

COMMUNE DU GUA – 17600
Séance du 12 février 2020
PROCES-VERBAL

L'an deux mille vingt, le douze février 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 VICI Laurent, Cinquième Adjoint (entré en séance à la question 2020-02-13) - Madame LACUEILLE Maryse - Madame DEBRIE Claire - Madame MASTEAU Aurélie - Monsieur BARBES Yves - - Madame CHARTIER Catherine - Monsieur LATREUILLE Alain - Madame DUBUC Nicole

Excusés : - Monsieur PATOUREAU Pierre Madame BERNI Martine - Monsieur MERIAU Yves (a donné pouvoir à Madame DEBRIE) - Monsieur HERVE Christophe (a donné pouvoir à Madame CHEVET) - Madame MURARO Michèle

A été nommée secrétaire de séance Madame Catherine CHARTIER.

Approbation du PV du conseil municipal du 12 février 2020 :

Monsieur OLIVIER indique avoir une remarque sur la question 2020-01-01 - Affaire marché « rénovation de l'école élémentaire – désordres apparus sur les sanitaires » - demande en référé devant le Tribunal Administratif, et notamment l'abstention de Monsieur LATREUILLE. Monsieur OLIVIER précise que les propos transcrits ne reflètent pas exactement la réalité des commentaires. Il souhaite que soit transcrit que :

Monsieur OLIVIER indique que ces problèmes sont apparus durant la mandature précédente, Monsieur LATREUILLE n'a pu les ignorer. Il ne faudrait pas que ces malfaçons soient à la charge de la commune et donc des administrés.

Monsieur LATREUILLE indique ne pas se souvenir d'un tel problème durant le mandat précédent. Il voulait dire en fait qu'il n'avait pas été informé de ce problème durant le présent mandat.

Monsieur OLIVIER indique que la nouvelle équipe municipale a été informée de ces problèmes lors de leur prise de fonction, que c'est l'ancien responsable des services techniques qui les en avait informés.

Monsieur LATREUILLE précise qu'il ne s'est pas abstenu sur le fait qu'il y ait ou non problème mais sur le fait qu'il n'avait pas assez de connaissances sur le sujet. De plus, le cabinet d'Architectes a plutôt bonne réputation.

Monsieur le Maire précise que la commune tente de traiter ce litige depuis cinq ans maintenant et que l'architecte n'a pas répondu à ces sollicitations. La commune a tout essayé, on ne peut éviter le contentieux.

Monsieur le Maire sollicite le conseil municipal sur l'inscription de la question suivante à l'ordre du jour.

Demande de remboursement à la commune – évacuation de déchets vers la déchèterie de la Madeleine

- **Le conseil municipal à l'unanimité de ses membres émet un avis favorable sur l'inscription de cette nouvelle question à l'ordre du jour.**

2020- 02- 10 Demande de remboursement – évacuation de déchets vers la déchèterie de la Madeleine

Monsieur le Maire expose qu'un administré a pu être identifié alors qu'il procédait à un dépôt illégal de déchets.

Il convient dès lors de lui demander le remboursement des frais d'intervention des agents communaux pour le traitement des déchets :

- heures effectuées par le policier municipal dans le cadre de la recherche d'identité
- heures effectuées par les agents des services techniques dans le cadre de l'évacuation vers la déchèterie).

Six heures et trente minutes ont été nécessaires pour mener à bien cette prestation soit un coût de 140.34 €.

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

- **Autorise Monsieur le Maire à mener toutes démarches en vue de l'encaissement de cette recette et notamment l'émission du titre de recette.**
 - o Un administré a pu être identifié dans le cadre d'un dépôt illégal de déchets. Il lui est demandé le remboursement pour l'intervention des agents communaux (heures du policier municipal + heures d'évacuation vers la déchèterie).
 - o 3 agents communaux intervenus pour un total de 6.5 heures : 140.34 €

2020- 02- 11 Aménagement de trois logements sociaux immeuble Verdun – attribution des marchés relatifs aux lots 2-3 et 6

Vu L'article L. 2122-1 du code de la commande publique,

Monsieur le Maire rappelle que le marché aménagement de trois logements sociaux est alloué comme suit :

Lot N° 1 - Maçonnerie - Enduit

Lot N° 2 – Couverture - Zinguerie

Lot N° 3 – Menuiseries Extérieures et Intérieures

Lot N° 4 - Plâtrerie – Isolation

Lot N° 5 - Electricité – Chauffage - VMC

Lot N° 6 - Plomberie - Sanitaire

Lot N° 7 - Peinture - Revêtements de murs et de sols

Lot N° 8 -Carrelage – Faïence – Plinthes

Il rappelle qu'une première consultation lancée par délibération du 30 juillet 2019 a été déclarée infructueuse en conseil municipal du 24 septembre 2020, en effet hormis le lot 5, les autres lots étaient soit non représentés soit insuffisamment.

