



PROCES-VERBAL / CR DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 juin 2025

N°20250-07-01

Membres en exercices : 24 Membres présents : 17 Membres représentés : 4 Votants : 21 Quorum : 13	L'an deux mille vingt-cinq, le douze juin à dix-huit heure trente, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Cergues, régulièrement convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en salle du conseil à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, maire de la commune de Saint-Cergues.
Présents :	Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.
Absents représentés :	Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.
Absents excusés :	Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ
Secrétaire de séance :	Danielle COTTET
Invité	Sylvie MANGIOLA, Directrice des Services Techniques Johan IMBERT, Directeur Général des Services

Monsieur le Maire ouvre la séance à 18h35 et procède à l'appel nominal des conseillers municipaux en précisant celles et ceux ayant donné leur pouvoir.

1 - Approbation du compte-rendu du conseil municipal du 22 mai 2025

Le compte-rendu conseil municipal du 22 mai 2025 est approuvé à l'unanimité.

2 - Nomination d'un secrétaire de séance (article L 2121.15 du CGCT)

Madame Danielle COTTET est nommée secrétaire de séance.

3 - Compte-rendu des décisions du Maire prises par délégation du conseil municipal (article L. 2122-22 du CGCT)

Monsieur le Maire fait état des décisions qu'il a prises dans le cadre des délégations qui lui sont données par le conseil municipal : Sans objet

Délibérations

URBANISME

Délibération n°2025-06-01 : Bilan de concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

RAPPORTEUR : Gabriel DOUBLET, Maire

Monsieur le Maire et Madame Danielle COTTET, Maire adjointe, présentent la délibération conjointement.

En préambule, Monsieur le Maire se réjouit de devoir délibérer ce jour sur l'arrêté du PLU et de la rapidité avec laquelle ce document a été créé. Il rappelle que la délibération de ce soir permettra ensuite l'ouverture de l'enquête publique. Il précise aussi qu'il a reçu de bons retours de la part notamment de l'agglomération qui a souligné le bon travail réalisé, le respect des règles notamment de frugalité en consommation d'espaces naturels.

Il rajoute au surplus qu'il a conscience que ce type de document ne fait pas l'unanimité tant il a un impact sur la propriété des habitants mais souhaite rappeler que ce document est une traduction locale de plus grandes règles nationales mais aussi locales notamment du SCOT approuvé en 2021.

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU ET DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023, le Conseil municipal a prescrit la mise en œuvre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et prévu les modalités de la concertation.

Monsieur le Maire remet en avant les raisons pour lesquelles le PLU est révisé. Il indique que le précédent PLU, qui date de 2016, nécessitait de nouvelles adaptations face aux enjeux du territoire, en constante évolution avec la société d'une part et face à la constante évolution du droit en la matière d'autre part. Notamment la révision du PLU permet de mettre ce dernier en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Annemasse Agglo approuvé en septembre 2021, le Programme Local de l'Habitat (PLH) validé en décembre 2022 et le Plan climat Air Énergie Territorial (PCAET) approuvé en mars 2016.

En effet, la révision du PLU de Saint-Cergues s'inscrit dans un contexte législatif qui a fortement évolué, avec les nouvelles exigences issues notamment de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Plus

récemment la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience a renforcé la nécessité de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers et a fixé le cap pour un urbanisme à Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Aussi la révision du PLU de Saint-Cergues doit s'inscrire dans cette dynamique.

En l'état, le PLU de Saint-Cergues ne traduit pas de manière appropriée et suffisante les législations en vigueur (notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, de la préservation des continuités écologiques, de l'adaptation face au changement climatique, de l'organisation du développement urbain et économique).

A ce titre, Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les **objectifs poursuivis** par la Commune et motivant la révision du PLU tels que définis lors de la séance du Conseil municipal du 6 juillet 2023 :

- *Moderniser le contenu du PLU au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire, et des enjeux majeurs de résilience du territoire et mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT d'Annemasse Agglomération ;*
- *Maitriser la pression immobilière et le rythme de production de logements :*
 - *Encadrer la mutation du tissu urbain existant pour préserver le cadre de vie, tenir compte de la capacité des réseaux, et gérer la démultiplication des accès sur le domaine public, ...)* ;
 - *Lutter contre une banalisation architecturale qui pourrait menacer à terme le cadre urbain ;*
 - *Limiter l'imperméabilisation accrue du sol, aggravant les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique (îlots de chaleur, énergie solaire, ...)* ;
 - *Éviter un appauvrissement de la biodiversité en milieu urbain (destruction de continuités végétales, diminution des espaces refuge, diminution de la diversité des essences végétales, ...)* ;
 - *Tenir compte de l'exposition aux risques naturels ;*
 - *Pour tenir compte de la desserte par les voiries et les réseaux, en particulier la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées ;*
- *Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune :*
 - *En mettant le PLU en compatibilité avec le SCoT sur la préservation de la trame environnementale et la prise en compte de la trame verte et bleue identifiée au SCoT ;*
 - *En assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels (massif des Voirons, Foron, les torrents, les marais de Lissouds...) de la biodiversité et en pérennisant voire développant l'agriculture, notamment dans la plaine ;*
- *Valoriser et poursuivre la structuration urbaine dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités. Pour ce faire, il s'agira de :*
 - *Recentrer les lieux de développement pour protéger les espaces naturels et agricoles désormais sanctuarisés par le SCoT, et accueillir la population prioritairement autour des équipements et des transports publics, dans le respect des prescriptions du SCoT ;*
 - *Privilégier le renouvellement urbain ;*

- Poursuivre le confortement des équipements publics (écoles, mairie, équipements sportifs et culturels, collège) et mettre en place une stratégie pour compléter / faire évoluer certains équipements publics ;
- Assurer des continuités piétons/cycles au sein de la commune et en lien avec le pôle du collège ;
- Conforter le parc de stationnement en lien avec les projets, notamment les stationnements pour les modes doux ;
- Accompagner le développement par l'amélioration et le confortement de la trame des espaces publics ;
- Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Saint-Cergues. En cela, il s'agira de :
 - Soutenir la dynamique de production de logements en compatibilité avec le SCoT et le PLH ;
 - Favoriser l'accès au logement, notamment l'accession à la propriété (particulièrement les primo-accédants) ;
 - Diversifier l'offre de logements en termes de typologie (T1, T2, T3...), de formes urbaines (logement collectif, intermédiaire, maisons individuelles, accolées, ...) et de statuts (privé, accession aidée, social) ;
 - Respecter les engagements de mixité sociale pris dans le cadre du PLH et du SCoT ;
 - Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population ;
 - Actionner des leviers réglementaires pour atteindre l'objectif du PLH et tendre vers le respect de la loi SRU ;
 - Encourager les rénovations ou réhabilitations et en cela limiter la vacance constatée dans le parc de logements ;
 - Soutenir les projets de rénovations énergétiques ;
- Conforter l'image du centre-bourg :
 - Réfléchir et anticiper la question de la rénovation urbaine, et du renouvellement urbain ;
 - Valoriser le centre bourg : relocalisation des commerces, valorisation des espaces publics et implantations de nouveaux services et équipements ;
 - Faciliter et sécuriser les déplacements en modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment entre la centralité et le pôle d'équipements du collège ;
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité et d'environnement :
 - Identifier et préserver les zones humides, les pelouses sèches, le Foron et ses abords, les torrents qui dévalent les coteaux des Voirons et les autres cours d'eau... Reconnus comme réservoirs de biodiversité ou relais de nature, il est essentiel de les maintenir, voire de les restaurer, pour connecter ces cœurs de nature, des espaces de perméabilité qui permettent aux espèces de circuler. Ce point constitue un enjeu fort dans la mesure où la pression d'urbanisation s'est nettement accentuée depuis une dizaine d'année ;
 - Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue, trame environnementale du SCoT) ;
 - S'attacher à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères, notamment entre les Voirons et le Foron ;

- Économiser l'espace pour préserver la nature ordinaire, ne relevant pas de la trame verte et bleue ;
- Tenir compte de la capacité des réseaux (assainissement individuel et collectif, gestion des eaux pluviales) et des ressources naturelles ;
- Maintenir le développement urbain en s'appuyant sur des limites claires d'urbanisation : cônes de vue sur le grand paysage, ouvertures paysagères, secteurs à forts enjeux environnementaux, espaces agricoles, voies, ... ;
- Prendre en compte les risques naturels en stoppant le développement des secteurs concernés par des risques forts ;
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins du territoire ;
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes :
 - Développer l'offre de commerces et de service dans la centralité pour accompagner la croissance de la population ;
 - Permettre le confortement et le développement des activités économiques productives, en lien avec l'armature du SCoT et le DAC ;
 - Encadrer l'activité artisanale et industrielle au sein du tissu bâti et les possibilités d'évolution des bâtiments d'activités implantés de manière diffuse dans le territoire ;
 - Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour ses dimensions économiques, environnementales et paysagères ;
- Entrer en transition écologique et énergétique :
 - Relever le défi de l'adaptation au dérèglement climatique : intégration du PCAET dans le PLU, préservation/création d'espaces verts, architecture bioclimatique, îlots de fraîcheur, développement des modes doux et actifs, préservation des espaces naturels et agricoles, réduction de la consommation foncière...
- Valoriser le patrimoine et le paysage de Saint-Cergues :
 - Valoriser et préserver le patrimoine naturel, bâti, historique et contemporain ;
 - Établir un projet qui permette de préserver les paysages caractéristiques de la commune (vue sur le grand paysage depuis les Voirons, les coteaux agricoles des Voirons, les plages agricoles comme la plaine du Foron, les coupures d'urbanisation, la trame de la nature en ville, les torrents qui dévalent les coteaux, le massif des Voirons, la Cave aux Fées...) ;
 - Favoriser l'insertion patrimoniale et architecturale des projets tout en permettant de nouveaux types de construction (formes, couleurs, ...) ;
 - Repérer les éléments identitaires du patrimoine bâti notamment à dans les hameaux historiques Terret, Borringes, Le Bois, La Charrière, (bâtiments d'architecture vernaculaire de type ferme, mur, maison isolée, îlots, noyaux historiques, ...) et assurer leur mise en valeur mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations.

La commune de Saint-Cergues a pour objectif de faire de la protection et de la valorisation de l'environnement et des paysages ainsi que du développement durable une clef d'entrée prioritaire pour son PLU partant du principe que prendre en compte l'environnement est un levier pour un développement qualitatif et non une contrainte.

Puis, Monsieur le Maire rappelle les **modalités de la concertation** qui ont été fixées par délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 lors de la même séance de la manière suivante :

- **Mise à disposition du public**, durant toute la phase de concertation, de documents de synthèse de l'étude, mis à jour au fur et à mesure de leur avancement, sur le site internet de la Commune (<https://saint-cergues.fr/>) et en Mairie, service de l'urbanisme : 963 rue des Allobroges - 74140 Saint-Cergues — aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme ;
- **Organisation de réunions publiques** et rédaction de notes de concertation après chaque réunion publique ;
- **Publication d'informations sur le site internet** de la Commune ;
- **Mise à disposition d'un registre**, durant toute la phase de concertation, pour recueillir les observations du public, en Mairie, service de l'urbanisme : 963 rue des Allobroges - 74140 Saint-Cergues — aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme ;
- Possibilité pour toute personne de **faire part de ses observations par courrier postal** adressé à Monsieur le Maire de Saint-Cergues, Mairie, 963 rue des Allobroges - 74140 Saint-Cergues, ou par courrier électronique à l'adresse service-urbanisme@saint-cergues.fr. Ces courriers seront annexés au registre papier mis à la disposition du public.

Le public sera informé de la tenue des réunions publiques par les voies de communications habituelles de la commune : bulletin municipal, site internet de la commune et panneaux lumineux.

Au-delà de ces engagements strictement respectés pendant toute la durée de l'élaboration du projet, la commune complète la concertation selon différentes modalités, en fonction de l'évolution de la révision et des propositions du maître d'œuvre.

2. BILAN DE LA CONCERTATION

2.1. Les principes de la concertation

Les modalités de la concertation ont été rappelées ci avant.

Conformément aux dispositions des articles L103-2 et suivants du code de l'Urbanisme, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

2.2. Le respect des modalités de la concertation

Les modalités de concertation fixées par délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 ont été respectées scrupuleusement.

2.2.1 Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, de documents de synthèse de l'étude

Les pièces suivantes ont été mises à disposition en mairie et sur le site internet de la commune :

- Délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023
- Support de présentation de la réunion publique du jeudi 14 novembre 2024

- Compte rendu de la réunion publique du jeudi 14 novembre 2024
- Support de présentation de la réunion publique du jeudi 10 avril 2025

Après chaque réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition du public en Mairie.

2.2.2 Deux réunions publiques ont été organisées

Réunion publique du jeudi 14 novembre 2024 à propos du PADD	La réunion publique de présentation du projet de PADD s'est tenue le 14 novembre 2024. La réunion publique du 14 novembre 2024 a été annoncée : - par distribution de feuillets d'invitation dans les boîtes aux lettres - via le site internet de la commune, - par sur le panneaux lumineux de la commune, - sur le compte Facebook de la commune, - diffusé sur l'application d'information CityKomi. Cette réunion portait sur la présentation du contexte réglementaire et du PADD. Environ 105 personnes ont assisté à cette séance. A l'issue de cette réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition de la population en mairie jusqu'à l'arrêt projet. Les participants étaient intéressés, ont posé de nombreuses questions et ont fait part de leurs réflexions. L'ambiance était globalement bonne.
Réunion publique du jeudi 10 avril 2025 à propos de la traduction réglementaire du PADD	La réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du PADD s'est tenue le 10 avril 2025. La réunion publique du 10 avril 2025 été annoncée : - par distribution de feuillets d'invitation dans les boîtes aux lettres - via le site internet de la commune, - par affichage sur le panneaux lumineux de la commune, - sur le compte Facebook de la commune, - diffusé sur l'application d'information CityKomi Cette réunion portait sur la présentation de la traduction réglementaire du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Une centaine de personnes a assisté à cette séance. A l'issue de cette réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition de la population en mairie jusqu'à l'arrêt projet. Les participants étaient intéressés, ont posé de nombreuses questions et ont fait part de leurs réflexions. L'ambiance était bonne.

2.2.3 Publication d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune

Le site internet de la mairie consacré une page à la révision du PLU.

Les documents présentés lors des deux réunions publiques ont été mis en ligne sur le site internet de la commune, accompagnés du compte rendu, le cas échéant.

La délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 a été mis en ligne sur la page dédiée au PLU.

Les procès-verbaux des conseils municipaux du 9 janvier 2025 et du 27 mars 2025 ayant débattu des orientations générales du PADD sont disponible sur le site internet de la mairie, onglet « démocratie locale ».

Ont été publiés :

- Le « Sanfargan « n°4 » de mars, avril et mai 2025 sur le thème de la révision générale ;
- Feuillet d'invitation la réunion publique du 14 novembre 2024 ;
- Feuillet d'invitation la réunion publique du 10 avril 2025 ;

2.2.4 Mise à disposition d'un registre de concertation

Le registre a été tenu à disposition du public pendant toute la phase de concertation, jusqu'à l'arrêt du projet.

Aucune observation n'a été inscrite directement sur ce registre.

2.2.5 Observations par courrier postal ou électronique

40 courriers (postaux et électroniques) ont été reçus *et insérés dans le registre*. Le premier a été reçu le 23 avril 2023, le dernier le 5 juin 2025.

