



## CONSEIL MUNICIPAL DE FERNEY-VOLTAIRE

### PROCES-VERBAL DE SEANCE ORDINAIRE

**MARDI 4 MARS 2014 - 20 H 30**

**Sous la présidence de monsieur François MEYLAN,  
maire de Ferney-Voltaire.**

**Présents :** **MMES ET MM. MEYLAN, FRANQUET, RIGAUD, LACROUX, TRAN DINH, EL JAOUHARI** (à/c du point 3), **TARPIN, MELAOUCH** (à/c du point 3), **SACCHI-HASSANEIN, BERTHIER** (à/c du point 3), **VERCAUTEREN, LISACEK** (à/c du point 3), **FORTI** (à/c du point 3), **DUBUISSON, VANSON, NGUYEN, RAPHOZ, PHILIPPS, MOUNY, YOFFOU-ORIEUX, MICHAUT, LANDREAU.**

**Pouvoir :**

<b>MME KAHN-ESTEVEES</b>	<b>à</b>	<b>MME SACCHI-HASSANEIN ;</b>
<b>M. KIENTZLER</b>	<b>à</b>	<b>M. TARPIN ;</b>
<b>MME GROBON</b>	<b>à</b>	<b>M. VANSON ;</b>
<b>M. PAILLARD</b>	<b>à</b>	<b>M. RAPHOZ.</b>

**Absent(e)s** (points 1,2) : **MMES ET MM. EL JAOUHARI, MELAOUCH, BERTHIER, LISACEK, FORTI.**

**Absente :** **MME MARINO.**

**Secrétaire de séance :** **M. TRAN DINH.**



**Ordre du jour :**

1. **Désignation d'un secrétaire de séance.**
2. **Approbation du procès-verbal de la séance de conseil municipal du 11 février 2014.**
3. **Adoption du budget primitif 2014.**
4. **Maison des cultures : modification de l'autorisation de programme et de la répartition de crédits de paiement.**
5. **ZAC Ferney-Genève Innovation : avis du conseil municipal sur l'ouverture d'une enquête publique préalable dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune.**
6. **Champ d'application de l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé sur le territoire de la commune de Ferney-Voltaire.**
7. **Avenant n°1 au contrat de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du Parc de La Tire.**
8. **Avenant n°1 à la convention générale liant la commune à la Compagnie FOR.**
9. **Avenant n°1 à la convention triennale entre la commune et l'Office de tourisme du Pays de Voltaire.**
10. **Questions diverses.**

# DELIBERATIONS

## 1. Désignation d'un secrétaire de séance.

Le maire ayant fait l'appel nominal, il est procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du conseil.

Thao TRAN DINH est désigné pour remplir cette fonction.

## 2. Approbation du procès-verbal de la séance de conseil municipal du 11 février 2014.

Le procès-verbal de la séance de conseil municipal du 11 février 2014 est adopté à l'unanimité des membres présents à ladite séance (abstentions de Thao TRAN DINH, Christophe PAILLARD par procuration, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Valérie MOUNY, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU).

## 3. Adoption du budget primitif 2014.

Didier Rigaud expose que, selon les articles L 1612-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les communes doivent en principe voter leur budget avant le 15 avril de l'exercice auquel il s'applique. L'article L 2312-1 du même code dispose que « le budget de la commune est proposé par le maire et voté par le conseil municipal ».

Le projet de budget a été élaboré par l'exécutif municipal et la commission *Finances, personnel et systèmes d'information*. Les documents budgétaires ont été annexés à la note de synthèse n°3.

Après avoir rappelé que le débat d'orientations budgétaires 2014 a eu lieu lors de la séance du 7 janvier dernier, Didier RIGAUD commente le projet de budget 2014.

Pierre-Marie PHILIPPS, s'agissant des Marmousets, ne comprend pas pourquoi la commune finance des travaux de rénovation et devrait en plus s'acquitter d'un loyer prévu à l'article 6132.

Le maire répond que l'association Alfa3a finance la réhabilitation du bâtiment principal au sein duquel la commune louera les surfaces du rez-de-chaussée pour y installer des activités comme une micro-crèche. La surface louée représente 300m<sup>2</sup> environ. La commune est par ailleurs maître d'ouvrage des travaux dans le bâtiment annexe qui abritera notamment les salles de hip-hop et de musiques amplifiées.

Daniel RAPHOZ relève une augmentation du compte 61523 « Entretien voies et réseaux » et souhaiterait en connaître les motifs.

Didier RIGAUD répond que le montant budgétisé en 2014 correspond au montant réalisé sur ce compte en 2013.

En réponse à Daniel RAPHOZ qui aborde la question des contributions des trois communes au SIVOM de l'Est gessien, Didier RIGAUD explique que les derniers chiffres des populations légales ont entraîné une augmentation de la participation de Prévessin-Moëns et une légère diminution pour Ferney-Voltaire et Ornex. Le projet de cuisine centrale n'a pas encore donné lieu à la mise en place d'un emprunt dont la souscription est prévue en 2015.

Daniel RAPHOZ pose la question de savoir si la prévision de recette de 500 000€ au compte 7381 « Droits de mutation » n'est pas trop optimiste au regard de la « baisse notable des droits de mutation sur l'ensemble du Pays de Gex ». Par ailleurs il souhaiterait comprendre la différence de 75 000€ entre les 2 375 000€ de remboursements de l'aéroport au titre du programme d'insonorisation et les 2 300 000€ de dépenses prévues à l'article 6557 pour cette même opération.

Didier RIGAUD rappelle que la commune a touché 606 000€ de droits de mutation en 2013, 650 000€ en 2012 et 2011, 620 000€ en 2010. Par conséquent l'inscription de 500 000€ en 2014 peut être qualifiée de prudente. S'agissant du programme d'insonorisation, la différence s'explique par des postes de dépenses qui n'apparaissent pas au compte 6557 comme le salaire de la chargée de mission et les honoraires de l'expert acousticien.

Pierre-Marie PHILIPPS remarque l'absence d'augmentation de produits liés aux activités péri éducatives. Faut-il en conclure que la gratuité du TAP (temps d'activités périscolaires) sera reconduite à la prochaine rentrée ?

Le maire annonce qu'aucune décision n'a encore été prise sur ce point.

Pierre-Marie PHILIPPS relève que l'augmentation des loyers perçus par la ville du fait des baux commerciaux de la Poterie n'est pas assortie d'une augmentation des dépenses d'entretien des bâtiments. Faut-il en déduire que les locaux de la Poterie n'auront pas besoin de travaux dans l'année ?

Le maire explique que les seuls travaux prévus dans le bâtiment de la Poterie visent la remise en état de studios situés au-dessus du cinéma.

A la question de Pierre-Marie PHILIPPS portant sur le coût global de l'opération d'extension du conservatoire de musique et de danse, il lui est répondu 3 millions d'euros.

Daniel RAPHOZ souligne que le compromis de vente signé avec l'opérateur IMAPRIM est assorti de réserves qui rendent incertaine la perception effective de la somme prévue de 2 millions. Si l'on y ajoute l'emprunt que la ville a dû faire pour l'acquisition du tènement en question, il apparaît que « ce budget est tronqué ».

Le maire répond que l'achat des deux villas pour environ 1 million d'euros, est une affaire réglée depuis longtemps. La ville va revendre pour 2 millions environ à l'opérateur IMAPRIM.

