

COMMUNE DU GUA – 17600
Séance du 17 décembre 2019
PROCES-VERBAL

L'an deux mille dix- neuf, le dix- sept décembre 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 OLIVIER Jean- Paul, Deuxième Adjoint - Monsieur DELAGE Stéphane, troisième Adjoint - Madame ORTEGA Béatrice, Quatrième Adjointe - Monsieur PATOUREAU Pierre - Madame LACUEILLE Maryse - Madame DEBRIE Claire - Madame MASTEAU Aurélie (départ après délibération 2019-12-130) - Madame MURARO Michèle - Madame CHARTIER Catherine - Madame DUBUC Nicole

Excusés : Monsieur MERIAU Yves (a donné pouvoir à Madame Claire DEBRIE) - Monsieur LATREUILLE Alain (a donné pouvoir à Madame Catherine CHARTIER)

Absents : Monsieur VICI Laurent, Cinquième Adjoint - Madame BERNI Martine - Monsieur BARBES Yves - Monsieur HERVE Christophe

A été nommé secrétaire de séance Monsieur Jean- Paul OLIVIER

Délibérations :

Monsieur le Maire expose que les cinq délibérations à suivre concernent la ZAC Champlain. Il apporte les précisions suivantes sur la composition du dossier :

- Le dossier de réalisation de la ZAC (délibérations 1 et 2) comprend 3 parties :
 - o Le programme des équipements publics (PEP) qui fait l'objet d'une délibération particulière (délibération 1)
 - o Le programme global de constructions (PGC)
 - o Les modalités prévisionnelles de financement (MPF)
- Le référentiel d'aménagement (délibération 3) fixe un cadre d'engagements qualitatifs. Ces engagements sont inscrits eux même dans la charte HQV (Habitat et Qualité de Vie) à laquelle la commune et l'aménageur ont adhéré et pour laquelle ils ont récemment reçu le label (à l'étape conception).
- Le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et son annexe le Cahier des Prescriptions Architecturales, paysagères et Environnementales (CPAUPE) (délibération 5)
Ces documents sont annexés aux contrats de vente des terrains et fixent les droits et devoirs des parties (aménageur et propriétaires) ainsi que les règles d'urbanisme s'appliquant à la ZAC.

Monsieur le Maire précise que ce dossier représente une réflexion et un travail de longue haleine. L'équipe municipale a souhaité que la qualité prime sur tout autre critère. Ceci explique l'inscription du projet dans le dispositif HQV.

Il précise s'être rendu sur une réalisation de GPM Immobilier à NANTES et avoir été séduit par l'endroit très convivial, où règne un esprit de village.

Madame CHARTIER indique avoir été surprise par l'échéancier des couleurs figurant dans le référentiel, particulièrement vives.

Monsieur OLIVIER précise avoir vu ce type de couleurs sur l'Ile d'Oléron, que cela lui avait paru esthétique et que cela rappelait les cabanes de pêcheurs.

Madame CHARTIER demande si tout type d'arbres peut être planté sur les parcelles.
Monsieur le Maire répond que certaines essences sont interdites comme les haies de persistants exotiques par exemple.
Madame CHEVET indique que les acquéreurs ont l'obligation de planter une haie en limite d'emprise publique.
Monsieur le Maire indique que la plantation d'un arbre minimum est obligatoire pour chaque parcelle.

2019-12-122 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain – Approbation du Programme des Équipements Publics

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,
Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,
Vu la délibération n° 2018-11-104 du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,
Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,
Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'examen au cas par cas environnemental,
Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,
Vu le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,

Monsieur le Maire rappelle que la Société GPM Immobilier, désignée aménageur-concessionnaire du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain en février 2018, compte parmi ses missions la prise en charge de l'ensemble des études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les études menées par l'aménageur ont permis d'aboutir à l'approbation, par le Conseil municipal du 12 février 2019, du dossier de création de la ZAC de Champlain.

L'aménageur a également mené les études de réalisation qui ont permis d'aboutir à la définition du Programme des Équipements Publics (PEP) à réaliser dans la zone.

Le PEP définit l'ensemble des équipements et ouvrages publics nécessaires à la viabilisation de la zone ainsi que des futurs terrains destinés à accueillir le programme des constructions. Il indique également les modalités de financement et de maîtrise d'ouvrage de ces équipements.

Ce document comprend notamment deux annexes : la notice descriptive des ouvrages et les plans de principe des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, etc.). Son contenu est conforme aux principes d'aménagement définis par et avec les élus pour la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain en Comité de Pilotage.