2.2.6 Rdv avec le Maire ou l'adjointe à l'urbanisme

De nombreux RDV ont été honorés par le Maire et/ou l'adjointe à l'urbanisme avec les administrés qui les ont sollicités.

2.3 Les observations et débats enregistrés durant la concertation

2.3.1 Le contenu des inscriptions au registre et courriers postaux et électroniques

Inscription au registre de concertation :

Aucune observation n'a été inscrite directement sur ce registre.

Les courriers (postaux et électroniques) versés au registre de concertation :

40 courriers postaux et électroniques ont été versés au registre de la concertation entre le 7 juillet 2023 et l'arrêt projet.

De nombreux rendez-vous en mairie ont été sollicités afin d'échanger sur la révision du PLU.

L'ensemble des courriers reçus concerne :

- des demandes de classement d'un secteur en zone constructible pour intégrer un projet de construction,
- des demandes liées aux possibilités de construire sur des terrains déjà bâtis,
- des demandes liées à la prise en compte d'un bâtiment existant.

2.3.2 Les questions et échanges lors des réunions publiques

Réunion publique du 14/11/2024

Les questions et échanges ont porté sur les points et sujets suivants :

- La disponibilité du diagnostic de territoire réalisé dans le cadre de la révision du PLU,
- Le traitement de l'ancienne décharge,
- La volonté de maintenir une dynamique agricole,
- L'ouverture du collège en septembre 2025, de la carte scolaire et des modalités de desserte par les transports scolaires,
- de la sécurisation des parcours doux notamment en direction la gare de Machilly depuis le centre bourg,
- de la difficulté à se loger, au regard de la part de logements vacants et de la faible proportion de logements sociaux,
- de l'offre de logements et hébergements pour les aînés,
- des capacités de stationnement dans la centralité,
- de l'évolution des règles pour les annexes et extensions de constructions existantes,
- des possibilités d'évolution des bâtiments en zone A et N.

Réunion publique du 10/04/2025

Les questions et échanges ont porté sur les points et sujets suivants :

- Les exigences en matière de stationnements perméables,
- Les secteurs dédiés aux gens du voyage existants et en projet,
- Les logements touristiques et si leur nombre impacte les possibilités de se loger à Saint Cergues
- L'instabilité législative et l'implication pour le PLU de Saint-Cergues : le projet est basé sur la loi Climat et Résilience et la trajectoire ZAN, alors que cette dernière est remise en cause par la proposition de loi TRACE,
- La soumission de la commune à la loi SRU et à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales et du constat de carence qui en découle actuellement,
- la possibilité de consulter les orientations d'aménagement et de programmation,
- la constructibilité des hameaux,
- des règles de constructibilité (notamment les règles de hauteur) pour les constructions nouvelles,
- la sécurité routière et de la nécessité d'aménager le carrefour Vy de l'Eau / Allobroges,
- les règles relatives au nombre de places de stationnements qui seront imposées dans les projets,
- la durée de validité des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

De manière générale, les modalités de concertation retenues ont permis à la population de s'informer, de comprendre les enjeux locaux mais aussi nationaux (réduction de la consommation d'espace), d'échanger et de contribuer aux travaux. Hors demandes d'intérêt particulier, les préoccupations exprimées ont porté essentiellement sur la nécessité de produire du logement pour les habitants, de modérer la densification, de sécuriser les déplacements doux et de préserver le cadre de vie.

Le projet de révision du PLU a pu être enrichi notamment sur les règlements écrits et graphiques. Les outils à disposition du PLU pour la préservation du cadre de vie (espaces verts imposés, inconstructibilité des hameaux, préservation de la trame verte en milieu urbain, ...), pour le soutien à l'habitat diversifié et à la production de logements sociaux (servitudes mises en place au règlement) ou pour sécuriser les déplacements en mode actif (emplacements réservés pour cheminements piétons ou liaison cyclable) ont pu être complétés dans cette optique. Les outils en faveur de la mixité sociale ont aussi été renforcés.

Monsieur le Maire propose alors un premier débat sur le bilan qu'il vient de faire de la concertation et souhaite à ce sujet remercier Danielle COTTET pour le temps qu'elle a accordé à ce fastidieux travail depuis 2023 qui, au delà du temps, engendre des discussions parfois complexes avec des habitants. Il en profite aussi pour adresser ses remerciements : aux élus de la commission urbanisme qui ont participé de manière très collégiale au montage de ce projet, aux habitants intéressés par la thématique et enfin aux services municipaux.

Yannick CHARVET estime que le travail a été remarquable et a vraiment apprécié le fait que tous les élus aient été associés au projet tout en laissant de côté leurs intérêts personnels. Il trouve que le document retranscrit parfaitement ce travail dans l'intérêt général.

Jean COMBETTE souhaite remercier Danielle COTTET pour le travail accompli ainsi qu'aux services de la mairie. Il souhaite souligner que le côté village de Saint-Cergues est bien respecté dans ce projet de PLU. Il rappelle aussi que dans tous les cas, toutes les personnes qui le souhaitent peuvent s'adresser au commissaire enquêteur pour faire part d'éventuelles remarques.

Catherine MOUCHET pense qu'il est important de rappeler que ce document est en très grande partie orienté non pas par la volonté des élus mais surtout par les documents qui s'imposent à eux.

Monsieur le Maire abonde dans son sens et souligne que ce respect de la nature, des trames vertes, de réduction de la consommation des espaces naturels, . . . est en effet imposé par la réglementation. Il comprend néanmoins que certains habitants soient perturbés par ces changements.

Danielle COTTET souhaite soumettre l'idée au conseil de laisser à disposition du public le projet arrêté durant l'été à simple titre informatif. Cette possibilité sera communiquée à travers les réseaux sociaux et le panneau d'affichage. Cela permet aux habitants de prendre connaissance du projet et ainsi de préparer leurs observations pour le commissaire enquêteur. Cela est validé par les élus.

Aucune autre observation ni commentaire n'a ensuite été émis par les membres du Conseil municipal sur le 1er bilan qui vient d'être présenté.

3. LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU

Il est indiqué que le projet de PLU de Saint-Cergues tient compte des résultats de la concertation, principalement sur la nécessité d'organiser le développement équilibré du territoire, encourageant la production de logements aidés, limitant la densification des espaces périphériques, et intégrant les enjeux environnementaux (zones humides, trame verte urbaine, ...). De nombreux échanges ont également eu lieu concernant les possibilités d'évolution des hameaux.

Les discussions ont également eu pour sujet le développement des commerces et équipement pour répondre aux besoins de la population.

Monsieur le Maire précise que la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante tant dans sa forme, au regard des modalités retenues dans la délibération définissant les modalités de concertation du PLU, que dans son fond, au regard des avis émis.

Monsieur le Maire retrace les étapes parcourues depuis le début des études jusqu'à l'arrêt du projet de PLU :

ÉTAPE 1

Les études concernant le PLU ont débuté en avril 2023 suite au recrutement d'un cabinet d'urbanisme. Le diagnostic du territoire a ainsi été dressé et a permis de rédiger les objectifs poursuivis de la délibération de prescription de la révision.

Ainsi par délibération 2023-07-01 du 6 juillet 2023, le conseil municipal a engagé la révision du PLU, défini les objectifs poursuivis par la révision du PLU et les modalités de la concertation.

Les 1^{ères} études de diagnostic ont été menées au cours de l'année 2023. Le diagnostic a été actualisé jusqu'à l'arrêt projet. Une attention particulière a été portée sur l'analyse de la consommation d'espace depuis 2011 et sur le potentiel de densification des espaces déjà urbanisés.

ÉTAPE 2

Une 1^{ère} version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ensuite été travaillée au cours de l'année 2024, avec un débat lors du Conseil Municipal du 9 janvier 2025.

Le PADD est une des pièces majeures du dossier de PLU. Ce document, qui a vocation à exposer les orientations adoptées par la collectivité pour répondre aux objectifs fixés suite au diagnostic, définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Une réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 10 octobre 2024.

Une réunion publique a été organisée le 14 novembre 2024.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal lors de la séance du 9 janvier 2025.

Quelques évolutions du PADD ont été nécessaires, pour reformuler les objectifs de modération de la consommation d'espace, ce qui a amené à un 2^{ème} débat en Conseil municipal le 27 mars 2025.

ÉTAPE 3

La traduction réglementaire du projet a donné lieu à la rédaction du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 31 mars 2025.

Une réunion publique a été organisée en fin de phase de traduction réglementaire le 10 avril 2025 ; elle a permis de présenter le PADD et l'ensemble de sa traduction réglementaire.

4. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS « PROJET EN PHASE ARRÊT » DU PLU

Monsieur le Maire rappelle ensuite aux membres du conseil municipal les principales dispositions « projet en phase arrêt » du PLU.

4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Le PLU a mis en place :

- 15 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques :
 - OAP Energie et climat
 - OAP Trame verte et bleue / trame de nature en milieu urbain

4.2. Le règlement écrit et le règlement graphique

Le règlement écrit (pièce n° 3-1 du PLU) et le règlement graphique (pièce n° 3-2 du PLU) indiquent les conditions d'occupation et d'usage du sol, selon les secteurs de Saint-Cergues. Il est indispensable de s'y référer pour tout projet d'urbanisme, public ou privé (avec les OAP le cas échéant).

Le règlement graphique fait apparaître les délimitations qui renvoient au règlement du PLU :

- les zones du PLU : urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, déclinées en « secteurs ».
- des périmètres ou linéaires ou éléments ponctuels qui se superposent aux zones, traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquels correspondent des règles particulières figurant dans le règlement des zones concernées,
- les emplacements réservés et leur liste, couvrant les espaces sur lesquels la Commune entend mener une politique foncière dans un objectif d'intérêt général.

UN ZONAGE REFLETANT LE PROJET DE TERRITOIRE EXPRIME PAR LE PADD

LES ZONES URBANISEES (U)

Les secteurs urbains mixtes (Ua, Ub, Uc, Uh, Up)

Ils correspondent aux secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces agricoles. A l'appui des orientations du PADD, les secteurs Ua, Ub, Uc, Uh, Up sont différenciés en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Les zones urbaines mixtes sont ainsi déclinées :

- **Ua** : Zone d'urbanisation dense. Déclinée en secteurs Ua1 et Ua2 admettant des hauteurs et des densités différentes.
- **Ub** : Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter.
 - Ubc : Secteur de Ub dans lequel les commerces et artisanat de détail sont admis.
- **Uc** : Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
- **Uh** : Zone de hameaux traditionnels ou historiques.
- **Up** : Zone bâtie qui n'a pas vocation à se densifier pour tenir compte des enjeux paysagers, agricoles, écologiques ou pour prendre en compte des risques (naturels ou technologiques).
 - **Upg**, ciblant le secteur de l'ancienne gare de Saint-Cergues

Les secteurs urbains spécialisés (Ue, Ux, Uz)

■ **Ue** : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

■ **Ues** : Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif et aux structures d'accueil des personnes en situation de handicap .

■ **Ux** : Zone d'activité.

■ **Uxa** : secteur à vocation artisanale uniquement.

■ **Uxb** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement

■ **Uxb1** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement et admettant une hauteur limitée

■ **Uxc** : secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).

■ **Uz** : Zone occupée par les infrastructures de transport (voie ferrée, RD 1206 et échangeur routier) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures.

LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AUa1**, correspondant aux zones de développement du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ua1

■ **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et des hameaux principaux et répondant aux règles de la zone Ub

■ **1AUxa**, correspondant aux zones de développement des activités économiques et répondant aux règles des secteurs Uxa

LES ZONES AGRICOLES (A)

La délimitation des zones agricoles revêt une importance particulière pour la mise en œuvre du projet communal à plusieurs titres :

- l'agriculture est une activité économique à part entière, qu'il convient de soutenir,
- l'agriculture contribue à l'entretien des espaces ouverts, et à la qualité du paysage communal.

Cette délimitation répond aussi à l'objectif de limitation de la consommation d'espace agricole.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur A**, secteur agricole pouvant accueillir des constructions à vocation agricole.
- un **secteur Ae**, secteur de la zone agricole à forte valeur écologiques et/ou paysagère.

- un **secteur As**, secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles.

LES ZONES NATURELLES (N)

Ce sont les secteurs à protéger soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit pour l'existence d'une exploitation forestière, soit pour leur caractère d'espaces naturels. Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de cours d'eau
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, secteur naturel.
- un **secteur Nc**, secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés.
- un **secteur Ne**, secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif de plein air et équipements d'infrastructure.
- un **secteur Nla**, secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds.
- un **secteur Nm**, secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes.
- un **secteur Np**, secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine.
- un **secteur Npv**, secteur correspondant à un projet de centrale photovoltaïque.
- un **secteur Ns**, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles.
- un **secteur Nu**, secteur dédié aux espaces verts et aires de jeux.

LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES :

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques dans le règlement des zones concernées. Sont notamment distingués :

- les secteurs couverts par une OAP ;
- les espaces protégés pour motifs écologiques, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme : protégeant les zones humides, les boisements rivulaires des cours d'eaux, les haies champêtres, la trame végétale de Nature en milieu urbain, les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les corridors et continuités écologiques ... ;
- les périmètres et constructions d'intérêt patrimonial ou architectural : les règles particulières relatives à ces éléments visant à préserver le caractère patrimonial, et à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ;
- les servitudes de maintien des rez-de-chaussée commerciaux et de services (article L. 151-16 du code de l'Urbanisme) dans le centre bourg ;

- les secteurs soumis à risques technologiques (gaz) sont reportées au règlement graphique ;
- Les dispositions des PPRNP de 1998 et du PPRi de 2011 sont intégrés au PLU. Les zones rouges sont reportées au règlement graphique.

LES OUTILS DE MIXITE SOCIALE :

Pour assurer la réalisation de logements aidés, le règlement introduit plusieurs outils :

- une servitude de mixité sociale dans les programmes de logements de plus de 800 m² de surface de plancher et plus de 12 logements : au moins 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne
- servitude de mixité sociale exigeant au moins 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne dans les secteurs définis au règlement graphique
- trois emplacements réservés pour logements sociaux pérennes (locatif ou accession).

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE (STECAL) :

Le PLU prévoit 7 STECAL répartis sur la commune :

- STECAL 1 : STECAL permettant l'évolution d'une activité existante.
- STECAL 2 : STECAL permettant l'implantation et l'évolution d'une entreprise de services.
- STECAL 3 : STECAL permettant l'évolution du foyer de la fondation Cognac Jay.
- STECAL 4 : STECAL dédié à l'accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage.
- STECAL 5 à 7 : STECAL dédiés aux terrains familiaux privés existant des gens du voyage.

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) :

Le PLU de 2016 comprenait 16 emplacements réservés. Après une analyse de chacun, certains ont été conservés et d'autres modifiés ou supprimés. De nouveaux ont également été instaurés pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PADD.

Le PLU révisé compte 22 emplacements réservés :

Thème des <u>Emplacements Réservés (ER)</u>	Nb d'<u>Emplacements Réservés (ER)</u> concernés	N° des ER concernés
Gestion des déchets	2	ER10 et 22
Équipements	3	ER 18, 19 et 21
Modes actifs	4	ER 3, 5, 15 et 20
Régularisation de voiries	4	ER 4, 8, 11 et 13
Voirie	1	ER 9

Stationnement	1	ER 1
Gestions des risques naturels /eaux pluviales	7	ER 2, 6, 7, 12, 14, 16 et 17
Total général	22	

4.3. Évaluation environnementale du projet de PLU

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, tout au long de la procédure. Les principaux enjeux transversaux issus de l'état initial de l'environnement ont porté sur l'équilibre entre le développement du territoire, le patrimoine naturel, paysager et agricole et les ressources en eau mobilisables.

