

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT- BERNARD du 12 février 2018 à 19h30

Etaient présents : M. Bernard REY, Maire, MM. Francis BLOCH, Pierre-Louis BALLET, Mme Josette GUERRIER Adjointes au Maire.

MMES Marie LABROSSE, Pascale LABART, Emmanuelle CARGNELLI, MM Jean BARTHOMEUF, Peter WATSON, Florent PATIN, Jean-Pierre PILLON, Conseillers municipaux.

Absent(s) excusé(s):. MMES Katia PERRET (pouvoir donné à Bernard REY), F EYRAUD (pouvoir donné à F BLOCH), M Arnaud LEGOUGE (pouvoir donné à Emmanuelle CARGNELLI)

Absente : Mme Sandrine TESTAS

Secrétaire de séance : M. P. WATSON

Convocation faite le : 5 FEVRIER 2018

Publiée le : 5 FEVRIER 2018

Le compte rendu du 15 JANVIER 2018 est accepté à l'unanimité.

I – Présentation projet ERL3, ERL2

Monsieur le Maire ouvre la séance avec la présentation des projets des ERL3 et ERL2 (ERL : emplacement réservé logement).

Le sujet a été travaillé en commission urbanisme à deux reprises. Aujourd'hui, le Conseil est amené à se prononcer sur des propositions d'aménagement de l'ERL3, propriété de la commune depuis juillet 2017, et l'ERL2 où les propriétaires ont entamé une procédure de délaissement.

ERL2 : suite à un courrier de délaissement, depuis septembre 2017, nous sommes avec les propriétaires dans une période de discussion, à l'issue de cette période qui dure 1 an, nous devrions trouver un accord sinon ce sera le juge qui arrêtera et fixera le prix, comme le prévoit la loi.

C'est un dossier d'urbanisme très important qui, certes, changera l'aspect de St Bernard ; mais c'est un dossier qui contribuera aussi à la refonte du centre du village de demain autour de l'agence postale, la mairie, l'école et les commerces et services.

Nous allons, F Bloch et moi-même, vous faire une présentation proposée par deux aménageurs ; puis nous vous proposons de faire un tour de table pour que chacun puisse s'exprimer.

Le PLU de 2010 signé lors du précédent mandat a créé 3 emplacements réservés logements à Saint-Bernard :

2 ont une programmation de 6 logements aidés et le 3^{ème} a une programmation de 3 logements aidés plus l'extension de l'école.

Pour mémoire, les propriétaires peuvent demander à la commune d'acheter leur bien, c'est le droit de délaissement. Une période de 1 an est réservée à la négociation, si aucun accord n'est trouvé c'est le juge d'expropriation qui fixe le prix en même temps que le transfert de la propriété à la commune. C'est ce qui a été fait pour l'emplacement réservé n°3.

S'agissant des prospectives sur ces tènements, la commune s'est entretenue avec les propriétaires et les investisseurs rappelant que l'emplacement réservé logement prévoit du locatif aidé ainsi qu'une orientation particulière d'aménagement, imposant des règles dans l'utilisation des surfaces et des destinations de ces dernières. La commune a demandé aux investisseurs de travailler sur une présentation de réalisation dans le respect du PLU et de l'OPA (orientation particulière d'aménagement) du secteur, mais aussi en intégrant la contrainte financière de la charge foncière.

2 opérateurs ont répondu pour l'ERL3 et l'ERL2. A noter que les 2 projets peuvent se dissocier dans le temps.

Précision : la commission urbanisme s'est réunie plusieurs fois et a travaillé à 2 reprises sur ces projets. Suite à nos demandes aux aménageurs, nous sommes arrivés à faire baisser le nombre de logements proposés tout en intégrant la totalité de la charge foncière et les obligations légales du PLU.

Proposition de HBVS :

ERL3 : un petit collectif R+2, rez de chaussée avec surface commerciale de 160 m² + 1 commerce de 60 m² sur Valadon. Deux niveaux avec 8 logements locatifs aidés T2 et T3.

