



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 23 NOVEMBRE 2015

DELIBERATION N° DEL084-15

Accusé de réception en préfecture
038-213801798-20151123-DEL084-15-DE
Date de télétransmission : 25/11/2015
Date de réception préfecture : 25/11/2015

L'an deux mille quinze, le 23 novembre à dix-neuf heures,
Le conseil municipal, légalement convoqué par Pierre VERRI Maire, le 17 novembre 2015 s'est réuni à la mairie en séance publique sous sa présidence.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance.

Présents :

M^{mes} I. BEREZIAT, A. BONNIN-DESSARTS, M. BREUILLE, S. CUSSIGH, C. EGEA, C. FERRACIOLI, M. GERACI, V. GOYVANNIER, G. LE CLOAREC, C. PICCA, C. TISON et MM. R. BAH, P. BERTHOLLET, A. DUSSERRE, S. DUBOIS, H. EL GARES, J. FABBRO, D. FINAZZO, J-P. GABBERO, B. LEBRUN, J. PAVAN, Y PERRIER, C. SERGENT, P. VERRI.

Pouvoirs :

M. BOUCLIER Yann (Pouvoir à C.FERRACIOLI en date du 23/11/15)
M^{me} ROULAND Chloé (Pouvoir à V. GOYVANNIER en date du 22/11/15)
M. MORIN Georges (Pouvoir à P. VERRI en date du 19/11/15)
M^{me} BRANON-MAILLET Simone (Pouvoir à C. PICCA en date du 23/11/15)

Absents excusés :

M^{me} Nadège AMBREGNI

M^{ME} CHRISTINE TISON A ÉTÉ ÉLUE SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

OBJET : Vente des parcelles communales AI n° 155 – 268 et 324 situées rue du Grand Mas.

Rapporteur : Paul BERTHOLLET

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

La commune est propriétaire de terrains cadastrés section AI n° 155 - 268 et 324 et situés rue du Grand Mas. Ces terrains représentent une superficie d'environ 5 297 m².

Par délibération n°DEL069-15 du 21 septembre 2015, le conseil municipal a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclassement de l'aire de retournement de la rue du Grand Mas, constituant alors du domaine public, afin de permettre la réalisation d'un projet situé en partie sur ce domaine public.

L'enquête publique relative à ce dossier s'est déroulée du 12 octobre au 26 octobre inclus, en mairie. M^{me} PARADE, commissaire enquêteur, s'est tenue à la disposition du public au cours de deux permanences, le 12 octobre de 15h à 17h et 21 octobre de 9h à 11h.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions personnelles, en date du 4 novembre 2015 et émis un avis favorable au déclassement. Cet avis favorable est assorti d'une réserve ainsi que de deux recommandations.

Concernant la réserve, la zone Npu qui doit accueillir la nouvelle aire de retournement devra faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif et bénéficier d'un système efficace de recueillement des eaux de ruissellement issues de la nouvelle aire de retournement mais également du programme immobilier.

Concernant les places de stationnement pour les Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R.), il est recommandé qu'elles soient installées au plus près des habitations. Au cas présent, une place P.M.R. serait satisfaisante. Il est également préconisé qu'une signalisation plus efficace soit mise en place afin que les automobilistes utilisent le parc relais voisin.

Au vu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et des observations du public, le conseil municipal a proposé de demander à Grenoble-Alpes Métropole, compétente en matière de voirie, de réaliser un traitement paysager qualitatif de l'aire de retournement, à l'issue des travaux de réalisation du programme immobilier. Les eaux de ruissellement devront être traitées efficacement pour l'ensemble du projet.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de l'aire de retournement, Grenoble-Alpes Métropole va réaliser une place de stationnement P.M.R. au plus près des habitations. Enfin, il sera demandé au Syndicat Mixte des Transports en Commun (S.M.T.C.) d'étudier la mise en place d'une meilleure signalétique concernant l'accès au parking relais.

Le déclassement de la partie de ces terrains vendus et correspondant à la partie aménagée de l'aire de retournement avec stationnements (située sur la parcelle cadastrée section AI n° 155), a été prononcé par délibération du conseil municipal n°DEL083-15 en date du 23 novembre 2015.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 imposent pour la commune un taux de 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales. Au 1^{er} janvier 2014, la commune disposait d'un taux de 18,34 % et est donc en déficit.

