

Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 10 septembre 2018

Présent(s) :

Bruno Loustalet
Yannick Semay
Jean-Michel Thuot
Valérie Berger
Nicolas Zimerli
Suzanne Borrel-Jeantan
Josiane Brignone
Kamel Mohammadi
Sabine Basili
Audrey Duprat
Serge Manié

Délibération n° 18.05.03 : Déclaration d'utilité publique

L'an deux mil dix-huit, le dix septembre 2018 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de THIL (Ain), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Monsieur Bruno LOUSTALET, Maire.

Secrétaire de séance : Audrey Duprat

Rapporteur : Bruno Loustalet

Excusé :

Pouvoirs :

Guy Caplat
(Pouvoir à S. Borrel-Jeantan)
Marie Paule Dupuy-Roudel
(Pouvoir à Y. Semay)
Philippe Guillard
(Pouvoir à B. Loustalet)
Christian Julian
(Pouvoir à A. Duprat)

Monsieur le Maire rappelle que depuis l'approbation du Schéma de cohérence territoriale BUGEY-COTIERE-PLAINE DE L'AIN (BUCOPA) en 2002, le territoire thilois est soumis à l'obligation de créer 10 % de logements aidés au moins. Cette prescription a été confirmée par le SCoT BUCOPA approuvé le 26 janvier 2017, le document d'orientation et d'objectifs du SCoT projetant en outre la réalisation de 26 logements supplémentaires d'ici 2030.

La commune compte actuellement 385 logements environ dont seulement 16 logements sociaux. Le territoire connaît donc un déficit de logements aidés et mixtes permettant d'assurer l'accès de tous à un logement et de pérenniser le parcours résidentiel de la population thiloise.

Lors de la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU), les personnes publiques associées consultées sur le projet de PLU ont insisté sur la carence du territoire du point de vue de la diversité de logements et sur la nécessité pour la commune de se doter d'outils réglementaires lui permettant d'atteindre les objectifs du SCoT BUCOPA en matière de logements aidés. En particulier, la préfecture de l'AIN, par l'intermédiaire de la Direction départementale des Territoires, invitait les auteurs du PLU à favoriser la création de logements sociaux en renouvellement urbain. De la même façon, le syndicat mixte du SCoT BUCOPA préconisait un renforcement des servitudes de mixité sociale.

La commune a intégré ces outils dans son PLU approuvé le 13 novembre 2015.

En parallèle, la commune a engagé des réflexions avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'AIN pour favoriser la « densification douce et maîtrisée » en associant la population thiloise résidant dans le secteur ancien du village.

Compte tenu de ce contexte, la commune de THIL a engagé les démarches devant aboutir à la réalisation sous la maîtrise d'ouvrage de AIN HABITAT, société coopérative de production d'habitations à loyers modérés, d'un programme de logement mixte sur un terrain de 4 274 m² situé rue du Canal. Il s'agit d'un projet de 14 logements : 8 logements pavillonnaires groupés, qui seront cédés en accession, et 6 logements collectifs qui seront donnés à bail par AIN HABITAT. Le projet est plus précisément détaillé dans le dossier d'enquête remis aux conseillers municipaux lors de la convocation.

Conseillers en exercice :

15

Votants :

Pour : 11

Contre : 0

Abstentions : 4

La première partie de l'assiette de cette opération a été acquise par voie de préemption et fait actuellement l'objet d'un portage par l'Etablissement public Foncier de l'AIN. La commune n'est pas parvenue à trouver un accord avec les propriétaires pour acquérir amiablement la partie Sud de l'assiette du projet, composée des parcelles cadastrées A 2056 et A 2057 appartenant à l'indivision VELIEN (2774 m²).

Il apparaît donc nécessaire d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au titre des articles L.110-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cette procédure devant permettre à la commune d'acquérir les terrains en cause comporte d'abord une phase administrative dont l'aboutissement est la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'arrêté de cessibilité, et qui concerne la faisabilité juridique du projet et la délimitation de l'emprise concernée. Elle comporte ensuite une phase judiciaire qui concerne la fixation des indemnités d'expropriation à verser aux propriétaires expropriés.

La phase administrative requiert l'organisation d'une enquête publique commune au titre de la DUP et au titre de l'arrêté de cessibilité. Cette procédure est conduite par les services de l'Etat. Le dossier spécifique annexé à la présente a donc été préparé afin de saisir le préfet et de présenter l'ensemble des informations présentant le projet et l'utilité de la procédure.

Parallèlement à ces démarches, la commune a consulté les services de la publicité foncière afin d'obtenir les fichiers immobiliers. Elle a également saisi France Domaine pour une estimation de la valeur vénale des terrains. Il en ressort un prix de 100 000 € (avec une marge de + / - 10 %), auquel il conviendra d'ajouter l'indemnité de emploi de 11 000 €. Ces éléments figurent dans le dossier d'enquête remis aux conseillers municipaux au moment de la convocation.

Il est aujourd'hui nécessaire de :

- Approuver l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant les parcelles cadastrées A 2056 et A 2057 ;
- Approuver le dossier d'enquête publique de l'opération, qui sera soumis au public au titre de la phase administrative de la procédure ;
- Autoriser le maire à solliciter le préfet de l'AIN pour l'ouverture de l'enquête publique, et tous les actes subséquents.

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment les articles L.110-1 et suivants, L.121-1 et suivants sur la DUP, L.131-1 et suivants sur l'enquête parcellaire et R.112-1 et suivants sur le déroulement de l'enquête publique

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suivants sur les opérations d'aménagements

Vu le projet de dossier d'enquête

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'approuver l'engagement de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant les parcelles cadastrées A 2056 et A 2057 ;
- D'approuver le dossier d'enquête publique de l'opération, qui sera soumis au public au titre de la phase administrative de la procédure ;
- D'autoriser le maire à solliciter le préfet de l'AIN pour l'ouverture de l'enquête publique, et tous les actes subséquents.

La présente délibération sera notifiée au préfet, au titre du contrôle de légalité.

Pour extrait certifié conforme au Registre des délibérations



Le Maire,

Bruno LOUSTALET