

COMMUNE DE SAINT-JUST-CHALEYSSIN

SESSION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt et un septembre à dix-neuf heures trente, s'est réuni le Conseil Municipal en la Maison Commune sur convocation individuelle adressée le 17 septembre 2018 sous la présidence de Madame HUGOU Isabelle, Maire de St-Just-Chaleyssin.

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 06 JUILLET 2018

Le compte rendu de la séance du 06 juillet dernier est adopté à l'unanimité des membres présents.

Le 21 Septembre 2018, à 19 H 30

Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-JUST-CHALEYSSIN s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Madame Isabelle HUGOU, Maire de St-Just-Chaleyssin.

Date de convocation du Conseil Municipal : 17 Septembre 2018

Nombre de Conseillers en exercice : 17

Présents : 12 **Votants :** 14

Présents : MM. HUGOU Isabelle, MICHAUD Jean-Paul, MUSTI Murielle, BROSSARD Marguerite, GALLON Gérard, CARLES Michel, ROUSSEL Régis, CHAUVIN Michèle, MAURIN Annie, COPPOLINO Nathalie, RIOU Christophe, BILLON Stéphane

Pouvoirs : BONNETAIN Isabelle à HUGOU Isabelle - NABEL Christiane à CHAUVIN Michèle

Absents : GONCALVES David - GOYET Philippe - MUSCEDERE Sylvie

Secrétaire de séance : Jean Paul MICHAUD

1- FINANCES : DECISION MODIFICATIVE N° 2

Mme Le Maire annonce que le curateur de M Peyaud a remboursé les frais que la commune a engagés pour sécuriser sa propriété. Elle propose d'utiliser cette somme pour financer :

- Un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage pour les marchés publics d'assurance.
- Divers travaux de voiries sur la commune.

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
Fonctionnement				
D023 : Virement à la section d'investissement	0 €	36 626.90 €	0€	0€
R77 : Produits exceptionnels	0€	0€	0€	36 626.90 €
Investissement				
R021 : Virement de la section de fonctionnement	0€		0€	36 626.90 €
D 2131-105 Mairie	0€	3 000 €	0€	0€
D 2151-108 Voirie	0€	33 626.80 €	0€	0€

Décision : Unanimité

M. Carles, conseiller municipal délégué à l'Urbanisme fait une aparté pour indiquer que la commune a délibéré pour instaurer une taxe sur les terrains devenus constructibles avec le Plan Local d'Urbanisme. Après vérification auprès du notaire, M Peyaud est considéré comme une personne financièrement précaire et l'Etat l'a donc exonéré du versement de cette taxe, d'environ 30 000 €, à la Commune.

2- FINANCES : CONVENTION DE PARTICIPATION AUX FRAIS DE SCOLARITE D'UNE ELEVE ULIS

Mme le Maire rappelle que la commune participe chaque année aux frais de scolarité des élèves des classes d'Unité Localisée d'Inclusion Scolaire (ULIS) sur les autres communes. Il s'agit cette fois ci d'un élève scolarisé à Saint Quentin Fallavier pour un montant de 1 186, 91 € pour l'année.

Décision : Unanimité

3- FINANCES : SUBVENTION POUR LE JUMELAGE

Mme le Maire propose d'allouer une subvention de 2 000 € à l'association de Jumelage pour l'année 2018.

Décision : Unanimité

4- FINANCES : PRIX DE VENTE DE L'APPARTEMENT DE M RIGOT

JP. Michaud présente le dossier de la succession de Mme Rigot, puis il propose de fixer un prix de vente du T2 avec garage de son fils situé à Lyon. L'agence immobilière de St Just l'a estimé à 175 000 € TTC, soit 158 600 € pour la commune.

Il précise que quelques dettes, notamment avec Carrefour pour environ 8 000 €, seront ensuite à déduire de cette vente.

La maison de Mme Rigot, quant à elle a été vidée par les services techniques et la commune attend l'avis des domaines.

