

ALAE réagit à la communication du maire de Talloires Montmin

Monsieur le maire de Talloires Montmin a mis en ligne, sur le site de la commune, une communication exposant son interprétation des enquêtes judiciaires préliminaires qui se déroulent sur différents dossiers d'urbanisme, dont la presse s'était fait largement écho.

ALAE étant prise à partie, à plusieurs reprises, dans ces documents rendus publics, nous apportons ci-après un certain nombre de précisions pour rétablir les faits, par rapport à un certain nombre d'omissions et d'erreurs contenues dans les écrits de Monsieur le maire.

1. Sur les propos liminaires

Le maire :

Dans cette affaire, Anticor relaye les griefs d'ALAE.

ALAE :

Nous tenons à préciser qu'ALAE n'a aucun lien, ni institutionnel, ni financier, ni de quelque proximité que ce soit, avec l'association Anticor, dont nous avons appris l'intervention de façon tout à fait incidente.

2. Sur les dossiers Espace Lac à Angon

2.1. Reconstruction de la Longère par la commune

211.

Le maire :

*... les deux associations soutiennent que la commune a dilapidé l'argent public et outrepassé ses prérogatives en reconstruisant à l'identique ce bâtiment, en utilisant l'indemnité d'assurance versée à l'issue du sinistre et en débloquent une somme complémentaire (75 869,49 € part complémentaire de la commune, 208 300, 99 € part de l'assurance) pour finaliser la reconstruction. Elles disent que nous n'avons pas à reconstruire cette longère **puisque le contrat signé avant la tempête stipulait que les attributaires prenaient les bâtiments en l'état.***

De telles allégations ne résistent pas à l'analyse...

*...dans la mesure où ce bâtiment avait été mis en location dans le cadre d'un bail emphytéotique, **la commune était dans l'obligation de le mettre en bon état à la disposition de son locataire sauf à engager sa responsabilité contractuelle à son égard.***

ALAE :

La chronologie mise en avant par Monsieur le maire étant erronée, il convient de rétablir le véritable calendrier.

La commune est propriétaire depuis 1987 d'un vaste ensemble naturel et paysager de plus de 30 000 m², en bordure de lac, sur la presqu'île d'Angon. Ce domaine, qui a servi successivement de colonies de vacances (camps Mac Jannet) et de camp sportif pour les salariés de l'entreprise Gillette, a depuis cette date été totalement laissé à l'abandon.

Au cours de la tempête de l'été 2019 (1er & 2 juillet), un des baraquements sans fondations, dit la Longère, déjà très vétuste, a été plus sérieusement endommagé, suite à la chute de plusieurs arbres.

Le 13 décembre 2019, l'ancien maire signait avec le groupe immobilier lyonnais Carré d'Or un bail emphytéotique administratif (BEA) confiant à ce dernier les droits réels pour 40 ans sur une partie des lieux, en vue principalement d'y exercer des activités d'hôtellerie restauration, de loisirs et d'évènementiel.

Par ce contrat, le titulaire du BEA s'engageait à prendre les lieux *en l'état*, c'est à dire **tels qu'ils se trouvaient après la tempête**.

La commune n'avait donc nulle obligation de mettre à disposition de son locataire un bâtiment neuf entièrement reconstruit, mis aux normes, avec fondations, de dimensions plus importantes, préfigurant les 8 chambres d'hôtel prévues dans le BEA, et ce, sous la responsabilité du maître d'œuvre du promoteur immobilier.

Les conséquences pour les finances communales sont les suivantes :

- La société d'assurance indemnisait la commune pour le sinistre à hauteur d'un montant définitivement acquis de 90 444,54 €, **sans aucune condition de reconstruction**.
- L'indemnisation complémentaire versée par l'assurance, en cas de reconstruction, était de 117 856,45 €.
- Le surcoût de la reconstruction, par rapport aux sommes versées par l'assurance, serait de 75 869,49 €, chiffre avancé par Monsieur le maire, que nous ne pouvons vérifier.

En fait, en procédant à une reconstruction de qualité largement supérieure à l'existant (qui a toujours été qualifié de hangar au cadastre), à laquelle elle n'était juridiquement pas contrainte, la commune a obéré les finances communales d'un montant de 166 314,03 €, soit la perte du gain de 90 444,54 €, auquel s'ajoute le surcoût de 75 869,49 €.

212.

Le maire :

*Dans leur présentation des décisions de reconstruction de la Longère, ils me reprochent les 75 869,49 € qui sont restés à la charge de la commune après remboursement des assurances... en oubliant de mentionner que j'ai dit au conseil municipal que nous récupérerions cette somme à la mise en œuvre du BEA en l'intégrant dans les loyers.
Belle honnêteté intellectuelle de leur part !*

ALAE :

Ce paragraphe justifie les observations suivantes.