En réponse à Pierre-Marie PHILIPPS qui demande des précisions sur les modalités de financement de l'acquisition des deux villas, le maire explique qu'une partie avait été autofinancée, l'autre étant couverte par un emprunt.

Didier RIGAUD précise qu'il s'agissait d'un prêt-relais soldé depuis.

Sylvie LACROUX signale que la subvention de la Région venant en déduction du prix d'achat des biens de la Poterie, n'apparaît pas au budget.

Le maire répond que cette subvention de 750 000€ a été versée directement à l'établissement public foncier (EPF) de l'Ain qui assure le portage de l'opération. Cette subvention viendra en déduction des annuités de remboursement payées par la ville à l'EPF de l'Ain.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour, 1 abstention (Ghislaine YOFFOU-ORIEUX), 6 voix contre (Christophe PAILLARD par procuration, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Valérie MOUNY, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU),

- VOTE le budget primitif de l'exercice 2014 par chapitre et/ou opération (section d'investissement), arrêté comme suit dans les deux sections:

	Dépenses	Recettes
Investissement	13 558 358,00	13 558 358,00
Fonctionnement	17 416 335,00	17 416 335,00
Total €	30 974 693,00	30 974 693,00

- PRECISE que le budget de l'exercice 2014 a été établi et voté par nature.

#### 4. **Maison des cultures : modification de l'autorisation de programme et de la répartition de crédits de paiement.**

Didier Rigaud rappelle que :

- par délibération du 5 mars 2012, le conseil municipal a approuvé la constitution d'une autorisation de programme pour la construction d'une Maison des cultures, et procédé à la répartition des crédits de paiement.
- par délibération du 5 mars 2013, le conseil municipal a approuvé la modification de cette autorisation de programme ainsi que la répartition des crédits de paiement.

Il rappelle également que l'autorisation de programme permet aux communes de gérer de manière pluriannuelle leurs dépenses d'investissement. Prévues à l'article R2311-9 du code général des collectivités territoriales, elle s'inscrit dans l'objectif général de contribuer à la maîtrise accrue de la programmation financière. Cette technique permet d'afficher, de programmer, d'évaluer et de rendre compte de la mise en œuvre des opérations pluriannuelles d'investissement. Elle permet aussi de mieux cibler les inscriptions annuelles d'investissement, ce qui est bénéfique à la réalisation de l'équilibre budgétaire et diminue le volume de crédits inutilisés au cours de l'exercice.

Les autorisations de programme et leurs révisions sont votées par le conseil municipal, par délibération distincte, lors de l'adoption du budget de l'exercice ou des décisions modificatives.

Didier RIGAUD présente le tableau retraçant les dépenses et les recettes sur la période 2012-2017.

Dépenses	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
études et honoraires	33 138,05 €	729 129,56 €	849 193,00 €	625 000,00 €	230 000,00 €	8 000,00 €	2 474 460,61 €
travaux			2 840 000,00 €	9 700 000,00 €	2 232 000,00 €		14 772 000,00 €
autres	74 378,93 €	645,84 €		150 000,00 €	350 000,00 €		575 024,77 €
<b>Total</b>	<b>107 516,98 €</b>	<b>729 775,40 €</b>	<b>3 689 193,00 €</b>	<b>10 475 000,00 €</b>	<b>2 812 000,00 €</b>	<b>8 000,00 €</b>	<b>17 821 485,38 €</b>

  

Recettes	2012	2013	2014	2015	2016	2017	TOTAL
Subvention DRAC				350 000,00 €	350 000,00 €		700 000,00 €
Subvention CG01				150 000,00 €			150 000,00 €
FCTVA			5 000,00 €	110 000,00 €	570 000,00 €	8 000,00 €	693 000,00 €
Autofinancement	107 516,98 €	729 775,40 €	684 193,00 €	3 000 000,00 €	200 000,00 €		4 721 485,38 €
Emprunt			3 000 000,00 €	6 865 000,00 €	1 692 000,00 €		11 557 000,00 €
<b>Total</b>	<b>107 516,98 €</b>	<b>729 775,40 €</b>	<b>3 689 193,00 €</b>	<b>10 475 000,00 €</b>	<b>2 812 000,00 €</b>	<b>8 000,00 €</b>	<b>17 821 485,38 €</b>

Daniel RAPHOZ souhaiterait obtenir des explications sur la cession de terrains au Bijou.

Le maire répond que le terrain voisin au tènement d'emprise de la Maison des cultures, sera cédé à un opérateur pour un programme immobilier.

Daniel RAPHOZ relève que la commune entend financer la Maison des cultures en cédant du foncier situé juste à côté.

Pierre-Marie PHILIPPS comprend mieux le montant d'autofinancement de 3 millions inscrit en 2015.

Arnaud BERTHIER indique que ce projet de cession foncière n'est pas nouveau et rappelle, d'une part, que le PLU de 2010 comportait une orientation d'aménagement faisant apparaître des logements dans ce secteur et, d'autre part, qu'il en était de même dans la révision simplifiée du PLU de 2007. Il explique que les travaux de construction de la Maison des cultures devraient démarrer fin 2014 et durer 20 à 24 mois.

Christian LANDREAU découvre que les subventions espérées du canton de Genève ont disparu du dernier tableau de financement. Il s'étonne de la rapidité annoncée des travaux car il estime qu'un tel chantier dure généralement 4 ans. L'expérience montre que le coût d'un projet affiché au départ n'est jamais celui constaté à l'arrivée. Il faut s'attendre à un doublement, voire à un triplement de la facture et donc à « un gouffre en termes d'emprunts » pour la Maison des cultures, sachant que des dépenses d'aménagement des locaux seront nécessaires. Cette situation est d'autant plus préoccupante « qu'il faudra bien envisager, au cours de la prochaine mandature, la construction d'une école ». Christian LANDREAU considère que la municipalité « part à l'aventure sur un projet grandiose » qui, certes, répondra aux besoins en équipements structurants de la ville. Il trouve choquant qu'une ville de près de 10 000 habitants ne puisse compter que sur une salle communale comme celle du Levant. Il signale que les financements de la DRAC et du Conseil général ne sont pas acquis et que « la poche des Ferneyiens » sera mise à contribution.

Le maire rappelle que Ferney-Voltaire a sollicité les fonds structurels genevois comme d'autres communes de l'ARC ont pu le faire également pour leurs projets, en arguant de la nécessité de faire

financer par l'agglomération autre chose que des infrastructures de transports. L'Etat de Genève a fait le choix des transports et des parkings. C'est la raison pour laquelle le subventionnement espéré en provenance de l'Etat de Genève a été retiré. Le maire souligne qu'une autorisation de programme doit être révisée régulièrement et présente l'avantage d'annoncer en amont le plan de financement envisagé sur plusieurs années. Il conteste le discours sur la tendance inflationniste de tous les projets et en veut pour preuve ce qu'il s'est passé pour les travaux du conservatoire, où aucun dérapage budgétaire n'a été constaté. La Maison des cultures a donné lieu à des études très détaillées et des estimations précises. Le chiffre annoncé pour la Maison des cultures lui paraît fiable.

Pierre-Marie PHILIPPS souligne que le terrain vendu par la ville au Bijou pourrait avoir une finalité sociale en étant cédé à un bailleur social ou en recevant une unité de vie pour personnes âgées. Il aimerait connaître la surface du terrain cédé et le prix de vente au m<sup>2</sup>.