2^{ème} petit collectif R+2 avec ascenseur, en accession à la propriété, rue de la Saône. 11 logements en accession 1T4 au rez de chaussée (possible profession libérale) + T2 et T3.

ERL2 : un petit collectif R+2, de 10 logements locatifs aidés dont 1 en duplex et des T2 et T3 et un petit collectif R+2 avec ascenseur de 11 logements dont 1 T4 en rez-de-chaussée (possible profession libérale) et des T2 et T3 en accession à la propriété.

Le tout dans le respect du PLU et de l'OPA intégrant « cheminement doux, verdure et arbres, jeux pour enfants, »

Proposition de territoire et développement :

ERL3 : un petit collectif R+2, rez de chaussée avec sur Valadon surface commerciale d'environ 300m² à diviser. Deux niveaux avec 8 logements locatifs aidés T2 et T3.

2^{ème} petit collectif R+2 en accession à la propriété, 12 logements en accession T2, T3 et T4 avec terrasse.

RL2 : un petit collectif R+2 de 8 logements locatifs aidés T2 et T3 et un petit collectif R+2 de 14 logements en accession à la propriété T2, T3 et T4 en attique avec terrasse.

Le tout dans le respect du PLU et de l'OPA intégrant « cheminement doux, verdure et arbres, jeux pour enfants, »

Possibilité de variantes : la prise en charge de la réalisation des espaces verts et cheminement doux par la commune permet une revue du prix du foncier.

Pour les deux aménageurs, pour les 2 ERL, le stationnement des véhicules est prévu en sous-sol avec ascenseurs.

M J Barthomeuf : le long de l'ERL2 un petit morceau de terrain n'est pas concerné.

M B Rey : effectivement ce terrain d'environ 600 m² fait partie des emplacements réservés mais n'est pas compris dans le projet actuel, si nous venions à l'acquérir nous pourrions l'utiliser pour faire une aire de jeux.

La proposition de HBVS, s'inscrit dans la continuité de la ligne de commerces actuels avec du stationnement minute sur l'ERL3 avec des logements locatifs aidés au-dessus. Le bâtiment d'accession à la propriété ayant son accès rue de la Saône.

Pour l'ERL2, le bâtiment d'accession à la propriété est côté rue de la Saône et le bâtiment locatif aidé sur l'arrière, le cheminement piéton ne doit pas troubler (transiter) à l'intérieur des bâtiments mais passer sur le côté école (tranquillité des résidents).

M J Barthomeuf : combien de logements au total ?

M B Rey : 42 logements pour territoire et développement
41 logements pour HBVS.

M J Barthomeuf : et de stationnements ?

M B Rey : Pour territoire et développement 42 places sous-sol ERL3 et 28 places sous-sol ERL2 ; 20 places visiteurs commerces et autres (sans précision de répartition).

Pour HBVS, 25 places sous-sol + places commerces et livraison ERL3 et 30 places sous-sol + 4 places surface ERL2.

M F Patin : dans le cahier des charges étaient prévu 6 logements aidés.

M B Rey : oui mais il faut tenir compte de l'évolution, quand le PLU est fait en 2010 il est fait avec les éléments de l'époque et pas avec la pleine évolution du Val de Saône.

Ceci est un Schéma de faisabilité d'organisation du PLU de 2010, nous pouvons avoir un bailleur qui, s'il respecte le PLU, peut proposer plus de logements sur la parcelle.

Territoire et développement ne fera pas la partie des baux aidés, ils feront une vente en l'état futur d'achèvement à un bailleur.

M F Patin : peut-être consulter un autre bailleur ?

Nous l'avons fait mais le second bailleur Dynacité n'a pas donné de suite.

