

**Présents: Mesdames:** Sophie BOREL, Valérie SIMOENS, Carole MORELL, Isabelle VEYRET

**Messieurs:** Patrice FERROUILLAT, Michel DE GAUDENZI, Geoffrey GIRARD, Richard MOURRE, Claude BOREL.

**Absents et Excusés** Philippe MELGAREJO, Christian GARCIA, Jean-Michel VALENTIN, Isabelle VEYRET

Le compte-rendu du 18/10/2018 est validé à l'unanimité des membres présents

**I/ Délibération complémentaire à la délibération n°2018-43**

**DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE LA MAIRIE POUR L'ETUDE DE FAISABILITE DE LA MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE DU PROJET DE MARCHÉ « CHAUFFERIE BOIS ET RESEAU DE CHALEUR »**

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal la délibération 2018-43 du 18-10-2018 et indique qu'il a été omis de mentionner le prix de l'étude de faisabilité du bureau d'étude A3 SEREBA sis à Saint Vincent de Mercuze dans le cadre de la mission de maîtrise d'œuvre du projet de marché « Chauffage bois et réseau de chaleur ». Le prix de cette étude de faisabilité est de 6 650,00 € HT soit 7 980,00 € TTC.

**II/ SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT DE VENTE DE LA PARCELLE CADASTREE B N°1922**

Monsieur le Maire présente aux membres du conseil municipal les conditions pour la signature d'un avant contrat de vente de la parcelle cadastrée B n°1922 avec le promoteur Novélia :

**Contexte :** Par délibération n°2017-30 du 16 octobre 2017, le conseil municipal de la commune de Cognin-les-Gorges a retenu l'offre du promoteur Novélia Isis dans le cadre d'une consultation pour le futur aménagement urbain de l'OAP du Pré Champon sur la parcelle cadastrée B n°1922.

Les parties se sont entendues pour la réalisation d'un programme d'habitat mixte comprenant environ 22 logements collectifs ou intermédiaires et 8 lots à bâtir au maximum pour de l'habitat individuel.

La société Novélia propose en option la réalisation d'un local dont le paiement s'effectuerait au comptant par la commune au cas où celle-ci déciderait de l'acquérir.

**Prix de vente :** Le prix de vente est de 300 000 € HT au comptant avec un complément de 130 € HT/m<sup>2</sup> de Surface de plancher si plus de 2 345 m<sup>2</sup> de Surface de plancher est réalisée.

La surface de plancher qui fera référence pour ce calcul sera celle obtenue dans le cadre du permis de construire des logements collectifs/intermédiaires. Au stade de l'acte authentique, les permis de construire des lots individuels ne pouvant être obtenus, chaque lot à bâtir sera compté pour une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup>.

**Conditions particulières :** Le projet immobilier devra atteindre un certain niveau de qualité architecturale et paysagère. Le cahier des charges de recommandations et de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CRPAUP) qui définit ce niveau de qualité sera annexé à l'avant contrat de vente.

Le promoteur s'engage à :- Transcrire ce cahier des charges dans le règlement de lotissement ;

- Accompagner les acquéreurs des lots à bâtir lors de la préparation de leur permis de construire pour les sensibiliser au contenu de ce cahier des charges ;

- Annexer ce cahier des charges aux actes de vente des lots à bâtir.

**Conditions suspensives :** Elles seront à déterminer avec l'acquéreur et seront celles habituelles en la matière

**Local en option :**

**- Description :** Local d'environ 65 m<sup>2</sup> habitable situé à rez-de-chaussée.

Local livré fini : carrelage 40\*40, gouttelette projetée au plafond, peinture sur les murs, faïence dans les pièces humides, appareillages électriques et sanitaires, à l'exception du mobilier de cuisine. Les adaptations de plan seront prises en charge sans surplus de prix

**- Prix :** Sur la base de 65 m<sup>2</sup> habitable :

- Prix de base 2 400 € TTC (TVA 20 %)/m<sup>2</sup>, soit 156 000 € TTC.