Le conseil municipal du 24 septembre 2019 a donc autorisé Monsieur le Maire à lancer une nouvelle consultation quant aux lots 1-2-3-4-6-7-8.

Suite à cette deuxième consultation, il rappelle que le conseil municipal en date du 26 novembre 2019 a décidé :

- d'attribuer le lot n°1 « Maçonnerie – Enduits » à l'entreprise EGCB pour un montant avec option de 26 297.99 € HT
- d'attribuer le lot n° 4 « Plâtrerie- Isolation » à l'entreprise AY GOURAUD pour un montant de 5 788.210 € HT
- d'attribuer le lot n° 5 « Electricité – Chauffage – VMC » à l'entreprise LABBE HERBELOT pour un montant avec option de 19 093.34 € HT
- d'attribuer le lot n° 7 « Peinture - Revêtements de murs et de sols » à l'entreprise EURL WISLER pour un montant avec option de 11 823.00 € HT
- d'attribuer le lot n°8 « Carrelage – Faïence – Plinthes » à l'entreprise CARRELAGE SAINTAIS 17 pour un montant de 3 298.00 € HT

La consultation s'est révélée être infructueuse concernant les lots 2-3 et 6, soit par défaut d'offres soit par insuffisance d'offres.

Il rappelle que lors de cette même séance, le conseil municipal a décidé de lancer une procédure de marché public négocié sans publicité ni mise en concurrence préalables concernant les lots 2-3-6, les offres des entreprises ayant participé aux précédentes procédures étant conservées.

Il informe le conseil municipal que cette consultation a donné les résultats suivants

La date limite de réception des offres était fixée au 07 février 2020.

Lot 2 : couverture- zinguerie : Une offre unique a été reçue: BL Couverture pour un montant de 17 696.00 € HT.

Monsieur le Maire propose d'attribuer le lot 2 à BL Couverture.

Lot 3 : Menuiseries intérieures et extérieures : Deux offres ont été reçues :

- Ets Rouil pour un montant de 9 768.50 € HT
- Menuiseries Gervais Annereau pour un montant de 8 186.31 € HT

Menuiseries Gervais Annereau obtient la meilleure note sur le critère prix. Les deux entreprises obtiennent la même note en valeur technique. Menuiseries Gervais Annereau propose de plus deux options :

- o Fenêtre de toit salle d'eau : 1 480.50 € HT
- o Fenêtre de toit séjour avec volets roulants: 1 480.50 € HT

Monsieur le Maire propose d'attribuer le lot 3 à Menuiseries Gervais-Annereau et de retenir les deux options soit un montant de 11 147.31 € HT.

Lot 6 : Plomberie –Sanitaires : Deux offres ont été reçues :

- Sas Endeval Petit pour un montant de 21 740.67 € HT
- Techniconfort pour un montant de 11 070.32 € HT

Techniconfort obtient la meilleure note sur le critère prix. Les deux entreprises obtiennent la même note en valeur technique.

Monsieur le Maire propose d'attribuer le lot 6 à Techniconfort pour un montant de 11 070.32 € HT.

Le marché global s'établirait donc à 106 214.16 € HT soit 127 457 € TTC.

Ce résultat est conforme à l'estimation initiale de 107 400.00 € HT

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

- **Décide d'attribuer les marchés comme suit :**
 - o **Lot 2 : couverture- zinguerie à BL Couverture pour un montant de 17 696.00 € HT.**
 - o **Lot 3 : Menuiseries intérieures et extérieures à Menuiseries Gervais- Annereau pour un montant de 11 147.31 € HT.**
 - o **Lot 6 : Plomberie –Sanitaires à Techniconfort pour un montant de 11 070.32 € HT.**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives aux marchés avec les entreprises retenues**

Débat :

Monsieur BARBES regrette que la commission bâtiment ne se soit jamais réunie à ce sujet. Madame CHEVET et Monsieur OLIVIER indiquent que Monsieur LATREUILLE y est venu. Monsieur LATREUILLE répond qu'il connaît effectivement le bâtiment mais non par le biais d'une commission.

Monsieur le Maire évoque la tenue de commissions avec l'architecte.