De façon globale, l'analyse des documents constitutifs de la révision du PLU révèle un impact global faible du projet communal sur l'environnement, du fait de la bonne intégration des enjeux environnementaux.

Le dossier du projet de PLU a été mis à disposition des conseillers municipaux sur support électronique à compter du 31 décembre 2024 afin qu'ils puissent le consulter en amont de la délibération d'arrêt.

Par ailleurs, et conformément aux articles L. 153-16 et suivants, à l'article R. 132-5 et à l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, avant sa mise à l'enquête publique.

Giovanni LEONE DE MAGISTRIS s'interroge quant à la règle de dimensionnement à 3% des velux en toiture. Les services demanderont au cabinet s'il est possible de modifier ce dimensionnement.

Danielle COTTET précise qu'en zone UP la possibilité reste ouverte au pétitionnaire de démolir et reconstruire avec la possibilité d'ajouter 50m² de surface au sol.

Danielle COTTET fait état du planning prévisionnel des futures étapes avant l'adoption définitive.

LE CONSEIL MUNICIPAL

ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE

APRES AVOIR DELIBERE,

A L'UNANIMITE

- **PREND ACTE** de ce que la concertation relative au projet de PLU de Saint-Cergues s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 ;
- **TIRE** le bilan de la concertation sur le projet de PLU tel qu'il est présenté ;
- **ARRETE** le projet de PLU de Saint-Cergues tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que le projet de PLU sera transmis pour avis :

- aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme,
 - selon les dispositions de l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme, et conformément à l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime :
 - à la Chambre d'Agriculture,
 - à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),
 - au centre national de la propriété forestière ;
 - à leur demande, selon les dispositions de l'article L.153-17 du code de l'Urbanisme :
 - aux communes limitrophes,
 - aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
 - à la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - à leur demande, selon les dispositions de l'article L.132-12 du code de l'Urbanisme :
 - aux associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État,
 - aux associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'Environnement ;
 - à l'autorité environnementale au titre de l'article R.104-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - aux collectivités territoriales des Etats limitrophes au titre de l'article R132-5 du Code de l'Urbanisme ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise à Madame le préfet et fera l'objet, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

AFFAIRES FONCIERES

Délibération n°2025-06-02 : Acquisition des parcelles cadastrées section C n°4101, 4107, 4130, 4131, 4132, 4119 et 4098 au lieudit « Les Vouards-Sud »

RAPPORTEUR : Danielle COTTET, Maire adjointe

Madame Danielle COTTET, Maire adjointe, présente la délibération. Elle informe que suite à la réalisation et à l'achèvement du lotissement en partie professionnelle par la société « IMMOSUR » il est temps de procéder aux régularisations de voirie. Il est d'autre part constaté qu'une bande de terrain, prévue au permis initial, est libre d'occupation et pourrait

permettre la réalisation d'une nouvelle voirie. L'ensemble du tènement est aujourd'hui proposé à la cession par le propriétaire aux conditions suivantes :

- à titre gratuit pour les parcelles cadastrées section C n°4101, 4107 et 4130 (délaissés)
- au prix de cinquante-quatre euros et quatre-vingt-cinq centimes (54,85 € H T) le m² pour les parcelles cadastrées section C n°4131, 4132, 4119 et 4092, soit un montant total de quarante-quatre mille deux cent neuf euros et dix centimes (44 209, 10 € H T) (pour création de voie).

Dans le cadre du développement de la zone d'activité des Vouards et dans un souci de sécurité, il semble opportun de créer un nouvel accès entre la route de la Cave Aux Fées et la Zone d'Activités Économiques des Vouards. Les parcelles susvisées dans le second point peuvent permettre la réalisation de cet accès.

Dans ce contexte, la commune et l'agglomération se sont rencontrées pour étudier la faisabilité de cette opération. Il en ressort l'établissement des modalités de prise en charge du projet et de financement défini entre la commune et Annemasse Agglo :

- acquisition foncière à 100% par la commune
- maîtrise d'ouvrage de l'extension de voirie par Annemasse Agglo par son service à 100% ;
- financement des travaux de création de la voirie à 50% par Annemasse Agglo et 50% par la commune.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **APPROUVE** l'acquisition des parcelles cadastrées section C n°4101, 4107, 4130, 4131, 4132, 4119 et 4098 lieudit « Les Vouards-Sud », qui constituent la voie d'accès du lotissement, dite rue des Voirons :
 - à titre gratuit pour les parcelles cadastrées section C n°4101, 4107 et 4130,
 - au prix de cinquante-quatre euros et quatre-vingt-cinq centimes (54,85 € H T) le m² pour les parcelles cadastrées section C n°4131, 4132, 4119 et 4092, soit un montant total de quarante-quatre mille deux cent neuf euros et dix centimes (44 209, 10€ H T).
- **PRECISE** qu'Annemasse Agglo sera inclus dans l'acte.
- **PRECISE** que l'acte sera établi par Maître Christian VERDONNET, notaire à Annemasse.
- **PRECISE** que les frais d'acte sont pris en charge par la commune.
- **PRECISE** que les crédits nécessaires à cette décision seront pris sur le compte 2111.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à signer tous documents et à réaliser toute formalité inhérente à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibération n°2025-06-03 : Désaffectation et déclassement de la parcelle cadastrée section B n°2428 lieudit « Les Moraines »

RAPPORTEUR : Danielle COTTET, Maire adjointe

Dans le cadre du projet d'écoquartier des Moraines, le promoteur doit aménager l'ensemble des abords du projet et il ressort des documents cadastraux qu'une partie des terrains nécessaires sont situés sur le domaine public.

La parcelle concernée par ce sujet est cadastrée B – 248 et se situe le long de la rue des Allobroges. Son aménagement final permettra la réalisation d'accès piétons et de stationnements.

Il est donc proposé au conseil municipal de constater la désaffectation de ce bien qui n'est plus utilisé par le public depuis de nombreuses années et d'en prononcer, par conséquent, le déclassement.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **CONSTATE** la désaffectation de la parcelle cadastrée section B n°2428 située au lieudit « Les Moraines ».
- **DÉCIDE** du déclassement de la parcelle cadastrée section B n°2428 située au lieudit « Les Moraines ».
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à signer tous documents et à réaliser toute formalité inhérente à la mise en œuvre de la présente délibération.

GRANDS PROJETS

Délibération n°2025-05-04 : Réhabilitation et extension du bâtiment de l'ancien presbytère
- Validation de l'Avant-Projet Définitif (A. P. D.) et lancement de la consultation des entreprises

RAPPORTEUR : Danielle COTTET, Maire adjointe

La commune mène depuis quelques mois le projet de rénovation de l'ancien Presbytère. Ce projet a été confié à un maître d'œuvre suite à un concours d'Architecte.

Il convient aujourd'hui, suite à des modifications dans le programme (adaptation, modifications simples,...) de présenter l'Avant-Projet-Définitif qui permettra ensuite de lancer la consultation des entreprises.

L'avant projet définitif est joint au présent rapport et sera présenté en séance.

Il est précisé que le marché du désamiantage a été lancé il y a quelques jours afin de profiter de la saison estivale sans les enfants à l'école pour procéder à cette opération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,**

A L'UNANIMITE

- **VALIDE** l'Avant-Projet Définitif de la réhabilitation et de l'extension du bâtiment de l'ancien presbytère.
- **APPROUVE** l'A. P. D. et le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 3 098 600 € H. T.
- **AUTORISE** le lancement de la consultation des entreprises.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à signer tous documents et à réaliser toute formalité inhérente à la mise en œuvre de la présente délibération.

Délibération n°2025-05-05 : Approbation de la convention tripartite avec l'EPF de Haute-Savoie, Haute-Savoie Habitat et la commune pour la construction de 13 logements aidés sur les parcelles préemptées par l'Etat (section B-274 – 2334 – 2335 – 2336).

RAPPORTEUR : Danielle COTTET, Maire adjointe

La commune de Saint-Cergues est concernée par un arrêté de carence en matière de logements sociaux suite à une décision prise par arrêté de Monsieur le Préfet. Cette procédure permet, entre autres, à l'autorité préfectorale de procéder à des préemptions pour le compte de la commune lorsqu'une déclaration d'intention d'aliéner lui est transmise et qu'elle considère le bien intéressant pour augmenter le nombre de logements sociaux sur la commune concernée.

C'est dans ce cadre que l'EPF, pour le compte du Préfet, a préempté en 2024 un bien mis en vente et situé au 33 rue de l'Archet.

L'EPF, après l'acquisition, a proposé à la commune de solliciter trois bailleurs sociaux pour connaître leur intérêt et leur projet sur ce ténement sachant que la commune souhaite y voir réalisés 13 logements.

Suite aux discussions, à l'appel d'offre lancé auprès des bailleurs et aux négociations, le projet de Haute-Savoie Habitat semble être le plus intéressant.

Il convient donc aujourd'hui de signer une convention tripartite autorisant l'EPF à vendre le bien au bailleur social susvisé et précisant les conditions de cette cession.

Il est proposé, selon le montage financier, de céder la pleine propriété du bien afin de diminuer le coût résiduel pour la commune et d'appliquer une taxe d'aménagement réduite. La soulte devant être versée sera quant à elle normalement déduite des pénalités SRU (env. 175.000€).

Le projet de convention est joint au présent rapport.

LE CONSEIL MUNICIPAL ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE APRES AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE

- **APPROUVE** les termes de la convention tripartie proposée par l'EPF de Haute-Savoie concernant le projet de rénovation du bâti sur les parcelles susvisées.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer ladite convention et plus largement tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

FINANCES

Délibération n°2025-05-06 : Autorisation d'ouverture d'un compte à terme pour un produit de cession de terrains – Cession section parcelles C n°3732, C n°3728 et C n°3737

RAPPORTEUR : Monsieur Steve BONNARD, Maire adjoint

La commune a cédé en 2022 les parcelles cadastrées section C n°3732, C n°3728 et C n°3737, pour un montant total de 2 761 566 €, au profit d'Annemasse les Voirons-Agglomération.

Comme depuis un certain temps, la commune place une partie de ces sommes sur des comptes à terme qui permettent de faire fructifier ces sommes et ainsi créer des ressources financières sur le budget de fonctionnement.

Aussi, il est proposé que la commune de Saint-Cergues place 1 000 000€, issus de la cession susvisée sur un compte à terme auprès du Trésor public, selon les taux applicables au 5 mai 2025, selon la modalité suivante :

	Dépôts €	Durée	Taux de comptes nominal à termes	Intérêts à percevoir sur la durée
Ligne	1 000 000€	6 mois	1.97%	9 850€
Total	1 000 000€			9 850€

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

-A UTORISE le placement d'un montant de 1 000 000 €, selon les taux applicables au 5 mai 2025, selon les modalités ci-avant exposées.

-DIT que l'origine des fonds est issue de la cession des parcelles cadastrées section C n°3732, C n°3728 et C n°3737 au profit d'Annemasse les Voirons-Agglomération.

- PRECISE que les recettes occasionnées seront imputées au budget communal de l'exercice 2025.

7. Délibération n°2025-05-07 : Autorisation d'ouverture d'un compte à terme suite à la réception d'un leg par la commune.

RAPPORTEUR : Monsieur Steve BONNARD, Maire adjoint

La commune a reçu un leg d'une généreuse donatrice en 2023 dont une partie en numéraire.

Comme depuis un certain temps, la commune place une partie de ces sommes sur des comptes à terme qui permettent de faire fructifier ces sommes et ainsi créer des ressources financières sur le budget de fonctionnement.

Aussi, il est proposé que la commune de Saint-Cergues place 1 000 000€, issus de la cession susvisée sur un compte à terme auprès du Trésor public, selon les taux applicables au 5 mai 2025, selon la modalité suivante :

	Dépôts €	Durée	Taux de comptes nominal à termes	Intérêts à percevoir sur la durée
Ligne	300 000€	12 mois	1.86%	5 580€
Total	300 000€			5 580€

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **AUTORISE** le placement d'un montant de 300 000 €, selon les taux applicables au 05 mai 2025, selon les modalités ci-avant exposées.
- **DIT** que l'origine des fonds provient du legs de Mme Odette CHARMET veuve SAUTHIER.
- **PRECISE** que les recettes occasionnées seront imputées au budget communal de l'exercice 2025.

DISCUSSIONS

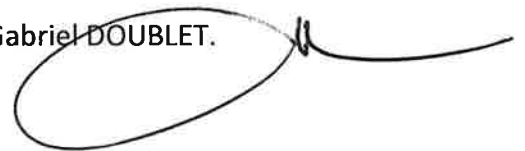
1. Porter à connaissance au Conseil Municipal

Néant

2. Questions diverses

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h.

Visa pour affichage le 19 juin 2025 par Monsieur le Maire, Gabriel DOUBLET.



Visas suite à la validation par le conseil municipal, lors de sa séance du XXX juillet 2025

Madame le Secrétaire de Séance
Danielle COTTET

Monsieur le Maire
Gabriel DOUBLET



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET : 2. URBANISME
2.1. Documents d'urbanisme
2.1.2 PLU

Délibération n°2025-06-01 : Bilan de la concertation et arrêt projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Exposé

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment

- les articles L.151-1 et suivants,
- les articles R.151-1 à R.153-22,
- l'article L.103-6 prévoyant, à l'issue de la concertation, une présentation de son bilan et une délibération du Conseil municipal ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°201607-55 en date du 7 juillet 2016 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cergues ;

Vu les différentes procédures d'évolution Plan Local d'Urbanisme dont la délibération du Conseil municipal n°2024-11-02 en date du 7 novembre 2024 approuvant la modification simplifiée n°4 ;

Vu la délibération du Conseil municipal n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 prescrivant la révision du PLU et précisant les modalités de concertation,

Vu la délibération n°2025-01-01 du 9 janvier 2025 actant la tenue du débat, au sein du Conseil municipal, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

Vu la délibération n° 2025-04-01 du 27 mars 2025 actant la tenue du débat complémentaire, au sein du conseil municipal, sur les orientations générales complétées du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU ;

Vu la présentation par Monsieur Maire d'une part, des modalités selon lesquelles la concertation s'est effectuée tout au long de la révision du projet de PLU et, d'autre part, du bilan de cette concertation établi conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme et présenté en annexe ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement écrit, les règlements graphiques, les servitudes d'utilité publique et les annexes, conformément aux articles L. 151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme fait l'objet d'une évaluation environnementale ;

Considérant que la concertation publique prévue dans le cadre de la procédure de révision a été tenue conformément aux modalités qui avaient été définies par la délibération du 6 juillet 2023 ;

Considérant la synthèse des différentes participations à la concertation qui doit être présentée au conseil municipal ;

Considérant le débat portant sur le bilan de la concertation ;

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision et aux personnes qui ont demandé à être consultées, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, conformément aux articles L. 153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que, conformément à l'article R153-6 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis à la chambre d'agriculture, à l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et au Centre national de la propriété forestière dans la mesure où il prévoit une réduction des espaces agricoles et forestiers, conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime.

Considérant que le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-11 du code de l'urbanisme et qu'il est prêt à être transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis ;

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU ET DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Monsieur le Maire rappelle que par délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023, le Conseil municipal a prescrit la mise en œuvre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et prévu les modalités de la concertation.

