

Nombre de Conseillers :

- en exercice..... 33
- présents..... 29
- absents..... 04
- votants..... 32
- procurations..... 03

Acte certifié exécutoire compte tenu
de sa :
télétransmission en Préfecture le :

28 MARS 2023

publication en ligne le :

28 MARS 2023

DAVIET Roland, Maire.

Le 21 mars 2023 à 18h30, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy, dûment convoqué le 15 mars 2023, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle d'animation, sise 15 rue de la Grenette, sous la présidence de Monsieur Roland DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy.

PRÉSENTS : Tous les Conseillers sauf M. Christophe AKELIAN, Mme Célia DE LA CHAPELLE, M. Thierry GUVIET, et Mme Brigitte REBOUILLAT, absents et excusés.

M. Christophe AKELIAN a donné procuration à M. Philippe MORIN.

M. Thierry GUVIET a donné procuration à M. Roland DAVIET.

Mme Brigitte REBOUILLAT a donné procuration à M. Jean-Louis ANGELLOZ-NICOUD.

Mme Laurence ROBERT a été désignée secrétaire de séance.

- O B J E T -

2023 / 26 Aliénation foncière de la parcelle cadastrée AR 113 et d'une partie des parcelles cadastrées AR 110 et AR 114 - Commune d'EPAGNY METZ-TESSY / Agglomération du GRAND ANNECY - Aménagement d'un Pôle d'économie circulaire - Lieux-dits "Les Tourbières" et "Les Palluds" :

Monsieur le Maire expose ;

Dans le cadre de ses compétences en matière de collecte des déchets et des ordures ménagères ainsi qu'en matière de tri sélectif, la Communauté d'Agglomération dénommée GRAND ANNECY aménage et assure la gestion des déchetteries sises sur son territoire.

Parmi les déchetteries existantes dans l'agglomération, celle actuellement implantée à Epagny Metz-Tessy nécessite d'être réaménagée et étendue pour améliorer les conditions d'accueil des usagers ainsi que les modalités de gestion des déchets.

L'objectif du GRAND ANNECY est d'établir un projet innovant par la réalisation d'un pôle d'économie circulaire. Ce projet revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il présente :

- un service d'intérêt collectif : il s'agit d'un équipement public réservé aux habitants du territoire, qui permettra de récupérer et trier environ 7 000 tonnes de déchets, soit 20 % des tonnages globaux des 10 sites gérés par le GRAND ANNECY ;
- un développement de valorisation et réemploi des déchets, conformément à la Loi "anti-gaspillage pour une économie circulaire" du 10 février 2020 : les filières de tri seront multipliées, notamment concernant les végétaux. Ce pôle d'économie circulaire permettra de valoriser localement 3 000 tonnes de végétaux avec broyage et de mettre à disposition du broyat pour les sites de compostage ;
- une amélioration de la sécurité des personnes et des biens : le pôle d'économie circulaire viendra en remplacement de la déchetterie actuelle qui est vétuste, inadaptée au flux et au service, et qui comporte des non conformités.

Par arrêté n° ARR-2022-54 du 13 juillet 2022, Madame la Présidente du GRAND ANNECY a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du secteur d'Epagny afin de permettre l'adaptation réglementaire du PLU au regard des caractéristiques du projet de Pôle d'Economie Circulaire (avec notamment le reclassement des tenements concernés).

Ce projet a notamment son emprise sur des tènements appartenant à la Commune d'Epagny Metz-Tessy. Aussi, afin de mener à bien ce projet, le GRAND ANNECY a sollicité la vente des biens immobiliers concernés tels que figurés sous trait rouge au plan ci-annexé (annexe 1), à savoir :

- la parcelle cadastrée à la section AR sous le numéro 113, sise au lieu-dit "Les Palluds", d'une superficie de 2 658 m², accueillant une partie de la déchetterie actuelle et dépendant partiellement du domaine public communal au regard de son affectation à l'usage du public, étant précisé que le reste de la parcelle relève du domaine privé communal ;
- une partie de la parcelle cadastrée à la section AR sous le numéro 110, sise au lieu-dit "Les Tourbières", accueillant la déchetterie actuelle et dépendant du domaine public communal au regard de son affectation à l'usage du public ;
- une partie de la parcelle cadastrée à la section AR sous le numéro 114, sise au lieu-dit "Les Tourbières" appartenant au domaine privé communal.