2020- 02- 12 ZAC CHAMPLAIN - Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer les promesses et actes de vente relatifs à la cession des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC CHAMPLAIN

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le 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° 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 du 17 décembre 2019 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 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-125 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à signer l'avenant n° 1 au traité de concession relatif à la ZAC de Champlain,

Vu le calendrier prévisionnel de réalisation de la ZAC de Champlain,

Vu l'avis des Domaines émis le 30 janvier 2018,

Considérant la demande de renouvellement dudit avis en cours auprès de France Domaines,

Considérant que la société GPM Immobilier a été désignée aménageur pour la réalisation de la ZAC de Champlain en février 2018.

Considérant que, conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a mené les études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC : les dossiers ont été respectivement approuvés par le Conseil municipal le 12 février 2019 et le 17 décembre 2019.

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC prévoit l'aménagement de l'opération en trois tranches prévisionnelles.

Considérant que, désormais, l'aménageur est en mesure de lancer la phase opérationnelle pour la commercialisation et l'aménagement de la première tranche de la ZAC, située en partie Est de la ZAC.

Considérant que pour pouvoir réaliser les travaux d'aménagement et d'équipements prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC, et pour pouvoir ensuite céder les lots à bâtir, l'aménageur doit se rendre propriétaire du foncier nécessaire à la réalisation du programme.

Considérant que la Commune de Le Gua est à ce jour propriétaire de 4 parcelles au sein du périmètre de la ZAC :

- Section D - Parcelle n° 1077 - Superficie concernée par la cession : 17 199 m².
- Section D - Parcelle n° 1102 - Superficie concernée par la cession : 17 740 m².
- Section D - Parcelle n° 1103(p) - Superficie concernée par la cession : 4 885 m².
- Section D - Parcelle n° 1385(p) - Superficie concernée par la cession : 1 162 m².

Considérant que la superficie totale des parcelles maîtrisées par la Commune est de 40 986 m².

Considérant que le reste des terrains compris dans le périmètre de la ZAC appartient à des propriétaires privés.

Considérant qu'afin de permettre la réalisation progressive de l'opération, il convient de permettre la cession par la Commune à l'aménageur de son foncier correspondant.

Considérant que, conformément aux dispositions des articles 11 et 12 du traité de concession,

l'aménageur acquerra les emprises foncières communales ou privées nécessaires à la réalisation de la ZAC par tranche opérationnelle, dès lors qu'il aura obtenu une pré-commercialisation de 30 % des lots libres sur la tranche considérée.

Considérant que le traité de concession prévoit par ailleurs que 50% du foncier maîtrisé par la Commune au sein du périmètre, soit 20 493 m², seront acquis par l'aménageur dès le lancement de la première tranche, sous réserve de la condition de pré-commercialisation rappelée ci-avant.

Considérant que pour la cession des terrains communaux, le service des Domaines a été consulté afin de rendre une évaluation : l'avis rendu le 30 janvier 2018 et en attente de renouvellement a conclu à une valeur de l'ordre de 11€ / m².

Considérant, néanmoins, que le traité de concession signé avec la société GPM Immobilier le 16 mars 2018 prévoit que la cession des terrains soit réalisée au prix de 8€/m², soit une valeur inférieure à l'estimation faite par le service des Domaines.

Considérant que cette valeur s'explique par les objectifs de mixité sociale et d'aide à l'accession à la propriété, ainsi que par les objectifs de qualité environnementale, définis dans le cadre de l'opération d'aménagement de Champlain :

- l'un des enjeux poursuivis par la ZAC de Champlain est de créer un nouveau quartier d'habitat favorisant l'installation notamment des jeunes ménages actifs en proposant une offre attractive en matière de prix et de produits, tout en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Pour permettre de répondre à cet enjeu, il est prévu au sein de la ZAC la réalisation d'une vingtaine de logements locatifs sociaux, ainsi que d'environ 25 à 30 petits terrains à bâtir 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 de la ZAC).

- 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 : urbanisation harmonieuse et maîtrisée, qualité des aménagements publics, création d'espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile, limitation de l'imperméabilisation des sols, favoriser la biodiversité, inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture, etc. Afin de concrétiser ces ambitions, la collectivité et l'aménageur ont notamment décidé d'inscrire le projet dans le cadre de la démarche « Habitat et Qualité de Vie », qui permet d'évaluer le futur quartier au regard de 5 axes que sont la gouvernance, la mixité du programme, la conception architecturale et paysagère, l'écologie et la dimension économique et fonctionnelle.

Considérant que la poursuite de tels objectifs à vocation sociale et environnementale est considérée comme une contrepartie légitime et suffisante, justifiant la cession du foncier communal à un prix inférieur à celui indiqué dans l'avis des Domaines.

Considérant, par conséquent, que la cession par la Commune du Gua des terrains qu'elle possède au sein du périmètre de la ZAC de Champlain, au profit de l'aménageur, sera poursuivie afin de permettre la satisfaction de ces objectifs.