Compte tenu de la demande de logements neufs sur la commune et de la desserte exceptionnelle du terrain par les modes doux ainsi que les transports en commun du pôle multimodal de la gare de Gières (tramway, train et bus à proximité immédiate), la commune envisage donc la réalisation d'un projet immobilier sur les parcelles communales.

Cependant, ces terrains sont impactés par plusieurs contraintes. En effet, ils sont situés à proximité de la rocade et doivent donc être prises en compte notamment les nuisances en matière de bruit. Ils sont traversés par une canalisation du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Région Grenobloise (S.I.E.R.G.) qui impose une servitude non aedificandi où toute construction est interdite. Compte tenu de sa localisation et de ces contraintes, le projet envisagé bénéficie d'une faible densité.

Le projet d'aménagement, confié à la Société d'Habitation des Alpes et au Foyer de l'Isère prévoit la réalisation de 25 logements représentant une surface de plancher de 1927m². Il est constitué de 17 logements locatifs sociaux, réalisés par la Société d'Habitation des Alpes, de type T2 à T4 répartis entre un bâtiment de 12 logements en R+2 (2 étages) et de 5 maisons jumelées en R+1 (1 étage). Le projet prévoit également la réalisation de 8 maisons jumelées de type T4/T5 en accession sociale, par le Foyer de l'Isère. Quatre maisons en accession sociale seront réalisées selon le dispositif de soutien à l'accession sociale à la propriété de Grenoble-Alpes Métropole avec un plafonnement du prix de vente (hors garage) à 2 650 € TTC / m² habitable. Les quatre autres le seront avec un prix de vente fixé à 2 970 € TTC / m² de surface habitable (hors garage).

Ce projet permet également d'aménager une liaison piétonne permettant de rejoindre la station du terminus du tramway et la Plaine des Sports depuis la rue du Grand Mas ainsi qu'un espace vert au sud du terrain.

Le prix de vente du terrain à la Société d'Habitation des Alpes et au Foyer de l'Isère est estimé à 220 000 € compte tenu de la constructibilité réalisable et du manque à gagner lié d'une part aux 8 logements en accession sociale dont le prix de vente est plafonné et inférieur au prix du marché immobilier libre qui se situe autour de 3 200€ /m² en moyenne et d'autre part aux 17 logements locatifs sociaux dont la charge foncière est plafonnée à 200 € HT/m² de surface de plancher.

La Société d'Habitation des Alpes et le Foyer de l'Isère ont confirmé, par courrier daté du 11 mai 2015, leur accord sur le prix proposé.

Il convient de formaliser cette vente à Pluralis.

Références cadastrales	Superficie	Propriétaire	Adresse	Prix	Accord de l'acquéreur
AI 155 AI 268 AI 324	2 537 m ² 2 256 m ² 504 m ²	Commune	rue du Grand Mas	220.000 €	11/05/2015

Les frais notariés sont à la charge de la Société d'Habitation des Alpes et du Foyer de l'Isère.

Vu l'accord de la société la Société d'Habitation des Alpes et du Foyer de l'Isère datée du 11/05/2015,

Vu l'avis de France Domaine en date du 11 mai 2015,

Vu la délibération n° DEL083-15 en date du 23 novembre 2015 prononçant le déclassement de l'aire de retournement de la rue du Grand Mas,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- d'approuver la vente des biens précités à la Société d'Habitation des Alpes et au Foyer de l'Isère, au prix de 220.000 €,
- d'autoriser la Société d'Habitation des Alpes et le Foyer de l'Isère à déposer une demande d'autorisation du droit des sols sur les parcelles cadastrées section AI n° 155 - 268 et 324,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous compromis, actes et documents liés à ce dossier,
- d'inscrire les sommes correspondantes au budget.

Conclusions :

la présente délibération est approuvée par 22 voix pour et 6 contre.

Ont signé au registre
les membres présents.

Gières, le 23 novembre 2015.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Pierre VERRI.