CONSIDÉRANT que pour permettre une simplification des cessions de biens entre les collectivités territoriales et leurs groupements, notamment dans le cadre de l'intercommunalité, les dispositions des articles L. 3112-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) autorisent par dérogation au principe d'inaliénabilité du domaine public, les cessions et les échanges de propriétés publiques relevant du domaine public entre personnes publiques, sans déclassement préalable ;

CONSIDÉRANT que la valeur vénale desdits tènements a été évaluée à 25,00 € / m² avec une marge de négociation de 10 % par avis du service Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie en date du 7 mars 2023 (annexe 2) eu égard aux éléments suivants :

- le classement au PLU du secteur Epagny de la partie de la parcelle cadastrée AR 110 à acquérir par le GRAND ANNECY en zone en zone Ux4 "secteur lié aux activités de recyclage" avec identification, d'une part, d'un emplacement réservé n° 19 "passage pour entretien du Nant de Gillon et préservation d'une zone d'humide" et, d'autre part, d'un secteur soumis à risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides et par la canalisation de gaz ;
- le classement au PLU du secteur Epagny de la parcelle cadastrée AR 113 en zone Ue "secteur d'équipements publics ou collectifs" avec identification, d'une part, d'un emplacement réservé n° 19 "passage pour entretien du Nant de Gillon et préservation d'une zone d'humide" et, d'autre part, d'un secteur soumis à risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides et par la canalisation de gaz ;
- le classement au PLU du secteur Epagny de la parcelle cadastrée AR 114 en zone Ux4 "secteur lié aux activités de recyclage" (11 097 m²) avec identification, d'une part, d'un emplacement réservé n° 19 "passage pour entretien du Nant de Gillon et préservation d'une zone d'humide" et, d'autre part, d'un secteur soumis à risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides et par la canalisation de gaz ;
- l'affectation actuelle de la parcelle cadastrée AR 110 à usage de déchetterie et la mutation des parcelles AR 113 et AR 114 à vocation d'activités de recyclage ;

Après avoir entendu cet exposé et en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents et représentés :

DÉCIDE DE VENDRE à l'agglomération du GRAND ANNECY la parcelle communale cadastrée AR sous le numéro 113, sise au lieu-dit "Les Palluds", d'une superficie de 2 658 m², au prix de 25,00 € le m² soit au prix de 66 450,00 €.

DÉCIDE DE VENDRE à l'agglomération du GRAND ANNECY la partie les parcelles communales cadastrées AR sous les numéros 110 et 114, sises au lieu-dit "Les Tourbières", nécessaires à la réalisation du projet de Pôles d'Economie Circulaire au prix de 25,00 € le m² étant précisé que la superficie à vendre sera définie d'un commun accord entre les parties au regard du projet.

DÉCIDE que la vente de la parcelle communale cadastrée AR 114 est soumise aux conditions suivantes dans la mesure où celle-ci est historiquement enregistrée comme un fossé participant à l'écoulement des eaux pluviales des tènements situés en amont et des parcelles attenantes appartenant à la société BAIKOWSKI sises sur la Commune de Poisy, à savoir :

- la parcelle cadastrée AR 114 doit faire l'objet d'une étude par le GRAND ANNECY pour confirmer ou infirmer cette fonction d'écoulement des eaux pluviales,
- le cas échéant, les travaux d'aménagement de la parcelle cadastrée AR 114 devront permettre le maintien de cette fonction par la mise en place d'ouvrages spécifiques ayant faits l'objet d'une validation préalable de la Commune.

PRÉCISE que la partie des parcelles cadastrées à la section AR sous les numéros 110 et 113 affectée à la déchetterie actuelle et dépendant du domaine public communal intégrera le domaine public du GRAND ANNECY.

PRÉCISE que les frais de géomètre sont pris en charge par la Commune et que les frais notariés sont pris en charge par le GRAND ANNECY en sa qualité d'acquéreur.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'éventuelle promesse de vente ainsi que tout acte nécessaire à la régularisation de ce dossier par acte authentique.

PRÉCISE que le transfert de propriété et de risque interviendra à la réitération de la présente délibération par acte(s) authentique(s).

AUTORISE le GRAND ANNECY à engager toute démarche administrative nécessaire à réalisation du projet sur les parcelles communales objets de la présente délibération (dossier ICPE, demande d'urbanisme, etc...).

Pour Extrait Conforme,
Le Maire,



Roland DAVIET.

Le secrétaire de séance,

A blue ink signature of Laurence ROBERT, consisting of stylized, flowing letters.

Laurence ROBERT.

Annexe 1 à la délibération approbative du Conseil Municipal n° 2023/26 en date du 21 mars 2023



1 - CONSULTANT

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY
 affaire suivie par : Audrey GANTELET

2 - DATES

de consultation :	06/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	06/03/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisie

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un tènement communal au Grand Anancy dans le cadre du projet de réalisation d'un Pôle d'Economie Circulaire en lieu et place de la déchetterie actuelle.