Considérant que la cession des terrains communaux compris dans le périmètre de la ZAC de Champlain, ainsi que la formalisation des promesses et actes de vente correspondant, seront réalisées dans les conditions prévues au traité de concession de la ZAC et rappelées dans la présente délibération.

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

- D'approuver la cession à l'aménageur du foncier communal compris dans le périmètre de la ZAC de Champlain et nécessaire à la réalisation de cette dernière.
- D'approuver le prix de cession de ce foncier communal à 8€/m², justifié par les objectifs de mixité sociale et de qualité environnementale poursuivis par le projet d'aménagement.
- D'autoriser le Maire à signer les promesses et actes de vente qui seront formalisés dans le cadre de la cession de ces terrains, dans le respect des dispositions prévues aux articles 11 et 12 du traité de concession de la ZAC de Champlain et rappelées dans la présente délibération.

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

- **Approuve la cession à l'aménageur du foncier communal compris dans le périmètre de la ZAC de Champlain et nécessaire à la réalisation de cette dernière, représentant une superficie totale 40 986 m².**
- **Indique que la cession de ce foncier communal sera réalisée à un prix de 8€/m², justifié par les objectifs de mixité sociale et de qualité environnementale poursuivis dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Champlain.**
- **Autorise le Maire à signer les promesses et actes de vente correspondant à la cession du foncier communal compris dans le périmètre de la ZAC de Champlain, dans le respect des dispositions prévues aux articles 11 et 12 du traité de concession de la ZAC et rappelées dans la présente délibération.**
- **Autorise le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire rappelle que deux sociétés avaient répondu à la consultation : GPM Immobilier et Nexity.

Il précise que l'on en est à la phase de pré-commercialisation.

Le renouvellement de l'avis des Domaines a été resollicité.

Il rappelle que GPM finance une partie de l'aménagement prévu rue Samuel Champlain.

Monsieur BARBES s'étonne de ce prix de vente alors que la communauté de communes du Bassin de Marennes a acheté les terrains relatifs à la zone commerciale pour 17 € le m².

Monsieur le Maire et Monsieur LATREUILLE indique que le montant évoqué par Monsieur BARBES est erroné.

Monsieur OLIVIER informe qu'il y a déjà 30 % de maisons réservées.

Monsieur le Maire se dit satisfait de la tournure prise par ce dossier.

2020- 02- 13 ZAC CHAMPLAIN – autorisation donnée à Monsieur le Maire de solliciter le Préfet dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

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 du 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° 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 du 17 décembre 2019 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 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n° 2019-12-125 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à signer l'avenant n° 1 au traité de concession relatif à la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n° 2020-02-12 du 12 février 2020 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à signer les promesses et actes de vente correspondant à la cession du foncier communal compris dans le périmètre de la ZAC de Champlain,
Vu l'état d'avancement du projet d'aménagement portant sur le secteur de Champlain,
Vu la nécessité de disposer de tous les moyens permettant d'assurer la réalisation de ce projet d'aménagement,

Considérant que le secteur de Champlain a été identifié comme prioritaire pour accueillir l'urbanisation à court-moyen terme de la Commune dans le Plan Guide élaboré à l'échelle du territoire communal en 2017.

Considérant que ce projet d'aménagement doit notamment permettre à la Commune du Gua de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat, notamment en faveur des ménages primo-accédants, tout en s'inscrivant dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement.

Considérant ainsi que le Conseil municipal a validé en juin 2017 la réalisation de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), sous le mode de la concession d'aménagement.

Considérant que, suite à l'organisation d'une procédure de mise en concurrence dont le lancement a également été validé par le Conseil municipal en juin 2017, la société GPM Immobilier a été désignée en février 2018 en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC de Champlain.

Considérant que, conformément aux termes de traité de concession signé le 16 mars 2018, l'aménageur a pour mission de mener l'ensemble des études nécessaires à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, de procéder à l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement du projet, et de commercialiser les terrains destinés à accueillir les futurs logements.

Considérant que le dossier de création de la ZAC de Champlain a été approuvé par le Conseil municipal du 12 février 2019 ; le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil municipal du 17 décembre 2019.

Considérant qu'il est prévu, sur un périmètre total d'environ 6 hectares, la réalisation d'environ 120 à 125 logements, dont :

- une vingtaine de logements locatifs sociaux,
- environ 25 à 30 petits terrains à bâtir, 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,
- environ 75 terrains à bâtir en accession libre, sur des superficies allant de 300 à 500 m² en moyenne.