Décision : Unanimité

5- URBANISME VOIRIE: VALIDATION DU PROFIL D'AMENAGEMENT DU RD 36 A

M. Carles présente le profil d'aménagement du RD 36A depuis le croisement avec le RD 36 qui a été retenu lors de la présentation par le bureau d'études du 06 juillet dernier. Ce projet consiste à figer l'emplacement futur de cette voie et ainsi pouvoir commencer les chiffrages pour y parvenir (infrastructures, réseaux, acquisitions foncières éventuelles).

Il souligne le fait que ce schéma d'aménagement laisse toutes les options ouvertes pour pouvoir ensuite discuter de l'environnement de cette voie.

N. Coppolino, conseillère municipale, se questionne sur la possibilité de changer de projet s'il n'aboutit pas. M Carles répond par l'affirmative.

Elle fait aussi état de diverses interrogations des administrés sur l'aménagement du centre village :

- De nombreux projets de constructions sont en cours et une question revient souvent : Où se situe réellement l'extension du village ? L'extension du centre bourg se situe à l'ouest de la rue du 8 mai 1945 et Mme le Maire rappelle que la municipalité a largement

communiqué sur ce projet. Il porte sur un ensemble de parcelles et permettra à la commune de créer un nouveau quartier bien inséré dans le tissu rural de St Just. Ainsi, les constructions ne se feront pas de façon hétéroclite et aléatoire.

- Concernant la construction d'un ensemble de 39 appartements vers la halle : M. Carles rappelle que ce terrain est « en friche » depuis de très nombreuses années et qu'il a toujours été constructible au Plan d'Occupation des Sols de la commune. JP. Michaud insiste sur le fait que 2 places de parkings sont prévues par appartement. M. Carles termine en avertissant l'assemblée que le jour où la municipalité voudra lancer une révision du PLU, un bilan du nombre de constructions devra être fait auprès du SCoT.

Décision : Unanimité

6. COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COLLINES DU NORD DAUPHINE : CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE MONTGUILLERME A OYTIER ST OBLAS

Mme le Maire rappelle que le transfert de la compétence obligatoire « ZAE » à la Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné est effectif depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ce transfert emporte de plein droit le transfert concomitant et automatique des biens, équipements et services publics qui lui sont attachés. Les communes, tout comme la Communauté de communes, ne peuvent s'y opposer.

Ce transfert de compétence ZAE s'appuie sur trois principes généraux (article L5211-17 du CGCT) :

- La mise à disposition automatique et à titre gratuit à la CC CND des biens et immeubles concernés. Cette mise à disposition consiste en un transfert des droits et obligations du propriétaire, à l'exclusion du droit d'aliéner. La maîtrise du foncier demeure à la commune, dite alors « nu-propriétaire » ;
- La substitution de la CC CND dans tous les droits et obligations découlant des contrats (quelles qu'en soient la nature et la qualification) ;
- La valorisation financière (qui emporte révision de l'attribution de compensation).

Cependant, la compétence ZAE ne se gère pas de la même manière que les autres compétences : en effet, le patrimoine concerné est un patrimoine de droit privé qui a vocation à être commercialisé. Il est donc fondamental que la CC CND maîtrise le foncier et dispose du droit de propriété plein et entier, tout particulièrement dans les zones dont la commercialisation n'est pas terminée. C'est pourquoi, la loi prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété.

Ainsi, dans le délai d'un an suivant le transfert de compétence, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les EPCI peuvent décider le transfert desdites ZAE en pleine propriété, par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement.

A défaut de délibérations concordantes dans ce délai d'un an, les ZAE demeurent simplement mises à disposition et ni la Commune ni la Communauté de Communes ne peuvent commercialiser à des entreprises.

Pour rappel, la zone Montguillerme à Oytier Saint Oblas fait partie des deux zones identifiées comme comportant des parcelles de propriété communale ayant vocation à être commercialisées à des entreprises.