Un avis a été émis le 12/01/2023 mais au regard de l'avancement du projet, il s'avère que celui-ci nécessite également l'acquisition d'une partie de la parcelle communale 112 AR 114. A ce jour, l'emprise exacte de ladite parcelle AR 114 à acquérir par le Grand Anancy n'est pas connue.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation

Commune d'Epagny-Metz-Tessy -
 secteur des Tourbières et des Palluds ⇔ secteur à vocation d'industries lourdes et de recyclage

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

129 avenue de Genève
74000 ANNECY

04.50.23.02.75

ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Anancy, le 07/03/2023

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nadine HARMON

04.50.23.42.33

nadine.harmon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :11707627

Réf OSE : A 2023-74112-17572

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire
Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain accueillant la déchetterie
 Adresse du bien : « Les Tourbières », « Les Palluds », EPAGNY METZ-TESSY
 Valeur vénale du bien: 370 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

site de l'ancienne décharge réhabilitée par le SILA et qui supporte l'actuelle déchetterie intercommunale.

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

112 AR 110 de 11 997 m²
112 AR 113 de 2 658 m²
112 AR de 190 m² emprise à définir par le géomètre -

} soit 14 845 m²



Descriptif

parcelle AR 113 : parcelle non bâti en nature de landes attenante à la déchetterie

parcelle AR 110 : terrain supportant la déchetterie

parcelle AR 114 : terrain non bâti – longue bande de terrain en nature de landes attenante à la déchetterie

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble

Commune d'EPAGNY METZ-TESSY

Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

Parcelle AR 110 : 11 097 m² en zone Ux4 'secteur lié aux activités de recyclage' + 846 m² en zone Ns 'secteur naturel sensible'

Parcelle AR 113 - 2 658 m² : zone Ue 'secteur d'équipements publics ou collectifs'

Parcelle AR 114 : 190 m² parcelle en zone Ux4 'secteur lié aux activités de recyclage'

Emplacement réservé n° 19 'passage pour entretien du Nant de Gillon et préservation d'une zone d'humide' +secteur soumis à risques induits par la canalisation de transport d'hydrocarbures liquide et par la canalisation de gaz

Par arrêté n° ARR-2022-54 du 13 juillet 2022, la Présidente de la Communauté d'agglomération dénommée « Grand Annecy » a engagé la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) n°1 du PLU d'Epagny Metz-Tessy, secteur d'Epagny. L'objet de cette DPMEC est l'adaptation réglementaire du PLU au regard des caractéristiques du projet de pôle d'économie circulaire.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par la comparaison directe

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché sur les mutations de terrains à vocation d'activités de recyclage, déchetterie... dans un secteur proche d'Epagny - Sources internes à la DGFIP

Acte	Date	Commune	parcelle	Surface	Prix HT	Prix/m ² HT	Précisions
7404P01 2019P17814	20/09/19	EPAGNY METZ- TESSY	AR 78 – 101 ...	-	-	18 €	échanges de terrains en zone UX4, entre la commune, les industries BAIKOWSKI et PSB
7404P01 2019P16940	20/09/19	EPAGNY METZ- TESSY	AR 78	4503	81 054 €	18 €	vente entre les industries BAIKOWSKI et PSB
7404P01 2021P18060	29/07/21	LA BALME DE SILLINGY	B 330	7817	139 205 €	18 €	projet de déchetterie CCFU
7404P01 2020P19306	27/10/20	LA BALME DE SILLINGY	B 161...	582	11 640 €	20 €	
7404P01 2018P04017	13/02/18	LA BALME DE SILLINGY	B 2322...	3117	62 340 €	20 €	
7404P01 2022P02793	01/02/22	LA BALME DE SILLINGY	B 2322...	3117	64 236 €	21 €	
7404P01 2018P01984	14/12/17	LA BALME DE SILLINGY	B 2954...	2132	53 300 €	25 €	
7404P01 2022P01324	28/12/21	POISY	AZ 118 ...	8489	212 225 €	25 €	
7404P01 2020P17137	15/10/21	POISY	AZ 122...	6173	154 325 €	25 €	
					prix minimal	18 €	
					prix moyen	21 €	
					prix maximum	25 €	

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché fait ressortir un prix moyen de 21 € le m².

On note 2 termes de comparaison, sur Poisy mais très proche du bien à estimer et correspondant également à l'ancienne déchetterie réhabilitée, cédés par la commune au prix de 25 € le m²

Le service retient la valeur unitaire de 25 € le m²

Soit 14 845m² x 25 € = 371 125 € arrondis à 370 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est estimée à 370 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 335 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
L'inspectrice des Finances publiques

Nadine HARMON

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nadine Harmon', is written over a horizontal line.