M F Bloch c'est un projet qui va changer l'aspect du centre de St Bernard, le fait qu'il y est de nouveaux commerces peut être bénéfique pour tout le monde, il faut souligner que l'ensemble de ces commerces sont accessibles à pieds et en toute sécurité, et en tenant compte des transports en commun.

Je me rappelle lors de la création des Guillermines c'était déjà le même débat. Elles se sont fait en 2 tranches ; donc pourquoi pas faire de même, et puis le plus important est que je suis très soucieux de l'argent public, c'est l'argent que nous confie les spinosiens et nous devons le dépenser avec beaucoup de rigueur.

Pour l'instant nous sommes au début des discussions.

Mme M Labrosse : la mairie pourrait-elle récupérer les baux commerciaux ?

B Rey : à ce jour nous ne sommes pas intéressés. C'est un budget important.

M P Watson : le supplément de véhicules aurait-il un impact sur le village ?

Et avec le problème des crues de la Saône les parkings peuvent-ils être inondés ?

M B Rey : au niveau inondation, ça ne risque rien.

Mme P Labart : la construction de 4 blocs de béton simultanés me semble très violent pour le centre du village, je comprends ce besoin d'accession à la propriété pour les jeunes ou des personnes moins jeunes, je suis partante pour le projet de l'ERL 3 mais d'attendre pour l'ERL2 ; les gens risquent d'être choqués. Attendre et voir la masse que représente ces bâtiments, s'il y a de la demande, se rendre compte de façon concrète des événements qui vont se passer. Je ne précipiterai pas les choses de façon aussi violente.

M F Patin : je suis tout à fait favorable au parking souterrain, ce qui permet de laisser plus de place aux espaces verts.

Je n'ai pas l'impression que ce sera des gros bâtiments bétonnés, ça va rester comme actuellement des bâtiments qui s'intègrent bien. Ce sera économiquement plus intéressant de faire tout d'un coup et je serai plus choqué de voir 2 fois des gros travaux.

Mme E Cargnelli : je suis d'accord pour le projet de l'ERL3 ce sera un prolongement de ce qui existe déjà, mais pas du tout pour l'ERL 2.

M JP Pillon : même sur des projets décalés le problème reste la circulation, le gabarit de cette rue n'est pas adapté pour recevoir ce projet.

M B Rey : on peut installer un comptage, ce serait intéressant de savoir aujourd'hui le nombre de passages de véhicules notamment avec l'école.

M J Barthomeuf présente les éléments du PLU de 2010 au Conseil. Un PLU c'est fait pour fixer des objectifs et des règles. Celui de St Bernard a été signé en septembre 2010 pour 15 ans. Je vous invite à le lire parce que c'est la base de la discussion d'aujourd'hui. Ces 2 projets ne respectent pas du tout les principes énoncés, les orientations et les objectifs qui ont été définis dans ce PLU.

Il a été fixé pour cette zone, jusqu'en 2023 la création de 20 logements, or il s'avère qu'à l'ex mairie 3 logements sont en cours plus 1 existant, plus quelques maisons qui se font à côté, donc on entame déjà ces 20 logements prévus concernant ce secteur. Globalement sur la commune il est prévu en moyenne 4 logements par an soit 60 logements d'ici 2023.

On dépasse déjà légèrement les quotas, ce qui veut dire qu'avec ces nouveaux projets on les fait complètement exploser. On ne respecte absolument plus rien.

En 2014 le souhait des 2 listes était de conserver le village de st Bernard tel qu'il est.

Avec une telle concentration le problème de l'intégration de ces nouveaux arrivants se pose. Les parkings en souterrain permettent plus de logements pour rentabiliser.

Problème sur les infrastructures, écoles, véhicules....

M B Rey : j'ai bien entendu sur le sujet, on va répondre globalement, plusieurs choses ont été abordées. Le PLU qui est fait pour 15 ans, le PADD qui prévoyait 4 logements par an, je suis quand même obligé de dire que ce n'est pas cette municipalité qui a signé les permis de construire de la Plaisance 11 maisons, Utiade 9 maisons, Coté Nature 4 maisons. Le nombre de logements prévus dans le PADD est dépassé depuis longtemps, ce n'est pas moi qui les ai signé.

