

**PROCÈS VERBAL
DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
du 6 novembre 2017 à 20h00**

-◇-◇-◇-◇-◇-

L'an deux mil dix-sept, le six novembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de BILIEU, régulièrement convoqué s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves PENET, Maire.

Le quorum n'ayant plus été atteint en cours de séance du 26 octobre 2017, le conseil municipal a été convoqué pour une deuxième séance. Conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal délibère quel que soit le nombre de membres présents.

CONSEILLERS EN EXERCICE : 14

Nombre de conseillers présents : 9

Jean-Yves PENET - Nadine CAMPIONE - Thierry CASEL-AYMONETTI - Nadine DIOC - Jean-Pierre HEMMERLÉ - Isabelle MUGNIER - Patrick LELY - Bertrand HUYGHENS - Agnès PETILLON.

Nombre de conseillers représentés : 4

Véronique PASSEMARD a donné pouvoir à Nadine CAMPIONE - Philippe MONCADA a donné pouvoir à Jean-Yves PENET - Patrick MAURIÈS a donné pouvoir à Thierry CASEL-AYMONETTI - Jacques MERCATELLO a donné pouvoir à Isabelle MUGNIER.

Nombre de conseillers absents : 1

Gaël SERVANT.

Secrétaire de séance : Nadine CAMPIONE

Adoption de l'ordre du Jour :

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

I/ EPFL du Dauphiné – Sollicitation de portage foncier

M. le Maire rappelle l'éthique que doit respecter un conseiller municipal : chacun peut s'exprimer, et donner son avis mais en privilégiant l'intérêt général et non des intérêts particuliers. D'autre part, un conseiller doit savoir rester digne dans son attitude et dans ses propos.

Il fait le point sur ce portage :

Bernard FRAPPAS l'a contacté car il souhaitait vendre son terrain. Il a été dirigé vers l'EPFL avec qui il a négocié.

Ce portage est un moyen d'acquérir une parcelle et de mettre en œuvre un projet.

A leur demande I. MUGNIER et P. LELY ont été reçus par M. le Maire qui a répondu à leurs interrogations. Un compte rendu de cette rencontre a été diffusé aux conseillers municipaux afin que chacun puisse avoir le même niveau d'information.

P. LELY aurait souhaité lire ce compte rendu avant diffusion car ses propos ont été sortis de leur contexte. Il manque un début de phrase il voulait dire « La forme d'habitat est importante pour le vivre ensemble, pour éviter les conflits ».

M. le Maire reconnaît en effet qu'il manque quelque chose et s'en excuse. Il indique que les conseillers concernés peuvent corriger les inexactitudes en séance.

I MUGNIER aurait voulu être au courant que ce compte rendu serait diffusé à tous les conseillers.

Elle demande quel projet et quand sur cette parcelle de 6.000 m².

M. le Maire répond qu'il avait averti de la diffusion afin que chaque conseiller puisse avoir le même niveau d'information. Il indique qu'il n'y a pas de projet pour l'instant, tout est à construire. Il souhaite que dès que la vente sera faite, un groupe de travail puisse être constitué pour travailler sur le sujet, groupe de travail ouvert à tous les conseillers municipaux. Nous avons du temps, il est impossible de dire quand ce projet sera mené à son terme, 3 années semble une durée bien courte pour aboutir.

Il faut se poser les bonnes questions : que voulons-nous faire ? Quel type d'habitat ? Quel aménagement public ? Quels espaces partagés ?

I MUGNIER se dit gênée par l'aspect collectif de l'habitat, pourquoi exclure l'individuel ?

M. le Maire indique que l'individuel n'est pas exclu, on peut imaginer toutes sortes d'habitats : individuel, semi-collectif, collectif. Le PLU, en compatibilité avec le SCoT et le Schéma de Secteur, préconisent une densification. Si on densifie avec de l'individuel, il y aura trop de proximité et donc potentiellement des frictions entre les habitants et des difficultés de gestion pour la commune.

I MUGNIER estime que la municipalité s'est engagée auprès du Pays Voironnais plutôt sur du collectif, que les choses ne sont pas claires et que nous n'avons pas les tenants et les aboutissants.

M. le Maire indique qu'il fallait donner une orientation au Pays Voironnais. Néanmoins, ce sera au groupe de travail et au conseil municipal de voir ce qui convient le mieux à notre village. Il va falloir préciser cette Orientation d'Aménagement Programmée (OAP).

P. LELY indique qu'à l'ancien PLU il y avait 2 AOP, qu'en est-il de la deuxième, elle devait être, en réalité, la 1^{ère} à être aménagée ?

JP HEMMERLE précise que les terrains ne sont pas disponibles, les propriétaires ne vendent pas.

M. le Maire indique qu'il aussi faut tenir compte des opportunités et que l'achat du terrain FRAPPAS en est une.

M. le Maire revenant sur la parcelle FRAPPAS indique qu'il faut définir notre cahier des charges, les choses se feront concomitamment à la rédaction de notre PLU. Le projet en question sera intégré à celui-ci dans le cadre d'une nouvelle OAP.

P LELY s'interroge sur l'intervention possible du Pays Voironnais.

M. le Maire lui confirme que le Pays Voironnais nous laisse libre de nos choix.

I MUGNIER s'interroge sur nos moyens financiers, nos infrastructures, vont-elles suivre ?

