**Commune de CULIN 38300**
**PROCES VERBAL**
**DE SEANCE ORDINAIRE**
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

## Séance du 10 septembre 2026 à 20H00

**Date de convocation** : 03 septembre 2026

**Présents** : Maurice DEBRAND / Régine MARMONIER / Jean-Claude DEROSIN / Brigitte BRESSAN / Olivier MONDINO / Sandrine MILLIAT / Gisèle RAJON / Ludovic AUVÉ / Mickaël GORGETTE / Josiane LE ROY / Elisabeth THOMAS / Nicolas MULLET / Stéphanie MEEUS / Pierre GOYET / Patrick SOUZY

**Conseillers en exercice** : 15 **Conseillers présents** : 15 **Conseillers votants** : 15

**Président de séance :** Maurice DEBRAND, Maire de la Commune
**Secrétaire de séance** : Josiane LE ROY

## ORDRE DU JOUR

1- **Approbation du procès-verbal de réunion du Conseil Municipal du 15 juillet 2026**
2- **Délibérations à voter**
3- **Infos :**
   Commune
   EPCI
4- **Points Divers :**
   Projets
   Travaux
   Urbanisme/Environnement
   Solidarité
   Animation
5- **Tour de Table**

**La séance débute à 20H00**

### 1- Approbation du procès-verbal de réunion du Conseil Municipal du 15 juillet 2026

Le Procès-Verbal, diffusé le 18 juillet 2026 à tous les conseillers, est approuvé à l'unanimité.
Le PV sera affiché et mis en ligne sur le site internet de la Commune.

### 2- Délibérations

**2026-09-01 : Fiscalité locale- règle d'exonération de 2 ans des constructions nouvelles**

Monsieur l'adjoint en charge des finances expose :
Le code général des impôts (article 1383) fixe à 2 ans l'exonération de la taxe foncière sur les nouvelles constructions.
Le taux d'exonération est sous la responsabilité de la commune, qui dispose d'une fourchette d'abattement comprise entre 40% et 90% de la base imposable.
A ce jour, le taux applicable à Culin est de 50%.
La commission « finances » du 28/08 ayant proposé de réduire à 40% l'exonération de taxe foncière sur les nouvelles constructions,
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **VALIDE** la modification du taux d'exonération de taxes foncières sur les nouvelles constructions en le portant à 40%
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles.

**2026-09-02 : Fiscalité locale- règle de majoration de valeur locative des terrains constructibles**

Monsieur l'adjoint en charge des finances expose :

La valeur locative des terrains non bâtis est faible. Les recettes fiscales afférentes sont de l'ordre de 17 k€/an pour une surface approximative de 700Ha.

Parmi ces surfaces, 2,5 Ha environ sont aujourd'hui constructible selon le PLUI, mais non bâtis. Leur classement en zone U ou AU a multiplié la valeur de ces terrains par 400 à 500 fois.

Le code général des impôts (article 1396) permet d'en majorer, sous conditions, la valeur locative servant de base à l'application du taux d'impôt foncier. Cette disposition vise à limiter la spéculation, à inciter les propriétaires à construire et à la commune de percevoir quelques recettes complémentaires (là aussi modestes).

La commission « finances » du 28 /08 ayant proposé de majorer la valeur locative de ces terrains constructibles, mais non bâtis, dans les conditions et dans limites maxi fixées par la loi.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **VALIDE** l'augmentation de la valeur locative des terrains constructibles non bâtis, au maximum permis par la réglementation, soit environ 3% du taux moyen départemental en zone C.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles.

**2026-09-03 : Fiscalité locale- règle de suppression de l'exonération de 200m² lors de la majoration de valeur locative des terrains constructibles**

Monsieur l'adjoint en charge des finances expose :

La valeur locative des terrains non bâtis est faible. Les recettes fiscales afférentes sont de l'ordre de 17 k€/an pour une surface approximative de 700Ha.

Parmi ces surfaces, 2,5 Ha environ sont aujourd'hui constructible selon le PLUI, mais non bâtis. Leur classement en zone U ou AU a multiplié la valeur de ces terrains par 400 à 500 fois.

Le code général des impôts (article 1396) permet d'en majorer, sous conditions, la valeur locative servant de base à l'application du taux d'impôt foncier. Cette disposition vise à limiter la spéculation, à inciter les propriétaires à construire et à la commune de percevoir quelques recettes complémentaires (là aussi modestes).

La commission « finances » du 28 /08 ayant proposé de ne pas appliquer de réduction de 200m2 sur les parcelles soumises à cette majoration,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **VALIDE** qu'il ne sera appliqué d'exonération de 200M2 de surface imposable sur lesdits terrains.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles.