M J Barthomeuf : oui parce qu'on ne maîtrisait pas.

M B Rey : non on ne peut pas dire que l'on ne maîtrisait pas lorsqu'on aborde le sujet.

Je prends une succession et je dois porter un projet dont je me serais bien passé. Ces 2 ERL qui sortent en même temps sont des choses lourdes à porter pour la commune. Je veux bien que l'on apporte toutes les critiques, j'ai pourtant fait une explication de texte sur le schéma que tu présentes là, ce sont des schémas de faisabilité, aujourd'hui ils ne sont pas obligés d'en tenir compte.

Dans les projets des ERL 2 et 3 le PLU et l'OPA sont respectés.

Mme J Guerrier : les bâtiments 3 niveaux me font peur, je souhaite que St Bernard reste lui-même. Peut-être baisser d'un niveau pour mieux intégrer le projet.

M B Rey : C'est le souhait de tous, j'entends vos remarques mais n'entends pas de solution proposée.

M PL Ballet : le PLU de 2010 a créé les ERL et un COS qui est devenu un CES à 0.7, c'était pour gérer le village, ça a été le choix du moment. La loi ALUR est passée, l'objectif étant de densifier les cœurs de village. Un CES à 0.7 sur une surface comme ça veut dire que l'on peut construire 70% de la surface. La commune a choisi de devenir propriétaire de l'ERL3 maintenant on doit gérer la situation, c'est un coût financier de 480 000€. Si on demande la construction de 6 logements pour admettons 120 000€ de foncier, les 360 000€ manquant seront à la charge de la commune donc des impôts locaux.

Je ne suis pas d'accord de payer 360 000€ pour garder un espace vert.

Même chose pour l'ERL2 si on laisse faire le propriétaire, il respecte le PLU construit les 6 logements aidés demandés et en construit 30 à côté ; rien ne l'en empêche.

Nous sommes devant une situation où nous n'avons pas le choix.

M J Barthomeuf : il faut consulter l'EPF pour des conseils, des informations. Inutile de se précipiter, on peut en attendant louer l'ERL3, consulter un autre bailleur, je suis bien d'accord qu'il faut récupérer sa mise.

M B Rey : comme pour chaque sujet, nous allons avoir un débat animé, d'un côté ceux qui sont figés et qui veulent trouver tous les moyens disponibles pour stopper le projet et de l'autre les pour qui entament une discussion sur « que pourrait être le cœur de village de demain » Cette problématique d'urbanisme qui sort aujourd'hui et qui est la résultante de ce qui a été écrit et voté en 2010, je vous le dit, je me serais bien passé de ces problèmes d'emplacements réservés qui sortent comme ça avec les logiques de charges foncières qu'il faut intégrer par rapport à la gestion de la commune. On ne va pas immobiliser l'argent du contribuable, on ne va pas jouer avec la fiscalité des spinosiens non plus. Aujourd'hui c'est 480 000€ qui sont immobilisés. Demain c'est peut-être le double avec l'ERL2.

L'EPF a été consulté pour L'ERL2 sachant que l'EPF est avec environ 3% de charge.

Pour l'ERL3, il n'était pas possible de les consulter, dès lors que vous avez une procédure d'expropriation engagée.

Voilà pourquoi le portage de l'ERL3 est fait par une banque.

Nous devons nous rencontrer bientôt pour parler ERL2 et aussi ERL1.

Pour la proposition de la location, il faut remettre aux normes, pour l'ERL2 je ne connais pas la maison, mais pour l'ERL3 c'est dramatique à faire vu l'état.

Sur les espaces verts où il est proposé des variantes, je ne me précipiterai pas sans devis précis ; si le promoteur le propose c'est qu'il est gagnant.