M. le Maire précise l'intérêt d'une OAP et d'un achat, c'est que nous aurons le contrôle du bâti. Sur ces parcelles, un promoteur aurait envisagé de faire 34 villas. Ce ne sont pas les projets menés par la collectivité qui posent problème car on peut les maîtriser. Il faut déterminer le potentiel constructible global dans le cadre du PLU avec comme perspective le respect du PLH (Plan local de l'Habitat).

L'objectif actuel du SCoT et du Schéma de Secteur étant de réduire les surfaces constructibles, nous sommes tenus de nous conformer à ce cadre imposé.

Bilieu a vu sa population exploser ces 30 dernières années. Pour éviter une trop forte migration vers nos villages, il faudrait renforcer les villes, mais pour cela elles doivent être attractives notamment en termes de prix et de qualité de l'habitat, cela ne dépend pas uniquement de nous.

P. LELY demande comment cela se passera à la fin du portage ;

M. le Maire informe que deux choix s'offriront à nous : soit la commune paie avec éventuellement une minoration si nous faisons de l'habitat social et revend à un promoteur qui devra respecter le cahier des charges que nous aurons défini, soit l'EPFL fait la vente en direct aux mêmes conditions et dans ce cas la commune n'a pas à emprunter.

I MUGNIER demande si, suite à l'annulation du PLU des projets individuels ont été bloqués.

M. le Maire répond qu'aucun permis de construire n'a été bloqué. Mais il reste à travailler sur cette diminution des surfaces constructibles. Cependant, il sera difficile de refuser la construction si les terrains étaient constructibles au PLU et au POS.

P. LELY demande ce qu'il en est des terrains à côté de la salle des fêtes.

M. le Maire explique que le sujet avait déjà été évoqué, ce sera des petites villas en accession sociale à la propriété pour des ménages à revenus modestes.

I MUGNIER s'interroge sur la mise en concurrence.

M. le Maire indique qu'il est difficile de faire intervenir des opérateurs sociaux sur la commune dans les conditions définies par celle-ci.

Délibération :

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 et suivants,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2002-11323 du 31 octobre 2002 créant l'Etablissement Public Foncier Local,

Vu le règlement intérieur de l'EPFL du Dauphiné en date du 12 mars 2015,

Exposé des motifs :

Considérant que le PLU de 2012 comportait 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en proximité immédiate du centre village. Le propriétaire d'une parcelle située dans le périmètre d'une de ces OAP souhaite vendre son bien. Pour la commune, la parcelle représente un intérêt stratégique dans le développement du centre bourg au regard de son emplacement et de sa surface. M. le Maire souhaite que la Commune ait la maîtrise de ce foncier de façon à promouvoir des formes d'habitats respectueuses de l'environnement, favorisant le lien social et répondant aux objectifs du SCoT et du Schéma de Secteur.

Tènement concerné :

Type de bien : terrain nu

Parcelle : AC 560 (partie de la AC 188 (plan en annexe)

Surface : 6 933 m²

Zonage au POS : UB

Propriétaires : FRAPPAS Bernard

Prix proposé par le vendeur : 196 000€

Estimation France Domaine : demandée

Etude de capacité :

L'étude de capacité réalisée par Benoît ADELIN (Architecte EPFL) en avril 2017 propose deux hypothèses : 17 et 18 logements.

Au regard de cette capacité, la faisabilité étudiée par Alexandre BOUREL (EPFL) laisse apparaître :

Dans l'hypothèse d'un programme sous forme de collectif, un équilibre d'opération positif mais avec une marge assez faible pour l'opérateur.

Dans l'hypothèse d'un lotissement, une marge plus importante, mais ce projet ne correspond pas aux attentes de la commune.

Ces deux hypothèses permettent d'estimer que la proposition de prix du vendeur à hauteur de 196 000€ permet de programmer une opération de logements. Il conviendra de bâtir un cahier des charges de consultation de plusieurs promoteurs afin de valider ces hypothèses.

Après en avoir délibéré le Conseil municipal,

- DEMANDE une mise en réserve foncière par l'EPFL du Dauphiné au titre du dispositif « Habitat et Logement social » de la propriété ex FRAPPAS Bernard sise au lieudit « Communal et Pré Verger » cadastrée section AC 560, au prix de 196 000€,
- SOLLICITE l'EPFL du Dauphiné pour mener toutes les négociations nécessaires à l'acquisition de la propriété précitée,
- S'ENGAGE à respecter toutes les conditions de portage définies dans le règlement intérieur de l'EPFL du Dauphiné tant sur le plan général que pour les conditions particulières relevant du dispositif « Habitat et Logement social »,
- NOTE QUE pour les réserves foncières réalisées au titre du dispositif « Habitat et Logement social », sont recevables les tènements s'intégrant dans une opération globale, présentant les caractéristiques suivantes :
 - Communes non astreintes à la loi « SRU » (inférieures à 3 500 habitants) : pas de taux plancher de mixité dans les programmes pour les projets avec portage EPFL. Le taux sera observé au regard du PLH ; le nombre de logements selon les prérogatives du SCOT.
 - NOTE QUE pour les réserves foncières réalisées au titre du dispositif « Habitat et logement social », la durée maximale de portage est de : 6 ans + 2x2 ans de prolongation.
- NOTE QUE les frais de portage s'élèvent à 1% par année de portage.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette réserve foncière et notamment la convention de portage et/ou d'opération ainsi que la convention de mise à disposition le cas échéant.

Adoptée par 10 voix pour, 2 voix contre et 1 abstention

□□□□□