D'une part, ALAE ne conteste pas seulement un surcoût de 75 869,49 € pour les finances communales, mais un montant de 166 314,03 €, comme mentionné ci-dessus.

D'autre part, ALAE n'a pas connaissance d'un compte rendu de conseil municipal où Monsieur le maire aurait indiqué que le surcoût serait intégré dans les loyers à la mise en œuvre du BEA.

ALAE n'a pas davantage connaissance d'un avenant au BEA, qui seul permettrait à la commune de récupérer l'ensemble des débours indûment effectués en lieu et place du groupe *Carré d'Or*.

Enfin, il convient d'observer qu'en entendant obtenir le remboursement de ces sommes, Monsieur le maire démontre lui-même qu'il n'avait pas à se substituer au titulaire du BEA.

213.

Le maire :

Dans un autre dossier judiciaire qu'ALAE a ouvert contre la commune sur la reconstruction de la Longère (une idée fixe chez eux de voir ce bâtiment communal historique disparaître) nous venons de perdre...

Nous avons eu 5 jours pour fournir la preuve de l'existence de ce bâtiment avant 1943.

ALAE :

Monsieur le maire évoque ici le recours d'ALAE au Tribunal administratif contre le permis de construire initial de la Longère, visant à transformer les lieux pour réaliser 8 chambres d'hôtel, puis contre le permis modificatif visant désormais à établir un commerce ... à la destination indéterminée.

La seule idée fixe d'ALAE, s'il en est, est de préserver l'environnement et l'accès du public à ce lieu paysager exceptionnel, zone naturelle du PLU, espace naturel sensible du département, situé dans la bande des cent mètres d'un espace non urbanisé, lieu menacé par les projets développés dans le BEA.

Les activités visées dans le BEA et dans les permis de construire que la commune s'est octroyée sont, de ce fait, prohibées par la loi littoral.

Seule l'hypothèse d'une reconstruction du bâtiment exactement à l'identique, dans son implantation, ses dimensions, ses caractéristiques et sa destination, pourrait éventuellement permettre une dérogation à la loi littoral, à condition qu'il ait été légalement édifié.

Pour démontrer que la Longère aurait éventuellement été édifiée avant 1943, la commune n'a pas disposé de 5 jours, comme le mentionne Monsieur le maire, mais de nombreux mois, puisque tous les mémoires rédigés par ALAE traitaient ce sujet.

Quant aux développements sur le caractère historique de la Longère, nous ne saurions les démentir, même si cet aspect concerne, en fait, l'ensemble des lieux, qui comportaient de très nombreux chalets à l'époque des Camps Mac Jannet (1925-1964) et des camps sportifs de la société Gillette.

2.2. Avenant à la concession domaniale

221.

Le maire :

... le contrat n'a donc pas pu prendre effet. Pour pallier cette difficulté le précédent conseil municipal a accordé à l'emphytéote un contrat de transition d'une durée de 5 ans prenant juridiquement la forme d'un contrat de concession. Quand nous avons rencontré les concessionnaires, nous avons bien compris qu'ils ne feraient aucun investissement d'envergure sur les bâtiments puisqu'ils n'étaient pas sûrs d'obtenir en justice la confirmation du BEA.

ALAE :

Il convient de faire ici 3 observations.

Le précédent conseil municipal n'a pas décidé de conclure un contrat de transition, puisque l'ancien maire ne l'a pas consulté, préalablement à la signature de cette concession.

Le contrat de 5 ans n'a pas été conclu avec l'emphytéote, c'est à dire la société *Talloires Plage*, filiale du groupe *Carré d'Or*, mais avec une société d'exploitation dénommée *Espace Lac Exploitation*, qui devait être sous-locataire du titulaire dans le cadre du BEA.

La concession temporaire avait explicitement prévu que les exploitants n'avaient pas à faire les grosses réparations du clos et du couvert.

222.

Le maire :

Nous avons donc ajouté un avenant pour que le coût d'éventuels gros travaux, qui comptablement s'amortit sur des durées allant de 8 à 15 ans, soit repris par la commune au prorata restant à amortir.

ALAE :

Contrairement à ce qui est indiqué, **l'avenant à la concession temporaire ne porte pas sur de gros travaux**, mais sur des aménagements et du matériel qui étaient normalement à la charge de l'exploitant, aménagements d'ailleurs engagés avant la signature de l'avenant : cuisine (structure et matériel) terrasses (lumière, mobilier, son, électricité, plomberie, paysagiste) mobilier d'extérieur, aménagement plage...