Considérant que le projet s'inscrit également dans une démarche de développement durable ainsi que dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement ; à ce titre, la collectivité et l'aménageur ont notamment décidé d'inscrire l'opération dans la démarche « Habitat et Qualité de Vie », qui permet d'évaluer le futur quartier au regard de 5 axes que sont la gouvernance, la mixité du programme, la conception architecturale et paysagère, l'écologie et la dimension économique et fonctionnelle.

Considérant ainsi :

- qu'en prévoyant une part d'environ 15% de logements locatifs sociaux et d'environ 20 à 25% de logements en accession aidée, soit une part globale de 35 à 40% participant à la mise en œuvre des principes de mixité sociale ;
- qu'en privilégiant le développement urbain de la Commune sur un secteur de « dent creuse » ;

La ZAC de Champlain est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Marennes-Oléron, ainsi qu'avec ceux du Programme Local de l'Habitat du Pays de Marennes-Oléron.

Considérant par ailleurs que la réalisation de la ZAC de Champlain est conforme aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, qui classe le périmètre de l'opération en zone AUz destinée à être urbanisée sous la forme d'opération d'aménagement à vocation principale d'habitat.

Considérant que le périmètre de la ZAC est constitué de 13 parcelles, représentant une superficie totale d'environ 60 200 m², dont la propriété est détenue par 8 propriétaires et/ou indivisions et répartie comme suit :

- **4 parcelles appartiennent à la Commune de Le Gua.** Elles représentent une superficie totale de 40 986 m², soit près de 70% du périmètre de l'opération ;
- **9 parcelles appartiennent à des propriétaires et/ou indivisions privés ;** elles représentent au total 19 200 m², soit environ 30% du périmètre de l'opération.

Considérant que le Conseil municipal a autorisé, en février 2020, la cession du foncier communal compris dans le périmètre de la ZAC à l'aménageur dans les conditions prévues au traité de concession, et a autorisé le Maire à signer les promesses et actes de vente correspondants.

Considérant que l'aménageur a par ailleurs engagé les discussions foncières avec les propriétaires privés dès sa désignation.

Considérant que, pour l'acquisition des terrains privés, malgré une démarche qui est et sera privilégiée tant que possible à l'amiable, certains blocages sont à pressentir.

Considérant, par conséquent, que pour se donner les moyens d'assurer la réalisation de son projet d'habitat, la Commune du Gua envisage de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), se laissant ainsi la possibilité de recourir à l'expropriation dans le cas où les négociations amiables seraient un échec.

Considérant que, dans cette hypothèse, le périmètre de la DUP sera similaire à celui de la ZAC, approuvé le 12 février 2019 ;

Considérant, en outre, qu'une procédure d'enquête parcellaire pourra être menée conjointement à la DUP afin d'obtenir un arrêté de cessibilité sur tout ou partie des terrains concernés par l'opération.

Considérant que, dans cette optique, le préfet de département devra être sollicité pour organiser les enquêtes publiques nécessaires :

- L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au terme de laquelle le Préfet délivrera un arrêté déclarant l'utilité publique du projet ;
- L'enquête parcellaire visant à identifier les parcelles susceptibles de faire l'objet d'une expropriation et au terme de laquelle le Préfet délivrera un arrêté de cessibilité, permettant *in fine* la saisine du juge de l'expropriation si cela s'avère nécessaire.

Considérant que le dossier de déclaration d'utilité publique comportera les éléments de projet (notamment techniques) issus des dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Considérant que le dossier de DUP pourra être déposé le moment venu auprès du Préfet de Département lorsqu'il sera complet et validé par l'ensemble des parties prenantes, Commune et aménageur.

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

- **de confirmer la nécessité de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC de Champlain, afin de permettre à l'aménageur-concessionnaire de la ZAC d'accéder à la propriété des terrains privés nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ;**
- **de confirmer la possibilité d'assortir le dossier de DUP d'une enquête parcellaire permettant d'obtenir la cessibilité de tout ou partie des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ;**
- **de l'autoriser à déposer le dossier, une fois celui-ci achevé et complet, auprès du Préfet de Département et de solliciter ce dernier pour l'organisation des enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.**

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

- **confirme la nécessité de recourir à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique sur le périmètre de la ZAC de Champlain, afin de permettre à l'aménageur-concessionnaire de la ZAC d'accéder à la propriété des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ;**
- **confirme la possibilité d'assortir le dossier de DUP d'une enquête parcellaire permettant d'obtenir la cessibilité de tout ou partie des terrains nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement ;**
- **autorise le Maire à déposer le dossier, une fois celui-ci achevé et complet, auprès du Préfet de Département et de solliciter ce dernier, le moment venu, pour l'organisation des enquêtes publiques nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité ;**
- **autorise le Maire à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur LATREUILLE indique que certains de ces terrains sont stratégiques pour l'aménagement des accès à la ZAC.