Le maire répond que la petite unité de vie sera construite à côté de la mairie, à l'emplacement des préfabriqués. Il indique qu'une partie du terrain adjacent à la Maison des cultures sera aménagée en espace vert, l'autre sera dévolue à la construction avec 25% de logements sociaux. Le prix de vente devrait avoisiner 700€/m<sup>2</sup>.

Christian LANDREAU rappelle qu'au moment de la présentation des 4 projets de la Maison des cultures au conseil municipal, le projet A avait été préféré au projet B car il coûtait 500 000€ de moins. Il avait alors émis des réserves sur la pertinence de cet argument car rien ne démontrait qu'au final, le projet A coûterait toujours moins cher que le projet B. Or il constate que le projet A est passé de 10 à 14 millions « en quelques mois ». Christian LANDREAU n'ose croire que le chiffre aujourd'hui annoncé sera le coût final.

Le maire répond que l'essentiel de la plus-value provient des contraintes d'adaptation au sol, avec l'obligation de construire des « fondations spéciales » auxquelles la commune aurait dû faire face indifféremment du projet retenu. L'autre poste de dépenses supplémentaires concerne le traitement de « l'interface entre Carrefour Market et la Maison des cultures ».

Arnaud BERTHIER rappelle que le choix du projet A ne reposait pas seulement sur des motifs économiques, mais aussi sur des considérations d'insertion urbaine et d'organisation interne au bâtiment. Il confirme que « le sol est mauvais » mais que les architectes, en phase concours, n'ont pas à travailler sur les fondations. Donc le surcoût provenant de l'adaptation au sol se serait appliqué à tous les autres projets, et en particulier au projet B dont l'emprise foncière était supérieure. Arnaud BERTHIER indique que le coût des travaux intègre tous les aménagements extérieurs, y compris ceux du chemin des Mûriers et de la rue du Bijou.

Daniel RAPHOZ estime que la vente de terrain demeure hypothétique mais fait pourtant partie du plan de financement. Il s'agit d'une projection financière inquiétante et peu crédible, compte tenu aussi du retournement de conjoncture que connaît actuellement le Pays de Gex sur le plan immobilier.

Le maire répond que « quelqu'un achètera les terrains en 2015 ».

Après examen par l'exécutif municipal réuni le 18 février 2014,

Considérant :

- les dépenses réalisées en 2012 et 2013 sur le programme de la Maison des cultures,
- la délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2013 d'adoption de l'avant-projet définitif et de l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre,
- la nécessité de mettre à jour le chiffrage de l'opération et son plan de financement.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour, 7 voix contre (Christophe PAILLARD par procuration, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Valérie MOUNY, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU),

- APPROUVE la modification de l'autorisation de programme relative à la construction de la Maison des cultures et de ses abords, et d'accepter la nouvelle répartition des crédits de paiement, conformément au tableau susmentionné ;
- DIT que les crédits correspondants sont inscrits au budget primitif de l'exercice 2014.

**5. ZAC Ferney-Genève Innovation : avis du conseil municipal sur l'ouverture d'une enquête publique préalable dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune.**

Arnaud BERTHIER expose le projet de délibération que les conseillers municipaux ont reçu.

**1- Les études préalables**

Il est rappelé que le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, devenu le « Grand Genève », a prévu sa mise en œuvre au moyen de projets de territoire, secteurs à enjeux sur lesquels un périmètre opérationnel a été défini ; ce sont les projets stratégiques de développement (PSD) sur lesquels une planification directrice est nécessaire, de manière à garantir un aménagement de qualité.

Les études conduites dans le cadre des PACA (Périmètres d'aménagement concerté d'agglomération) ont fait émerger une figure territoriale transfrontalière : le « Cercle de l'Innovation ». Immédiatement adossé à l'aéroport, le « Cercle de l'Innovation » connecte trois atouts métropolitains qui font la façade internationale de Genève : l'aéroport international et ses équipements majeurs (autoroute, rail), les deux sites principaux du CERN, Saint-Genis-Pouilly et Ferney-Voltaire – Ornex - Prévessin, et le secteur des Organisations Internationales de Genève.

Le projet stratégique de développement Ferney-Voltaire s'inscrit donc dans ce projet territorial et économique du Cercle de l'Innovation qui a pour principal enjeu de participer aux objectifs du projet d'agglomération en œuvrant pour le rééquilibrage emplois/logements de part et d'autre de la frontière.

**2- Objectifs du projet**

Sur les 150 ha composant ce territoire transfrontalier, 65 hectares situés sur la commune de Ferney-Voltaire ont été reconnus d'intérêt communautaire par arrêté préfectoral du 22 novembre 2012.

Le périmètre mis à l'étude comprend le secteur de Paimboeuf, Très-la-Grange ainsi que le quartier de la Poterie.

Le périmètre de la ZAC, d'une superficie d'environ 65 hectares, est situé sur la commune de Ferney-Voltaire.

La ZAC est délimitée par :

- la RD 35 au sud ;
- la frontière suisse à l'Est ;
- le carrefour du Bisou et la rue de Meyrin au Nord-Ouest ;
- la délimitation du bâti de Paimboeuf à l'exception de l'ensemble commercial DIA-Bufferlo et des 2 villas attenantes au Nord.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- créer une nouvelle orientation du Cercle de l'Innovation, dont la Cité Internationale des Savoirs constituera la première étape,
- développer un programme d'habitat accueillant 25% de logements sociaux ainsi que 20% de logements en accession abordable et 55% de logements libres,
- intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques du site notamment la renaturation des cours d'eau du Nant, du Gobé, de l'Ouye ainsi que le renforcement des corridors biologiques entre le cœur vert du Cercle de l'Innovation et la plaine de Collex-Bossy,
- renforcer la desserte de transports en commun notamment par le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) prévu en 2017 sur la Place du Jura et à terme par l'extension du tramway de la Place des Nations,
- compléter la desserte par un maillage propre aux cheminements doux,
- développer des bâtiments performants énergétiquement et desservis par un réseau de chauffage prioritairement alimenté par des énergies renouvelables.

Ainsi, ce projet vise à mieux équilibrer les fonctions territoriales pour lutter contre les dysfonctionnements actuels entre logements et emplois en créant de l'activité économique aux portes de Genève, sur le territoire français, et en maîtrisant la spéculation foncière.

Ce projet constituera une extension urbaine greffée au centre ville de Ferney-Voltaire dans l'objectif de conforter la polarité urbaine de centre régional prévu au projet d'agglomération et de requalifier le quartier artisanal et commercial de la Poterie.

### **3- La ZAC Ferney-Genève Innovation**

La complexité de cette opération d'aménagement en termes d'emprise, d'enjeux programmatiques et financiers a conduit à prendre en considération l'étude sous forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par délibération en date du 29 novembre 2012, la Communauté de communes du Pays de Gex a approuvé les objectifs du PSD Ferney-Voltaire et les modalités de concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté pour mettre en œuvre ce projet.

Suite au déroulement du processus de concertation, conformément aux engagements pris, le bilan de cette concertation a été présenté en Conseil communautaire du 28 novembre 2013 qui l'a approuvé par délibération du même jour. Il a, dans cette même délibération, approuvé le dossier de création de la ZAC. Il est rappelé qu'au préalable le conseil municipal de Ferney-Voltaire avait, dans sa séance du 5 novembre 2013, pris acte du bilan de la concertation et rendu un avis favorable au dossier de création de ZAC.