Afin que la CC CND assure son rôle d'aménageur économique confié par la loi, le conseil communautaire a le 14 décembre dernier adopté une hypothèse de transfert de propriété de ces parcelles, hypothèse qui n'a pas reçu l'avis favorable de la majorité qualifiée des conseils municipaux. En conséquence, le 12 juillet 2018 une nouvelle proposition a été adoptée, qui doit être notifiée et adoptée par délibération des conseils municipaux dans les 3 mois.

Références cadastrales	Surfaces cadastrales en m ²
AH 326	2 912
AH 329	1 075
TOTAL	3 987

Les propositions sont les suivantes :

- Paiement différé du prix d'acquisition, dès lors que la CC CND aura un acquéreur,
- L'acquisition des biens susvisés devra faire l'objet d'un acte authentique devant notaire,
- Tous les frais se reportant à ce transfert de propriété seront supportés par la commune.

Décision : Unanimité

**7. COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COLLINES DU NORD DAUPHINE :
CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DE LA ZONE D'ACTIVITES
ECONOMIQUES DE L'ALOUETTE A BONNEFAMILLE**

Mme le Maire rappelle que le transfert de la compétence obligatoire « ZAE » à la Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné est effectif depuis le 1^{er} janvier 2017.

Ce transfert emporte de plein droit le transfert concomitant et automatique des biens, équipements et services publics qui lui sont attachés. Les communes, tout comme la Communauté de communes ne peuvent s'y opposer.

Ce transfert de compétence ZAE s'appuie sur trois principes généraux (article L5211-17 du CGCT) :

- La mise à disposition automatique et à titre gratuit, à la CC CND, des biens et immeubles concernés. Cette mise à disposition consiste en un transfert des droits et obligations du propriétaire, à l'exclusion du droit d'aliéner. La maîtrise du foncier demeure à la commune, dite alors « nu-propriétaire » ;
- La substitution de la CC CND dans tous les droits et obligations découlant des contrats (quelles qu'en soient la nature et la qualification) ;
- La valorisation financière (qui emporte révision de l'attribution de compensation).

Cependant, la compétence ZAE ne se gère pas de la même manière que les autres compétences : en effet, le patrimoine concerné est un patrimoine de droit privé qui a vocation à être commercialisé. Il est donc fondamental que la CC CND maîtrise le foncier et dispose du droit de propriété plein et entier, tout particulièrement dans les zones dont la commercialisation n'est pas terminée. C'est pourquoi la loi prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété.

Ainsi, dans le délai d'un an suivant le transfert de compétence, soit jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les EPCI peuvent décider le transfert lesdites ZAE en pleine propriété, par délibérations concordantes de l'organe délibérant de l'EPCI et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement.

A défaut de délibérations concordantes dans ce délai d'un an, les ZAE demeurent simplement mises à disposition et ni la Commune ni la Communauté de Communes ne peuvent commercialiser à des entreprises.

Pour rappel, la zone de l'Alouette à Bonnefamille est une des deux zones identifiées comme comportant des parcelles de propriété communale ayant vocation à être commercialisées à des entreprises.

Afin que la CC CND assure son rôle d'aménageur économique confié par la loi, le conseil communautaire a le 14 décembre dernier adopté une hypothèse de transfert de propriété de ces parcelles, hypothèse qui n'a pas reçu l'avis favorable de la majorité qualifiée des conseils municipaux. En conséquence, le 12 juillet 2018 une nouvelle proposition a été adoptée, qui doit être notifiée et adoptée par délibération des conseils municipaux dans les 3 mois.

Il résulte 12 lots de propriétés communales ayant vocation à être commercialisées :

Lots	Références cadastrales	Surfaces cadastrales en m ²
------	------------------------	--

1	A 1418	3748
	A 1436	
2	A 1419	1 906
4	A 1421	4 329
5	A 1422	3 120
6a	A 1423	1 500
6b	A 1424	1 906
7a	A 1425	2 609
7b	A 1426	2 537
9	A 1428	2 257
10	A 1429	1 927
11	A 1430	2 539
12	A 1431	2 078
TOTAL		30 56

