

COMMUNE DU GUA – 17600
Séance du 09 janvier 2018
PROCES-VERBAL

L'an deux mille dix- huit, le neuf janvier à dix- neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Présents: Monsieur BROUHARD Patrice, Maire – Madame CHEVET Monique, Première Adjointe- Monsieur GANIER Jean-Louis, Deuxième Adjoint - – Madame ORTEGA Béatrice, Quatrième Adjointe- Monsieur VICI Laurent, Cinquième Adjoint -Monsieur OLIVIER Jean-Paul, Conseiller Délégué - Monsieur BOYARD Jacky, Conseiller Délégué -Madame LACUEILLE Maryse – Monsieur MERIAU Yves - Madame MASTEAU Aurélie (entrée en séance en question 2018-01-02) - Monsieur LATREUILLE Alain - Madame MURARO Michèle –Monsieur Yves BARBES - Madame CHARTIER Catherine

Excusés : Monsieur DELAGE Stéphane Troisième Adjoint (a donné pouvoir à Monsieur OLIVIER) - Madame BERNI Martine, Conseillère déléguée (a donné pouvoir à Madame ORTEGA Béatrice)- Madame DEBRIE Claire (a donné pouvoir à Madame Monique CHEVET) - Monsieur HERVE Christophe (a donné pouvoir à Monsieur VICI Laurent) - Monsieur PATOUREAU Pierre (a donné pouvoir à Monsieur le Maire) -

A été nommée secrétaire de séance Catherine CHARTIER

Adoption des Procès- verbaux des 12 octobre, 31 octobre et 05 décembre 2017 :

Monsieur Yves MERIAU indique qu'il est déclaré absent dans le PV du 05 décembre 2017, alors qu'il a adressé un message demandant à être excusé par mail à Madame Monique CHEVET qui n'en pas pris connaissance avant le conseil municipal.

Après vérification, il est tenu compte de cette remarque, Monsieur MERIAU est donc noté comme excusé.

Les procès- verbaux des 12 octobre, 31 octobre et 05 décembre 2017 sont adoptés à l'unanimité.

Délibérations :

2018 -01- 01 Contentieux commune du GUA / Monsieur Pascal BARBES - CU 17185 15 M0063 négatif du 28 décembre 2015 –Annulation par le tribunal Administratif - recours devant la Cour Administrative d'Appel

Monsieur le Maire rappelle qu'en séance de conseil municipal du 28 juin 2016, il avait été autorisé à ester en justice dans cette affaire devant le Tribunal Administratif.

Monsieur Pascal BARBES par une requête enregistrée le 1^{er} juin 2017 demandait au Tribunal Administratif :

- d'annuler le certificat d'urbanisme CU 017 185 15 M0063 du 28 décembre 2015 par lequel Monsieur le Maire a déclaré sur le fondement du b) de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, que l'opération consistant en la création d'un lotissement de 4 à 6 lots sur un terrain cadastré section ZK n°85 n'était pas réalisable ainsi que la décision implicite rejetant son recours gracieux
- d'enjoindre à l'autorité administrative d'instruire à nouveau sa demande et de lui délivrer un certificat positif
- de mettre à la charge de la commune une somme de 2 500 € en application de l'article L.761-1 du code de justice administrative

Le Tribunal Administratif a rendu son jugement le 23 novembre 2017 (notifié à la commune le 24 novembre 2017) et a décidé :

- Le certificat d'urbanisme du 28 décembre 2015 par lequel Monsieur le Maire a déclaré que l'opération envisagée par Monsieur BARBES n'était pas réalisable est annulé ;

- Il est enjoint au maire du GUA de réexaminer la demande de certificat d'urbanisme déposée par Monsieur Pascal BARBES dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent jugement ;
- La commune versera une somme de 1 200 € à Monsieur Pascal BARBES au titre de l'article L761-1 du code de justice administrative
- Les conclusions présentées par la commune du GUA sur le fondement de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées

Il précise que Maître Valérie BROSSIER, avocate (Cabinet SCP- BCJ- POITIERS) a assisté la commune dans ce dossier.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, trois votes contres (Monsieur Alain LATREUILLE, Madame Catherine CHARTIER, Monsieur Yves BARBES), une abstention (Madame Michèle MURARO) et quatorze voix favorables,

- **Décide de faire appel de la décision du Tribunal Administratif devant la Cour Administrative d'Appel ;**
- **Charge Monsieur le Maire de mener toutes démarches relatives à cette affaire ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à ce dossier ;**
- **Mandate Maître Valérie BROSSIER, avocate pour assister la commune dans cette affaire ;**

Débat :

Dans un premier temps, la Préfecture acceptait que la loi Littoral ne soit pas appliquée à la lettre, Monsieur Le Maire indique qu'il a pu défendre certains dossiers et obtenir des certificats d'urbanisme positifs. Puis la Préfecture en a fait une application plus rigoureuse, le certificat de Monsieur BARBES a ainsi été refusé en vertu de ladite loi.