Le programme immobilier prévoit à terme la réalisation d'un quartier mixte d'emplois, de logements, d'activités, de commerces et de loisirs associés à l'établissement d'entreprises à haute valeur ajoutée.

Au total, il sera réalisé sur la ZAC, 398 235 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 379 844 m<sup>2</sup> de surface de plancher commercialisable répartis entre 198 763 m<sup>2</sup> dédiés aux logements, soit environ 2500 logements, et 181 081 m<sup>2</sup> dédiés aux activités/commerce/tertiaire.

Le rythme de construction moyen est de l'ordre de 150 logements par an. Ce faisant, l'opération se développera sur une quinzaine d'années.

Le programme global des travaux sera précisé en fonction du programme des équipements publics qui sera approuvé lors du dossier de réalisation de la ZAC.

Le coût des acquisitions foncières est estimé à 57 706 000€, celui des équipements publics à 22 408 000€ et enfin celui des travaux à 52 052 000€.

### **4- La Déclaration d'Utilité Publique**

La mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Ferney-Genève Innovation nécessite l'acquisition d'emprises foncières. Indépendamment des accords amiables qui pourront être passés pour la cession des parcelles, il pourra être nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a pour effet d'autoriser son bénéficiaire à recourir à la procédure d'expropriation pour obtenir la maîtrise foncière des terrains et bâtiments nécessaires à la réalisation des travaux déclarés d'utilité publique. Conformément à l'article L11-2 du code de l'expropriation, il appartient au Préfet de prononcer, par arrêté, une Déclaration d'Utilité Publique.

Il convient dès lors de préparer l'engagement des procédures d'utilité publique afin de permettre la réalisation ultérieure des ouvrages. Le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de Gex a décidé, dans sa séance du 30 janvier 2014, de solliciter Monsieur le Préfet de l'Ain pour le lancement de la procédure.

Cette procédure se décompose en deux phases que sont la phase administrative et la phase judiciaire. La phase administrative comporte la déclaration d'utilité publique ainsi que l'arrêté de cessibilité. Ces deux décisions relèvent de la compétence exclusive de l'Etat et sont chacune précédées respectivement d'une enquête préalable et d'une enquête parcellaire.

Ainsi, l'enquête publique est préalable à la déclaration d'utilité publique, premier acte de la phase administrative.

La déclaration d'utilité publique vise à établir l'utilité publique du projet, c'est-à-dire à la mise en évidence de ce que les avantages de l'opération excèdent ses inconvénients et justifient le recours à l'acquisition forcée des terrains par le maître d'ouvrage.



En outre, dans le cas où le projet ne serait pas compatible avec les documents d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité est engagée. Ainsi, l'enquête publique porte à la fois sur la DUP et sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Cette enquête est diligentée par un commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif. D'une durée minimale d'un mois, elle permet de faire la publicité de l'étude d'impact, de tenir le public informé du projet et de recueillir ses observations.

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur (ou la commission d'enquête) rédige un rapport, qui relate le déroulement de l'enquête, puis donne un avis personnel et motivé sur le projet.

Ainsi, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique vise à recueillir les observations du public et les caractéristiques du projet nécessaires à l'appréciation de son utilité publique.

Dans le cas présent, le dossier soumis pour avis au Conseil municipal ne porte que sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, premier acte de la phase administrative, et ne porte pas sur l'enquête parcellaire permettant d'identifier les parcelles à exproprier, laquelle interviendra dans un second temps.

## **5- Motivations de la Déclaration d'Utilité Publique**

L'utilité publique d'une opération ne peut être déclarée que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social, les atteintes à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

La croissance économique soutenue de Genève, commune voisine de Ferney-Voltaire, s'accompagne d'une forte croissance démographique sur l'ensemble du bassin de vie de la région se traduisant par une forte pression foncière sur toute la partie française du secteur.

En effet, le déséquilibre entre zones habitées et travaillées, favorise un fort mouvement migratoire, l'explosion des coûts du foncier et de l'immobilier, un accroissement marqué de la mobilité, la précarisation d'une partie de la population et l'accélération du mitage de la campagne.

Aussi, les avantages attendus du projet de ZAC sont les suivants :

### **- Sur les besoins en logement**

Au regard des différents éléments d'analyse, les besoins globaux en logements sont estimés à 143 par an sur la commune parmi lesquels notamment, les besoins en logements sociaux nécessaires pour absorber la croissance démographique et permettre aux ménages à revenus modestes de se loger.

Compte tenu de ces besoins en logements, il est nécessaire de recourir à l'urbanisation de nouvelles zones, le renouvellement urbain ainsi que la densification de secteurs déjà urbanisés ne pouvant suffire à satisfaire les besoins. Le projet prévoit en termes de production de logements la répartition suivante : 25% de logements sociaux, 20% de logements dits abordables et 55% de logements libres.

En outre, la maîtrise publique de l'opération par une urbanisation planifiée en termes de calendrier et de maîtrise économique de l'opération vise à lutter contre la spéculation foncière.

### **- Sur l'activité économique**

Dans l'objectif du projet d'agglomération de participer au rééquilibrage des emplois entre le secteur français et suisse, la ZAC Ferney-Genève Innovation, représente l'une des traductions du Cercle de l'Innovation dont la première application en matière de stratégie économique est la Cité Internationale des Savoirs. Le développement économique du Cercle de l'Innovation se structure sur la base de 4 domaines de développement prioritaire que sont l'innovation technologique, les activités internationales, les activités aéroportuaires et le transfert de la connaissance. La première mise en œuvre est la Cité Internationale des Savoirs, pôle d'activités économiques qui se développera sur 10 hectares environ et 100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'activité tertiaire. Il a vocation à accueillir des entreprises privées, notamment dans le domaine du tertiaire, de l'innovation, de la recherche et développement, du négoce international, des organismes de formation publics et privés, des services aux entreprises et aux salariés, un centre de convention pour l'accueil de séminaires, congrès et formation, des équipements de type hôtel, résidence étudiante, pôle service...

Les projections en matière d'emplois sont de l'ordre de 4000 emplois d'ici 2030.

En outre, le projet de ZAC sera l'occasion de requalifier la zone commerciale de la Poterie qui souffre aujourd'hui de dysfonctionnements.

#### - Sur l'urbanisme de Ferney-Voltaire

Avec un renforcement de l'offre en transports publics, l'urbanisation à proximité immédiate de Genève vise à permettre une meilleure maîtrise des déplacements routiers par une densification aux abords d'un axe de transport en commun performant (Bus à Haut Niveau de Service pouvant, à long terme, évoluer en tramway).

L'aménagement proposera une diversité de typologies de bâtis et d'espaces publics avec une mixité fonctionnelle via la programmation immobilière (logements, activités et équipements) permettant de préserver un cadre de vie agréable.

#### - Sur les déplacements

Le projet d'aménagement cherchera à limiter l'utilisation de l'automobile par la promotion de l'intermodalité en intégrant l'arrivée du BHNS et la création de parking relais. De plus, le projet prévoit le développement d'un véritable réseau de modes actifs : pistes cyclables et liaisons piétonnes.