- Les contrats attachés à ces terrains dont le transfert à la CC CND est obligatoire : Deux emprunts ont été contractés par la commune pour l'acquisition et l'aménagement de ces parcelles, pour un montant total de 1020 K€ (33.49€/m²)
- Valeur vénale établie par France Domaine le 17 /11 /2017 : 1 200 000 € (39.40 €/m²)
- Travaux d'aménagement restant à effectuer par la CC CND : Néant

Mme le Maire demande d'approuver les conditions financières suivantes :

- Les intérêts de la dette transférée à la CC CND seront déduits des attributions de compensation de la commune (révision annuelle de l'attribution de compensation de Bonnefamille, au vu du tableau d'amortissement des deux emprunts transférés, selon le rapport établi par la CLECT),
- Les plus-values éventuelles, réalisées par la CC CND lors de la commercialisation seront reversées à la commune par une majoration de ses attributions de compensation (si cession à un prix supérieur à 33.49€/m²) (révision annuelle de l'attribution de compensation de Bonnefamille au vu du bilan de commercialisation, selon le rapport établi par la CLECT) ;
- L'acquisition des biens susvisés devra faire l'objet d'un acte authentique devant notaire,
- Tous frais se rapportant à ce transfert de propriété seront supportés par la commune,

Décision : Unanimité

8- ANCIEN GYMNASSE B. SAUGEY : TRAVAUX PHASE III – LOT N°14 ELECTRICITE – ROSSI – AVENANTS N°3 ET 4

Le 1^{er} adjoint JP. Michaud explique que l'armoire électrique principale située dans l'ancien « coin cuisine » alimentait en totalité le gymnase. Lors de la phase I des travaux une armoire électrique a été placée dans la nouvelle partie « traiteur » au seul but d'alimenter cette partie-là du bâtiment. De ce fait, l'ensemble des alimentations électriques, dont la lumière, devait être reporté de l'ancienne cuisine à la nouvelle entrée du Gymnase où allait se situer la nouvelle armoire générale. Etant donné que pour ce faire il fallait démonter l'ensemble du plafond en mauvais état (dalles, câblages, luminaires..), il a été jugé plus pertinent de créer un nouveau plafond dont les travaux font l'objet de deux nouveaux avenants.

- Montant des travaux initiaux avec les deux précédents avenants : 31 359,57 € HT soit 37 661,60 € TTC
- Montant de l'avenant n°3 : 5 937,94 € HT soit 7 125,53 € TTC (câblages)
- Montant de l'avenant n°4 : 11 221,42 € HT soit 13 465,70 € TTC (luminaires, détecteurs de fumée...)
- Montant total du lot n°14 Electricité Rossi de 48 519,03 HT € soit 58 222,84 € TTC

Décision : Unanimité

DIVERS :**1/ LA RENTREE SCOLAIRE 2018-19**

M. Musti, adjointe déléguée aux affaires scolaires, indique que :

- Cette année 263 enfants sont inscrits : 96 en maternelle et 167 en élémentaire.
- Pour la mise en place du self-service : les enfants sont ravis et le personnel a pris ses marques. Les enfants mangent plus rapidement et mieux (moins de pain), ils sont en binôme (un grand - un petit) avec un nombre de tables plus restreint. Mme le Maire propose aux conseillers municipaux d'aller visiter les locaux. JP. Michaud remercie les employés municipaux du travail effectué sur ce chantier.
- Pour faire face au manque de places du périscolaire, M. Musti propose de créer 2 salles dédiées au périscolaire dans la continuité du bâtiment existant. L'assemblée donne son accord pour rechercher un Assistant à Maîtrise d'ouvrage pour consultation et appel à architecte.
- Les prestations de service reçues par la CAF pour l'année 2017 sont de 25 142,27 € pour le périscolaire le matin et le soir et pour les NAP.
- Le Conseil Municipal d'enfants va être renouvelé le 05 octobre prochain.
- Le 11 novembre à 11h30: L'école prépare avec le CRHND le centenaire de la fin de la guerre 14-18. Les enfants participeront avec la chorale au chant de la Marseillaise. JP. Michaud interpelle l'assemblée sur le fait que la commune recherche des « porte-drapeau ».
- Le 27 octobre 2018 à partir de 10h30 au gymnase Bernard Saugey : la kermesse solidaire a lieu cette année sur la commune. Son thème est l'Afrique. Les bénéfices de cette journée seront reversés aux deux associations présentes ce jour-là. Il est possible de participer à la construction d'une pyramide de livres solidaires en rapportant ses livres à la bibliothèque de St Just. De nombreux ateliers seront proposés ainsi qu'un lâcher de ballon.