Le PEP est par ailleurs l'une des pièces constitutives du dossier de réalisation de la ZAC ; il est précisé que l'approbation de ce dernier fera l'objet d'une délibération propre.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- de procéder à l'approbation du projet de Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain ;
- d'assurer la communication au public du Programme des Équipements Publics de la ZAC de Champlain en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Le Gua ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

- **Approuve le programme des équipements publics à réaliser dans la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à rendre ledit Programme des Équipements Publics consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, afin d'en assurer la communication au public ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire énumère les équipements concernés, le financement et les responsabilités des parties prenantes:

- voirie, ouvrages et plan de circulation : financement par l'aménageur – gestionnaire : commune
- espaces verts et aménagements qualitatifs : financement par l'aménageur – gestionnaire : commune
- assainissement eaux usées : financement par l'aménageur – gestionnaire : RESE
- assainissement eaux pluviales : financement par l'aménageur – gestionnaire : Commune
- eau potable incendie : financement par l'aménageur – gestionnaire RESE
- électricité (éclairage public) : financement par l'aménageur – gestionnaire SDEER
- électricité : financement par ENEDIS – gestionnaire ENEDIS
- télécom : financement par l'aménageur- gestionnaire : Orange France Télécom
- fibre optique : financement et gestion opérateur (non connu à ce jour)
- gaz : financement et gestion GRDF
- Déchets emplacements : financement aménageur – gestionnaire CDC Bassin de Marennes
- Déchets fourniture cuve : financement et gestion CDC Bassin de Marennes
- Aménagement du carrefour rue Samuel Champlain : financement par le Conseil Départemental et commune avec une participation financière de l'aménageur de 25 000 €.

Monsieur le Maire sur ce dernier point apporte les précisions suivantes :

- L'aménagement d'un plateau ralentisseur par le Département permettra non seulement de sécuriser l'accès à la ZAC mais apportera également une réponse à la lutte contre la vitesse excessive des véhicules rue Samuel Champlain. Dans le même temps, une piste cyclable sera aménagée.
- Le Département serait Maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement de ce plateau, la commune participerait à hauteur de 40 % du coût des travaux.

Monsieur OLIVIER précise que s'agissant d'une procédure de ZAC, les documents ne sont pas figés. Certaines données techniques peuvent évoluer au fur et à mesure de l'avancement du programme. C'est par ailleurs, précise-t-il tout l'intérêt de cette procédure.

2019-12-123 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain – Approbation du dossier de Réalisation

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,

Vu la délibération n° 2018-11-104 du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,

Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'examen au cas par cas environnemental,

Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-122 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,

Vu les pièces du dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,

Monsieur le Maire rappelle que, conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 16 mars 2018, la Société GPM Immobilier a, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire, procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC de Champlain.

Le dossier de réalisation est composé des pièces suivantes :

- 1- **Le Programme des Équipements Publics (PEP)** à réaliser dans la zone, approuvé par le Conseil municipal le 17 décembre 2019 et constitué de deux annexes : la notice descriptive des ouvrages et les plans de principe des réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, etc.).

- 2- **Le Programme Global des Constructions (PGC)** à réaliser dans la ZAC. Sur le périmètre approuvé le 12 février 2019, d'environ 6 hectares, il est prévu la réalisation du programme prévisionnel global à vocation principale d'habitat suivant :
 - > Environ 120 à 125 logements, réalisés selon un rythme moyen d'une vingtaine de logements par an et répartis comme suit :
 - Une vingtaine de logements locatifs sociaux, sous formes de maisons individuelles groupées proposées sur des terrains d'une superficie moyenne de 125 m² ;
 - Une centaine de terrains à bâtir proposés en accession dont :
 - Environ 25 à 30 petits terrains d'une superficie moyenne de 250 à 300 m², destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro en vigueur au 16 mars 2018, date de signature du traité de concession relatif à la ZAC de Champlain ;
 - Environ 40 terrains à bâtir dits « intermédiaires », d'une superficie moyenne de 300 à 400 m² ;
 - Et environ 35 grands terrains, d'une superficie moyenne de 400 à 500 m² ;

Ce programme global prévisionnel des constructions s'appuie sur une surface de plancher maximale prévisionnelle de 20 000 m² environ.

Il est précisé que ce programme est prévisionnel et qu'il pourra légèrement varier, sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

3- **Les modalités prévisionnelles de financement** (MPF) de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'aménageur et de la collectivité concédante.

En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré.

Au titre de la ZAC, l'aménageur-concessionnaire apporte une contribution à l'aménagement de l'accès à la ZAC depuis la rue Samuel Champlain, sous la forme d'une participation financière de 25 000 € hors taxes maximum versée à la collectivité concédante. Les discussions entre la municipalité et le Conseil départemental devront se poursuivre afin de déterminer les modalités de maîtrise d'ouvrage et de réalisation de cet aménagement.

Il est par ailleurs rappelé que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L.331-7 et R.331-6 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- de procéder à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Champlain ;
- d'assurer la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC de Champlain en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.311-9 et R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Le Gua ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

- **Approuve le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain**
- **Autorise Monsieur le Maire à rendre ledit dossier de réalisation consultable sur le site internet communal ainsi qu'en mairie, afin d'en assurer la communication au public ;**
- **Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le maire rappelle que la ZAC sera réalisée en 3 phases :

- 1^{ère} phase : à l'est du site accessible depuis la rue Samuel Champlain :
 - o 46 logements dont 6 en accession sociale avec une date de lancement des travaux prévue au 1^{er} trimestre 2020
- 2^{ème} phase : création de la sortie piétonne sur la rue Samuel Champlain.
 - o 34 logements dont 6 en location sociale avec une date de lancement des travaux prévisionnelle en 2022
- 3^{ème} phase : connexions avec la rue Croix de Chalons
 - o 43 logements dont 6 en location sociale avec une date de lancement des travaux en 2024.

Ces délais sont prévisionnels et dépendent des acquisitions foncières et des perspectives de commercialisation.