#### - Sur l'environnement

Le projet va permettre une extension urbaine de qualité qui protège l'ambiance paysagère actuelle et propose des vues sur le Mont-Blanc, les bois de la Bagasse, le Jura. La prise en compte de la préservation et la valorisation des espaces végétalisés dans le cadre du projet repose sur un ensemble de dispositions intégrées au projet lui-même (préservation des bosquets et des arbres remarquables, renforcement de l'espace d'accompagnement du ruisseau du Nant dans un objectif de renaturation et valorisation de ce corridor, programme de plantations et de verdissement des espaces et des cœurs d'îlots).

Le même traitement qualitatif des espaces urbains sera poursuivi sur toute la ZAC, y compris la Poterie. La renaturation des cours d'eau qui nécessite l'épaississement de la trame arborée d'accompagnement aura un impact fort sur le paysage notamment sur les sections urbaines des cours d'eau.

Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche visant à recourir aux énergies renouvelables locales et à limiter la dépense en énergie, à préserver la qualité de l'air, la prise en compte de la préservation et de la valorisation des espaces végétalisés, la mise en place de dispositifs de rétention des eaux de pluie et la prise en compte des nuisances sonores. Les secteurs actuellement situés en zone agricole feront l'objet de mesures compensatoires et des négociations à l'amiable avec les exploitants seront privilégiées.

### **6- Mise en compatibilité du PLU de Ferney-Voltaire**

Depuis la loi SRU, les ZAC doivent respecter les règles fixées dans le cadre des PLU.

A ce titre, le PLU de la commune de Ferney-Voltaire doit évoluer pour permettre la réalisation du projet.

L'opération de la ZAC *Ferney-Genève Innovation* est programmée sur une quinzaine d'années. La mise en compatibilité du PLU de Ferney-Voltaire prend en compte ce rythme de développement.

Ainsi le secteur de Paimboeuf dont l'urbanisation est prévu à l'horizon 2020 fait l'objet de la modification la plus importante, avec une proposition de classement de la zone 2 AU en zone 1 AUP pour autoriser son urbanisation à court terme.

Le secteur de la Poterie déjà classé en zone Ux fait l'objet de simples ajustements au projet. Enfin, le classement du secteur de Très la Grange dont l'urbanisation n'est envisagée qu'à partir de 2020, n'est pas modifié dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

Compte tenu des modifications à apporter au PLU pour permettre la réalisation de la ZAC, la mise en compatibilité du PLU interviendra selon les dispositions de l'article L123-14 du code de l'urbanisme qui prévoit une procédure commune, dite également procédure conjointe pour la déclaration d'Utilité Publique portant sur une opération et pour sa mise en compatibilité avec un PLU.

La mise en compatibilité du PLU porte sur :

- La création d'un secteur de projet appelé 1AUp au plan de zonage réglementaire ouvrant, sous conditions, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Paimboeuf ;
- La réduction du périmètre des zones 2AU au bénéfice du secteur de projet 1AUp ;
- L'ajout de règles spécifiques pour la zone 1AUp dans le règlement de la zone 1AU ;
- La modification du règlement sur la zone Ux pour permettre la mise en œuvre du projet sur la Poterie ;
- La création ou l'ajustement d'emplacements réservés sur le secteur de la Poterie et des terrains Ausset pour la mise en œuvre des espaces publics.

## **7- Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

Aussi, un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été constitué.

L'enquête sera menée conjointement. La déclaration d'utilité publique emportera approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier d'enquête portera sur :

- l'utilité publique de l'opération de réalisation de la ZAC Ferney-Genève Innovation ;
- la mise en compatibilité du PLU de Ferney-Voltaire rendue nécessaire à la réalisation de cette opération.

Pour information, l'enquête parcellaire ne sera pas menée conjointement à l'enquête d'utilité publique mais dans un second temps.

Le dossier est composé des pièces suivantes :

- une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- le plan général des travaux ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses ;
- l'étude d'impact.

Le dossier mise en compatibilité du PLU comprend :

- Une notice explicative ;
- Le projet d'orientation d'aménagement et de programmation ;
- Le projet de règlement ;
- Le projet de pièces graphiques (plan de règlement, emplacements réservés, plan de mixité).

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Ferney-Genève Innovation et de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Ferney-Voltaire est soumis, pour avis, au conseil municipal de la commune de Ferney-Voltaire avant envoi à M. le Préfet.

Lors de la présentation du dossier à la commission *Urbanisme, transports et environnement* réunie le 24 février 2014, plusieurs points ont été évoqués :

\* la renaturation de l'Ouye, du Nant et du Gobé, la restructuration végétale de l'allée de La Tire, le nouvel alignement le long de la rue de Meyrin, la replantation compensatoire après abattage, la gestion des bosquets à Très-la-Grange, le reclassement de la zone sud du terrain Ausset ;

\* la destination d'un emplacement réservé (Poterie) ;

\* l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, notamment sur la Poterie, et quelques aspects d'ordre réglementaire qui devraient être précisés lors des futures consultations inter-administratives.

Arnaud BERTHIER propose au conseil municipal de rendre un avis favorable au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC *Ferney-Genève innovation* et de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Ferney-Voltaire.

Daniel RAPHOZ fait remarquer que le projet de délibération comporte deux volets qui auraient pu être scindés pour plus de clarté. Le projet de ZAC, auquel il n'est pas opposé, s'éloigne de l'objectif initial de rééquilibrer l'emploi et le logement de part et d'autre de la frontière. Il fait remarquer que la moyenne de 150 nouveaux logements par an ne concerne que la ZAC. A ces logements propres à la ZAC s'ajouteront d'autres constructions de logements ailleurs dans la commune. Daniel RAPHOZ souligne que la commune rend un avis simple et « n'a plus la main » dans ce dossier de ZAC. S'agissant du logement abordable, actuellement cette notion n'est pas définie avec précision en France. Il s'agit de logements « en-dessous du prix du marché » au sujet desquels des éclaircissements sont nécessaires pour savoir comment la collectivité parviendra à convaincre les promoteurs de jouer le jeu. Daniel RAPHOZ émet des réserves sur l'objectif annoncé de « protéger l'ambiance paysagère » avec des immeubles R+7 de 25 mètres de haut.

Le maire explique que le logement abordable peut prendre deux formes : la location et la vente. Plusieurs opérateurs ont l'habitude de proposer à la location des logements abordables, comme des PLS qui font cruellement défaut actuellement sur la commune. La vente de logements abordables est également pratiquée par des opérateurs mais la difficulté réside dans la mise en place de clauses anti spéculatives en cas de revente. Le maire indique que la collectivité peut actionner le levier du prix de cession : prix du marché pour le logement libre, prix intermédiaire pour le logement abordable, prix

adapté à la réalisation des logements sociaux. Des « méthodes de construction » alternatives se mettront également en place, comme des coopératives d'habitants où les personnes ne seront pas propriétaires d'un logement mais de parts sociales. S'agissant du rapport logement / activité, les engagements pris ont été respectés car ce sont des surfaces de plancher à peu près équivalentes qui seront réalisées pour l'un et l'autre. C'est la première fois, sur le territoire français, que ce ratio de 50 /50 est atteint. Le maire explique que la maîtrise foncière par la collectivité est l'élément fort du projet de ZAC car elle permet de « juguler la spéculation et de réguler le marché ». Les équipements publics rendus nécessaires par la ZAC seront financés pour un montant global de 22 millions d'euros par cette dernière : école maternelle et élémentaire, crèche, gymnase (au prorata de la population de la ZAC). Sur la partie redonne urbaine hors ZAC, le maire explique que des « réserves » existent dans les bâtiments scolaires existants, d'autant plus que la tendance était plutôt, dernièrement, à des fermetures de classes pour cause d'effectifs insuffisants. C'est ce que montre l'étude conduite par la communauté de communes dans ce domaine.