Monsieur le Maire ajoute que cela vaut aussi pour l'aménagement des réseaux.

2020- 02- 14 Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Modification simplifiée n°2 du PLU – retrait de la délibération n°2019-11-105 du 26 novembre 2019 – approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal avait décidé lors de la séance du conseil municipal du 26 novembre 2019 d'approuver la modification simplifiée n°2 du PLU par délibération n° 2019-11-105.

En effet, afin d'assurer la conformité entre les règles de la ZAC inscrites au CPAP et les règles du PLU, il s'avérait nécessaire d'engager une adaptation de ce dernier, en procédant à la modification du règlement écrit et graphique du document d'urbanisme.

La Préfecture par courrier du 05 février 2020 a émis l'observation suivante :

- Le déroulement de la procédure de est conforme et n'appelle aucune observation.
- Mais le règlement (écrit et graphique) annexé à la délibération n'intégrait pas la modification simplifiée n°1 du PLU. Celle s'était déroulée en 2017 et portait sur le secteur du Fief des Justices (« tourner à gauche »).

Il convient donc de retirer la délibération du 26 novembre 2019, de reprendre toutefois cette dernière dans les mêmes termes et d'y annexer les pièces conformes.

Monsieur le Maire invite donc le conseil municipal à

- Retirer la délibération du 26 novembre 2019
- A approuver à nouveau la modification simplifiée n°2 du PLU.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-48,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,

Vu la délibération du 2 février 2012 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n° 2019-02-03 du 12 février 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-04-40 du 2 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a confirmé la nécessité d'adapter le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme afin d'assurer la conformité entre ce dernier et les règles propres à la Zone d'Aménagement de Champlain, a défini les modalités de mise à disposition du projet de modification et a autorisé le Maire à lancer par voie d'arrêté la procédure de modification simplifiée correspondante,

Vu l'arrêté municipal du 12 juin 2019 par lequel le Maire du Gua a prescrit la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune,

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU,

Vu l'absence d'observations au registre de mise à disposition du public,

Vu le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU, annexé à la présente délibération,

Vu les pièces du Plan Local d'Urbanisme issues de la modification simplifiée n° 2 (rapport de présentation, règlement écrit et graphique), annexées à la présente délibération,

Monsieur le Maire expose :

Considérant qu'en février 2019, le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Champlain ;

Considérant par ailleurs qu'un Cahier de Prescriptions Architecturales et Paysagères est en cours d'élaboration dans le cadre de la ZAC : ce dernier a pour objet de définir les règles d'urbanisme propres et spécifiques à l'opération d'aménagement ;

Considérant qu'afin d'assurer la conformité entre les règles de la ZAC inscrites au CPAP et les règles du PLU, il s'est avéré nécessaire d'engager une adaptation de ce dernier, en procédant à la modification du règlement écrit et graphique du document d'urbanisme ;

Considérant que, par délibération du 2 avril 2019, le Conseil municipal a ainsi confirmé la nécessité d'adapter le règlement écrit et graphique du Plan Local d'Urbanisme, par le biais d'une procédure de modification simplifiée, et en a défini les modalités de mise à disposition du public ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU a été lancée par arrêté municipal du 12 juin 2019 ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée s'est déroulée comme suit :