**2026-09-04 : Admission en non-valeur de créance boulangerie 2023**

Monsieur l'adjoint en charge des finances expose :

La dette de 800 € correspondant aux trois derniers loyers impayés avant fermeture du point de vente boulangerie, et remonte à 2023.

Conformément aux règles du code général des finances publiques, une fois le délai de 3 ans épuisé, la créance correspondante est à inscrire en « admission de non-valeur » au budget de la collectivité.

Cette régularisation administrative n'interrompt en rien la procédure de recouvrement confiée aux services fiscaux.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **VALIDE** l'inscription en non-valeur de 800€ au chapitre 65 du budget fonctionnement 2026.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles.

**2026-09-05 : Projet TE38- enfouissement rue du Centre / chemin des Vignes et éclairage ue Transverse**

Monsieur l'adjoint en charge des travaux expose :

Conformément au programme pluri annuel d'enfouissement des réseaux 2022-2027, TE38 a engagé l'étude du dernier secteur Centre/Transverse/Vignes.

Il est rappelé que le programme pluriannuel 2028-2033 issu de la commission travaux du 19 mai, a été présenté en conseil municipal du 11 juin.

- La participation financière prévisionnelle de la commune est de 7 784 € sur un montant total de 144 504 € pour la partie ELEC
- La participation financière prévisionnelle de la commune est de 43 190 € sur un montant total de 43 190 € pour la partie TELECOM

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **PREND ACTE** de l'avant-projet et du plan de financement prévisionnels de l'opération « travaux sur réseau électrique » d'un montant prévisionnel HT de 144 504 €, dont financements externes de 136 721 € et participation prévisionnelle de 7 784 € (frais TE38 + contribution aux investissements)
- **PREND ACTE** de la participation aux frais de maîtrise d'ouvrage de TE38 pour 441 € sur les travaux ELEC
- **PREND ACTE** de l'avant-projet et du plan de financement prévisionnels de l'opération « travaux sur réseau Telecom » d'un montant prévisionnel de 43 190 €, sans financements externes, avec participation prévisionnelle de 43 190 € (frais TE38 + contribution aux investissements)
- **PREND ACTE** de la participation aux frais de maîtrise d'ouvrage de TE38 pour 2 057 € sur les travaux TELECOM
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles.

**2026-09-06 : Délégation permanente au maire, pour signature des contrats de location.**

Monsieur le maire expose :
Dans un souci de favoriser une bonne administration communale, par délibération n°2026-03-07 du 21 mars 2026, le conseil municipal a donné 13 délégations à Monsieur le Maire.
Il est proposé d'inscrire une délégation supplémentaire à Monsieur le Maire : la conclusion et la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans.
Cette délégation joue dans les deux sens, à savoir que la commune soit preneuse ou bailleur.
Le contrat de louage de choses est défini par l'article 1709 du code civil : « Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ».
En tant que commune propriétaire, le conseil municipal, lorsqu'il donne une délégation d'attribution au maire, se dessaisit de sa compétence dans ce domaine. Ainsi, le maire, chargé par délégation pour la durée de son mandat « de décider de la conclusion et de la révision du louage de chose pour une durée n'excédant pas 12 ans », se trouve investi du pouvoir de passer les contrats de location.
Enfin, cette délégation concerne également les concessions d'occupation du domaine public, les baux ruraux ou les baux de chasse.
Il convient de régulariser la procédure de signature des différents contrats de location (COT et logements).
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **PREND ACTE** de la proposition
- **VALIDE** la délégation permanente à Monsieur le Maire pour la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents utiles.

## 3- Informations

**Commune :**
Le DUER (Document Unique d'Evaluation des Risques) sera mis à jour d'ici fin 2026.

**SIVU :**
La rentrée des classes a eu lieu le 01 septembre pour 164 élèves répartis en 7 classes (77 Culin, 84 Tramolé et 3 ext).
Le conseil syndical de rentrée s'est tenu le 08 septembre.
L'étude de climatisation de la cantine, voire de la classe « agora » sera lancée en vue du dépôt d'un dossier de subvention.

**BIC :**
Le prochain conseil communautaire se tiendra le 28 septembre.
Un colloque BIC ouvert à tous les conseillers municipaux est prévu le 28/10 à 18H à St Jean de Bournay.
Par courrier du 31/08, le président de BIC sollicite les communes aux fins de désignation des représentants dans les 4 commissions thématiques mises en place. Sont désignés pour la commune :

- Commission ressources et modernisation : JC DEROSIN titulaire, L AUVE et N MULLET suppléants,
- Commission services à la population : S MILLIAT titulaire, P GOYET et G RAJON Suppléants,
- Commission aménagement et attractivité : B BRESSAN titulaire, E THOMAS et M GORGETTE suppléants,

- Commission transitions et mobilités : M DEBRAND Titulaire, O MONDINO et P SOUZY suppléants.