Arnaud BERTHIER estime légitime la crainte de perte de maîtrise communale du projet. Néanmoins la prise de compétence par la CCPG représente « une grande chance pour la commune » car le règlement et le plan de la ZAC ne seront pas modifiables à loisir. La ville et la CCPG ont commencé à travailler main dans la main sur l'établissement de ce plan et de ce règlement. Ce projet, dont il rappelle qu'il était « hors de portée de la commune », va permettre à cette dernière de se développer sur les 20 années à venir, « de manière sereine, tranquille et programmée ». Arnaud BERTHIER confirme que la hauteur maximale des constructions s'élèvera à 25 mètres mais que tous les bâtiments ne feront pas cette hauteur. La densité de la ZAC sera raisonnable, d'autant plus que le concept adopté d'îlot ouvert rendra le quartier agréable en termes de déplacements doux et d'aménagements paysagers. Arnaud BERTHIER explique que des améliorations pourront être apportées au projet, notamment à l'occasion de l'enquête publique au cours de laquelle un commissaire enquêteur sera nommé.

Le maire expose que la commune a tout intérêt à « avoir une ZAC bien négociée plutôt qu'un PLUI (plan local d'urbanisme intercommunal) géré par la communauté de communes ». Il rappelle que l'instruction des demandes de permis de construire relèvera toujours des mairies, ce qui permettra à la commune de garder la main sur la conformité des projets au règlement de la ZAC.

Carlo FORTI estime que si l'objectif de la ZAC est effectivement de rééquilibrer l'activité économique et le logement, la collectivité « pourrait être plus courageuse et allouer plus de surfaces aux activités ». Il exprime son scepticisme sur le contrôle de la construction au rythme de 150 logements par an, et souhaiterait savoir qui dispose du pouvoir décisionnel sur ce point. Carlo FORTI considère que les investissements destinés aux équipements publics et services se justifient dès lors qu'il y a « une masse critique de population supplémentaire ». Il est donc à craindre que le rythme de construction sera plus élevé, précisément pour obtenir rapidement cette masse critique.

Le maire explique que la redonne commerciale prévue à la Poterie devrait déboucher sur des surfaces d'activités supérieures à celles dédiées aux logements. Il souligne que les nouvelles constructions seront limitées par l'application du schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du Plan local de l'habitat (PLH). La maîtrise publique de la ZAC permettra de faire évoluer la population en tenant compte des opérations de redonne urbaine qui auront lieu ailleurs, de manière à respecter globalement les objectifs de croissance démographique. Le maire explique que la SPL prendra à sa charge les équipements dont la réalisation se fera au fur et à mesure des besoins, sans attendre une masse critique de nouvelle population.

Daniel RAPHOZ pose la question de savoir ce qu'il adviendra de ce projet si l'enquête publique relative à la DUP révèle une opposition des Ferneysiens.

Le maire répond qu'une enquête publique a d'abord pour vocation de permettre au public de prendre connaissance d'un projet pour le critiquer et l'améliorer. Le rapport du commissaire enquêteur recense l'ensemble des remarques qui sont ensuite analysées par les personnes publiques associées.

Arnaud BERTHIER rappelle que 80 à 100 nouveaux logements par an sont nécessaires à l'évolution normale de la population ferneysienne *stricto-sensu*, du fait de l'allongement de la durée de vie, des naissances, de la structure des familles etc. Dans la ZAC les promoteurs ne disposeront d'aucun levier pour accélérer les constructions car la maîtrise foncière sera publique. La commune ne pourra pas déroger aux règles fixées dans le SCOT et le PLH, sous peine de voir le Préfet intervenir pour réduire la construction de logements, comme il l'a fait par exemple à Thoiry. La régulation de nouveaux logements par la collectivité sera effective dans la ZAC.

Pour le maire, le faible taux de construction à Ferney-Voltaire au cours des 20 dernières années, explique le niveau actuel de demandes de logements sociaux, au nombre de 600. C'est en construisant que la ville arrivera à satisfaire ces demandes.

Daniel RAPHOZ relève une contradiction : d'un côté la municipalité se méfie de la CCPG au sujet du PLUI, de l'autre elle lui fait confiance sur la ZAC. Ferney-Voltaire est la seule commune à avoir « donné les clés » à ce partenaire intercommunal pour qu'il gère une partie de son territoire. Autre signe inquiétant : la CCPG, qui aurait dû se positionner sur l'achat du bâtiment des cinémas, lequel revêt une importance stratégique dans le cadre de la redonne commerciale de la Poterie, n'a rien fait. Daniel RAPHOZ rejoint Carlo FORTI dans son analyse et estime qu'il sera difficile de maîtriser la construction à raison de 150 logements par an.

Le maire estime que la CCPG a bien joué son rôle en admettant que le projet de Rectangle d'Or ne pouvait se faire dans un secteur nécessitant d'être protégé, et qu'il devait être remplacé par un projet de développement d'activités sis à Paimboeuf et Très-la-Grange en bordure du CD35. Les cinémas ne devaient pas être achetés par la CCPG mais auraient dû l'être par la SPL. Or au moment de leur vente la SPL n'existait pas encore, ce qui explique l'intervention de la ville pour réaliser l'opération d'acquisition.

Arnaud BERTHIER explique que « le PLUI sera un collage de cartes, dans un premier temps ». il faudra attendre quelques années avant de mesurer les véritables effets du PLUI. Il se réjouit de l'acquisition par la commune des terrains des cinémas car ce sera elle qui réalisera la « culbute » au moment de leur valorisation.

Pierre-Marie PHILIPPS constate qu'il y a des « spéculateurs » à la commune. S'agissant du prétendu rôle de garde fou joué par le SCOT, il rappelle que la commune de Prévessin-Moëns a vu sa population augmenter de 40% en 5 ans. Comme les logements n'étaient pas envisageables contre la piste de l'aéroport avec le projet de Rectangle d'Or, on comprend mieux la position de la CCPG de se rabattre sur le secteur de Paimboeuf et Très-la-Grange. Pierre-Marie PHILIPPS estime que le ratio 50/50 entre activité et logement est insuffisant pour corriger le déséquilibre avec la Suisse, d'autant que certaines surfaces commerciales présentées comme nouvelles existent déjà à la Poterie. Par conséquent la part consacrée à l'activité aurait dû être supérieure.

Le maire répond que les Préfets de Région et de l'Ain ont décidé de réagir à la suite de la « flambée » de population constatée dans certaines communes, d'une part au regard de la question de l'approvisionnement en eau, d'autre part en raison de l'entrée en vigueur du Grenelle II. Le rééquilibrage emploi/logement entre la France et la Suisse ne va pas reposer sur la seule commune de Ferney-Voltaire, compte tenu du « déficit » existant. En revanche ce ratio de 50/50 devra être recherché dans chaque nouvelle opération, qu'elle ait lieu en France ou en Suisse. A la Poterie il s'agira bien de « surfaces de plancher supplémentaires » grâce à une optimisation de l'utilisation des terrains.