Le prix sera réajusté à la baisse conformément aux formules mentionnées plus haut si la surface du local est inférieure à 65 m<sup>2</sup>. Le prix ne sera pas réajusté à la hausse si la surface habitable est supérieure à 65 m<sup>2</sup> et que la commune n'en a pas fait la demande.

**Extension du réseau électrique :** La commune passera une convention avec ENEDIS pour l'extension du réseau électrique jusqu'en limite de terrain. Le coût estimatif de l'extension (à la charge de la commune), chiffrée par ENEDIS en date du 01/06/2018, s'élève à 17 429 €HT après réfaction.

Les membres du Conseil Municipal après avoir entendu les conditions ci-dessus, avoir pris connaissance du CRPAUP et en avoir délibéré décident à l'unanimité des membres présents :

**- de donner tous pouvoirs au profit de Monsieur le Maire à l'effet de signer l'avant contrat de vente de la parcelle cadastrée B n°1922 à la société Novélia ainsi que l'acte définitif de vente et tous les documents nécessaires à la signature**

### **III / DEMOLITION ET CLOTURE-INSTAURATION D'UNE OBLIGATION DE DEPOT DE PERMIS DE DEMOLIR ET DE DECLARATION PREALABLE**

L'obligation de soumettre tous travaux de démolition et d'édification de clôtures et ou portail à dépôt de permis ou de déclaration préalable sur le territoire de la commune paraît souhaitable à instaurer compte tenu de leur importance visuelle dans le tissu urbain.

En effet ces derniers participent fortement au paysage urbain de nos quartiers et hameaux.

Le Maire rapporte :

#### **Obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture :**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R 421-12 et suivants,
- Vu l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme,
- Vu le décret 2007-18 du 15 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance susvisée,

Considérant qu'à compter du 15 janvier 2007, le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture n'est plus systématiquement requis (hormis cas relevant d'un secteur sauvegardé avec un périmètre délimité, sites classés ...);

Considérant qu'en application du nouvel article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire ;

Il apparaît souhaitable d'instaurer l'obligation de soumettre toutes les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

En effet, une clôture ne marque pas seulement la limite de propriété, mais constitue un élément architectural structurant et fondamental dans le paysage communal, qu'il convient de réglementer, d'autant qu'il est l'ouvrage immédiatement perceptible de la voie publique et susceptible d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue, d'un quartier. L'absence de contrôle pourrait donc s'avérer dommageable pour la collectivité.

#### **Instauration du permis de démolir sur l'ensemble de la commune :**

- Vu le décret n° 2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

- Vu l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;

- Vu l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme imposant un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, inscrit au titre des monuments historiques ou situé dans un site inscrit ou classé ;

- Vu les articles R 421-26 et R 421-27 donnant la possibilité au Conseil Municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie de la commune, pour des travaux sur des constructions autres que celle

Considérant que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti ;

Il est donc dans l'intérêt de la commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux inscrits dans l'article R 421-29, exemptés en tout état de cause de permis de démolir, et ce quelle que soit la situation des terrains.

Sur ce rapport et après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal, à l'unanimité des membres présents décide

- de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- d'instaurer le permis de démolir aux conditions définies par les articles susvisés, sur l'ensemble du territoire communal ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant délégué, à signer tous documents se rapportant à cette délibération.

#### **IV/DEMISSION D'UNE CONSEILLERE MUNICIPALE**

Monsieur le Maire informe les membres du conseil municipal que Madame Brozek Christèle a démissionné de son mandat de conseillère municipale, suite à son déménagement de la commune.

Le conseil municipal est donc désormais composé de 13 conseillers municipaux.

#### **V/PRESENTATION DU PROJET DE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT DU PLU**

Monsieur le Maire demande aux conseillers municipaux de débattre sur le projet de règlement graphique et écrit du PLU qu'ils ont reçus par courriel et d'émettre leurs avis, afin d'aboutir à la finalisation de celui-ci.

Il indique que le 19 décembre prochain, le dossier sera présenté aux personnes publiques associées et qu'une réunion publique est programmée pour le 28 janvier 2019.

Les conseillers municipaux informent le Maire de leurs différents avis.