De plus, le mobilier et matériel resteront la propriété de l'exploitant au terme de la concession.

223.

Le maire :

Le coût de reprise de ces dépenses serait évidemment reporté sur les futurs concessionnaires (dans le cadre d'un BEA ou d'un autre type de contrat).

ALAE :

Nous n'avons pas connaissance d'avenant au BEA permettant de garantir cette reprise des dépenses par l'emphytéote.

3. Sur le dossier Immobilière du Père Bise

3.1. Permis de construire sur le domaine public

Le maire :

... les deux associations affirment que ce permis n'aurait jamais dû être accordé parce qu'il y a eu, pendant l'instruction, une suspicion que le projet empiétait sur le domaine public. Pendant l'instruction de ce permis d'extension sur les côtés et de couverture de la terrasse, et avant le commencement des travaux, un bornage a montré que depuis des dizaines d'années, la haie et une partie des jardins du côté de cette terrasse étaient sur le domaine public, mais qu'une autre partie "publique" devant l'entrée de l'hôtel appartenait finalement au Père Bise.

ALAE :

Ces propos justifient trois types d'observations.

311. Sur la chronologie des faits, Monsieur le Maire admet ici que la mairie connaissait l'emprise du projet sur le domaine public avant l'octroi du permis de construire, accordé le 13 Août 2021, et avant l'autorisation de démarrer les travaux, donnée en novembre 2021.

En effet, le *plan dit d'alignement individuel*, établi après les mesures effectuées par le géomètre du pétitionnaire avec, semble-t-il, le concours de la commune, date du 27 juillet 2021.

Or, ce que Monsieur le maire ne mentionne pas, c'est que lors des délibérations du conseil municipal, en particulier celui du 7 février 2022, il a été affirmé le contraire, l'exécutif prétendant à plusieurs reprises que la découverte des empiètements était postérieure à l'octroi du permis de construire.

Extraits de l'enregistrement public de la séance du 7 février 2022 :

Bernard Fouqueré, Adjoint à l'urbanisme

... Alors, s'agissant de l'ordre dans lequel ces opérations ont été réalisées, il faut bien comprendre que, lorsque nous avons statué sur l'autorisation d'urbanisme, nous ne savions pas qu'il y avait des empiètements, et ces empiètements ont été découverts précisément parce que l'Immobilière du Père Bise a, de sa propre initiative, sollicité un bornage...

... il faut savoir que, au moment où a été découvert cet empiètement, réciproque je le rappelle, la décision d'urbanisme était devenue définitive, elle était insusceptible de recours, le délai de 2 mois de recours et le délai de recours préfectoral étaient expirés...

Bettina Garberoglio, Présidente de séance

... en effet, le fait que le permis de construire a été accordé, c'était avant de connaître que la situation n'était pas conforme et que, du coup, il fallait régulariser cette situation...

D'ailleurs, Monsieur le maire corrobore ces déclarations inexactes, un peu plus loin dans sa communication :

... au moment de l'octroi du permis aucun document n'établissait de manière certaine l'empiètement du projet sur le domaine public...

Tout en affirmant aussitôt le contraire :

... un bornage amiable avait permis de se mettre d'accord pour régulariser cette situation...

312. Le plan d'arpentage du 27 juillet 2021 est ainsi indistinctement qualifié de *plan d'alignement individuel* par le géomètre ou de *bornage amiable* par le maire et l'adjoint à l'urbanisme.

Or, ces appellations sont juridiquement inadaptées.

Un bornage, amiable ou judiciaire, permet de préciser la limite entre **deux terrains privés**.

Un alignement individuel permet de **constater la limite de la voie publique, sans aucun transfert de propriété entre un terrain privé et le domaine public**.

Un plan d'alignement concerne tout ou partie d'une commune, et permet seul de déterminer et éventuellement **rectifier les limites du domaine public routier** au droit des propriétés riveraines. Il nécessite une **enquête publique**.

En l'espèce, la situation ne relevait manifestement ni d'un bornage, ni d'un alignement individuel, ni même d'un plan d'alignement, puisqu'elle consistait en transfert de propriété, au détriment de la voie publique, sans recours à une enquête publique.

Précisons de surcroît que la désaffectation, puis le déclassement du domaine public ne peut intervenir lorsque celui-ci est affecté à l'usage du public et de la circulation.