Monsieur le Maire précise que le programme à destination des primo-accédants se réalisera sous forme de terrains à bâtir d'environ 250 m² dont le prix de vente est maîtrisé afin de faciliter la réalisation d'un projet « maison-garage-terrain » pour un coût inférieur à 170 000 € TTC tous frais compris. Il ajoute que ce prix reste à son sens raisonnable.

Il précise que les dépenses les plus importantes se situeront durant les deux premières phases. La dernière phase est celle située le long de la rue Croix de Chalons.

Il indique que pour éviter que les camions- bennes ne dégradent les voies, les poubelles seront prises en charge en bout d'impasse et les apports volontaires en sortie de lotissement.

De même, précise-t-il, les boîtes à lettre sont regroupées en bout de voie.

Plusieurs élus indiquent que cette organisation est de plus en plus fréquente et non contraignante.

2019-12-124 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain –Approbation du Référentiel d'Aménagement

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,

Vu la délibération n° 2018-11-104 du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,

Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'examen au cas par cas environnemental,

Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n°2019-12-122 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n°2019-12-123 par laquelle le conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,

Vu le projet de référentiel d'aménagement de la ZAC,

Monsieur le Maire rappelle que le projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain s'inscrit dans une démarche de développement durable, dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement. À ce titre, il s'agit notamment :

- de promouvoir une urbanisation harmonieuse et maîtrisée, assurant la qualité des aménagements publics ;
- de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement, en créant des espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile et en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols ;
- de favoriser la biodiversité, en privilégiant une trame végétale propice à l'accueil de la petite faune et à la conservation des espèces (plantes mellifères, arbres fruitiers, etc.) ;
- d'inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture.

Afin de concrétiser ces ambitions, la collectivité et l'aménageur de la ZAC, GPM Immobilier, ont décidé :

- d'inscrire le projet dans le cadre de la démarche « Habitat et Qualité de Vie ». Cette labellisation évalue le futur quartier au regard de 5 axes : la gouvernance, la mixité du programme, la conception architecturale et paysagère, l'écologie et la dimension économique et fonctionnelle. A cet effet, la collectivité et le concessionnaire de la ZAC ont défini les objectifs à atteindre pour l'aménagement du quartier Champlain ;
- de rédiger un référentiel d'aménagement : ce document formalise les engagements qualitatifs de la maîtrise d'ouvrage au regard de ces cinq axes et précise les modalités de mise en œuvre retenues pour les respecter. Ces actions seront à mettre en place par l'aménageur ou la commune au regard des missions qui leur incombent, au fur et à mesure de la réalisation du quartier : modalités de l'aménagement paysager, guide pour la rédaction du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères, animations pour l'accueil des habitants, etc.

Le référentiel d'aménagement a ainsi vocation à permettre le suivi et l'évaluation du respect des engagements qualitatifs pris initialement par la collectivité et l'aménageur. En ce sens, il sera donc annexé au traité de concession par voie d'avenant.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain.

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

- **Approuve le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain.**
- **Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire évoque les objectifs des cinq axes répertoriés dans le référentiel d'aménagement.

Mixité :

La commune souhaite proposer une offre attractive pour les familles et les jeunes ménages afin de maintenir l'activité de ses équipements, notamment scolaire. Le projet est également l'opportunité de proposer des logements neufs, à faibles charges d'entretien aux personnes plus âgées qui recherchent un habitat plus adapté à leurs modes de vie.

Architecture et paysages :

- Paysages : L'aménagement des espaces publics répond aux objectifs de sobriété environnementale et aux exigences de fonctionnalité. Les emprises des voiries sont adaptées pour permettre la circulation tout en limitant les emprises imperméabilisées. Et l'objectif est d'apporter un maximum de végétalisation sur les espaces publics. Le programme des équipements publics prévoit une forte végétalisation des noues, placettes et bassins.
La composition urbaine est également pensée pour proposer à un maximum de logements d'avoir une vue ou un accès sur un espace apaisé de la circulation : placette, bassin paysager, cheminement doux....
- Constructions :
L'aspect des constructions est encadré par trois principes :
-harmoniser les volumes des logements
-diversifier les couleurs ou revêtements possibles pour les façades et les toitures : un large choix de matériaux est autorisé, et notamment distiller de la couleur sur chaque logement par le revêtement ou par les volets.
-créer un maximum d'ouvertures vitrées, notamment sur les parois visibles depuis l'espace public.
Le traitement des limites parcellaires vise à assurer à la fois le sentiment d'intimité tout en participant à la qualité visuelle de la rue.

Ecologie :

Limiter au maximum les effets de l'urbanisation sur l'environnement. L'ambition écologique pour la conception du quartier porte sur la gestion des eaux pluviales et la création d'un paysage propice à la biodiversité : création d'un réseau d'eau pluviale privilégiant les ouvrages aériens (noues, caniveaux, bassins) d'infiltration. Les matériaux perméables sont favorisés autant que possible sur les liaisons douces, les espaces verts et les zones de stationnements.

La biodiversité sera maintenue et renforcée par la plantation d'essences adaptées au climat et au sol, et gérées par un entretien raisonné.

Les constructions réalisées par les futurs habitants concentrent de forts enjeux écologiques : le choix des matériaux, l'aménagement des parcelles, les déchets émis, les énergies utilisées sont déterminants. Afin de donner des conseils aux habitants sur les solutions possibles, un livret d'accueil contenant des informations utiles leur sera remis.