Pour l'ERL2, c'est un vrai sujet, il reste 6 mois pour une décision, après ce sera le juge qui tranchera. Ce soir il faut avancer.

M F Bloch : aujourd'hui rien n'est figé ni acté. Faut-il acheter ou non L'ERL 2 ?

M B Rey : je vous propose de dissocier les projets, on travaille et on finalise l'ERL 3 tout en poursuivant les négociations d'achat de L'ERL2.

Du débat en séance, il ressort que les élus, à la majorité, ont indiqué :

- que la commune ne doit pas supporter un reliquat financier de charge foncière dans les projets d'aménagement,
- qu'il est demandé aux aménageurs de travailler en priorité sur le projet de l'ERL3 avec une production minimale de logement tant au niveau locatif aidé que de l'accession à la propriété ;
- il est souhaité que le projet de l'ERL2 soit différé dans le temps ; les aménageurs pourront toutefois continuer à travailler dessus et annexer une proposition d'aménagement au prochain rendu.

Les élus indiquent aussi privilégier l'acquisition par la commune de l'ERL2 pour une meilleure maîtrise du futur projet. L'EPF pourra être sollicité à cet effet.

Enfin, il est demandé aux aménageurs de préparer une présentation affinée, tenant compte des éléments du PLU et de l'OPA de secteur, avec division des volumes dans les bâtiments, perspective 3D avec intégration dans le site, et comprenant une variante sans parking en sous-sol.

La Commission Urbanisme se réunira de nouveau le 16 mars et une nouvelle présentation sera faite aux élus lors du Conseil du 28 mars.

II AVIS du Conseil municipal sur la mise en vente des logements à baux aidés

HBVS gestionnaire des logements aidés rue Valadon et rue de la Saône, informe le Conseil municipal, de la proposition encouragée par le Gouvernement, de mettre à la vente aux locataires les appartements qu'ils occupent.

Le Conseil n'est pas contre une accession sociale à la propriété mais s'inquiète du nombre de logements aidés qu'il faudra compenser sur la production à venir pour respecter le quota du PLH (programme local de l'habitat).

M J Barthomeuf : un décret de janvier 2017 permet des dérogations, certaines zones peuvent en bénéficier.

III – Délibération : SFR renouvellement autorisation d'utilisation du domaine public

A l'unanimité le Conseil accepte le renouvellement d'autorisation d'utilisation du domaine public par SFR chemin de Halage Sud.

L'opérateur s'acquittera de la redevance due au titre de l'implantation des fourreaux de communications électroniques.

IV – SIEA : compte rendu de l'Assemblée Générale

Le recueil des actes administratifs est consultable au secrétariat de la mairie.

M J Barthomeuf : lors de la réunion du 10 mars prochain au SIEA, les points suivants seront traités et je vous demande votre avis :

Orientations budgétaire, participation financière des communes pour la fibre optique.

En 2017 la commune de St Bernard a payé 3.14€ par habitant, êtes-vous d'accord pour payer de nouveau cette somme en 2018 ?

Une augmentation pouvant aller jusqu'à 5€ peut être demandée par le SIEA, seriez-vous d'accord ?

En 2017 toutes les communes participaient au financement de la fibre, même les communes AMII (celles qui sont fibrées gratuitement par Orange) Bourg, Oyonnax, Ambérieux, il s'emblerait qu'ils décideraient de ne plus les faire payer.

Le conseil donne son accord sur le montant de 3.14€ par habitant mais pas sur une augmentation de la cotisation et demande à ce que les communes amies paient leur part.

La participation à la fibre de 3.14€ par habitant est à inscrire au budget.

F Patin : attention pour l'instant l'augmentation est une rumeur, il faut attendre la réunion du 10 mars.

V – Délibération : SIEA adhésion marché groupé GAZ.