La liste sera adressée à BIC.

Par courrier du 31/08, le président de BIC rappelle les transferts automatiques de compétence de police de la commune à la communauté de communes, et, invite les communes à se positionner avant fin septembre (délai légal de 6 mois après élection communautaire). Les décisions suivantes sont actées :

- Assainissement- Transfert à BIC
- Collecte des déchets ménagers- Transfert à BIC
- Stationnement des gens du voyage-Transfert à BIC
- Publicité- Transfert à BIC
- Habitat/ERP- Reste à la Commune
- Voirie et taxis- Reste à la Commune

Les 2 compétences conservées par la commune feront l'objet d'un arrêté municipal.

## 4- Points communaux divers/décisions :

**Projets :**

Centre bourg : Relance du projet : La commission « travaux/bâtiments » rencontrera le représentant des grands ateliers de Villefontaine (Constructions en pisé) pour un premier échange relatif aux potentialités du projet centre bourg.

Supérette API : Nous avons été informés le 03/09, que, suite à la mise en redressement judiciaire de l'enseigne API, le projet de supérette à Culin était abandonné par le groupe API.
Le conseil municipal prend acte de cette décision unilatérale et note qu'aucun préjudice financier n'est enregistré pour la commune, hormis la gestion du PC.

SMA : La seconde réunion avec la MOE s'est tenue le 01/09, après que la commission communale dédiée s'est réunie le 27/08.
Plusieurs ajustements sont pris en compte en vue de l'élaboration du dossier APS et du chiffrage qui servira de base aux demandes de subventions.
La phase « Esquisse » est achevée. La production du dossier APS est programmée courant octobre.
Les prestataires de CSPS et bureau de contrôle seront à désigner dans les prochaines semaines.

**Bâtiments :**

La prochaine commission communale se tiendra le 24 /09 à 19H.
Les travaux de VMC et d'isolation des combles de la mairie sont commandés pour la première semaine de novembre. Le remplacement des huisseries extérieures de la mairie sera commandé dès retour de TE38 à mi-septembre.
La machine à glaçons de la SMA est en attente de réparation.
La réfection du carrelage d'un des vestiaires du rugby est nécessaire. Travaux prévus d'ici fin d'année par agent communal.
Intervention sous garantie du plombier pour remise en fonctionnement du système d'échangeur eau froide/eau chaude de la SMA.
Le système Salto pour le contrôle des badges d'accès sera actualisé le 01/10.

**Voiries :**

3 réunions de quartier (Bagneux, Laurendière et chemin du Clos) ont eu lieu. Les aménagements sécuritaires induits sont en cours de chiffrage pour des travaux entre cet automne et le printemps prochain.

**Espaces publics** : le bouclage de l'accès au terrain de rugby côté groupe scolaire, sera réalisé à l'automne par la plantation d'une haie.

**Urbanisme/Environnement :**

La commission urbanisme s'est réunie ce jour : 5 dossiers ont été examinés
Photovoltaïque : une proposition émanant du groupe « Incidences » va faire l'objet d'un échange avec la commission Urba/Environnement.

**Solidarité**
Le courrier d'information pour le repas des ainés du 28 novembre est à distribuer par les membres de la CCAS, pour une réponse d'ici le 05/10. La participation pour les accompagnants de moins de 70 ans est fixée à 50 €
Les colis à l'attention des non participants seront confectionnés à partir de produits locaux.

**Animation/information :**
Site internet : En cours de refonte
Calendrier des fêtes 2027 : Réunion le 23 septembre à 19H30 en mairie.
Les communes de l'ancien « Pays St Jeannais » se sont rencontrées le 08/09 en vue d'une possible réactivation du comice agricole. Les conditions requises en séance (Transparence financière et volontariat des associations) sont un préalable à la relance. Une prochaine réunion sera programmée début octobre.
La journée Téléthon est fixée au 25 octobre à Culin (salle des fêtes).

**Tour de table :**
B BRESSAN : Apporte des précisions (rangement/acoustique) sur la cloison mobile mise en place dans une salle de l'Isle d'Abeau. Un dispositif équivalent est prévu en option, dans la SMA.
P GOYET : La récente distribution d'un livret de la CAPI dans certaines boîtes aux lettres entraîne quelques confusions. La Commune de CULIN n'est pas dans la CAPI mais dans BIC.
P SOUZY : Présence du cirque du 08 au 10/09 vers l'école. RAS.

**La séance est levée à 21H40**
**Le prochain conseil municipal est fixé le 22 octobre à 20H00**

**Signature du Président et du secrétaire**

| Nom Prénom du Président | Signature | Nom Prénom du Secrétaire | Signature |
|---|---|---|---|
| **Maurice DEBRAND** | | **Josiane LE ROY** | |