Dimension économique :

La commune dispose de nombreux services et commerces en centre-bourg. D'autre part, une zone d'activités commerciale existe le long de la RD traversant la commune. La ZAC Champlain se situe entre ces deux pôles d'activités : l'accueil de cette nouvelle population doit permettre de conforter les activités en place. Il n'a donc pas été jugé pertinent de diversifier l'offre au sein du quartier. Par contre, les nombreuses connexions douces amorcées par la ZAC ont pour ambition de faciliter les parcours jusqu'au centre-bourg.

La prise en compte de la dimension «Economie et service» dans le cadre de la ZAC porte donc essentiellement sur deux points :

- la création d'espaces conviviaux en coeur de quartier, visant à proposer des lieux appropriables par les habitants, notamment les enfants en réduisant l'impact de la circulation.
- la recherche de partenariats avec des acteurs locaux de la construction et de l'aménagement paysager.

Gouvernance :

La Concertation est au coeur de la procédure de ZAC : elle entend bien évidemment la concertation avec les habitants, mais surtout un dialogue constant entre la commune, à l'initiative du projet et des objectifs à atteindre et l'aménageur, en charge de sa réalisation.

Monsieur le Maire précise que La commune et l'aménageur GPM se sont vus remettre le label HQV (Habitat et Qualité de Vie) à l'étape de la présente phase de conception.

Cette charte à laquelle la commune a adhéré dès le début des réflexions est un outil de gestion qualitative de projet qui s'impose à l'aménageur.

Les mérites relevés pour le projet communal à cette occasion sont les suivants :

- La démonstration qu'une approche sociale n'est pas incompatible avec la qualité des aménagements et des constructions
- La démonstration qu'un nouvel urbanisme réfléchi et maîtrisé est possible.

2019-12-125 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain –Approbation de l'avenant n°1 au Traité de Concession de la ZAC Champlain.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale

du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,
Vu la délibération n° 2018-11-104 du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,
Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,
Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'examen au cas par cas environnemental,
Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-122 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-123 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-124 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le référentiel d'aménagement portant sur la ZAC de Champlain,
Vu le traité de concession relatif à la ZAC de Champlain, signé le 16 mars 2018,
Vu le projet d'avenant n° 1 au traité de concession,

Monsieur le Maire rappelle que, lors de sa signature le 16 mars 2018, le Traité de concession relatif à la ZAC de Champlain ne constituait qu'un projet, élaboré sur la base des conclusions des études de faisabilité.

Conformément aux dispositions contenues dans le traité, notamment celles des articles 1er et 33, ce dernier est destiné à évoluer suite à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

En effet, l'article 33.2 du traité de concession prévoit que les éléments techniques, financiers et qualitatifs des futurs aménagements (schéma de composition et pièces contractuelles) ainsi que le calendrier prévisionnel, seront incorporés par avenant dans le présent Traité après approbation par le Conseil municipal des dossiers de création et de réalisation.

Le dossier de création de la ZAC de Champlain a été approuvé par le Conseil municipal le 12 février 2019. Le Programme des Équipements de la zone ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC ont quant à eux été approuvés par le Conseil municipal du 17 décembre 2019.

Le Conseil municipal du 17 décembre 2019 a également validé les dispositions du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) de la ZAC.

Dans le cadre des études de réalisation et de l'élaboration du plan de composition de la ZAC, la programmation ainsi que le chiffrage estimatif des travaux ont été ajustés, entraînant en conséquence une évolution des modalités financières de l'opération.

En conséquence, il est désormais nécessaire de procéder à une actualisation de ce dernier par le biais d'un avenant. Ce dernier a pour objets de modifier et/ou compléter la rédaction de certains articles du traité de concession, ainsi que de mettre à jour ses annexes, afin de prendre en compte et d'intégrer au contrat les dispositions techniques, financières et qualitatives issues du dossier de réalisation de la ZAC.

Les dispositions du traité de concession concernées par l'avenant n° 1 sont les suivantes :

- Article 01 - Objet du traité : ajustement de la programmation.

- Article 02 - Documents contractuels : mise à jour de la liste des annexes.
- Article 06 - Date d'effet et durée de la concession : prolongation de la durée de la concession rendue nécessaire par les investigations techniques et par les négociations foncières.
- Article 26 - Participation de l'aménageur : introduction de la participation de l'aménageur au coût d'aménagement du plateau d'accès à la ZAC via la rue Samuel Champlain.
- Annexes.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal :

- D'approuver les dispositions de l'avenant n° 1 au traité de concession relatif à la ZAC de Champlain ;
- De l'autoriser à signer ledit avenant.

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

- **Approuve l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC de Champlain, joint à la présente délibération.**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 1 au traité de concession relatif à la ZAC de Champlain.**
- **Autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire indique qu'effectivement le programme des constructions a évolué à la marge et que la durée de la concession passe de 6 à 9 ans (à compter de la signature du traité le 16 mars 2018).

La participation de l'aménageur au financement de la mise en place d'un plateau d'accès à la ZAC rue Samuel Champlain d'un montant de 25 000 € est intégrée au traité.