313. S'agissant de la partie de la voie qui, selon Monsieur le maire, empièterait sur le domaine du Père Bise, il est permis de s'interroger, au vu des anciens cadastres, sur le point de savoir si ce ne serait pas le contraire.



Photo du triangle pavé par les soins de l'auberge, sur lequel le domaine public empièterait.

En tout état de cause, le PLU de Talloires oblige à ce que les portails soient situés en retrait à l'intérieur des propriétés, de façon à ce que les véhicules de livraison en stationnement restent à l'intérieur des parcelles privées et non sur la voie publique.

314.

Le maire :

Nous avons soutenu lors de nos auditions que nous pouvions accorder ce permis avant régularisation foncière (permis accordé en août 2021, régularisation en mars 2022) dès lors que :

- par application de l'article A 424-8 du code de l'urbanisme le permis de construire n'est instruit que sur la base des seules règles d'urbanisme, sans que puissent être examinés, dans le cadre de cette instruction, les droits de propriété du pétitionnaire et ceux des propriétaires riverains;...

ALAE :

La référence à cet article concerne les situations de droit privé, entre un pétitionnaire et des tiers. Il ne concerne pas les situations de construction sur le domaine public par le pétitionnaire, qui sont notamment traitées par l'article R 431-13 du code de l'urbanisme¹, et encore moins les transferts de propriété au détriment de la voie publique et de ses dépendances, nécessitant un plan d'alignement préalable.

Sachant que la gestion des biens communaux relève de la responsabilité du conseil municipal, ce dernier devait également délibérer à ce sujet avant l'octroi du permis de construire.

3.2. Participation aux décisions du conseil municipal par procuration

Le maire :

Le 7 mars 2022, lorsque le conseil municipal a voté sur l'acceptation définitive de la vente et de l'échange de parcelles avec l'Immobilière du Père Bise, Magali Noël (conseillère municipale et propriétaire de l'Auberge du Père Bise avec son mari) est absente. Elle a donné pouvoir à une autre élue... (qui) s'abstient pour elle sur cette délibération.

ALAE :

En fait, ce sont les conditions de la délibération du 7 février 2022 qui sont davantage problématiques.

Au cours de ce conseil municipal, les délibérations portent sur la désaffectation du domaine public et son déclassement en domaine privé afin que la vente puisse avoir lieu.

Madame Magali Sulpice, épouse de Monsieur Jean Sulpice, en l'occurrence le pétitionnaire, a donné son pouvoir à Madame Bettina Garberoglio, première adjointe, qui préside la séance en l'absence du maire.

Cette dernière a voté les délibérations à la fois en son nom et en celui de Magali Sulpice, avec la procuration dont elle dispose, puisqu'**aucune abstention, et encore moins de non participation au vote, n'a été enregistrée.**

En effet, sur 16 présents et 6 pouvoirs détenus, le nombre de votants était de 22. Le résultat du scrutin a permis, selon le compte rendu, l'adoption de la délibération à *l'unanimité* moins 3 votes contre émanant des élus d'opposition.

¹ Article R 431-13 : *Lorsque le projet de construction porte sur une dépendance du domaine public, le dossier joint à la demande de permis de construire comporte une pièce exprimant l'accord du gestionnaire du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.*

A aucun moment, il n'est fait état des intérêts directs de Madame Sulpice dans l'opération en cause. De plus, la présidente de séance a pris une part active aux débats, prenant clairement position en faveur de la délibération proposée et cherchant même à accélérer les échanges, en proposant à plusieurs reprises de passer au vote, face aux nombreuses questions de l'opposition.

4. Sur les considérations générales au sujet d'ALAE

Les derniers paragraphes de la communication de Monsieur le maire relatifs à ALAE sont des considérations polémiques, qui ne méritent pas de réponses sur ce terrain.

Nous nous limiterons à observer que les propos tenus sur notre Président sont totalement mensongers et pourraient être qualifiés de diffamatoires.

Monsieur Jean Yves Peres a toujours été un résident principal à Talloires et non un résident secondaire, contrairement aux affirmations mensongères de Monsieur le maire, qui connaît pourtant parfaitement la situation.

De plus, le Président n'a jamais cherché à engager des contentieux pour préserver l'environnement de sa maison, d'autant plus qu'elle est située dans un quartier déjà urbanisé.

Avec des propos de cette nature, Monsieur le maire détourne l'argumentaire sur les dossiers litigieux pour se livrer à des attaques personnelles. Ce faisant, il ne peut qu'attester de la faiblesse de ses positions au fond, la plupart des informations qu'il entendait donner aux habitants étant inexactes, comme exposé dans les développements précédents.

Signé : Les juristes d'ALAE