Monsieur le Maire ajoute que s'il avait dû accepter le CU, la Préfecture lui en aurait fait grief. D'autres dossiers en attente sont dans ce même cas. Il ne souhaite pas induire un tel contexte d'insécurité juridique et risquer de voir les actes retoqués par la Préfecture.

L'intérêt de faire appel de la décision réside dans la possible confirmation du jugement de première instance qui donnerait force à une interprétation plus souple de la Loi Littoral. Cela donnerait satisfaction aux futurs pétitionnaires dans la même situation.

Monsieur LATREUILLE indique que délivrer un CU positif donnerait satisfaction aux pétitionnaires mais serait aussi favorable à la commune qui voit s'étioler ses capacités de se développer. Le jugement du tribunal va dans le bon sens. Il conviendrait de suivre le jugement et de délivrer un CU positif. C'est-à-dire prendre le problème à l'envers.

Monsieur le Maire précise qu'il a justement rendez- vous le lendemain avec Monsieur le Sous- Préfet pour discuter avec lui des suites qu'il convient de donner à ce jugement et de la position des services de l'Etat dans ce type de dossiers. Mais pour le moment, la situation est claire, ces derniers retoqueraient tout dossier qui ne va pas dans le sens d'une interprétation rigoureuse de la loi Littoral.

Pour ces raisons Monsieur le Maire indique qu'il a délivré un nouveau CU négatif.

Monsieur OLIVIER confirme que le Préfet a indiqué qu'il s'opposerait à tout acte n'allant pas dans ce sens.

Monsieur LATREUILLE indique qu'il a pu avoir connaissance du nouveau CU délivré, les arguments qui y sont avancés ne valent pas grand-chose. Si le pétitionnaire attaque ce deuxième CU, ce dernier sera probablement annulé.

Monsieur le Maire précise qu'il rendra compte aux conseillers municipaux de sa réunion du lendemain avec Monsieur Le Sous- Préfet. Dans l'attente, il convient de ne pas risquer de voir le délai d'appel dépassé, il propose de délibérer sur la question de l'appel devant la Cour Administrative d'Appel. La délibération pourra être retirée ultérieurement.

Entrée de Madame MASTEAU en séance.

2018 -01- 02 Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) BARBES Yves - 7 rue Samuel Champlain (unité foncière C 1025 – C 1465 – C 67) –exercice du droit de préemption

Monsieur Yves BARBES, en sa qualité de propriétaire de l'unité foncière, ne participe pas à la délibération.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L300-1, R 211-1 et suivants, R 213-1 et suivants, D 213-13-1 et suivants ;

Vu la délibération en date du 02 février 2012 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13 mai 2013 instituant un droit de préemption urbain sur la commune du GUA sur les zones U et AU du PLU;

Vu la DIA adressée par Maître POISSON, Notaire à Le GUA, le 26 octobre 2017 et relative à la vente d'une unité foncière – immeuble sis 7 rue Samuel Champlain, composé des parcelles C1025- C1465 et C67, d'une contenance totale de 733 m2, et appartenant à Monsieur Yves BARBES moyennant un prix de 132 500 euros.

Considérant que l'unité foncière est classée en zone UA du PLU de la Commune soumis au Droit de préemption urbain

Vu la délibération 2017-12-112 du 05 décembre 2017 par laquelle le conseil municipal décide de solliciter une visite du bien auprès du propriétaire ;

Considérant la notification en date du 16 décembre 2017 au propriétaire et au Notaire Maître POISSON de la délibération 2017-12-112 du 05 décembre 2017 ;

Considérant le courrier du propriétaire daté du 19 décembre 2017 et remis contre décharge en mairie le 19 décembre 2017 portant acceptation de la visite et la fixant au 22 décembre 2017 ;