2/ LES TRAVAUX EN COURS :

M. Michaud prend la parole et mentionne que :

- Des travaux de voirie sont en cours au bout du chemin du marais.
- La commune attend la réponse de son assureur concernant les derniers petits problèmes rencontrés à la Maison Médicale (fissuration d'une porte, d'un mur..)
- Le Conseil Départemental effectue en ce moment des contrôles de vitesse sur le RD36 et a nettoyé les fossés le long des routes qui lui appartiennent.
- La Commune a demandé au syndicat des 4 vallées une étude pour des travaux sur le lit de la Sévenne dans le centre bourg.
- Des devis sont en cours pour éteindre les lumières du stade de football la nuit.

Régis Roussel, conseiller municipal, demande aux membres présents de communiquer sur les travaux prévus la semaine 44 et 45 à l'ancien gymnase B. Saugey : Reprise du fond de la scène et création d'une tranchée. Il fait le bilan du nombre de badges distribués aux associations pour l'accès au gymnase : à ce jour 70, les fiches administratives n'étant pas encore toutes complétées par les associations.

3/ REUNIONS INTERCOMMUNALES :

Mme le Maire propose de faire un tour de table :

- La commission environnement : Elle traite essentiellement de l'organisation de la marche des collines (450 randonneurs), du marché du nettoyage des sentiers (relancé en 2018), et de la problématique de l'ambrosie. Mme Le Maire propose de se porter candidat pour la prochaine marche (Unanimité).
- La commission économie et transports : Elle octroie des subventions pour aider les commerçants dans leurs travaux ou pour l'installation des entreprises artisanales.
- La commission transports et solidarité : Elle travaille avec le centre social d'Heyrieux. Une discussion est en cours pour la mise en place ponctuelle de navettes pour faciliter le déplacement des administrés.

4/ LES MANIFESTATIONS A VENIR :

- Samedi 22/09/18 : AG du comité des fêtes : M. Chauvin et A. Maurin représenteront la commune. La date du 6 octobre 2019 est à réserver pour le prochain repas du CCAS.
- Dimanche 23 /09/18 à 9h30 : Jumelage à Charantonay – M. Brossard sera présente
- Samedi 06/10/18 : Journée porte ouverte du CRHND 9h30 à 17h30.
- Dimanche 07/10/18 : Repas des anciens et Marche à Oytier St Oblas.
- Dimanche 13/10/18 : Congrès des Maires de l'Isère à Heyrieux.
- Dimanche 14/10/18 : Exposition de l'association de mycologie à Septême.
- Lundi 03/12/18 à 19h30 : Repas du personnel. Mme le Maire rappelle aux élus de s'inscrire.
- Samedi 15/12/18 : Distribution des colis de fin d'année.
- Dimanche 13/01/19 à 11 h : Vœux à la population.

Mme Le Maire prend la parole et indique les évènements suivants :

- Les Remerciements des familles Durieux, Goyet et Voye suite aux décès d'un membre de leur famille.
- Les analyses d'eau sont bonnes. Les résultats sont affichés en mairie.
- Mme Carole Sappey, membre du club les cyclotes est arrivée 10ème au championnat du monde du « contre la montre » qui se déroulait en Italie.
- Mme A. L'Evêque partira pour une autre commune le 1^{ER} janvier 2019. Son remplacement est à organiser.

L'ordre du jour étant épuisé, La séance est levée à 21 h20