- Le projet de modification simplifiée n° 2 a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées le 7 août 2019.
- Trois avis ont été reçus :
- Par courrier daté du 5 septembre 2019, le Conseil Départemental de Charente-Maritime fait part de son avis favorable et émet les remarques suivantes :
 - La première remarque porte sur l'OAP du secteur des Belles Ezines et sur les principes d'accès qui y sont inscrits : l'OAP prévoit en effet qu'en partie Est du secteur, le débouché de la voie principale de desserte sur la RD 131 (rue Samuel Champlain) soit aménagé sous forme de giratoire. Le Conseil départemental indique qu'il n'est pas certain qu'un giratoire soit nécessaire, et propose de modifier la légende de l'OAP afin de substituer le terme « carrefour à aménager » au terme « giratoire à créer ».
 - La seconde remarque consiste à rappeler que les projets de cheminements piétons et de voie de desserte ayant des jonctions avec le domaine public routier départemental devront être présentés au Conseil Départemental au moment des études afin d'être validés par celui-ci.
 - Les autres remarques inscrites dans l'avis du Conseil Départemental relèvent d'aspects financiers ou techniques (gestion du stationnement et des eaux pluviales, modalités de raccordement aux réseaux).
- Au regard de cet avis, les éléments de réponse suivants peuvent être apportés :
 - Il est rappelé que la ZAC de Champlain correspond à la première phase d'aménagement du secteur des Belles Ezines : les principes d'accès via la RD 131 inscrits en partie Est de l'OAP des Belles Ezines ne concerne pas la ZAC qui, elle, se situe en partie Ouest du secteur.
 - La modification simplifiée n° 2 du PLU ne porte pas sur la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Belles Ezines » inscrite au PLU. Il n'est donc pas envisagé d'intégrer au dossier de modification simplifiée n° 2 la correction proposée : celle-ci pourra être faite dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme ou à l'occasion de l'aménagement de cette partie du secteur.
 - La seconde remarque constitue plutôt un rappel des démarches à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC : ce dernier est en cours d'élaboration. Le Programme des Équipements Publics exposera l'ensemble des aménagements et équipements publics à réaliser dans le cadre de la ZAC, y compris les voies débouchant sur la RD 131. Il sera soumis pour avis au Conseil Départemental avant l'approbation du dossier de réalisation.
 - Les autres remarques n'appellent pas de réponses particulières.
- Les deux autres avis ont été émis :
 - Par la Commune limitrophe de Saujon qui, par délibération du 25 septembre 2019, fait part de son avis favorable.
 - Par la Chambre d'Agriculture du Loiret qui, par courrier daté du 13 septembre 2019, indique que l'examen du dossier n'appelle aucune observation de sa part et qui émet un avis favorable.
- Le projet de modification simplifiée n° 2 a également été mis à disposition du public du 19 septembre au 21 octobre 2019 inclus, par voie électronique sur le site internet communal et en format papier à la mairie.
- Le public a pu consigner ses observations par mail ou sur le registre papier tenu à cet effet en mairie, ou encore adresser un courrier en ce sens à la mairie.
- Aucune observation n'a été transmise par voie électronique, ni portée sur le registre papier, ni adressée par courrier.

Considérant que, au regard de ce qui précède, il ressort que les avis formulés par les Personnes Publiques Associées ainsi que le résultat de la mise à disposition du public ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU du Gua, et qu'ils n'appellent pas à apporter des correctifs à ce dernier.

Par conséquent, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'approuver la modification simplifiée n° 2 du PLU, afin de permettre l'adaptation des dispositions réglementaires applicables au périmètre de la ZAC de Champlain.

Il est précisé que, conformément aux dispositions des articles R.153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie du Gua ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de l'accomplissement des mesures de publicité et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est également rappelé que le dossier de PLU intégrant les dispositions issues de la modification simplifiée n° 2 sera consultable en mairie du Gua, aux horaires d'ouverture habituels, sur le site internet communal ainsi que, sur demande, auprès de l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

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

- **Décide de procéder au retrait de la délibération n°2019-11-105**
- **Approuve les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 (zonage, règlement écrit et rapport de présentation).**
- **Approuve la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme.**
- **Autorise le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes démarches et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire indique que le dossier joint à la Préfecture était erroné. Il ne comportait pas la modification simplifiée n°1.

2020- 02- 15 Contrat d'assurance groupe des risques statutaires – dont acte sur la modification du taux de cotisation et du délai de franchise

Monsieur le Maire expose que par délibération du 04 octobre 2016, il a été autorisé à adhérer au contrat groupe avec la Compagnie Générali (courtier Sofaxis). Ce contrat, négocié par le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale, garantit les frais laissés à la charge de la commune dans le cadre d'évènements tels que décès, invalidité, accidents du travail, incapacité, congés maternité

Ce contrat a été souscrit au 1^{er} janvier 2017 pour une durée de 4 ans soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Le Centre de Gestion nous informe que depuis plusieurs années, les absences pour raison de santé s'étaient stabilisées à un niveau élevé sur le Département, les exercices 2017- 2018 montrent une dégradation notable de l'absentéisme en particulier sur la maladie ordinaire, la maladie professionnelle, longues maladies et longues durées. De fait, la compagnie d'assurances Générali indique qu'elle se voit contrainte d'appliquer une augmentation du taux de cotisation et d'allonger la franchise en maladie ordinaire.

Ainsi la cotisation passerait à 7.81 % (soit + 28 %) et la franchise en maladie ordinaire de 15 à 30 jours.

La modification porte sur ces deux éléments.

Monsieur le Maire ajoute que cela est le résultat d'une négociation entre le Centre de gestion et la compagnie Générali qui proposait à l'origine une hausse du taux de cotisation de 38 % et l'instauration d'une franchise de 15 jours pour les accidents de travail et maladies professionnelles qui étaient jusqu'alors pris en charge dès le 1^{er} jour.