Monsieur le Maire aborde la question des équipements de lutte contre l'incendie : Aujourd'hui, on ne peut délivrer un permis de construire si les moyens de défense-incendie s'avèrent insuffisants. Une bouche d'incendie coûte environ 7 000 € pièce, cette dépense est à la charge de la commune. Mais ces équipements ne sont opérationnels qu'à la condition que le débit d'eau soit suffisant. Ce n'est pas le cas sur une partie importante du territoire communal. La responsabilité eau potable relève de Eau 17 et de la RESE.

Au final, en ce qui concerne la ZAC, une bâche devra être installée sur un espace public.

Monsieur DELAGE précise que sur la commune de SABLONCEAUX, deux permis ont été refusés du fait de l'insuffisance d'équipements défense incendie.

2019-12-126 Zone d'Aménagement Concerté de Champlain – Approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 2017-06-66 du 27 juin 2017 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-06 en date du 8 février 2018 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société GPM Immobilier en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la création et la réalisation du projet d'aménagement de Champlain,

Vu la délibération n° 2018-11-104 du 6 novembre 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création et à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la décision du 26 novembre 2018 par laquelle l'Autorité Environnementale a conclu que le projet de ZAC de Champlain n'est pas soumis à étude d'impact,

Vu la délibération n° 2019-02-02 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que le bilan de la mise à disposition du dossier d'examen au cas par cas environnemental,
Vu la délibération n° 2019-02-03 en date du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-122 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-123 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-124 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n°2019-12-125 par laquelle le Conseil municipal a approuvé l'avenant n° 1 au traité de concession de la ZAC de Champlain et a autorisé le Maire à le signer,
Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC de Champlain et son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales,

Monsieur le Maire précise que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges, dit Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT). Celui-ci définit les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de la ZAC. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le CCCT est accompagné d'une annexe : le « Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales » (CPAPE) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et fixe les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

L'objet du CPAPE est de compléter les règles d'urbanisme fixées par le PLU sur la zone afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privatives au sein de la ZAC, afin d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants. Le CPAPE a également vocation à transcrire à l'échelle de la parcelle privative les objectifs qualitatifs définis par la collectivité et l'aménageur dans le référentiel d'aménagement de la ZAC, approuvé le 17 décembre 2019.

Ces deux documents - CCCT et CPAPE - seront annexés à chaque acte de vente ; les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposeront ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le CPAPE a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévue au même Code, ses dispositions sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Cela signifie désormais que les dispositions contenues au CPAPE approuvé par le Conseil municipal seront opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire.

Aussi, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAPE à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a décidé de soumettre ce document à l'approbation du Conseil municipal.

Compte tenu de l'exposé qui précède, Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal :

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la ZAC de Champlain ;
- D'autoriser la publicité du Cahier des Charges de Cession de Terrains et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du Code de l'urbanisme ;
- De définir en conséquence les modalités de publicité suivantes :
 - o Mention de l'approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie.
 - o Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
 - o Transmission du CPAPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il est précisé que l'opposabilité du CPAPE sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

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

- **Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains relatif à la ZAC de Champlain.**
- **Approuve le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain.**
- **Valide les mesures de publicité suivantes :**
 - o **Mention de la présente approbation du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain affichée pendant un mois en mairie.**
 - o **Mise à disposition du Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC de Champlain sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.**
 - o **Transmission du CPAPE approuvé à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**
- **Autorise le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la mise en œuvre de ces mesures de publicité ainsi qu'à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire précise que le CPAUPE traduit règlementairement les principes énoncés dans le référentiel d'aménagement (délibération 3).

Les prescriptions du CPAUPE sont plus restrictives que celles du PLU.

Madame CHARTIER demande si les prescriptions restent valables dans le temps.

Monsieur le Maire répond par l'affirmative.

Madame CHARTIER demande si les animaux sont interdits.

Monsieur le Maire précise qu'à son sens ce type d'interdiction n'est pas possible.

La police municipale pourra toujours intervenir dans le cadre de nuisances à l'occasion de l'exercice du pouvoir de police.

2019-12-127 Révision du Plan Local d'Urbanisme – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et d Développement Durable - PADD

Monsieur le Maire rappelle que la révision du PLU sur l'ensemble de la commune a été prescrite par délibération en date du 22 mars 2016.

Conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.

L'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme indique que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A ce stade, ce débat ne vaut pas arrêt du projet de PADD, cependant les propositions d'orientations générales et les débats auxquels elles donneront lieu serviront de socle pour la suite des travaux de révision du PLU.

Ce document a fait l'objet d'une présentation en Commission urbanisme et d'une présentation en Réunion publique le 28 novembre 2019.