Arnaud BERTHIER explique que la commune ne recherche pas la spéculation en soi mais aurait tort de refuser une bonne opportunité à saisir. Le gros défaut actuel du SCOT est qu'il ne prend en compte que les augmentations de population sur les zones 1AU. Or les communes comme Prévessin-Moëns, Cessy ou encore Thoiry ont fait beaucoup plus de redonne urbaine que prévu. Le prochain SCOT devra rectifier le tir en incorporant dans ses calculs les zones U et 1AU. Arnaud BERTHIER signale que les services de l'Etat ont retoqué le PLU de Cessy car il comportait trop de terrains constructibles.

Sylvie LACROUX rappelle que les organes dirigeants de la SPL comprennent des délégués Ferneysiens ainsi que des délégués communautaires issus de la représentation ferneysienne à la CCPG. Les élus ferneysiens ont donc la possibilité d'y faire entendre leur voix. Elle rappelle les nombreux processus de concertation avec la population, que ce soit dans le cadre du PLU, de la ZAC ou de la DUP.

Daniel RAPHOZ rappelle que la représentation de Ferney-Voltaire au sein de la SPL s'élève à 5%.

Le maire précise que les 5% correspondent à la participation de la ville au capital de la SPL, mais qu'en sièges « c'est plus que 5% ».

Christian LANDREAU indique que sur les 18 administrateurs du conseil d'administration de la SPL, un seul est désigné par le conseil municipal de Ferney-Voltaire. Il souligne que la commune de Saint-Genis-Pouilly « a eu du mal à aller au bout de son projet » de zone commerciale de l'Allondon dont

elle avait pourtant la maîtrise d'ouvrage. Avec une voix sur 18 et un Président qui ne sera probablement pas Ferneysien, la commune n'a pas la main sur le projet de ZAC.

Le maire répond que la commune est représentée par deux personnes au conseil d'administration dont une issue de la délégation communautaire, et une personne au comité de contrôle. Cela fait donc trois représentants ferneysiens dans les instances de la SPL. Il a trouvé au sein du comité de contrôle des membres dotés de bons sens et d'une volonté de faire avancer le projet. Le maire rappelle que la SPL devra agir dans le cadre réglementaire de la ZAC, sans pouvoir y déroger. Des considérations financières obligeront aussi à faire avancer le projet « à la bonne vitesse », dans une logique de prudence budgétaire.

Pour Pierre-Marie PHILIPPS, les inquiétudes qui s'expriment s'expliquent par l'expérience des deux Technoparcs, dont l'un, celui de Collonges, est « un échec majeur ». Il pense néanmoins que les mentalités évoluent dans le bon sens au sein des délégués communautaires. Avec la fin de l'esprit de clocher qu'il espère proche, cela pourra effectivement fonctionner.

Le maire a également constaté que les lignes pouvaient bouger dans le bon sens à la communauté de communes, et prend l'exemple du transport.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 18 voix pour, 8 abstentions (Carlo FORTI, Christophe PAILLARD par procuration, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Valérie MOUNY, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU),

- REND un avis favorable au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC *Ferney-Genève innovation* et de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Ferney-Voltaire.

## **6. Champ d'application de l'exercice du droit de préemption urbain simple et renforcé sur le territoire de la commune de Ferney-Voltaire.**

Le maire rappelle au conseil municipal que le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet à une personne publique (collectivité territoriale, État...) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain d'intérêt général.

Le DPU dit "renforcé" permet à la commune d'élargir le champ d'application du droit de préemption aux opérations de vente d'immeubles qui échappent à l'exercice du DPU simple, en vertu du dernier alinéa de l'article L 211-4 du code de l'urbanisme, à savoir :

a) à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;

b) à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) à l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

d) à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

Le maire rappelle que le conseil municipal a actualisé le DPU simple et renforcé le 5 février 2013.

Le périmètre d'exercice de ce droit de préemption urbain, simple et renforcé, a en effet été actualisé par délibération du 5 février 2013, le champ d'application territorial des droits de préemption urbains étant directement lié à la délimitation des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU. La délibération précitée s'appliquait au PLU approuvé le 14 décembre 2007 (le PLU approuvé le 13 juillet 2010 ayant été annulé par le tribunal administratif de Lyon le 27 novembre 2012).

Mais le périmètre des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) telles qu'elles existaient dans le PLU de 2007 et dans lesquelles seuls les DPU - simple ou renforcé - pouvaient être exercés, ne coïncident pas avec leur périmètre tel qu'il est défini dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014.

Or il est nécessaire que la commune de Ferney-Voltaire puisse poursuivre, en vertu des dispositions du code de l'urbanisme et dans l'ensemble des secteurs urbains ou à urbaniser de la commune, ses actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs et de permettre la restructuration urbaine, en recourant, au besoin, à l'exercice du droit de préemption.

Par ailleurs, ces actions ou opérations d'aménagement, par leur situation ou leur imbrication, peuvent concerner plusieurs lots immobiliers, ou l'aliénation d'immeubles récemment bâtis, quelles que soient leurs modalités de détention ou de cession. L'instauration du droit de préemption renforcé tel que défini à l'article L 211-4 du code de l'urbanisme permettra donc à la commune d'harmoniser les modalités d'exercice des droits de préemption et de mener à bien les politiques foncière et urbaine qu'elle a définies en seule considération de l'intérêt général de ses habitants.

Le maire explique qu'il convient donc d'instituer les droits de préemption urbains, simple et renforcé, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) de la commune, telles que définies dans le nouveau document d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLU approuvé le 11 février 2014.

Daniel RAPHOZ souligne que le DPU « est un outil très utile pour la collectivité » mais qu'il « doit être utilisé sagement ». Il attend de voir s'il y sera fait recours pour certains projets comme le BHNS.

Le maire répond que le BHNS est sous maîtrise d'ouvrage départementale. L'initiative de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) relève donc du Département qui procèdera aux acquisitions foncières, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation. La délibération portant sur le DPU de la commune est donc sans aucune incidence sur le projet de BHNS.

Christian LANDREAU déclare qu'il s'abstiendra au moment du vote, non par méfiance à l'égard du DPU qu'il juge nécessaire, mais parce qu'il n'est « pas d'accord avec le PLU voté en 2014 ».

Pierre-Marie PHILIPPS annonce que ses colistiers et lui voteront favorablement car il s'agit d'un outil indispensable, notamment pour « acheter des commerces et redynamiser le centre-ville ».

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22-15° ;

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

Vu la délibération du 5 février 2013 actualisant les modalités d'exercice des droits de préemption urbain simple et renforcé ;

Vu le PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> avril 2008 donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer des droits de préemption simple et renforcé sur l'ensemble des secteurs U et AU, lui permettant de mener à bien sa politique foncière et urbaine indépendamment des modalités de détention ou de cession des immeubles ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 25 voix pour, 1 abstention (Christian LANDREAU),

- ABROGE la délibération du 5 février 2013 actualisant le droit de préemption urbain simple et renforcé ;

- DECIDE que le droit de préemption urbain est institué dans les secteurs suivants du PLU en vigueur :
  - secteurs U (UA, UB, UBa, UBb, UB01, UB02, UB03, UB04, UB05, UCq, UCq1, UD, UE, UR, UX, UXc, UXce),
  - secteurs AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUx, 1AUx1, 2AU),
- DECIDE que l'ensemble des mutations énumérées dans l'article L 211-4 a) à d) du code de l'urbanisme seront soumises au droit de préemption urbain dans les secteurs suivants du PLU en vigueur :
  - secteurs U (UA, UB, UBa, UBb, UB01, UB02, UB03, UB04, UB05, UCq, UCq1, UD, UE, UR, UX, UXc, UXce),
  - secteurs AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUx, 1AUx1, 2AU),
- RAPPELLE que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.
- DIT qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

## 7. Avenant n°1 au contrat de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du Parc de La Tire.

Arnaud BERTHIER rappelle les délibérations suivantes du conseil municipal :

- celle du 4 octobre 2011 désignant l'équipe ADP Dubois comme lauréat de maîtrise d'œuvre pour l'étude de l'aménagement du Parc de la Tire, avec un forfait initial de rémunération de 112 807,00€ HT, correspondant à un taux de rémunération de 10,45%.
- celle du 10 septembre 2013 validant le choix de l'entreprise Millet pour le lot n°4 relatif aux espaces verts, aux équipements ludiques et aux plantations, pour un montant de 395 231,90 € HT.