Monsieur le Maire remet en avant les raisons pour lesquelles le PLU est révisé. Il indique que le précédent PLU, qui date de 2016, nécessitait de nouvelles adaptations face aux enjeux du territoire, en constante évolution avec la société d'une part et face à la constante évolution du droit en la matière d'autre part. Notamment la révision du PLU permet de mettre ce dernier en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Annemasse Agglo approuvé en septembre 2021, le Programme Local de l'Habitat (PLH) validé en décembre 2022 et le Plan climat Air Énergie Territorial (PCAET) approuvé en mars 2016.

En effet, la révision du PLU de Saint-Cergues s'inscrit dans un contexte législatif qui a fortement évolué, avec les nouvelles exigences issues notamment de la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Plus récemment la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience a renforcé la nécessité de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers et a fixé le cap pour un urbanisme à Zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Aussi la révision du PLU de Saint-Cergues doit s'inscrire dans cette dynamique.

En l'état, le PLU de Saint-Cergues ne traduit pas de manière appropriée et suffisante les législations en vigueur (notamment en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, de la préservation des continuités écologiques, de l'adaptation face au changement climatique, de l'organisation du développement urbain et économique).

A ce titre, Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les **objectifs poursuivis** par la Commune et motivant la révision du PLU tels que définis lors de la séance du Conseil municipal du 6 juillet 2023 :

- Moderniser le contenu du PLU au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire, et des enjeux majeurs de résilience du territoire et mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT d'Annemasse Agglomération ;
- Maîtriser la pression immobilière et le rythme de production de logements :
 - Encadrer la mutation du tissu urbain existant pour préserver le cadre de vie, tenir compte de la capacité des réseaux, et gérer la démultiplication des accès sur le domaine public, ... ;
 - Lutter contre une banalisation architecturale qui pourrait menacer à terme le cadre urbain ;
 - Limiter l'imperméabilisation accrue du sol, aggravant les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique (îlots de chaleur, énergie solaire, ...) ;
 - Éviter un appauvrissement de la biodiversité en milieu urbain (destruction de continuités végétales, diminution des espaces refuge, diminution de la diversité des essences végétales, ...)
 - Tenir compte de l'exposition aux risques naturels ;
 - Pour tenir compte de la desserte par les voiries et les réseaux, en particulier la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées ;
- Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune :
 - En mettant le PLU en compatibilité avec le SCoT sur la préservation de la trame environnementale et la prise en compte de la trame verte et bleue identifiée au SCoT ;
 - En assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels (massif des Voirons, Foron, les torrents, les marais de Lissouds...) de la biodiversité et en pérennisant voire développant l'agriculture, notamment dans la plaine ;
- Valoriser et poursuivre la structuration urbaine dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités. Pour ce faire, il s'agira de :
 - Recentrer les lieux de développement pour protéger les espaces naturels et agricoles désormais sanctuarisés par le SCoT, et accueillir la population prioritairement autour des équipements et des transports publics, dans le respect des prescriptions du SCoT ;
 - Privilégier le renouvellement urbain ;
 - Poursuivre le confortement des équipements publics (écoles, mairie, équipements sportifs et culturels, collège) et mettre en place une stratégie pour compléter / faire évoluer certains équipements publics ;
 - Assurer des continuités piétons/cycles au sein de la commune et en lien avec le pôle du collège ;
 - Conforter le parc de stationnement en lien avec les projets, notamment les stationnements pour les modes doux ;
 - Accompagner le développement par l'amélioration et le confortement de la trame des espaces publics ;
- Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Saint-Cergues. En cela, il s'agira de :
 - Soutenir la dynamique de production de logements en compatibilité avec le SCoT et le PLH ;
 - Favoriser l'accès au logement, notamment l'accession à la propriété (particulièrement les primo-accédants) ;
 - Diversifier l'offre de logements en termes de typologie (T1, T2, T3...), de formes urbaines (logement collectif, intermédiaire, maisons individuelles, accolées, ...) et de statuts (privé, accession aidée, social) ;
 - Respecter les engagements de mixité sociale pris dans le cadre du PLH et du SCoT ;
 - Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population ;
 - Actionner des leviers réglementaires pour atteindre l'objectif du PLH et tendre vers le respect de la loi SRU ;

- Encourager les rénovations ou réhabilitations et en cela limiter la vacance constatée dans le parc de logements ;
- Soutenir les projets de rénovations énergétiques ;
- Conforter l'image du centre-bourg :
 - Réfléchir et anticiper la question de la rénovation urbaine, et du renouvellement urbain ;
 - Valoriser le centre bourg : relocalisation des commerces, valorisation des espaces publics et implantations de nouveaux services et équipements ;
 - Faciliter et sécuriser les déplacements en modes alternatifs à la voiture individuelle, notamment entre la centralité et le pôle d'équipements du collège ;
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité et d'environnement :
 - Identifier et préserver les zones humides, les pelouses sèches, le Foron et ses abords, les torrents qui dévalent les coteaux des Voirons et les autres cours d'eau... Reconnus comme réservoirs de biodiversité ou relais de nature, il est essentiel de les maintenir, voire de les restaurer, pour connecter ces cœurs de nature, des espaces de perméabilité qui permettent aux espèces de circuler. Ce point constitue un enjeu fort dans la mesure où la pression d'urbanisation s'est nettement accentuée depuis une dizaine d'année ;
 - Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue, trame environnementale du SCoT) ;
 - S'attacher à la mise en œuvre d'une trame verte et bleue cohérente permettant de préserver, voire de restaurer les continuités écologiques et paysagères, notamment entre les Voirons et le Foron ;
 - Économiser l'espace pour préserver la nature ordinaire, ne relevant pas de la trame verte et bleue ;
 - Tenir compte de la capacité des réseaux (assainissement individuel et collectif, gestion des eaux pluviales) et des ressources naturelles ;
 - Maintenir le développement urbain en s'appuyant sur des limites claires d'urbanisation : cônes de vue sur le grand paysage, ouvertures paysagères, secteurs à forts enjeux environnementaux, espaces agricoles, voies, ... ;
 - Prendre en compte les risques naturels en stoppant le développement des secteurs concernés par des risques forts ;
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins du territoire ;
- Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes :
 - Développer l'offre de commerces et de service dans la centralité pour accompagner la croissance de la population ;
 - Permettre le confortement et le développement des activités économiques productives, en lien avec l'armature du SCoT et le DAC ;
 - Encadrer l'activité artisanale et industrielle au sein du tissu bâti et les possibilités d'évolution des bâtiments d'activités implantés de manière diffuse dans le territoire ;
 - Pérenniser l'activité agricole sur le territoire pour ses dimensions économiques, environnementales et paysagères ;
- Entrer en transition écologique et énergétique :
 - Relever le défi de l'adaptation au dérèglement climatique : intégration du PCAET dans le PLU, préservation/création d'espaces verts, architecture bioclimatique, îlots de fraîcheur, développement des modes doux et actifs, préservation des espaces naturels et agricoles, réduction de la consommation foncière...
- Valoriser le patrimoine et le paysage de Saint-Cergues :
 - Valoriser et préserver le patrimoine naturel, bâti, historique et contemporain ;
 - Établir un projet qui permette de préserver les paysages caractéristiques de la commune (vue sur le grand paysage depuis les Voirons, les coteaux agricoles des Voirons, les plages agricoles comme la plaine du Foron, les coupures d'urbanisation, la trame de la nature en ville, les torrents qui dévalent les coteaux, le massif des Voirons, la Cave aux Fées...) ;

- Favoriser l'insertion patrimoniale et architecturale des projets tout en permettant de nouveaux types de construction (formes, couleurs, ...) ;
- Repérer les éléments identitaires du patrimoine bâti notamment à dans les hameaux historiques Terret, Borringes, Le Bois, La Charrière, (bâtiments d'architecture vernaculaire de type ferme, mur, maison isolée, îlots, noyaux historiques, ...) et assurer leur mise en valeur mais aussi leur évolution dans le cadre de réhabilitations.

La commune de Saint-Cergues a pour objectif de faire de la protection et de la valorisation de l'environnement et des paysages ainsi que du développement durable une clef d'entrée prioritaire pour son PLU partant du principe que prendre en compte l'environnement est un levier pour un développement qualitatif et non une contrainte.

Puis, Monsieur le Maire rappelle les **modalités de la concertation** qui ont été fixées par délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 lors de la même séance de la manière suivante :

- **Mise à disposition du public**, durant toute la phase de concertation, de documents de synthèse de l'étude, mis à jour au fur et à mesure de leur avancement, sur le site internet de la Commune (<https://saint-cergues.fr/>) et en Mairie, service de l'urbanisme : 963 rue des Allobroges - 74140 Saint-Cergues — aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme ;
- **Organisation de réunions publiques** et rédaction de notes de concertation après chaque réunion publique ;
- **Publication d'informations sur le site internet** de la Commune ;
- **Mise à disposition d'un registre**, durant toute la phase de concertation, pour recueillir les observations du public, en Mairie, service de l'urbanisme : 963 rue des Allobroges - 74140 Saint-Cergues — aux jours et heures habituels d'ouverture du service urbanisme ;
- Possibilité pour toute personne de **faire part de ses observations par courrier postal** adressé à Monsieur le Maire de Saint-Cergues, Mairie, 963 rue des Allobroges - 74140 Saint-Cergues, ou par courrier électronique à l'adresse service-urbanisme@saint-cergues.fr. Ces courriers seront annexés au registre papier mis à la disposition du public.

Le public sera informé de la tenue des réunions publiques par les voies de communications habituelles de la commune : bulletin municipal, site internet de la commune et panneaux lumineux.

Au-delà de ces engagements strictement respectés pendant toute la durée de l'élaboration du projet, la commune complète la concertation selon différentes modalités, en fonction de l'évolution de la révision et des propositions du maître d'œuvre.

1. BILAN DE LA CONCERTATION

1.1. Les principes de la concertation

Les modalités de la concertation ont été rappelées ci avant.

Conformément aux dispositions des articles L103-2 et suivants du code de l'Urbanisme, la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

1.2. Le respect des modalités de la concertation

Les modalités de concertation fixées par délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 ont été respectées scrupuleusement.

2.2.1 Mise à disposition du public, durant toute la phase de concertation, de documents de synthèse de l'étude

Les pièces suivantes ont été mises à disposition en mairie et sur le site internet de la commune :

- Délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023
- Support de présentation de la réunion publique du jeudi 14 novembre 2024
- Compte rendu de la réunion publique du jeudi 14 novembre 2024
- Support de présentation de la réunion publique du jeudi 10 avril 2025

Après chaque réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition du public en Mairie.

2.2.2 Deux réunions publiques ont été organisées

Réunion publique du jeudi 14 novembre 2024 à propos du PADD	La réunion publique de présentation du projet de PADD s'est tenue le 14 novembre 2024. La réunion publique du 14 novembre 2024 a été annoncée : - par distribution de feuillets d'invitation dans les boîtes aux lettres - via le site internet de la commune, - par sur le panneaux lumineux de la commune, - sur le compte Facebook de la commune, - diffusé sur l'application d'information CityKomi. Cette réunion portait sur la présentation du contexte réglementaire et du PADD. Environ 105 personnes ont assisté à cette séance. A l'issue de cette réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition de la population en mairie jusqu'à l'arrêt projet. Les participants étaient intéressés, ont posé de nombreuses questions et ont fait part de leurs réflexions. L'ambiance était globalement bonne.
Réunion publique du jeudi 10 avril 2025 à propos de la traduction réglementaire du PADD	La réunion publique de présentation de la traduction réglementaire du PADD s'est tenue le 10 avril 2025. La réunion publique du 10 avril 2025 été annoncée : - par distribution de feuillets d'invitation dans les boîtes aux lettres - via le site internet de la commune, - par affichage sur le panneaux lumineux de la commune, - sur le compte Facebook de la commune, - diffusé sur l'application d'information CityKomi Cette réunion portait sur la présentation de la traduction réglementaire du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Une centaine de personnes a assisté à cette séance. A l'issue de cette réunion publique, les documents présentés ont été mis en ligne sur le site internet de la Mairie et tenus à disposition de la population en mairie jusqu'à l'arrêt projet. Les participants étaient intéressés, ont posé de nombreuses questions et ont fait part de leurs réflexions. L'ambiance était bonne.

2.2.3 Publication d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Commune

Le site internet de la mairie consacré une page à la révision du PLU.

Les documents présentés lors des deux réunions publiques ont été mis en ligne sur le site internet de la commune, accompagnés du compte rendu, le cas échéant.

La délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 a été mis en ligne sur la page dédiée au PLU.

Les procès-verbaux des conseils municipaux du 9 janvier 2025 et du 27 mars 2025 ayant débattu des orientations générales du PADD sont disponible sur le site internet de la mairie, onglet « démocratie locale ».

Ont été publiés :

- Le « Sanfargan « n°4 » de mars, avril et mai 2025 sur le thème de la révision générale ;
- Feuillelet d'invitation la réunion publique du 14 novembre 2024 ;
- Feuillelet d'invitation la réunion publique du 10 avril 2025 ;

2.2.4 Mise à disposition d'un registre de concertation

Le registre a été tenu à disposition du public pendant toute la phase de concertation, jusqu'à l'arrêt du projet.

Aucune observation n'a été inscrite directement sur ce registre.

2.2.5 Observations par courrier postal ou électronique

40 courriers (postaux et électroniques) ont été reçus *et insérés dans le registre*. Le premier a été reçu le 23 avril 2023, le dernier le 05 juin 2025.

2.2.6 Rdv avec le Maire ou l'adjointe à l'urbanisme

De nombreux RDV ont été honorés par le Maire et/ou l'adjointe à l'urbanisme avec les administrés qui les ont sollicités.

2.3 Les observations et débats enregistrés durant la concertation

2.3.1 Le contenu des inscriptions au registre et courriers postaux et électroniques

Inscription au registre de concertation :

Aucune observation n'a été inscrite directement sur ce registre.

Les courriers (postaux et électroniques) versés au registre de concertation :

40 courriers postaux et électroniques ont été versés au registre de la concertation entre 7 juillet 2023 et l'arrêt projet.

De nombreux rendez-vous en mairie ont été sollicités afin d'échanger sur la révision du PLU.

L'ensemble des courriers reçus concerne :

- des demandes de classement d'un secteur en zone constructible pour intégrer un projet de construction,
- des demandes liées aux possibilités de construire sur des terrains déjà bâtis,
- des demandes liées à la prise en compte d'un bâtiment existant.

2.3.2 Les questions et échanges lors des réunions publiques

Réunion publique du 14/11/2024

Les questions et échanges ont porté sur les points et sujets suivants :

- La disponibilité du diagnostic de territoire réalisé dans le cadre de la révision du PLU,
- Le traitement de l'ancienne décharge,
- La volonté de maintenir une dynamique agricole,
- L'ouverture du collège en septembre 2025, de la carte scolaire et des modalités de desserte par les transports scolaires,
- de la sécurisation des parcours doux notamment en direction la gare de Machilly depuis le centre bourg,
- de la difficulté à se loger, au regard de la part de logements vacants et de la faible proportion de logements sociaux,
- de l'offre de logements et hébergements pour les aînés,
- des capacités de stationnement dans la centralité,
- de l'évolution des règles pour les annexes et extensions de constructions existantes,
- des possibilités d'évolution des bâtiments en zone A et N.