Les personnes publiques associées ont été destinataires du dossier pour avis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour des orientations générales suivantes :

- Orientations pour la protection de l'environnement, des paysages et des patrimoines
 - o Protéger les milieux urbains et paysages d'intérêt national et local :
 - Protection des espaces de marais et espaces humides en tenant compte des aménagements nécessaires aux activités agricoles traditionnelles et préservant le patrimoine existant.
 - Protection, maintien et si possible renforcement des fonctionnalités écologiques des espaces et continuités boisés ou agricoles intégrant des possibilités encadrées d'évolution du bâti existant et tenant compte des besoins liés au fonctionnement des exploitations agricoles.
 - o Mettre le patrimoine végétal, paysager et bâti au cœur des choix d'aménagement et d'urbanisme
 - Affirmer des limites urbaines claires permettant d'orienter les choix communaux de développement et d'urbanisme sur les années à venir
 - L'organisation des espaces aménagés et urbanisés existants ou programmés tenant compte du cadre naturel, agricole et paysager
 - Préserver les sites, motifs architecturaux et éléments bâtis reconnus comme patrimoine collectif et faisant partie des référentiels locaux
 - o Prendre en compte les facteurs de risques, de nuisances et liés au changement climatique
 - La vulnérabilité du territoire face aux risques d'inondation doit être prise en compte et dans la mesure du possible réduite.
 - Les sources possibles de nuisance sonores voire de sécurité qui constituent des éléments de dégradation du cadre de vie doivent être prises en compte.
 - Le projet souligne l'importance des enjeux liés aux changements climatiques et à la transition énergétique et contribuera à ces objectifs au travers de son PLU.
- Orientations de développement démographique et résidentiel
 - o Une ambition démographique raisonnée de 2300 habitants d'ici 2030

- Prolonger et si possible conforter la dynamique de croissance démographique
 - La programmation de logements diversifiés, dans un cadre maîtrisé et intégré aux espaces urbains existants
 - Attractivité en termes de suffisance, diversité et qualité d'offres d'habitat
- Orientations de développement économique et commercial
 - Contribuer à la pérennité des activités agricoles et conchyliques
 - Renforcer le pôle économique intercommunal et maîtriser l'implantation d'activités
 - Maintenir la vitalité commerciale et l'animation du centre- bourg
 - Valoriser le potentiel touristique autour des ressources patrimoniales
- Orientations pour les équipements, les réseaux et les déplacements
 - Conforter l'offre en équipements et la polarité du bourg
 - Anticiper et intégrer les besoins de renforcements de réseaux
 - Mieux hiérarchiser le réseau viaire et développer l'usage des modes doux

Le projet fixe de même des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Pour l'avenir, il s'agit de modérer l'impact des politiques d'urbanisation en termes d'artificialisation d'espaces agro-naturels en agissant sur plusieurs leviers : habitat – espaces dédiés aux activités – équipements.

Monsieur le Maire invite les conseillers municipaux à débattre sur les orientations du PADD.

- Monsieur le Maire précise que l'implantation des commerces doit impérativement être canalisée.
- Monsieur le Maire évoque quelques situations difficilement compréhensibles pour les administrés du fait de la Loi Littoral : à Cadeuil par exemple, l'implantation d'activités est possible sur la commune de Sainte- Gemme. De l'autre côté de la route sur Le GUA, l'implantation d'un garage a été refusée et toute activité y est actuellement interdite.
- Monsieur le Maire insiste sur la nécessité de mener cette procédure de révision avec vigilance. On s'aperçoit par expérience que tout oubli ou négligence dans la réflexion peut avoir de lourdes conséquences.
- Monsieur le Maire indique qu'aujourd'hui, on ne peut plus construire tant que les dents creuses n'auront pas été comblées.
- Monsieur OLIVIER évoque la situation des cinq villages de la Commune visés dans le PADD. Leur qualification en tant que « Villages » au sens de la Loi Littoral dépendra également du SCOT et des échanges avec les services de l'Etat.

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-5 et L 153-12,
Vu la délibération du conseil municipal du 22 mars 2016 prescrivant la révision générale du PLU,**

Considérant le document projet de PADD soumis au Conseil Municipal,

- **Prend Acte de la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et de la tenue d'un débat sur ses orientations générales**
- **La tenue du débat est formalisée par la présente délibération à laquelle le projet de PADD est annexé.**
- **La délibération sera transmise en Sous- Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.**

Débat :

Monsieur le Maire ajoute que le travail mené depuis début 2019 (Bilan du PLU en vigueur, Diagnostic du territoire, Mise au point des orientations de projet), en liaison avec la

Communauté de Communes du Bassin de Marennes et le PETR Marennes Oléron, a conduit à l'établissement d'un document de projet PADD.

Ce document a fait l'objet d'une présentation en Commission urbanisme et d'une présentation en Réunion publique le 28 novembre 2019.

Les personnes publiques associées ont été destinataires du dossier pour avis.

Il précise que la procédure va suivre son cours selon les étapes suivantes :

Après le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conseil municipal, il conviendra d'élaborer le projet de règlement et le zonage.

Le conseil municipal pourra ensuite tirer le bilan de la concertation puis arrêter le projet de PLU. Le projet de PLU sera ensuite adressé aux personnes publiques associées.

Monsieur Le Maire pourra prendre l'arrêté de mise à l'enquête publique.

L'enquête publique se déroulera.

Les documents seront éventuellement ajustés.

Le PLU sera ensuite approuvé en conseil municipal.

2019-12-128 - Aménagement de la voirie place de Verdun – permis d'aménager

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal en séance du 30 juillet 2018 puis du 26 juin 2019 a autorisé Monsieur le Maire à signer la convention relative à la conception de l'aménagement de la Place de Verdun. Dans ce premier temps, la convention prévoit :

- l'esquisse - la présentation du dossier d'esquisse à l'Architecte des Bâtiments de France - la réalisation du permis d'aménager- le levé topographique.

Monsieur le Maire présente le projet.