Considérant que la visite s'est déroulée le 22 décembre 2017 et a donné lieu au constat de visite règlementaire ;

Considérant dès lors que le cas échéant, le conseil municipal doit exercer son droit de préemption dans le délai d'un mois à compter du 22 décembre 2017 ;

Monsieur le Maire expose :

L'unité foncière en question, est constituée d'une propriété bâtie en façade de la rue Samuel Champlain, disposant d'une vitrine sur rue édifée sur la parcelle C1025, et, à l'arrière, représentant plus de 60 % du tènement foncier, d'un terrain non bâti cadastrée C67, d'une superficie de 450 m2, dont on accède depuis la propriété bâtie par la parcelle C1465 mais qui possède une sortie directe sur la place de l'ancienne Chapelle.

La DIA porte sur l'ensemble de l'unité foncière située dans le secteur du centre-bourg, autour de l'îlot constitué par l'ancienne chapelle, d'ores et déjà réhabilité pour accueillir la Médiathèque, et de l'ancienne maison de retraite, qui est un secteur stratégique pour la Commune et dont la restructuration en cours s'inscrit dans l'un des objectifs du développement de la Commune, inscrit au Projet d'aménagement et de développement durable à savoir le maintien et le développement des services et commerces en centre- bourg concourant ainsi à préserver les équipements existants et l'attractivité de la commune et qui constitue l'un des enjeux majeurs du mandat ;

Dans le cadre de cette restructuration :

- Le site doit accueillir la construction de la Maison de Santé, tel qu'acté par le conseil municipal en séance du 27 juin 2017,
- Des réflexions sont actuellement menées quant au devenir de l'ancienne maison de retraite, propriété de l'Hôpital de Royan (accueil de nouveaux commerces et/ou logements).
- La construction d'une nouvelle mairie aux normes d'accessibilité pourrait idéalement trouver sa place sur le site.

Ces projets sont générateurs de besoins en places de stationnement en centre-bourg, point déjà problématique à ce jour, les véhicules fréquemment contraints de stationner sur les parcelles appartenant à la Maison de Retraite La Coralline faute de places sur les parkings communaux, et rendent nécessaire la réalisation d'une nouvelle aire de stationnement sur l'îlot accueillant déjà dans l'ancienne chapelle la Médiathèque et une salle polyvalente.

Dans sa séance du 27 juin 2017, actant la construction de la Maison de Santé, le Conseil municipal avait fait état de la nécessité de pallier le déficit de parkings en s'assurant de la maîtrise foncière des parcelles avoisinantes pour réaliser de nouveaux emplacements, en particulier par l'usage du droit de préemption.

De même, la commune a ces dernières années déjà signifié au propriétaire son souhait d'acquérir la parcelle C 67, qui du fait de sa sortie directe sur la place de l'ancienne chapelle présente un intérêt indéniable dans le cadre de la restructuration de ce secteur (usage, stationnements, liens) , mais faute d'accord sur le prix n'a pu voir aboutir son projet d'acquisition.

La DIA porte sur la totalité de l'unité foncière (trois parcelles). Le code de l'urbanisme n'autorisant pas les préemptions partielles, la commune doit préempter l'immeuble dans son intégralité, ce qui permet en outre à la Commune en reprenant la partie bâtie de préserver une installation à usage de commerce, usage auquel est vouée la propriété qui dispose d'une vitrine sur rue en centre-bourg. Ce, conformément à son objectif visé au PADD de favoriser la reprise des bâtiments pour installer des commerces de proximité et en cohérence avec la restructuration du site de l'ancienne chapelle.

En conséquence, l'acquisition de ce bien répond à un intérêt général et s'inscrit dans les finalités de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, en ce qu'il vise à la réalisation d'un projet urbain et d'équipements collectifs et concourt au maintien et à l'accueil d'activités économiques.

Le prix de la vente est fixé à 132 500 €, prix auquel il conviendra d'ajouter les frais d'actes notariés.

