représentant d'utiliser tous les moyens administratifs, techniques, juridiques et financiers pour leur acquisition et notamment en se rapprochant de la Communauté de Communes du Pays d'Evian et Vallée d'Abondance et de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

**D2024-051-EXAMEN DE LA DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER DES
PARCELLES CADASTREES C N° 1551, 1552, 1581, 1582, 2105, 2161 et 2163 A FLON
LIEU-DIT CHAMBOTANT**

Rappel du contexte

La maison « Coppier » à la sortie du hameau de Flon en direction du chemin des Diligences est une maison datant de 1800. Début des années 2000 celle-ci a été squattée jusqu'en 2022. La toiture a été refaite au début des années 2000 et celle-ci comprend deux dalles.

Une DIA est parvenue en mairie le 30 mai faisant état d'un accord pour une vente de cette bâtisse de 110m² de surface au sol situé sur un terrain de 777m². La DIA est plus large que ce seul tènement, elle porte également sur un terrain constructible attenant à la baisse représentant 1'014m². 6 autres parcelles classées en zone agricoles complètent ce lot.

Au total ce lot comprend :

- Deux parcelles classées UR de 777 m² et 1'1014 (total : 1 791m²)
- Six parcelles agricoles classées A représentant au total 3 444m²

Le prix de vente global est de 150 000 €.

Motivation de préemption :

M. le Maire expose au Conseil Municipal que les conjoints JAHAN ont le projet de vendre plusieurs propriétés cadastrées section C n° 1551, 1552, 1581, 1582, 2105, 2161, 2163, d'une surface totale de 5 235m². Ces tènements sont constitués d'une ancienne bâtisse, se situant à Flon marquant la fin du hameau du côté du Chemin des Diligences.

La maîtrise de cette propriété permettrait :

- D'aménager la limite en sortie du hameau de Flon du côté du chemin des Diligences avec une réhabilitation adaptée aux volumes existants dans l'environnement immédiat.
- Limiter la consommation d'espaces en réhabilitant un site déjà urbanisé.
- Créer des logements accessibles favorisant le maintien de population sur la commune et ainsi répondre aux besoins ciblés dans le PLH de proposer une offre de logements accessibles.

L'ensemble de ces actions permettrait de requalifier la limite du hameau de Flon, tout en offrant la possibilité à la population d'accéder à une offre de logements. L'acquisition de cette propriété permettrait de répondre aux orientations suivantes et repris dans le PADD mis en délibération le 18/01/2023 dans le cadre de la révision du PLU.

Favoriser, tout en l'encadrant, la mutation de certains espaces bâtis et une densification des dents creuses et autres espaces interstitiels identifiés au sein des enveloppes urbaines, sous conditions :

- Que cette mutation soit contenue, réfléchie et adaptée au caractère des lieux (pôles de centralités, hameaux anciens, quartiers pavillonnaires),
- Qu'elle ménage une proportion raisonnable d'espaces libres, et en particulier d'espaces perméables
- Qu'elle participe à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel reconnu (dont la réhabilitation et la réaffectation participe à la fois : à répondre aux besoins en logements et à limiter les besoins fonciers sur terrains nus).

Discussion :

Valérie Boulet prévient qu'il n'est pas certain que la commune puisse garder deux parcelles en zone constructible si elles sont en dehors d'une zone à construire.

Maxime Julliard informe que les études de sol sont positives. Il faut simplement éviter l'épandage dans les champs afin de ne pas fragiliser le sol.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 074 127 24 B 0007, reçue le 30 mai 2024, adressée par Maître Anne Sophie LE GUILLOU, notaire à 88, rue de Centre – B.P 23-74140 DOUVAINNE, en vue de la cession d'une propriété sise à Flon, cadastrée section C n° 1551, 1552, 1581, 1582, 2105, 2161, 2163 d'une surface totale de 5 235 m², et appartenant aux conjoints JAHAN;

Considérant que les parcelles faisant l'objet de la déclaration d'aliéner sont classées en zone UR et A du Plan Local d'Urbanisme ;

M. le Maire expose au Conseil Municipal que les conjoints JAHAN ont le projet de vendre plusieurs propriétés cadastrées section C n° 1551, 1552, 1581, 1582, 2105, 2161, 2163, d'une surface totale de 5 235 m².

Ces tenements, sont constitués d'une ancienne bâtisse, se situe à Flon, marquant la fin du hameau du côté du Chemin des Diligences.

La maîtrise de cette propriété permettrait :