A l'unanimité le Conseil accepte de renouveler l'adhésion avec le syndicat intercommunal d'énergie et de communication de l'Ain. Cette convention prendra effet le 1 janvier 2019 pour 4 années.

VI – Bibliothèque : convention de partenariat pour le fonctionnement de la bibliothèque municipale avec le département de l'Ain.

Suite au plan de développement des bibliothèques adopté en juillet 2017 le département de l'Ain souhaite actualiser le partenariat.

Une réunion de concertation est prévue le 19 mars 2018 entre la CCDSV et les bénévoles des bibliothèques du territoire. Les élus, en accord avec les bénévoles de la bibliothèque de St Bernard décident de mettre en attente la signature de cette convention.

Une décision sera prise au prochain conseil en fonction de la solution trouvée lors de la réunion du 19 mars.

VII – Tour de table

CCAS, Mme Josette Guerrier informe le conseil d'un spectacle contes et chansons, inter CCAS le vendredi après-midi 9 mars 2018 à St Didier de Formans. Ce spectacle concerne les personnes à partir de 65 ans.

M J Barthomeuf demande si les contraventions au Code de la Route rentrent dans les caisses de la commune. Le Maire précise que ces contraventions/recettes ne concernent que le stationnement payant, absent à Saint-Bernard. Les amendes du Code de la Route sont traitées par le PVE (procès-verbal électronique) procédure de l'amende forfaitaire et versées à l'Etat. Une partie est redistribuée au niveau du Département pour des investissements de sécurité routière.

Où en est la demande de la commune de Trévoux pour la classe Ulis?

M B Rey : la commune de Trévoux nous a prévenue quelle émettait un titre de paiement pour un élève scolarisé en 2015, nous nous tenons à notre réponse, le conseil a voté contre.

M JP Pillon : la commission urbanisme s'est réunie et a décidé des noms donnés aux rues et parkings de la commune qui n'étaient pas encore nommés.

Le Conseil autorise le Maire à rajouter ce point à l'ordre du jour.

Après lecture des propositions de la Commission :

« **Rue de la Saône** » : prolongement jusqu'au chemin de Halage,

Parking entre la mairie et les commerces : « **Place de la Mairie** »,

« **Espace Chabrier** » (espace piéton, jeux pour enfants, halle)

Parking bas et les jardins à la française, « **Place Utrillo** »

Le Conseil décide à l'unanimité les propositions de la commission. Des arrêtés seront pris dans ce sens.

Pour le parking devant l'église, le conseil décide de le nommer « **Place de l'Eglise** » et non plus place Utrillo.

Une délibération est prise en ce sens, après en avoir délibéré le Conseil approuve ce changement de nom à 1 voix contre (Mme Josette Guerrier) et 13 voix pour. Un arrêté sera pris dans ce sens.

M JP Pillon : les travaux pour l'installation de la fibre sont-ils terminés ?

M PLBallet : le génie civil est fait, EDF doit intervenir sur les branchements des NRO. Le fibrage est toujours en cours.

Mme P Labart : des coups de feu sont tirés très souvent vers chez moi.

M B Rey : il faut appeler les gendarmes.

M P Watson : préparation du budget, réunion de la commission finance début mars.

Mme M Labrosse : le souhait des spinosiens serait qu'il y est d'avantage de jeux d'enfants (toboggan, maison en bois et autres) au niveau de l'espace Chabrier, à l'école, au lotissement des Guillermines.

Proposition d'une sous-commission internet qui pourrait se tenir avant la fin mars.

Prochain SBI mi-avril.

M PL Ballet : fin des travaux sur le pont le 15 mars environ. Pour des raisons de sécurité, la rue du stade est en sens unique le temps des travaux.

M F Bloch : le cross des bords de Saône aura lieu le 18 mars 2018.
Le nettoyage de printemps le 10 mars 2018.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h10.

Prochain conseil municipal : mercredi 28 mars 2018 à 19h30.