Eu égard au nouveau montant de l'estimation des 4 lots ainsi finalisé à 1 490 007,00€ HT, montant sur lequel l'équipe de maîtrise d'œuvre s'est engagée, Arnaud BERTHIER propose de compléter le montant des honoraires initiaux par un avenant au marché de maîtrise d'œuvre de 42 899,00€ HT, correspondant à un taux de rémunération constant de 10,45%.

Le forfait de rémunération définitive du marché de maîtrise d'œuvre serait le suivant:

- Montant initial	112 807,00 € HT
- Montant de l'avenant n°1	<u>42 899,00 € HT</u>
- Montant du marché de maîtrise d'œuvre	155 706,00 € HT

En réponse à Daniel RAPHOZ qui demande à connaître la date de fin des travaux, Arnaud BERTHIER explique que cela dépendra des conditions météorologiques. Si le temps s'arrange, le parc devrait ouvrir à la fin de l'été ou au début de l'automne.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour, 5 abstentions (Christophe PAILLARD par procuration, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Valérie MOUNY, Raymond MICHAUT), 2 oppositions (Ghislaine YOFFOU-ORIEUX, Christian LANDREAU),

- APPROUVE l'ajustement des honoraires de maîtrise d'œuvre tel qu'exposé ci-dessus,
- APPROUVE le montant de l'avenant n°1, à savoir 42 899,00€ HT, soit 51 478,80€ TTC. Le montant initial du marché de 112 807,00€ HT est modifié en conséquence, le montant du marché passant à 155 706,00€ HT, soit 186 847,20€ TTC.



- AUTORISE le maire ou l'un de ses adjoints à signer cet avenant et toutes les pièces afférentes.

## 8. Avenant n°1 à la convention générale liant la commune à la Compagnie FOR.

Géraldine SACCHI-HASSANEIN rappelle que dans le cadre de ses missions fixées par convention, la compagnie FOR a conclu deux conventions de partenariat.

La première, avec la commune de Ferney-Voltaire en date du 5 octobre 2012, lui permet d'assumer un cursus d'art dramatique dans le cadre des cours proposés par le Conservatoire municipal de musique, de danse et de théâtre.

La seconde, avec La Maison des Arts de Thonon-Evian et la Comédie de Genève en date du 10 février 2014, lui permet de développer les relations transfrontalières par l'élaboration de projets communs et par la mise de coproductions à l'échelle des cantons et des villes suisses.

Afin d'intégrer ces deux nouvelles dispositions au texte original liant la commune à la compagnie FOR, Géraldine SACCHI-HASSANEIN propose de signer un avenant.

Sur proposition de la commission *Culture et cultures* réunie le 24 février 2014, le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 19 voix pour, 7 abstentions (Christophe PAILLARD par procuration, Daniel RAPHOZ, Pierre-Marie PHILIPPS, Valérie MOUNY, Ghislaine YOFFOU-ORIEUX, Raymond MICHAUT, Christian LANDREAU),

- APPROUVE le projet d'avenant n°1 tel que présenté,
- AUTORISE le maire ou ses adjoints à entreprendre les démarches nécessaires à la conclusion de l'avenant susmentionné.

## 9. Avenant n°1 à la convention triennale entre la commune et l'Office de tourisme du Pays de Voltaire.

Christine FRANQUET rappelle que par délibération du 10 septembre 2013, le conseil municipal a approuvé le texte de la nouvelle convention triennale entre la commune et l'Office de tourisme du Pays de Voltaire, définissant les missions de service public qui lui sont confiées pour les années 2013, 2014 et 2015, ainsi que les modalités de versement de la subvention annuelle de fonctionnement.

La commission *Economie, commerces et tourisme* réunie le 14 novembre 2013, a souhaité mettre en place une application touristique pour Smartphone, incluant l'itinéraire touristique « parcours Voltaire ». La commune finance la mise en place de cet outil touristique ; elle en est le maître d'ouvrage.

La commission *Economie, commerces et tourisme* a demandé à l'Office de tourisme de mettre en place le contenu (texte, visuels, lien avec la base de données Sitra) et d'assurer la liaison avec le prestataire (technique, suivi, formation). Il en est le maître d'œuvre.

Christine FRANQUET propose donc de signer un avenant à la convention afin de préciser les articles décrivant les nouvelles missions confiées à l'Office de tourisme.

Pierre-Marie PHILIPPS pose la question de savoir si la ville s'est rendue propriétaire d'une licence lui permettant ensuite de modifier comme elle l'entend le parcours culturel, ou s'il s'agit juste d'acheter le développement d'une application. La première option est plus intéressante car elle évite de repayer pour chaque évolution de l'application.

Christine FRANQUET répond que la commune a acheté l'application et qu'elle est libre ensuite de créer autant de contenus qu'elle le souhaite. Autrement dit si la ville veut développer d'autres parcours que le circuit culturel actuellement arrêté, elle ne payera pas de frais supplémentaires. Elle précise que le parcours ne sera pas que virtuel car des plaques en plexiglas munies d'un flash code seront installées à l'emplacement des 15 stations.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention du 10 septembre 2013,
- AUTORISE le maire, ou l'un de ses adjoints, à signer ledit avenant et tous documents s'y rapportant.

## 10. Questions diverses.

Le maire annonce que cette délibération était « la dernière de la mandature ». La prochaine séance de conseil municipal sera consacrée à l'installation de la nouvelle assemblée, prévue entre le vendredi et le dimanche suivant l'élection municipale.

Le maire annonce que Madame Ginette ROUMET, employée à la direction générale des services depuis 2008, a participé à son dernier conseil municipal. Il la remercie pour le travail accompli et lui souhaite une bonne retraite. Elle sera remplacée par Madame Elisabeth ILLIANO.

Carlo FORTI expose qu'il ne sera pas candidat aux prochaines élections municipales et qu'il prend la parole pour la dernière fois au sein de cette assemblée. Il remercie François MEYLAN et Christine FRANQUET qui lui avaient proposé, il y a plus de six ans, de faire partie de leur équipe. Son mandat d'élu local a été « une expérience enrichissante ». Il espère avoir apporté sa « contribution à l'évolution positive de certains dossiers », s'agissant notamment du projet d'établissement du conservatoire.

Ghislaine YOFFOU-ORIEUX déclare qu'il s'agit pour elle aussi de son dernier conseil municipal. Elle qualifie son mandat d' « expérience enrichissante » et émet le vœu que la campagne électorale se passe « dans le respect et la courtoisie ».