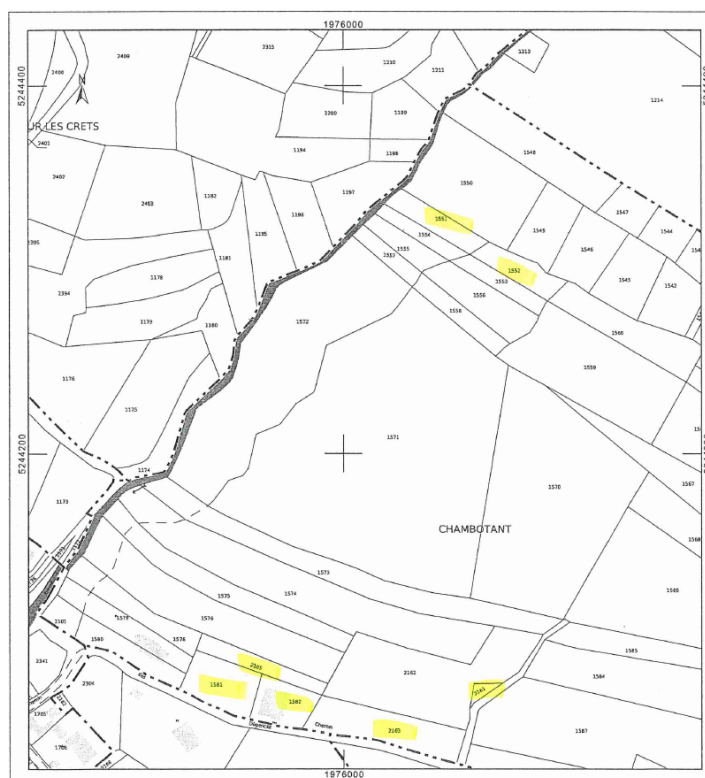
- D'aménager la limite en sortie du hameau de Flon du côté du chemin des Diligences avec une réhabilitation adaptée aux volumes existants dans l'environnement immédiat.
- Limiter la consommation d'espaces en réhabilitant un site déjà urbanisé.
- Créer des logements accessibles favorisant le maintien de population sur la commune et ainsi répondre aux besoins ciblés dans le PLH de proposer une offre de logements accessibles.

L'ensemble de ces actions permettrait de requalifier la limite du hameau de Flon, tout en offrant la possibilité à la population d'accéder à une offre de logements

L'acquisition de cette propriété permettrait de répondre aux orientations suivantes et repris dans le PADD mis en délibération le 18/01/2023 dans le cadre de la révision du PLU :

Favoriser, tout en l'encadrant, la mutation de certains espaces bâtis et une densification des dents creuses et autres espaces interstitiels identifiés au sein des enveloppes urbaines, sous conditions :

- Que cette mutation soit contenue, réfléchi et adaptée au caractère des lieux (pôles de centralités, hameaux anciens, quartiers pavillonnaires),
- Qu'elle ménage une proportion raisonnable d'espaces libres, et en particulier d'espaces perméables.
- Qu'elle participe à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel reconnu (dont la réhabilitation et la réaffectation participe à la fois : à répondre aux besoins en logements et à limiter les besoins fonciers sur terrains nus).



Enfin, M. le Maire propose au Conseil Municipal de déclarer les propriétés cadastrées section C n° 1551,1552,1581,1582 2105,2161,2163 et 1582 comme étant stratégiques pour l'aménagement de la commune, la valorisation en limite de la sortie du hameau de Flon et d'offrir la possibilité à la population d'avoir accès à des logements modérés.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir décidé,
A l'unanimité

DECLARE d'intérêt général l'aménagement de la commune, la valorisation en limite de la sortie du hameau de Flon et d'offrir la possibilité à la population d'avoir accès à des logements modérés, que la Commune de FETERNES dispose pleinement de la maîtrise foncière des propriétés cadastrées section C n° 1551, 1552, 1581, 1582, 2105, 2161, 2163, d'une surface totale de 5 235 m² à la suite de la mise en vente de ces propriétés par ses propriétaires.

ACQUIERT par voie de préemption les terrains situés à Flon lieu-dit « Chambotant » cadastrées section C n° 1551, 1552, 1581, 1582, 2105, 2161, 2163 appartenant aux consorts JAHAN et ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner n°DIA 074 127 24 B0007 ;

ACCEPTE le prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner, d'un montant de 150 000 €, pour l'acquisition de ces sept parcelles sous réserve de l'avis des Domaines ;

CHARGE M. le Maire ou son représentant d'utiliser tous les moyens administratifs techniques, juridiques et financiers pour leur acquisition.

D2024-052-SUBVENTION AU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le budget principal 2024,

Considérant que le budget du CCAS 2024 nécessite d'être alimenté à l'article 6042 – **achat de prestations de services**, pour montant de 3 000 € au vu des paiements différés des mois de septembre à décembre 2023 sur l'année 2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir délibéré,
A l'unanimité,

APPROUVE la subvention du budget principal 2024 d'un montant de 3 000 € au budget du CCAS pour l'année 2024.

DIT que les dépenses seront imputées à l'article 657363 du budget principal 2024.

AFFAIRES DIVERSES

- Aliénation de la parcelle cadastrée section A n°228 (p) au lieu-dit la Ruppaz

La propriétaire Madame Lucie RICHARD de la parcelle cadastrée section A 2247 souhaiterait acquérir une partie (80 m²) de la parcelle communale cadastrée section A n°2228.

En effet, actuellement, le jardin de cette dernière déborde sur la partie de la parcelle communale.

L'objectif étant une régularisation de l'existant afin de lui permettre une extension à l'angle sud-est de sa maison tout en respectant le recul imposé (par le règlement de la zone UB) par rapport aux limites séparatives.

Avis du conseil

De l'avis général, il est demandé que la propriétaire apporte des précisions sur son projet. Des éléments sont à prendre en compte, notamment : la règle du recul par rapport à l'extension souhaitée, le talus, ... Un nouveau rendez-vous sera fixé avec la commission urbanisme.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h20. La liste des délibérations et les procès-verbaux sont disponibles sur le site Internet www.feternes.fr – rubrique Vie municipale – Délibérations procès-verbaux et arrêtés municipaux et en Mairie sur demande.

Le secrétaire de séance
Bernadette BOUVIER

Le Maire
Maxime JULLIARD