Les frais de commission de 5 000 € étant déclarés dans la DIA à la charge du vendeur.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, une abstention (Monsieur LATREUILLE), et dix- sept voix favorables,

- **Décide pour les causes sus énoncées d'exercer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation de l'unité foncière constituée par les parcelles C 1025 – C 1465 – C 67.**
- **Décider d'exercer le droit de préemption urbain en vue de la réalisation d'un parking s'inscrivant dans le cadre du projet de restructuration de l'ilot de l'ancienne chapelle/ancienne Maison de retraite dans le centre-bourg de la Commune.**
- **Décide d'acquérir le bien aux prix et conditions figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir le prix de 132 500 € auquel il convient d'ajouter les frais d'actes, la commission de 5 000 € TTC figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner étant déclarée à la charge du vendeur**
- **Prend acte que l'acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la présente décision conformément à l'article R 213-12 du code de l'urbanisme.**
- **Décide de mandater Maître RAZAT, Notaire à SAUJON (17600), pour représenter la commune dans le cadre de la présente acquisition.**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents et actes à intervenir nécessaires à l'acquisition de ce bien, les frais inhérents à la présente vente étant à la charge de la commune.**
- **Dit que la dépense résultant de cette acquisition sera imputée sur les crédits à inscrire au budget primitif principal exercice 2018.**

Débat :

Monsieur le Maire précise que Le code de l'urbanisme n'autorisant pas les préemptions partielles, la commune doit préempter l'immeuble dans son intégralité. Mais cela permet de fait en récupérant la partie bâtie, d'imaginer une installation à usage de commerce, en effet la propriété dispose d'une vitrine sur rue en centre-bourg. Cela est conforme au PADD qui a

notamment pour objectif de favoriser la reprise des bâtiments pour installer des commerces de proximité.

Les crédits seront ouverts au budget primitif 2018. Le prix est bien de 132 500 €, les frais d'actes sont en sus, mais la commission est à la charge du vendeur.

2018 -01- 03 SIVU Piscine de La Lande – mise à disposition de la piscine en faveur des scolaires

Monsieur le Maire expose que la convention 2017-2018 porte sur la mise à disposition des bassins et de deux MNS sur des séances d'une durée de 35 mn au bénéfice des scolaires.

83 élèves fréquenteront la piscine sur l'année scolaire 2017-2018.

Le coût de la prestation s'élève pour l'année à 1 195 €.

Le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- **Autorise Monsieur le maire à signer la convention avec le SIVU Piscine de la Lande**

2018 -01- 04 ENEDIS - Convention de servitudes sur la parcelle cadastrée ZH 11 située Bois Ragon.

Monsieur le Maire expose que ENEDIS a chargé le Bureau ENR Saintes, (Bureau Etudes Réseaux Electriques) de procéder à l'enfouissement du réseau Haute Tension sur les communes de SAINT- SORNIN, LE GUA et SAINTE GEMME.

Un câble souterrain devra traverser la parcelle communale ZH 11 située Bois Ragon (établissement à demeure d'une bande de 3 mètres de large sur une longueur de 90 mètres).

ENEDIS devra pouvoir pénétrer sur la propriété afin de procéder à la construction, la surveillance, l'entretien et toutes interventions rendues nécessaires.

La conclusion d'une convention de servitudes est donc rendue nécessaire entre ENEDIS et la commune.

Monsieur le Maire pourra être autorisé à signer tous documents relatifs à ce dossier, notamment notariés.

Le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- **Autorise Monsieur le Maire à signer la convention de servitudes avec ENEDIS**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents ultérieurs relatifs à la convention et notamment les actes notariés.**

QUESTIONS DIVERSES

Réunion de la commission urbanisme le 24 janvier à 14h 00

Dans le cadre de « permanences urbanisme », la commission sera régulièrement appelée à émettre un avis sur les projets de permis de construire concernant la ZAC Fief des Justices (zone artisanale). Ces projets seront présentés par les futurs pétitionnaires eux- mêmes.

Travaux tourne à gauche RD 131

Les travaux dureront trois mois, un accès à Soldoga est maintenu. La route de Marennes n'est pas accessible, une déviation est mise en place par Saint- Nadeau. La rue des Fiefs risque toutefois d'être très largement empruntée.

Monsieur LATREUILLE suggère de mettre la rue des Fiefs en sens interdit sauf riverains.

Monsieur le Maire indique qu'il faut parvenir à faire respecter la déviation.

Les **vœux du Maire** se dérouleront le 14 janvier prochain à 11h00 au Foyer Rural.

Les **vœux aux Acteurs Economiques** organisés par la communauté de communes du bassin de Marennes se dérouleront le 15 janvier prochain à 18h00 au Foyer Rural.

Eclairage public :

On constate encore des dysfonctionnements. Onze lampadaires sont en panne encore aujourd'hui, le SDEER tarde à intervenir.