Il porte sur l'aménagement de l'ensemble de l'espace public et a vocation à organiser le stationnement, la mise en accessibilité et la sécurisation des piétons. Il comprend également l'aménagement des espaces paysagers prenant en compte l'aspect architectural du site. Il traite l'écoulement des eaux pluviales. Il prend en compte le déplacement du Monument aux Morts.

Le conseil municipal, une voix contre (Monsieur Alain LATREUILLE),

- **autorise Monsieur le Maire à déposer le permis d'aménager et Madame la Première Ajointe à délivrer et signer le Permis d'aménager.**

Débat :

Monsieur le Maire indique que le Monument aux Morts sera réinstallé sur la Place du Logis.

Il est ainsi possible d'aménager quelques places de parkings sur la place de Verdun.

Monsieur DELAGE indique que la réflexion a porté sur une nouvelle conception de l'ensemble du site et sur les réponses à apporter à certains problèmes récurrents : réfection des réseaux –réfection de la rue Saint- Laurent- création de parkings - sécurisation des obsèques – facilitations d'accès aux commerces.

Il ajoute que le monument dès sa dépose sera immédiatement réinstallé.

2019-12-129 - Contrat téléphonie- CESO Télécom

Monsieur le Maire expose qu'il a sollicité une nouvelle proposition de contrat de téléphonie.

Il rappelle que la société ACT est l'actuel prestataire.

La société CESO Télécom a fourni une offre intéressante.

La prestation consiste en les prestations suivantes :

- la location- achat – maintenance – abonnement téléphonie hébergée et connexion réseau d'un système de téléphonie et représente un coût mensuel de 484.50 € HT soit 581.40 € TTC. Il s'établit sur une durée de 48 mois. Soit 23 256 € HT en fonctionnement pour les quatre années.
- L'achat de matériel (prestation en investissement) : 1 493 € HT soit 1 791.60 € HT.

Soit une opération de 24 749 € HT sur 4 ans.

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

- **autorise Monsieur le Maire à signer le contrat avec la société CESO Télécom selon les modalités exposées ci- dessus.**

Débat :

Monsieur le Maire indique que la téléphonie a beaucoup dysfonctionné ces derniers temps sur l'ensemble des bâtiments communaux. Il faut reconnaître que la société ACT n'a pas donné entièrement satisfaction, ceci s'explique peut-être parce que la téléphonie n'est entrée que récemment dans leur domaine d'activité. La société CESO prendra donc le relai en début d'année 2020.

2019-12-130 - Loyer bâtiment commercial place du Logis – avenant portant sur la diminution du loyer à compter du 1^{er} janvier 2020

Monsieur le Maire expose que l'emprunt contracté en 2005 pour un montant de 160 000 € dans le cadre de l'aménagement du bâtiment commercial arrive à terme au mois de décembre 2019.

Le loyer demandé au locataire est resté inchangé depuis que le conseil municipal par deux délibérations successives (13 mars 2014 puis 29 mai 2018) a décidé de ne plus procéder aux réévaluations du loyer jusqu'au 23 mars 2020 (date à laquelle se termine le présent bail).

Ce loyer s'établit à 1 383.54 € HT (1 660.25 € TTC) soit 16 602.48 € HT annuels (19 923.00 € TTC).

Il sollicite l'avis du conseil municipal sur le principe de la diminution du loyer avant le terme du bail le 23 mars prochain, soit dès le 1^{er} janvier 2020.

En effet, il indique s'être renseigné sur les loyers commerciaux pratiqués sur le secteur et propose au conseil municipal de définir un loyer mensuel de 966 € HT (soit 1 159.20 € TTC).

Après en avoir débattu, Le conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- **Emet un avis favorable sur le nouveau montant de loyer mensuel proposé par Monsieur le Maire de 966 € HT (1159.20 € TTC) à compter du 01 janvier 2020.**
- **autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant au bail commercial et tous documents relatifs à cette affaire.**

Débat :

Monsieur le Maire précise que la superficie du bâtiment représente 165 m² (dont surface de vente 117 m²).

2019-12-131 - GRDF – Instauration de la Redevance d'Occupation Provisoire du Domaine Public (RODP)

Monsieur le Maire expose que la Redevance pour Occupation du Domaine Public (RODP) est sollicitée chaque année sur la base des ouvrages fixes. Une délibération du 29 août 2017 a décidé de sa mise en place. Elle s'établit à 379.80 € pour 2019 (5894 mètres de canalisations de distribution en 2018).

La Redevance d'Occupation Provisoire du Domaine Public peut être mise en place, elle concerne quant à elle l'occupation provisoire du domaine public par les chantiers de travaux sur des ouvrages de réseaux de distribution de gaz et de canalisations particulières de gaz. Elle s'établit à 284.56 € pour 2019 (767 mètres dans le cadre de chantiers réalisés en 2018).

Soit un total de 664 €.

Le conseil municipal pourra décider l'instauration de la Redevance Provisoire pour l'Occupation du Domaine Public par les chantiers provisoires de travaux sur des ouvrages de réseaux de distribution de gaz.

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

- **Décide l'instauration de la redevance provisoire pour l'occupation du domaine public**
- **autorise Monsieur le Maire à mener toutes démarches relatives à cette affaire et notamment l'émission du titre de 664 € représentant les deux redevances.**

2019-12-132 - Immeuble 14 rue serpentine – devis destruction du bâtiment et aménagement du parking

Monsieur le Maire rappelle que la procédure d'expropriation relative au bâtiment est arrivée à son terme et qu'il convient à présent de mener l'opération de destruction de l'édifice et d'aménagement du parking.