Réunion publique du 10/04/2025

Les questions et échanges ont porté sur les points et sujets suivants :

- Les exigences en matière de stationnements perméables,
- Les secteurs dédiés aux gens du voyage existants et en projet,
- Les logements touristiques et si leur nombre impacte les possibilités de se loger à Saint Cergues

- L'instabilité législative et l'implication pour le PLU de Saint-Cergues : le projet est basé sur la loi Climat et Résilience et la trajectoire ZAN, alors que cette dernière est remise en cause par la proposition de loi TRACE,
- La soumission de la commune à la loi SRU et à l'obligation de disposer de 25% de logements sociaux dans son parc de résidences principales et du constat de carence qui en découle actuellement,
- la possibilité de consulter les orientations d'aménagement et de programmation,
- la constructibilité des hameaux,
- des règles de constructibilité (notamment les règles de hauteur) pour les constructions nouvelles,
- la sécurité routière et de la nécessité d'aménager le carrefour Vy de l'Eau / Allobroges,
- les règles relatives au nombre de places de stationnements qui seront imposées dans les projets,
- la durée de validité des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

De manière générale, les modalités de concertation retenues ont permis à la population de s'informer, de comprendre les enjeux locaux mais aussi nationaux (réduction de la consommation d'espace), d'échanger et de contribuer aux travaux. Hors demandes d'intérêt particulier, les préoccupations exprimées ont porté essentiellement sur la nécessité de produire du logement pour les habitants, de modérer la densification, de sécuriser les déplacements doux et de préserver le cadre de vie.

Le projet de révision du PLU a pu être enrichi notamment sur les règlements écrits et graphiques. Les outils à disposition du PLU pour la préservation du cadre de vie (espaces verts imposés, inconstructibilité des hameaux, préservation de la trame verte en milieu urbain, ...), pour le soutien à l'habitat diversifié et à la production de logements sociaux (servitudes mises en place au règlement) ou pour sécuriser les déplacements en mode actif (emplacements réservés pour cheminements piétons ou liaison cyclable) ont pu être complétés dans cette optique. Les outils en faveur de la mixité sociale ont aussi été renforcés.

Monsieur le Maire propose alors un premier débat sur le bilan qu'il vient de faire de la concertation :

Yannick CHARVET estime que le travail a été remarquable et a vraiment apprécié le fait que tous les élus aient été associés au projet tout en laissant de côté leurs intérêts personnels. Il trouve que le document retranscrit parfaitement ce travail dans l'intérêt général.

Jean COMBETTE souhaite remercier Danielle COTTET pour le travail accompli ainsi qu'aux services de la mairie. Il souhaite souligner que le côté village de Saint-Cergues est bien respecté dans ce projet de PLU. Il rappelle aussi que dans tous les cas, toutes les personnes qui le souhaitent peuvent s'adresser au commissaire enquêteur pour faire part d'éventuelles remarques.

Catherine MOUCHET pense qu'il est important de rappeler que ce document est en très grande partie orienté non pas par la volonté des élus mais surtout par les documents qui s'imposent à eux.

Monsieur le Maire abonde dans son sens et souligne que ce respect de la nature, des trames vertes, de réduction de la consommation des espaces naturels,... est en effet imposé par la réglementation. Il comprend néanmoins que certains habitants soient perturbés par ces changements.

Danielle COTTET souhaite soumettre l'idée au conseil de laisser à disposition du public le projet arrêté durant l'été à simple titre informatif. Cette possibilité sera communiquée à travers les réseaux sociaux et le panneau d'affichage. Cela permet aux habitants de prendre connaissance du projet et ainsi de préparer leurs observations pour le commissaire enquêteur. Cela est validé par les élus.

Aucune autre observation ni commentaire n'a ensuite été émis par les membres du Conseil municipal sur le 1er bilan qui vient d'être présenté.

Monsieur le Maire demande à ses collègues s'ils ont d'autres questions. Aucune autre observation ni commentaire n'a alors été émis par les membres du Conseil municipal sur ce bilan et qui vient d'être présenté dans son intégralité.

2. LES ÉTAPES DE LA RÉVISION DU PLU

Il est indiqué que le projet de PLU de Saint-Cergues tient compte des résultats de la concertation, principalement sur la nécessité d'organiser le développement équilibré du territoire, encourageant la production de logements aidés, limitant la densification des espaces périphériques, et intégrant les enjeux environnementaux (zones humides, trame verte urbaine, ...). De nombreux échanges ont également eu lieu concernant les possibilités d'évolution des hameaux.

Les discussions ont également eu pour sujet le développement des commerces et équipement pour répondre aux besoins de la population.

Monsieur le Maire précise que la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante tant dans sa forme, au regard des modalités retenues dans la délibération définissant les modalités de concertation du PLU, que dans son fond, au regard des avis émis.

Monsieur le Maire retrace les étapes parcourues depuis le début des études jusqu'à l'arrêt du projet de PLU :

ÉTAPE 1

Les études concernant le PLU ont débuté en avril 2023 suite au recrutement d'un cabinet d'urbanisme. Le diagnostic du territoire a ainsi été dressé et a permis de rédiger les objectifs poursuivis de la délibération de prescription de la révision.

Ainsi par délibération 2023-07-01 du 6 juillet 2023, le conseil municipal a engagé la révision du PLU, défini les objectifs poursuivis par la révision du PLU et les modalités de la concertation.

Les 1^{ères} études de diagnostic ont été menées au cours de l'année 2023. Le diagnostic a été actualisé jusqu'à l'arrêt projet. Une attention particulière a été portée sur l'analyse de la consommation d'espace depuis 2011 et sur le potentiel de densification des espaces déjà urbanisés.

ÉTAPE 2

Une 1^{ère} version du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a ensuite été travaillée au cours de l'année 2024, avec un débat lors du Conseil Municipal du 9 janvier 2025.

Le PADD est une des pièces majeures du dossier de PLU. Ce document, qui a vocation à exposer les orientations adoptées par la collectivité pour répondre aux objectifs fixés suite au diagnostic, définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Une réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 10 octobre 2024.

Une réunion publique a été organisée le 14 novembre 2024.

Le PADD a été débattu en Conseil Municipal lors de la séance du 9 janvier 2025.

Quelques évolutions du PADD ont été nécessaires, pour reformuler les objectifs de modération de la consommation d'espace, ce qui a amené à un 2^{ème} débat en Conseil municipal le 27 mars 2025.

ÉTAPE 3

La traduction réglementaire du projet a donné lieu à la rédaction du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée le 31 mars 2025.

Une réunion publique a été organisée en fin de phase de traduction réglementaire le 10 avril 2025 ; elle a permis de présenter le PADD et l'ensemble de sa traduction réglementaire.

3. LES PRINCIPALES DISPOSITIONS « PROJET EN PHASE ARRÊT » DU PLU

Monsieur le Maire rappelle ensuite aux membres du conseil municipal les principales dispositions « projet en phase arrêt » du PLU.

4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Le PLU a mis en place :

- 15 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques :
 - o OAP Energie et climat
 - o OAP Trame verte et bleue / trame de nature en milieu urbain

4.2. Le règlement écrit et le règlement graphique

Le règlement écrit (pièce n° 3-1 du PLU) et le règlement graphique (pièce n° 3-2 du PLU) indiquent les conditions d'occupation et d'usage du sol, selon les secteurs de Saint-Cergues. Il est indispensable de s'y référer pour tout projet d'urbanisme, public ou privé (avec les OAP le cas échéant).

Le règlement graphique fait apparaître les délimitations qui renvoient au règlement du PLU :

- les zones du PLU : urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles, déclinées en « secteurs ».
- des périmètres ou linéaires ou éléments ponctuels qui se superposent aux zones, traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquels correspondent des règles particulières figurant dans le règlement des zones concernées,
- les emplacements réservés et leur liste, couvrant les espaces sur lesquels la Commune entend mener une politique foncière dans un objectif d'intérêt général.

UN ZONAGE REFLETANT LE PROJET DE TERRITOIRE EXPRIME PAR LE PADD :

Les zones urbanisées (U)

Les secteurs urbains mixtes (Ua, Ub, Uc, Uh, Up)

Ils correspondent aux secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat, en mixité possible avec certaines activités économiques et équipements. La délimitation et les règles associées à chacun des secteurs répondent en particulier aux principes d'optimisation de l'espace et du fonctionnement urbain, ainsi que de protection des espaces agricoles. A l'appui des orientations du PADD, les secteurs Ua, Ub, Uc, Uh, Up sont différenciés en fonction de la densité autorisée, des fonctions autorisées, des sensibilités environnementales ou paysagères présentes en leur sein ou à leurs abords, et cumulant un ou plusieurs de ces trois critères.

Les zones urbaines mixtes sont ainsi déclinées :

- **Ua** : Zone d'urbanisation dense. Déclinée en secteurs Ua1 et Ua2 admettant des hauteurs et des densités différentes.
- **Ub** : Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter.
 - Ubc : Secteur de Ub dans lequel les commerces et artisanat de détail sont admis.
- **Uc** : Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
- **Uh** : Zone de hameaux traditionnels ou historiques.
- **Up** : Zone bâtie qui n'a pas vocation à se densifier pour tenir compte des enjeux paysagers, agricoles, écologiques ou pour prendre en compte des risques (naturels ou technologiques).
 - **Uppg**, ciblant le secteur de l'ancienne gare de Saint-Cergues

Les secteurs urbains spécialisés (Ue, Ux, Uz)

- **Ue** : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

■ **Ues** : Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif et aux structures d'accueil des personnes en situation de handicap .

■ **Ux** : Zone d'activité.

■ **Uxa** : secteur à vocation artisanale uniquement.

■ **Uxb** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement

■ **Uxb1** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement et admettant une hauteur limitée

■ **Uxc** : secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).

■ **Uz** : Zone occupée par les infrastructures de transport (voie ferrée, RD 1206 et échangeur routier) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures.

Les zones à urbaniser (AU)

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AUa1**, correspondant aux zones de développement du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ua1

■ **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et des hameaux principaux et répondant aux règles de la zone Ub

■ **1AUxa**, correspondant aux zones de développement des activités économiques et répondant aux règles des secteurs Uxa

Les zones agricoles (A)

La délimitation des zones agricoles revêt une importance particulière pour la mise en œuvre du projet communal à plusieurs titres :

- l'agriculture est une activité économique à part entière, qu'il convient de soutenir,
- l'agriculture contribue à l'entretien des espaces ouverts, et à la qualité du paysage communal.

Cette délimitation répond aussi à l'objectif de limitation de la consommation d'espace agricole.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur A**, secteur agricole pouvant accueillir des constructions à vocation agricole.
- un **secteur Ae**, secteur de la zone agricole à forte valeur écologiques et/ou paysagère.
- un **secteur As**, secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles.

Les zones naturelles (N)

Ce sont les secteurs à protéger soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit pour l'existence d'une exploitation forestière, soit pour leur caractère d'espaces naturels. Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de cours d'eau
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, secteur naturel.
- un **secteur Nc**, secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés.
- un **secteur Ne**, secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif de plein air et équipements d'infrastructure.
- un **secteur Nla**, secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds.
- un **secteur Nm**, secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes.

- un **secteur Np**, secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine.
- un **secteur Npv**, secteur correspondant à un projet de centrale photovoltaïque.
- un **secteur Ns**, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles.
- un **secteur Nu**, secteur dédié aux espaces verts et aires de jeux.

LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES :

Elles traduisent la prise en compte de sensibilités particulières du territoire et d'objectifs du PADD, auxquelles correspondent des règles spécifiques dans le règlement des zones concernées. Sont notamment distingués :

- les secteurs couverts par une OAP ;
- les espaces protégés pour motifs écologiques, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme : protégeant les zones humides, les boisements rivulaires des cours d'eaux, les haies champêtres, la trame végétale de Nature en milieu urbain, les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, les corridors et continuités écologiques ... ;
- les périmètres et constructions d'intérêt patrimonial ou architectural : les règles particulières relatives à ces éléments visant à préserver le caractère patrimonial, et à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ;
- les servitudes de maintien des rez-de-chaussée commerciaux et de services (article L. 151-16 du code de l'Urbanisme) dans le centre bourg ;
- les secteurs soumis à risques technologiques (gaz) sont reportées au règlement graphique ;
- Les dispositions des PPRNP de 1998 et du PPRi de 2011 sont intégrés au PLU. Les zones rouges sont reportées au règlement graphique.

LES OUTILS DE MIXITE SOCIALE :

Pour assurer la réalisation de logements aidés, le règlement introduit plusieurs outils :

- une servitude de mixité sociale dans les programmes de logements de plus de 800 m² de surface de plancher et plus de 12 logements : au moins 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne
- servitude de mixité sociale exigeant au moins 33% de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et 33% de logement à usage de logements en accession sociale pérenne dans les secteurs définis au règlement graphique
- trois emplacements réservés pour logements sociaux pérennes (locatif ou accession).

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉE (STECAL) :

Le PLU prévoit 7 STECAL répartis sur la commune :

- STECAL 1 : STECAL permettant l'évolution d'une activité existante.
- STECAL 2 : STECAL permettant l'implantation et l'évolution d'une entreprise de services.
- STECAL 3 : STECAL permettant l'évolution du foyer de la fondation Cognac Jay.
- STECAL 4 : STECAL dédié à l'accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage.
- STECAL 5 à 7 : STECAL dédiés aux terrains familiaux privés existant des gens du voyage.

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) :

Le PLU de 2016 comprenait 16 emplacements réservés. Après une analyse de chacun, certains ont été conservés et d'autres modifiés ou supprimés. De nouveaux ont également été instaurés pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PADD.

Le PLU révisé compte 22 emplacements réservés :

- aux communes limitrophes,
- aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
- à la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- à leur demande, selon les dispositions de l'article L.132-12 du code de l'Urbanisme :
 - aux associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État,
 - aux associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'Environnement ;
- à l'autorité environnementale au titre de l'article R.104-23 du Code de l'Urbanisme ;
- aux collectivités territoriales des Etats limitrophes au titre de l'article R132-5 du Code de l'Urbanisme ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération sera transmise à Madame la Préfète et fera l'objet, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.
- **PRÉCISE** que le dossier sera soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme.
- **PRÉCISE** que le projet de PLU de Saint-Cergues tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- **AUTORISE** le Maire à exécuter la présente délibération et, notamment, à signer tous documents de type administratif, technique ou financier relatifs à cette opération.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

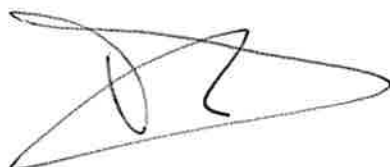
La présente délibération peut être contestée :

- 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).

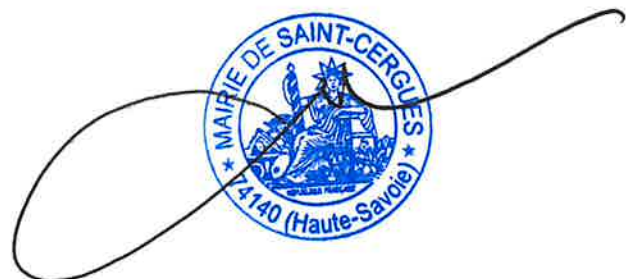
- Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque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

Publié ou notifié le :

Secrétaire de séance
Danielle COTTET



Le Maire,
Gabriel DOUBLET




Thème des <u>Emplacements Réservés (ER)</u>	Nb d' <u>Emplacements Réservés (ER)</u> concernés	N° des ER concernés
Gestion des déchets	2	ER10 et 22
Équipements	3	ER 18, 19 et 21
Modes actifs	4	ER 3, 5, 15 et 20
Régularisation de voiries	4	ER 4, 8, 11 et 13
Voirie	1	ER 9
Stationnement	1	ER 1
Gestions des risques naturels /eaux pluviales	7	ER 2, 6, 7, 12, 14, 16 et 17
Total général	22	

4.3. Évaluation environnementale du projet de PLU

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale, tout au long de la procédure. Les principaux enjeux transversaux issus de l'état initial de l'environnement ont porté sur l'équilibre entre le développement du territoire, le patrimoine naturel, paysager et agricole et les ressources en eau mobilisables.

De façon globale, l'analyse des documents constitutifs de la révision du PLU révèle un impact global faible du projet communal sur l'environnement, du fait de la bonne intégration des enjeux environnementaux.

Le dossier du projet de PLU a été mis à disposition des conseillers municipaux sur support électronique à compter du 31 décembre 2024 afin qu'ils puissent le consulter en amont de la délibération d'arrêt.

Par ailleurs, et conformément aux articles L. 153-16 et suivants, à l'article R. 132-5 et à l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme, il est rappelé que le projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal sera soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, avant sa mise à l'enquête publique.

Après clôture des débats et compte tenu de ce qui précède, il est proposé aux conseillers municipaux de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU sur la base du dossier annexé à la présente délibération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **PREND ACTE** de ce que la concertation relative au projet de PLU de Saint-Cergues s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération n°2023-07-01 du 6 juillet 2023 ;
- **TIRE** le bilan de la concertation sur le projet de PLU tel qu'il est présenté ;
- **ARRETE** le projet de PLU de Saint-Cergues tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que le projet de PLU sera transmis pour avis :
 - o aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, conformément à l'article L. 153-16 du Code de l'urbanisme,
 - o selon les dispositions de l'article R.153-6 du Code de l'urbanisme, et conformément à l'article L112-3 du code rural et de la pêche maritime :
 - à la Chambre d'Agriculture,
 - à l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),
 - au centre national de la propriété forestière ;
 - o à leur demande, selon les dispositions de l'article L.153-17 du code de l'Urbanisme :



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET :
 3. DOMAINE ET PATRIMOINE
 3.1. Acquisitions
 3.1.1. Acquisitions gratuites
 3.1.2. Acquisitions de 0 à 75 000 €

Délibération n°2025-06-02 : Acquisition des parcelles cadastrées section C n°4101, 4107, 4130, 4131, 4132, 4119 et 4098 lieudit « Les Vouards-Sud »

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Considérant la délibération n°C-2018-0150 du Conseil Communautaire d'Annemasse Les Voirons Agglomération en date du 12 septembre 2018 relative au transfert de compétences en matière de création, aménagement, gestion et entretien des Zones d'Activités Économiques ;

Considérant la délibération n°2018-10-55 du conseil municipal, en date du 18 octobre 2018 portant sur le transfert de compétence de la Zone d'Activités Économiques des Vouards à Annemasse-Agglo ;

Considérant l'intérêt d'avoir une uniformité des conditions de mise à disposition des espaces publics et voiries en Zone d'Activités Économiques, au bénéfice d'Annemasse-Agglo (le reste des espaces étant bien des propriétés communales mises à disposition de l'agglomération) ;

Considérant l'intérêt d'un nouvel accès à la route de la Cave Aux Fées, au chef-lieu de la commune ainsi qu'à la Zone d'Activités Économiques et compte-tenu des modalités de prise en charge du projet et de financement définies entre la commune et Annemasse Agglo (acquisition foncière par la commune, maîtrise d'ouvrage de l'extension de voirie par Annemasse Agglo, financement final à 50% par Annemasse Agglo et 50% par la commune ce point devant être régularisé par une convention spécifique) ;

Considérant que suite à la réalisation du lotissement par la société IMMOSUR, la commune peut acquérir les parcelles suivantes, situées au lieudit « Les Vouards-Sud », qui constituent la voie d'accès du lotissement, dite rue des Voirons :

PARCELLES SECTION / NUMÉROS	SUPERFICIE EN M ²	ZONE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
C 4101	4	Uxc
C 4107	24	Uxc
C 4130	2217	Uxc
C 4131	561	Uxc
C 4132	151	Uxc
C 4119	78	Uxc
C 4098	16	Uxc

Considérant que la commune a saisi le service de consultation des Domaines le 04 décembre 2024 ;

Considérant que le service de consultation des Domaines a répondu le 05 décembre 2024, que la demande était non réglementaire ;

Considérant qu'il est proposé d'acquérir ces tènements :

- à titre gratuit pour les parcelles cadastrées section C n°4101, 4107 et 4130,
- au prix de cinquante-quatre euros et quatre-vingt-cinq centimes (54,85 € H T) le m² pour les parcelles cadastrées section C n°4131, 4132, 4119 et 4092, soit un montant total de quarante-quatre mille deux cent neuf euros et dix centimes (44 209, 10 € H T).

Considérant que ces parcelles seront intégrées au domaine routier public communal qui sera mis à disposition d'Annemasse-Agglo;

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **APPROUVE** l'acquisition des parcelles cadastrées section C n°4101, 4107, 4130, 4131, 4132, 4119 et 4098 lieudit « Les Vouards-Sud », qui constituent la voie d'accès du lotissement, dite rue des Voirons :
 - o à titre gratuit pour les parcelles cadastrées section C n°4101, 4107 et 4130,
 - o au prix de cinquante-quatre euros et quatre-vingt-cinq centimes (54,85 € H T) le m² pour les parcelles cadastrées section C n°4131, 4132, 4119 et 4092, soit un montant total de quarante-quatre mille deux cent neuf euros et dix centimes (44 209, 10€ H T).
- **PRECISE** qu'Annemasse Agglo sera inclus dans l'acte.
- **PRECISE** que l'acte sera établi par Maître Christian VERDONNET, notaire à Annemasse.
- **PRECISE** que les frais d'acte sont pris en charge par la commune.
- **PRECISE** que les crédits nécessaires à cette décision seront pris sur le compte 2111.

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à signer tous documents et à réaliser toute formalité inhérente à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

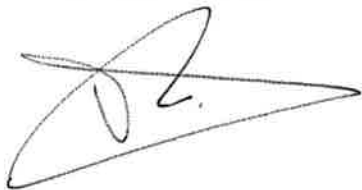
La présente délibération peut être contestée :

- 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).

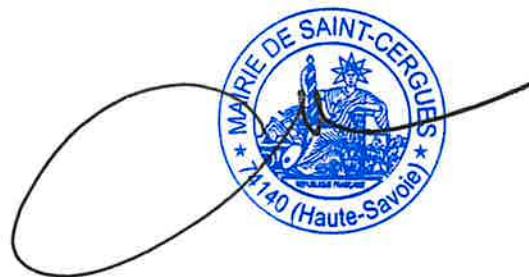
- Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque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

Publié ou notifié le :

Secrétaire de séance
Danielle COTTET



Le Maire,
Gabriel DOUBLET



3
/



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET : **3. DOMAINE ET PATRIMOINE**
 3.5 Actes de gestion du domaine public

Délibération n°2025-06-03 : Désaffectation et déclassement de la parcelle cadastrée section B n°2428 lieudit « Les Moraines »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L.2114-1 ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération n°2024-07-06 en date du 04 juillet 2024, portant sur l'aménagement du secteur des Moraines et le choix du candidat, à savoir ICADE PROMOTION ;
Considérant que, dans le cadre de l'opération de l'aménagement du secteur des Moraines, la parcelle cadastrée section B n°2428 située au lieudit « Les Moraines », d'une superficie de 331 m², n'est plus affectée à un usage public ;
Considérant que ce tènement n'est plus affecté à un usage public ou à l'usage direct du public dans la mesure où il est désaffecté ;
Considérant qu'il résulte de cette situation une désaffectation de fait de ce terrain ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **CONSTATE** la désaffectation de la parcelle cadastrée section B n°2428 située au lieudit « Les Moraines ».
- **DÉCIDE** du déclassement de la parcelle cadastrée section B n°2428 située au lieudit « Les Moraines ».
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à signer tous documents et à réaliser toute formalité inhérente à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

La présente délibération peut être contestée :

- 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).

- Soit par recours gracieux auprès du Maire 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.

Publié ou notifié le :

Secrétaire de séance
Danielle COTTET



Le Maire,
Gabriel DOUBLET



MAIRIE DE SAINT-CERGUES
4140 (Haute-Saône)



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET : **8. DOMAINES DE COMPÉTENCES PAR THÈMES**
 8.4 Aménagement du territoire

Délibération n°2025-06-04 : Réhabilitation et extension du bâtiment de l'ancien presbytère - Validation de l'Avant-Projet Définitif (A. P. D.) et lancement de la consultation des entreprises

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2021-03-05 du 04 mars 2021 approuvant la reconstruction des aménagements sportifs et sociaux-culturels communaux, liés au projet d'implantation du collège ;

Vu l'arrêté de permis de construire n°PC07422924H0016 en date du 10 avril 2025, autorisant la réhabilitation et l'extension du bâtiment de l'ancien presbytère ;

Vu l'Avant-Projet Définitif (A. P. D.) établi par le maître d'œuvre de l'opération ;

Le Maire rappelle que l'A. P. D. de la réhabilitation et de l'extension du bâtiment de l'ancien presbytère est le document qui a pour objet de détailler les surfaces des éléments du programme et fixe les coûts d'investissement ;

La répartition des dépenses à titre estimatif sur la période de l'aménagement, selon l'A. P. D. est la suivante :

- Travaux sur le bâtiment existant : 1 304 700 € H. T.
- Travaux en extension : 1 483 500 € H. T.
- Traitements des abords : 310 400 € H. T.

Soit un total de 3 098 600 € H. T.

La rémunération du maître d'œuvre est fixée à 433 804 € H. T.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **VALIDE** l'Avant-Projet Définitif de la réhabilitation et de l'extension du bâtiment de l'ancien presbytère.
- **APPROUVE** l'A. P. D. et le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 3 098 600 € H. T.
- **AUTORISE** le lancement de la consultation des entreprises.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant, à signer tous documents et à réaliser toute formalité inhérente à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

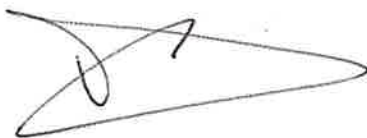
La présente délibération peut être contestée :

- 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).

- Soit par recours gracieux auprès du Maire 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.

Publié ou notifié le :

Secrétaire de séance



Le Maire,
Gabriel DOUBLET





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET : **8. DOMAINES DE COMPÉTENCES PAR THÈMES**
8.5 Politique de la ville, habitat, logement

Délibération n°2025-06-05 : Approbation de la convention tripartite fixant les modalités de cession des parcelles à Haute-Savoie-Habitat pour la construction de 13 logements aidés sur les parcelles préemptées par l'Etat (section B-274 – 2334 – 2335 – 2336).

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L. 302.9-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté n° DDT-2023-1534 en date du 4 décembre 2023 de Monsieur le Préfet de la Haute Savoie constatant la carence de la commune de Saint-Cergues ;

Vu l'arrêté n° DDT-2023-1562 en date du 8 décembre 2023, de Monsieur le Préfet portant délégation du droit de préemption urbain défini dans l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, à l'EPF 74 sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence ;

Vu l'arrêt du Directeur de l'EPF n° ARD2023-46 exerçant la préemption sur lesdites parcelles au titre de sa délégation reçue de son conseil d'administration ;

Vu la décision de préemption suite à la réception de la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître DELAMBARIE concernant les parcelles B 274, 2334, 2335;

Considérant que la commune ne peut seule porter le projet de rénovation de ce bâti ancien n'en ayant pas les moyens financiers et l'ingénierie ;

Considérant l'offre du bailleur social dénommé « Haute-Savoie-Habitat » de procéder à cette rénovation en partenariat avec la commune et selon les modalités envisagées ;

Considérant qu'il est aujourd'hui nécessaire de signer une convention précision les conditions de réalisation de cette opération et de la vente desdites parcelles à l'opérateur social.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **APPROUVE** les termes de la convention tripartie proposée par l'EPF de Haute-Savoie concernant le projet de rénovation du bâti sur les parcelles susvisées.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer ladite convention et plus largement tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

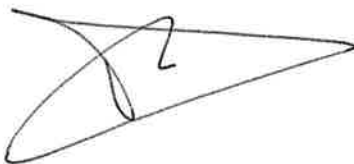
La présente délibération peut être contestée :

- 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).

- Soit par recours gracieux auprès du Maire 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.

Publié ou notifié le :

La Secrétaire de séance,
Danielle COTTET



Le Maire,
Gabriel DOUBLET



MAIRIE DE SAINT-CERGUES
7140 (Haute-Savoie)



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

DDFiP de la Haute-Savoie

SGC D'ANNEMASSE

CODIQUE 074005

DEMANDE D'OUVERTURE D'UN COMPTE A TERME

TITULAIRE DU COMPTE A TERME

Nom de la collectivité / de l'établissement public	MAIRIE DE SAINT-CERGUES
Titre du représentant de l'établissement (Madame/Monsieur la(e) Président(e), le Maire, l'Agent Comptable....)	MR DOUBLET GABRIEL, le Maire
Adresse	963 rue des Allobroges 74140 SAINT-CERGUES
N° SIRET	21740229600016

CARACTÉRISTIQUES – FONCTIONNEMENT DU COMPTE A TERME

Le compte à terme ne peut pas faire l'objet d'un retrait partiel, seul le retrait total anticipé est autorisé.
Si les fonds déposés sont retirés avant l'expiration du terme convenu à l'ouverture du compte à terme, la somme débloquée sera rémunérée sur la base du taux de maturité immédiatement inférieure à la durée effective d'immobilisation, tel qu'il figure sur le barème en vigueur le jour de l'ouverture du compte à terme.
Les sommes retirées avant l'expiration d'une période mensuelle d'immobilisation ne seront pas rémunérées.

Date d'ouverture (date d'effet du placement)	12/06/2025
Montant du placement en euros (en chiffres et en lettres)	300 000€ Trois cent mille euros
Durée du placement (en mois)	12 MOIS
Taux d'intérêt (en %)	1.86
Taux actuariel (en %) (Pour information)	1.88
Intérêts imposables	OUI ☐ NON ☒

Fait à Saint-Cergues
Nom et signature du Comptable

le 12/06/2025
Pour la commune de Saint-Cergues
Gabriel DOUBLET, Maire





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET : 7. FINANCES LOCALES

7.1 Décisions budgétaires

7.1.5 Autres

Délibération n°2025-06-06- Autorisation d'ouverture d'un compte à terme pour un produit de cession de terrains.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

Vu le décret n°2004-668 du 28 juin 2004 portant application de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 et relatif aux conditions de dérogation à l'obligation de dépôt auprès de l'Etat des fonds des collectivités territoriales et de leurs établissements publics,

Considérant que les collectivités territoriales sont soumises à l'obligation de dépôts de leurs fonds disponibles auprès de l'état, qui ne verse pas d'intérêts ;

Considérant que toutefois, les articles L.1618-1 et L.1618-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) permettent de déroger à cette règle lorsque les fonds qui peuvent être placés proviennent :

- 1° de libéralités,
- 2° de l'aliénation d'éléments du patrimoine comme des cessions immobilières,
- 3° d'emprunts dont l'emploi est différé pour des raisons indépendantes de la volonté de la collectivité,
- 4° de recettes exceptionnelles dans l'attente de leur réemploi ;

Considérant que les placements de trésorerie peuvent se réaliser selon les modalités suivantes :

- Ouverture d'un compte à termes auprès du Trésor public (une collectivité pouvant détenir plusieurs comptes à termes) ;

- Acquisition de Bons du Trésor à taux fixe (BTF) ;
- Souscription de parts d'Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM) composées exclusivement de titres émis ou garantis par l'Etat en Euro ;

Considérant que les durées de placements sont proposées au choix de la collectivité et sont fonction des produits souscrits ;

Considérant que l'ensemble de ces produits de placement est donc à court terme, allant de 1 mois à 12 mois ;

Considérant que concernant les comptes à terme, les taux sont fixés et garantis pour la durée du contrat au début de chaque mois par l'agence France trésor ;

Considérant que lors de la souscription, la collectivité connaîtra donc de manière certaine, sauf retrait anticipé, les intérêts qui lui seront versés à l'échéance ;

Considérant que compte tenu des disponibilités dont bénéficie la Commune, suite à des cessions, le recours à des produits de placement financiers permettrait de générer des produits financiers ;

Considérant la délibération n°2022-04-09, en date du 07 avril 2022, approuvant la cession des parcelles cadastrées section C n°3732, C n°3728 et C n°3737, pour un montant total de 2 761 566 €, au profit d'Annemasse les Voirons-Agglomération.