Il rappelle que les crédits sont ouverts au budget pour un montant de 25 000 € TTC (dont indemnité d'expropriation de 8 875 €).

Monsieur le Maire fait part des deux offres de prix reçues dans le cadre de la destruction du bâtiment.

La première a été établie par l'entreprise DROUET, elle fait état d'un montant de travaux de 12 762.00 € HT + option enduit de finition 2 016 € HT. Soit 14 778 € HT (17 733.60 € TTC).

La seconde fait état d'un coût plus important de 27 952.80 € TTC (dont la finition des enduits).

Monsieur le Maire invite le conseil municipal à émettre un avis sur le choix du devis.

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

- **autorise Monsieur le Maire à signer le devis établi par l'entreprise DROUET d'un montant de 14 778 € HT (17 733.60 € TTC) dont enduit de finition.**

Débat :

Monsieur le Maire signale la présence gênante d'un poteau EDF dans l'angle de l'immeuble à démolir.

2019-12-133 - Fêtes de fin d'année 2019 – attribution de bons d'achat au personnel municipal

Monsieur le Maire propose d'attribuer des bons d'achat pour Noël 2019 aux vingt agents municipaux (agents titulaires et contractuels) d'un montant de 60 € (bon d'achat à valoir sur certains commerces du centre- bourg de la commune qui pâtissent des travaux actuellement menés sur la rue Saint- Laurent).

Quatre commerces sont concernés : - bureau de tabac journaux – charcuterie – superette – poissonnerie.

Le conseil municipal, une voix contre (Madame Nicole DUBUC), 10 voix favorables,

- **Emet un avis favorable sur l'attribution de bons d'achat au personnel municipal.**

Débat :

Madame DUBUC indique être en désaccord avec le principe de cette attribution et demande si tous les agents sont concernés.

Monsieur le Maire répond par l'affirmative indiquant que les salaires de la plupart des agents sont peu élevés.

QUESTIONS DIVERSES

Avis du conseil municipal sur le principe de déclassement/cession de chemins d'accès sur le Lotissement Del Sol

Monsieur le Maire sollicite l'avis du conseil municipal sur le projet de déclassement/ cession de deux petites voies d'accès communales sur le lotissement Del Sol.

Ces accès ne mènent qu'à une seule parcelle et ne représentent pas un intérêt public. Les propriétaires pourraient se porter acquéreur des accès.

L'un des propriétaires, notamment, souhaiterait que cet accès soit goudronné.

Il convient de solliciter l'avis de France Domaines sur l'estimation du prix de cession de ces accès.

Madame CHARTIER indique que s'il s'agissait présentement de voter sur cette affaire, elle ne serait pas forcément favorable. Elle demanderait un temps de réflexion. Elle craint que cela n'ouvre la porte à de nombreuses autres demandes.

Monsieur le Maire informe que les travaux rue Saint- Laurent s'interrompent le vendredi 20 décembre 2019 et reprendront le 06 janvier 2020.

Monsieur DELAGE souhaite souligner les conditions difficiles dans lesquelles ont travaillé les ouvriers du chantier ces derniers temps du fait des intempéries.

Il précise que la déviation Monsanson – Dercie ne sera plus d'actualité en janvier. Les véhicules emprunteront dorénavant la rue de l'Hopitaud.

Madame LACUEILLE indique que ces routes sont très dégradées.

Monsieur le Maire informe que la DID apportera son soutien dans le cadre de leur remise en état.

Monsieur DELAGE indique que la propriété du Château de Dercie a été touchée par les pluies récentes. Le fossé longeant sa propriété a été inondé du fait de l'existence d'une déverse. Une partie du mur s'est écroulée et la porte classée qui avait été rénovée a été endommagée. Il a déclaré ces sinistres auprès de son assureur.

Madame CHARTIER déplore un vol commis à son domicile il y a peu.

Monsieur DELAGE informe qu'à partir du 06 janvier 2020, EDF procède à l'enfouissement de lignes haute tension entre l'école élémentaire et la boulangerie rue Samuel Champlain. Le chantier durera 15 jours. La circulation ne devrait pas être perturbée outre mesure.

FEUILLE DE CLOTURE du conseil municipal du 17 décembre 2019

Article R2121-9 du CGCT : Chaque feuillet clôturant une séance rappelle les numéros d'ordre des délibérations prises et comporte la liste des membres présents avec, en regard, une place pour la signature de chacun d'eux ou, éventuellement, la mention de la cause qui les a empêchés de signer.

Délibérations :

QUESTIONS DIVERSES :

BROUHARD Patrice		MERIAU Yves	
CHEVET Monique		DEBRIE Claire	
OLIVIER Jean- Paul		MASTEAU Aurélie	
DELAGE Stéphane		BARBES Yves	
ORTEGA Béatrice		MURARO Michèle	
VICI Laurent		CHARTIER Catherine	
PATOUREAU Pierre		LATREUILLE Alain	
BERNI Martine		MURARO Michèle	
LACUEILLE Maryse		HERVE Christophe	
		DUBUC Nicole	