Il est proposé que la commune de Saint-Cergues place 1 000 000 €, issus de la cession des parcelles cadastrées section C n°3732, C n°3728 et C n°3737, sur un compte à terme auprès du Trésor public, selon les taux applicables au 5 mai 2025, selon la modalité suivante :

	Dépôts €	Durée	Taux de comptes nominal à termes	Intérêts €
	1 000 000 €	6 mois	1.97%	9 850 €
Total	1 000 000 €			9 850 €

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

-AUTORISE le placement d'un montant d'1 000 000 €, selon les taux applicables au 5 mai 2025, selon les modalités ci-avant exposées.

-DIT que l'origine des fonds est issue de la cession des parcelles cadastrées section C n°3732, C n°3728 et C n°3737 au profit d'Annemasse les Voirons-Agglomération.

-PRECISE que les recettes occasionnées seront imputées au budget communal de l'exercice 2025.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

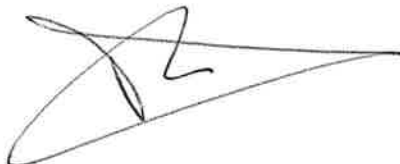
La présente délibération peut être contestée :

- 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).

- Soit par recours gracieux auprès du Maire 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.

Publié ou notifié le :

La Secrétaire de séance,
Danielle COTTET



Le Maire,
Gabriel DOUBLET





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Envoyé en préfecture le 24/06/2025

Reçu en préfecture le 24/06/2025

Publié le

ID : 074-217402296-20250612-20250606CORRIGE-DE

S²LOW



FINANCES PUBLIQUES

DDFiP de la Haute-Savoie

SGC D'ANNEMASSE

CODIQUE 074005

DEMANDE D'OUVERTURE D'UN COMPTE A TERME

TITULAIRE DU COMPTE A TERME

Nom de la collectivité / de l'établissement public	MAIRIE DE SAINT-CERGUES
Titre du représentant de l'établissement (Madame/Monsieur la(e) Président(e), le Maire, l'Agent Comptable....)	MR DOUBLET GABRIEL, le Maire
Adresse	963 rue des Allobroges 74140 SAINT-CERGUES
N° SIRET	21740229600016

CARACTÉRISTIQUES – FONCTIONNEMENT DU COMPTE A TERME

Le compte à terme ne peut pas faire l'objet d'un retrait partiel, seul le retrait total anticipé est autorisé.

Si les fonds déposés sont retirés avant l'expiration du terme convenu à l'ouverture du compte à terme, la somme débloquée sera rémunérée sur la base du taux de maturité immédiatement inférieure à la durée effective d'immobilisation, tel qu'il figure sur le barème en vigueur le jour de l'ouverture du compte à terme.

Les sommes retirées avant l'expiration d'une période mensuelle d'immobilisation ne seront pas rémunérées.

Date d'ouverture (date d'effet du placement)	12/06/2025
Montant du placement en euros (en chiffres et en lettres)	1 000 000€ 1 million d'euros
Durée du placement (en mois)	6 MOIS
Taux d'intérêt (en %)	1.97
Taux actuariel (en %) (Pour information)	2.00
Intérêts imposables	OUI ☐ NON ☒

Fait à Saint-Cergues

Nom et signature du Comptable

le 12/06/2025

Pour la commune de Saint-Cergues

Gabriel DOUBLET, Maire





EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le douze juin deux mille vingt-cinq, le Conseil Municipal de SAINT-CERGUES (Haute-Savoie), dûment convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie sous la présidence de Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire.

Présidence : Monsieur Gabriel DOUBLET, Maire

Secrétaire de séance : Madame Danielle COTTET

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Robert BOSSON, Pascale BURNIER, Catherine MOUCHET, Gabriel LYONNET, Steve BONNARD, Séverine BALSAT, Brigitte SOFI, Giovanni LEONE DE MAGISTRIS, Bénédicte DONSIMONI, Natasha LAVY, Jean-Michel RAVEL, Jérôme LAYAT, Yannick CHARVET, David BOZON, Lucile COTTY, Jean COMBETTE.

Absent.e.s représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Kris AILLAUD par Danielle COTTET, Marie-Christine BELUZZO par Gabriel DOUBLET, Sonia SABOUREAU-RASCAR par Catherine MOUCHET, Aurélie MARCHAND par Robert BOSSON.

Absent.e.s excus.é.es : Messieurs Jean Marc PEUTET, Laurent RUIZ

Date de convocation du Conseil Municipal : 05 juin 2025

Lieu : Salle du Conseil Municipal – 963, Rue des Allobroges – 74140 Saint-Cergues

Nombre de conseillers : 24 **Quorum :** 13 **Présents et représentés :** 21

OBJET :
7. FINANCES
7.1 Décisions budgétaires
7.1.5 Autres

Délibération n°2025-03-07 : Ouverture d'un compte à terme – Legs de Madame SAUTHIER

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

Vu le décret n°2004-668 du 28 juin 2004 portant application de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 et relatif aux conditions de dérogation à l'obligation de dépôt auprès de l'Etat des fonds des collectivités territoriales et de leurs établissements publics,

Considérant que les collectivités territoriales sont soumises à l'obligation de dépôts de leurs fonds disponibles auprès de l'état, qui ne verse pas d'intérêts ;

Considérant que toutefois, les articles L.1618-1 et L.1618-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) permettent de déroger à cette règle lorsque les fonds qui peuvent être placés proviennent :

- 1° de libéralités,
- 2° de l'aliénation d'éléments du patrimoine comme des cessions immobilières,
- 3° d'emprunts dont l'emploi est différé pour des raisons indépendantes de la volonté de la collectivité,
- 4° de recettes exceptionnelles dans l'attente de leur réemploi ;

Considérant que les placements de trésorerie peuvent se réaliser selon les modalités suivantes :

- Ouverture d'un compte à termes auprès du Trésor public (une collectivité pouvant détenir plusieurs comptes à termes) ;
- Acquisition de Bons du Trésor à taux fixe (BTF) ;

- Souscription de parts d'Organismes de Placement Collectif en composées exclusivement de titres émis ou garantis par l'Etat en Euro ;

Considérant que les durées de placements sont proposées au choix de la collectivité et sont fonction des produits souscrits ;

Considérant que l'ensemble de ces produits de placement est donc à court terme, allant de 1 mois à 12 mois ;

Considérant que concernant les comptes à terme, les taux sont fixés et garantis pour la durée du contrat au début de chaque mois par l'agence France trésor ;

Considérant que lors de la souscription, la collectivité connaîtra donc de manière certaine, sauf retrait anticipé, les intérêts qui lui seront versés à l'échéance ;

Considérant que compte tenu des disponibilités dont bénéficie la Commune, suite à des cessions, le recours à des produits de placement financiers permettrait de générer des produits financiers ;

Vu la délibération n°2023-12-06, intitulée acceptation d'un legs, par laquelle la Commune a accepté le legs de Madame Odette CHARMET veuve SAUTHIER ;

Il est proposé que la commune de Saint-Cergues place 300 000 €, issus du Legs de Madame Odette CHARMET veuve SAUTHIER, sur un compte à terme auprès du Trésor public, selon les taux applicables au 5 mai 2025 soit sur 12 mois.

Dépôts €	Durée	Taux de comptes nominal à termes (indicatif)	Intérêts €
300 000 €	12 mois	1.86%	5580 €
Total			5580 €

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
A L'UNANIMITE**

- **AUTORISE** le placement d'un montant de 300 000 €, selon les taux applicables au 05 mai 2025, selon les modalités suivantes :
- **DIT** que l'origine des fonds provient du legs de Mme Odette CHARMET veuve SAUTHIER.
- **PRECISE** que les recettes occasionnées seront imputées au budget communal de l'exercice 2025.

AINSI FAIT ET DELIBERE

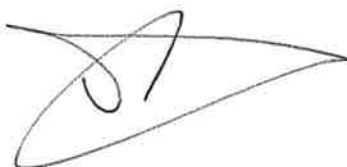
Le Maire certifie exécutoire du présent acte télétransmis en Sous-Préfecture de Saint-Julien en Genevois.

La présente délibération peut être contestée :

- *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).*
- *Soit par recours gracieux auprès du Maire 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.*

Publié ou notifié le :

La Secrétaire de séance,
Danielle COTTET



Le Maire,
Gabriel DOUBLET





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

DDFiP de la Haute-Savoie

SGC D'ANNEMASSE

CODIQUE 074005

DEMANDE D'OUVERTURE D'UN COMPTE A TERME

TITULAIRE DU COMPTE A TERME

Nom de la collectivité / de l'établissement public	MAIRIE DE SAINT-CERGUES
Titre du représentant de l'établissement (Madame/Monsieur la(e) Président(e), le Maire, l'Agent Comptable....)	MR DOUBLET GABRIEL, le Maire
Adresse	963 rue des Allobroges 74140 SAINT-CERGUES
N° SIRET	21740229600016

CARACTÉRISTIQUES – FONCTIONNEMENT DU COMPTE A TERME

Le compte à terme ne peut pas faire l'objet d'un retrait partiel, seul le retrait total anticipé est autorisé.
Si les fonds déposés sont retirés avant l'expiration du terme convenu à l'ouverture du compte à terme, la somme débloquée sera rémunérée sur la base du taux de maturité immédiatement inférieure à la durée effective d'immobilisation, tel qu'il figure sur le barème en vigueur le jour de l'ouverture du compte à terme.
Les sommes retirées avant l'expiration d'une période mensuelle d'immobilisation ne seront pas rémunérées.

Date d'ouverture (date d'effet du placement)	12/06/2025
Montant du placement en euros (en chiffres et en lettres)	300 000€ Trois cent mille euros
Durée du placement (en mois)	12 MOIS
Taux d'intérêt (en %)	1.86
Taux actuariel (en %) (Pour information)	1.88
Intérêts imposables	OUI ☐ NON ☒

Fait à Saint-Cergues
Nom et signature du Comptable

le 12/06/2025
Pour la commune de Saint-Cergues
Gabriel DOUBLET, Maire



CONVENTION TRIPARTITE COLLECTIVITE / OPÉRATEUR SOCIAL / EPF 74

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (SIREN n° 451 440 275), représenté par sa Directrice, Catherine MINOT, domiciliée professionnellement 1510 Route de l'Army – 74350 ALLONZIER LA CAILLE. Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023 ; Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par « L'EPF 74 »

ET :

La Commune de SAINT-CERGUES (SIREN n° 217 402 296), collectivité territoriale, située dans le Département de la Haute-Savoie, Représentée par son Maire, Monsieur Gabriel DOUBLET, domicilié professionnellement 963 rue des Allobroges – 74140 SAINT-CERGUES.

Désignée ci-après par « La Collectivité »

ET :

L'Opérateur Social dénommé HAUTE-SAVOIE HABITAT, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE-SAVOIE, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est situé 2 Rue Marc Le Roux à Annecy (74), identifié au répertoire SIREN numéro sous le numéro 349185611 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Annecy, représenté par Monsieur Pierre-Yves ANTRAS, agissant en qualité de Directeur général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration du 19 septembre 2003, et sur le fondement des articles R 421-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Désigné ci-après par « L'Opérateur Social »

PARTIE I : EXPOSE

1) Acquisition par l'EPF 74

Par arrêté n° DDT-2023-1534 en date du 4 décembre 2023, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a constaté la carence de la commune de Saint-Cergues (74), au titre du bilan triennal 2020-2022.

Par arrêté n° DDT-2023-1562 en date du 8 décembre 2023, le Préfet a délégué le droit de préemption urbain défini dans l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, à l'EPF 74 sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence définie dans l'article L. 302.9-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la commune de SAINT-CERGUES, sur laquelle se trouve le bien visé dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner adressée par Maître DELAMBARIE, Notaire à Divonne-les-Bains (01) concernant les parcelles cadastrées B 0274 d'une surface de 620 m², B 2334 d'une surface de 516 m² et B 2335 d'une surface de 25 m² soit une surface totale de 1 161 m².

Madame la Directrice a exercé le droit de préemption.

La parcelle n° B 2336 d'une surface de 18 m² a fait l'objet d'une acquisition complémentaire à l'amiable à l'euro symbolique sur demande de la commune en date du 15 janvier 2024 et du vendeur à la suite d'une erreur matérielle dans la DIA.

Conformément à l'article R 324-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration dans sa séance du 26 janvier 2024, a pris acte de l'Arrêté du Directeur n° ARD2023_46 en date du 18 décembre 2023 exerçant son droit de

préemption sur les parcelles B274, B2334 et B2335 et de l'ajout de la parcelle B2336 qui sera acquise à l'euro symbolique.

Une convention a été signée le 9 février 2024 entre l'EPF 74 et la Collectivité sur les modalités d'intervention, de portage et de cession des biens pour une durée de 8 ans avec remboursement à terme.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention en cours de l'EPF 74 : Thématique « LOGEMENT POUR TOUS ».

2) Consultation d'opérateurs

Un dispositif a été mis en place par l'Etat, l'EPF 74 et les opérateurs sociaux partenaires : lorsqu'une DIA reçue sur une commune carencée à l'EPF 74 semble intéressante, les opérateurs sociaux pré-identifiés avec la commune sont interrogés. Si l'intérêt de faire des logements sociaux sur les biens objets de la DIA est confirmé, l'EPF 74 préempte par délégation du Préfet après validation des services de l'Etat et de la Collectivité. Une fois l'EPF 74 propriétaire, les opérateurs sociaux pré-identifiés avec la commune sont de nouveau interrogés en vue de confirmer les offres faites avant préemption. Les formulaires valant offre sont analysés par La Collectivité, l'État et l'EPF 74 et la commune sélectionne l'Opérateur Social qu'elle souhaite retenir pour réaliser l'opération.

Sur cette opération, la proposition de HAUTE-SAVOIE HABITAT a été sélectionnée au terme d'un courrier de la collectivité en date du **7 février 2025** pour la réalisation d'un projet de **13 logements locatifs sociaux dont 5 seront à destination d'un public sénior**.

Programmation sélectionnée par le Jury	
Projet global	13 logements locatifs sociaux dont 5 logements séniors
Qualité environnemental	Engagée dans une démarche d'investissement responsable et ayant défini un projet d'entreprise Vert Demain, la résidence respectera la réglementation environnementale RE 2025 et visera une labellisation BEE+ (Bâtiment Energie Environnement). Les principes de la conception bioclimatique seront appliqués au projet.
Planning prévisionnel	Dépôt de la demande de permis de construire : Octobre 2025 Dépôt de la demande de financement Etat : Novembre 2025 Signature de l'acte d'acquisition : Mai-Juin 2026 Démarrage des travaux : Décembre 2026 Livraison de l'opération : Mai 2028
Attribution des logements	Etat : 4 Conseil Départemental 74 : 1 Annemasse Agglomération : 2 Collectivité : 3 (sous garante à 100% des prêts y compris le prêt booster) Action Logement : 3

Il est ici précisé que les éléments du projet figurant dans le tableau ci-dessus pourront être réinterrogés et évoluer d'un commun d'accord entre les parties dans le cadre de la pré-instruction ou de l'instruction du PC et ce notamment aux fins de satisfaire aux exigences exprimées pouvant faire obstacle à l'obtention du Permis de Construire.

Les parties étant convenues de se revoir afin de redéfinir les termes de la présente convention si lesdites évolutions conduisaient à des modifications substantielles de la programmation et/ou de l'économie générale du projet.

PARTIE II : IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1) Objet de la Convention

La présente convention est établie afin de **définir les modalités et conditions de vente à l'Opérateur Social des biens identifiés ci-dessous et objets de portages fonciers entre l'EPF 74 et la Collectivité.**

2) Identification des biens objet du projet

Sur le territoire de la Commune de SAINT-CERGUES :

Dossier n° C229AB					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
L'archet	B	0274	620		X
33 rue de l'archet	B	2334	516	X	
33 rue de l'archet	B	2335	25		X
33 rue de l'archet	B	2336	18		X
		Total	1 179		
Maison d'habitation et terrain attenant / Sans occupant					

Le bien est désigné par sa référence cadastrale et figure en vert au plan annexé à la présente. Les contenances et limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique, mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

En ce qui concerne la contenance, le bien est vendu conformément aux articles 1616, 1617 et suivants du Code Civil.

3) Engagements de l'Opérateur Social

L'Opérateur Social est autorisé à déposer une demande de permis de construire en mairie de SAINT-CERGUES pour la réalisation d'une opération de construction de 13 logements locatifs sociaux dont 5 logements seniors ayant pour terrain d'assiette les biens ci-avant identifiés. Conformément à son offre, il s'oblige à réaliser ce dépôt dans les 6 mois après désignation par la commune, soit au plus tard le 1^{er} juin 2025.

Les caractéristiques de ce projet sont détaillées ci-après, conformément au dossier de candidature que l'Opérateur Social a déposé dans la cadre de la consultation lancée le 30 septembre 2024 après préemption.

Vente à l'Opérateur Social	
Nombre de logements	13
Surface de plancher	926
Surface habitable	861
Surface utile	914
Gabarit(s)	Un immeuble en R+2+combles
Répartition par types de financement LLS	6 PLAI soit 46 % 5 PLUS soit 38 % 2 PLS soit 15 %
Typologies	4 T2 soit 31 % 4 T3 soit 31 % 4 T4 soit 31 %

	1 T5 soit 7 % Les 5 logements inclusifs se composeront de 4 T2 et 1 T4, en colocation. La circulation commune permettra l'aménagement d'un petit salon pour les personnes âgées.
Stationnements	13 places aériennes soit une place par logement en surface situées au sud de la parcelle proche de la rue de l'archet
Autre	- Un cheminement pour les modes doux (piétons, vélos...) s'implantera le long de la limite nord-ouest du tènement - Un local vélo et les caves seront situés en RDC - La majorité des logements seront bi-orientés - L'espace commun végétalisé fera l'objet d'un aménagement paysager qualitatif et facile d'entretien - Le projet conservera au maximum les sujets existants - La construction répondra au « Programme général de construction » de l'Opérateur Social afin de garantir des constructions pérennes et des logements agréables à vivre - Les 5 logements inclusifs posséderont un équipement spécifique pour qu'ils soient adaptés à ce public
Montage	PLEINE PROPRIÉTÉ
Vente EPF 74 à l'Opérateur Social	395 563,72 €
Financement Valorisation de l'Opérateur Social (max. forfaitaire)	A choisir par la collectivité : 241 €/HT m² soit 222 925,00 € (si Taxe d'aménagement à 5%) Hors Subventions d'Annemasse Agglomération exceptionnelles ou du fond FNAP DPU éventuelle*
Financement Participation de la Collectivité (déficit de l'opération) Via subvention versée à l'Opérateur social	A choisir par la collectivité : 172 638,72 € (si Taxe d'aménagement à 5%) Hors Subventions d'Annemasse Agglomération exceptionnelles ou du fond FNAP DPU éventuelle*

* : **Subvention DPU en commune carencée** : Délivrée par le FNAP (fonds national des aides à la pierre) sous réserve d'un déficit foncier avéré, cette aide d'Etat existe mais n'est pas garantie. Les montants d'aides par logement PLUS et PLAI peuvent être significatifs. Cette aide étant versée au bailleur, l'Opérateur Social s'engage à majorer d'autant le prix du terrain pour réduire le déficit foncier communal.

Des adaptations mineures pourront être apportées au projet, sous réserve de leur validation préalable par la collectivité et par l'État (DDT 74 service habitat).

Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire purgé et de la réalisation des conditions suspensives listées ci-dessous, l'Opérateur Social s'engage à acquérir auprès de l'EPF 74 les biens ci-avant identifiés, dans les conditions financières mentionnées en fin de présente :

- Obtention du permis de construire purgé de tout recours permettant la réalisation du programme susmentionné ;
- Coût de construction de 1 950 € HT/m² de surface habitable y/c aléas et démolition / désamiantage dans la limite de 40 000 € HT ; L'Opérateur social a été destinataire des diagnostics avant-vente réalisés par l'entreprise GavardLeroy DEFIM en date du 20 et 30 août 2018. Il a été informé de la présence dans le bien d'amiante et de plomb.
- Obtention des agréments de l'Etat selon la programmation retenue ainsi que des décisions de financements (subventions et prêts) tels que ceux-ci figurent aux plans de financement ;

- Obtention des subventions classiques pour les Opérateurs Sociaux et plus particulièrement de celle à la sobriété foncière ;
- Obtention de la garantie de la totalité des prêts par la Commune de Saint-Cergues sur l'ensemble des prêts PLAI, PLUS, PLS et booster. Précision étant ici faite que cette condition suspensive sera réputée réalisée par la production d'une délibération du Conseil municipal et du Conseil départemental en ce sens.
- Application du LMZone de la zone A pour la fixation du loyer des logements PLS.
- Obtention d'une étude de sol ne révélant pas l'existence de fondations spéciales (pieux, radier, etc...) et/ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, etc..) et/ou encore pollution du sol (y compris amiante). L'Opérateur social a été destinataire des études G1 PGC réalisés par Géotec. Il a été informé des résultats et des précautions d'ores et déjà proposés en fonction des différents projets qui pourraient être envisagés et de la qualité du sol. Ces solutions projetées seront à confirmer lors de la poursuite des missions complémentaires (G2)
- Absence d'extension ou de renforcement des réseaux, transformateur électrique, poste de refoulement des eaux usées.
- Absence de contraintes archéologiques ;
- Absence de toute inscription hypothécaire (n'ayant pas fait l'objet de main levée) ;
- Justification des origines de propriété.

Après levée des conditions suspensives, la vente aura lieu au plus tard le 16 Décembre 2026.

Si la vente par l'EPF 74 à l'opérateur social retenu n'est pas régularisée conformément à la mention ci-avant, à compter du 17 décembre 2026, la Collectivité est informée qu'elle continuera le paiement des frais de portage de 2,70 % HT/annuels sur la somme de **395 563,72 €** et le remboursement des frais annexes qui seraient supportés par l'EPF 74 (assurance, Taxes Foncières, entretien, sécurisation des biens, études, diagnostics...) soumis également au taux de portage de 2,70 % HT/annuels conformément à la convention signée le 9 février 2024 entre l'EPF 74 et la Collectivité.

Par ailleurs, **l'Opérateur Social informera l'EPF 74 du dépôt du permis de construire qui sera déposé sur la base des pièces présentées à la commune. L'Opérateur Social transmettra à l'EPF 74 l'ensemble des résultats de toutes les études qu'ils réalisera notamment les études géotechniques, topographiques ou des réseaux. Il informera également l'EPF 74 de toutes les avancées d'instruction du dossier : du dépôt à la purge du recours des tiers et des démarches mises en œuvre pour les cessions par mail à l'adresse suivante : al.peytavin@epf74.fr.**

Enfin, **l'opérateur social retenu s'engage à :**

- Mentionner les subventions et le financeur sur le panneau de chantier ;
- Citer l'EPF 74 à chaque fois que le projet est présenté (médias, presse, tv, radio, réseaux sociaux, réunions publiques etc.) ;
- Planifier en qualité de co-organisateur avec EPF 74 la pose d'une première pierre en présence des élus, de la DDT 74 et des partenaires de l'opération (sous réserves d'éventuelles contraintes associées au calendrier électoral) ;
- Organiser un événement autour de la livraison en présence des élus, de l'EPF 74, de la DDT 74 et des partenaires de l'opération (sous réserves d'éventuelles contraintes associées au calendrier électoral).

4) Engagements de l'EPF 74

L'EPF 74 s'engage à céder les droits à construire nécessaires à l'Opérateur Social, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et dans les conditions financières mentionnées à l'article II/3).

L'EPF 74 s'engage à transmettre à l'Opérateur Social l'ensemble des études techniques en sa possession relatives aux biens ci-avant identifiés : l'ensemble de ces études ont été transmises lors de la consultation bailleurs diffusé le 30 septembre 2024 et renvoyées par mail le 27 mars 2025.

a. Objet

L'EPF 74 autorise Haut-de-Savoie Habitat à procéder aux divers études et interventions qu'il jugera nécessaire pour la conduite de son projet.

Dans le cadre de la mise à disposition, l'Opérateur Social peut dans l'attente de l'affectation définitive et de manière exhaustive, sous son contrôle et sous sa responsabilité :

- Pénétrer dès ce jour sur les parcelles mentionnées ou autoriser des tiers dûment mandatés à y pénétrer ;
- Procéder à l'abatage d'arbres (sauf sujets à conserver) et/ou dépose des clôtures ;
- Engager les démarches administratives et techniques liées au projet de démolition (diagnostic, sondages,...) ;
- Engager des études de sols hydrologiques et/ou géotechniques, de pollution et relevés géomètres (topographiques et réseaux) et/ou de tout autre étude qu'il jugerait nécessaire. Ces études et leurs devront être communiqués
- Réaliser toutes divisions parcellaires nécessaires à son projet
- Établir et déposer le/les dossier(s) de demande de permis de construire et de démolir
- Procéder à la pose des compteurs de chantier
- Procéder à la dépose des compteurs existants pour les biens bâtis (eau, électricité et gaz si présence).

b. Assurances

L'Opérateur Social a l'obligation de s'assurer à une responsabilité civile qui serait engagée dans le cadre de l'exécution de la présente convention du fait de son activité, de celle de ses préposés ou de tout tiers à qui il ferait appel.

c. Gestion financière

Les frais induits par l'ensemble des missions de l'Opérateur Social définie à la présente convention, seront entièrement pris en charge par l'Opérateur Social qui en effectuera le paiement auprès des fournisseurs, entrepreneurs ou prestataires de services, sous son contrôle et sa responsabilité.

L'Opérateur Social en assurera, la gestion financière, comptable et administrative, dans les cadres légaux et réglementaires.

d. Responsabilité – garantie

L'Opérateur Social s'engage à prévenir immédiatement l'EPF 74 des dégradations, incidents ou accidents survenus par suite des travaux entrepris à l'initiative de l'Opérateur Social, du fait de leur usage du bien ou de dégradations commises par des tiers à qui l'Opérateur Social a autorisé l'accès.

En cas de troubles graves causés aux immeubles riverains ou aux tiers personnes physiques par la réalisation des travaux et missions autorisés au paragraphe a) objet ou de l'usage du bien, l'Opérateur Social garantit l'EPF 74 des condamnations qui pourraient être prononcées contre lui, y compris à la suite d'actions engagées par les propriétaires ou occupants riverains, les maîtres d'ouvrages riverains, les usagers.

e. Durée

Le présent contrat prend effet à compter de la signature des présentes par les trois PARTIES et expirera à la date de signature de la promesse de contrat portant sur la maîtrise du foncier par l'opérateur social, ou, à défaut de la régularisation d'une telle promesse, jusqu'à la signature de l'acte authentique définitif portant sur la maîtrise du foncier par l'Opérateur Social/EPF 74.

Il est rappelé ici que la convention entre la Collectivité et l'EPF 74 prévoit un portage jusqu'au 16 janvier 2032 (date la plus tardive). A cette date la Collectivité (à défaut de l'Opérateur Social) acquerra le bien auprès de l'EPF 74.

5) Etat des frais engagés

Les frais engagés par l'opérateur social pendant la période s'étalant de l'étude de faisabilité jusqu'au et en ce compris le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, seront répartis entre les PARTIES de la manière ci-après :

- Si le présent contrat prend fin par la signature de la promesse de contrat portant sur la maîtrise du foncier par l'opérateur social, ou de l'acte authentique définitif, ou encore par résiliation des présentes d'un commun accord entre les PARTIES :
La totalité des frais supportés par l'opérateur social resteront définitivement et intégralement à sa charge et ne donneront lieu à aucun remboursement de la part de l'EPF 74.
- Si le présent contrat est résilié par l'EPF 74 ou si des modifications substantielles de l'économie du projet sont apportées par l'EPF 74, l'EPF74 remboursera en totalité les frais exposés par l'opérateur social sous réserve des justificatifs acquittés.

6) Prix et conditions financières

A choisir par la collectivité: La vente sera réalisée moyennant le **prix TOTAL** de : **395 563,72 € HT*** soit **401 787,66 € TTC** ;

* : TVA 20 % en sus SUR LA MARGE soit 6 223,94 € appliquée conformément à la réglementation fiscale au moment de la signature de la présente convention.

Ce projet bénéficiera d'une participation de la collectivité pour un montant de :

A choisir par la collectivité:

- **172 638,72 € (si Taxe d'aménagement à 5%)**

Hors Subventions d'Annemasse Agglomération exceptionnelles ou du fond FNAP DPU éventuelle]

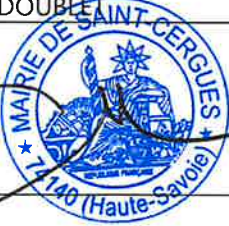
Ce montant sera versé par la Collectivité à l'Opérateur Social, en dehors de la comptabilité du notaire dès avant la signature de l'acte.

L'acte constatant le transfert de propriété sera reçu par Maître PACAUD à ANNECY aux frais de l'acquéreur.

7) Litiges

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du siège du BIEN seront seuls compétents.

Fait en 3 exemplaires, le [...]

Pour La Collectivité	Pour l'Opérateur Social	Pour l'EPF 74
Le Maire, Gabriel DOUBLET	Le Directeur Général, Pierre-Yves ANTRAS	La Directrice, Catherine MINOT
		

Annexes :

1. Plan cadastral

2. *Arrêté de carence de la Collectivité*
3. *Arrêté de délégation globale du DPU Préfectoral à l'EPF*
4. *Déclaration d'intention d'aliéner*
5. *Décision de Prémption du Directeur de l'EPF*
6. *Conventions de portage entre la commune et l'EPF*
7. *Offre de l'Opérateur Social*
8. *Courrier de désignation par la Collectivité de l'Opérateur Social*



Annexe 1 : Plan cadastral