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

- **Décide d'accepter ces nouvelles modifications**

Débat :

Monsieur le Maire informe que la cotisation 2019 s'est élevée à 26 900 €.

2020- 02- 16 Association Navicule Bleue - Convention de prestations de services pour l'exercice 2020

Monsieur le Maire expose que la présente convention a pour objet l'entretien des espaces verts du centre- bourg et des villages de la commune selon les besoins exprimés par cette dernière avant chaque intervention.

Sont prévues pour 2020 11 semaines de 4.5 jours. L'équipe est constituée de un moniteur et cinq à six personnes.

Le coût par semaine d'intervention s'élève à 1 704.96 € (enlèvement et transport déchèterie compris)

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

- **Emet un avis favorable sur ce dossier**
- **Charge Madame la Première Adjointe de signer tous documents et mener toutes démarches relatives à ce dossier**

Débat :

Madame Chevet informe que depuis l'arrivée du nouvel encadrant, le travail est beaucoup mieux réalisé.

2020- 02- 17 Vacations funéraires – création d'un régime de vacations funéraires

Monsieur le Maire expose que l'exécution des mesures de police relatives aux opérations funéraires est effectuée par la municipalité sous la responsabilité du Maire en l'absence de police nationale. La surveillance de certaines de ces opérations donne lieu à la perception d'une vacation funéraire dont le montant est fixé par arrêté du Maire après avis du conseil municipal.

La loi n°2015-77 du 16 février 2015 relative à la législation funéraire a réduit le nombre de surveillances donnant lieu au versement d'une vacation.

Les opérations donnant aujourd'hui lieu à la perception de vacations sont les suivantes :

- La fermeture et le scellement du cercueil lorsqu'il y a crémation hors commune dotée de police municipale s'effectuent sous la responsabilité du Maire, en présence du garde champêtre ou d'un agent de police municipale délégué par le Maire.
- Lorsque le corps est transporté hors de la commune de décès ou de dépôt, les opérations de fermeture et de scellement du cercueil s'effectuent sous la responsabilité de l'opérateur funéraire, en présence d'un membre de la famille. A défaut de la présence de la famille, elles s'effectuent dans les mêmes conditions que le cas précédent et donnent lieu à vacations.

Le montant unitaire de ces vacations doit s'établir entre 20 et 25 €.

Monsieur le Maire précise que lorsque la surveillance des opérations funéraires susmentionnées n'a pas été réalisée par la police municipale, le garde champêtre ou la police nationale, aucune vacation ne peut être demandée à la famille du défunt.

Le conseil municipal, quatre abstentions (Mesdames CHEVET, MASTEAU, Messieurs DELAGE et OLIVIER), onze voix favorables

- **Décide la création du régime de vacations funéraires**
- **Fixe le montant de la vacation à 20 €**

- **Charge Monsieur le Maire de mener toutes démarches, formaliser et signer tous documents relatifs à ce dossier**

Débat :

Monsieur le Maire indique que cette formalité est obligatoire.

Plusieurs élus déplorent le fait que de plus en plus les familles sont mises à contribution.

QUESTIONS DIVERSES :

Monsieur DELAGE indique que les travaux de la rue Saint- Laurent s'interrompent ce vendredi.

Madame CHARTIER déplore la circulation de certains véhicules sur les voies interdites.

Monsieur le Maire informe qu'il rencontre Monsieur le Préfet le lendemain de ce conseil municipal.

Monsieur DELAGE évoque le fait que les voiries étant dorénavant un peu plus fines, il convient d'interdire la circulation des poids lourds.

Monsieur LATREUILLE s'interroge sur les conditions de circulation des poids lourds dans l'hypothèse de la mise en place de cette interdiction par toutes les communes alentours.

De plus ajoute- t-il, les communes voisines vont recevoir tous les poids lourds interdits sur LE GUA. Cela ne risque t-il pas d'être refusé d'un point de vue règlementaire ?

Monsieur DELAGE indique qu'il convient d'essayer.

Madame CHEVET remercie Monsieur DELAGE de son implication et des résultats dans le dossier relatif aux travaux rue Saint- Laurent.

Monsieur DELAGE tient à souligner que tous les partenaires se sont montrés à la hauteur.

Monsieur le Maire précise que la communication a été excellente. Des réunions très régulières ont permis une information très suivie. Au niveau de la commune elle- même, un cahier était tenu sur les problèmes rencontrés par les administrés qui étaient rappelés dans les 24 heures.

Madame CHEVET précise que Monsieur DELAGE de par ses connaissances techniques s'est montré tout à fait à la hauteur et qu'aujourd'hui les commerçants sont très satisfaits du résultat.

Monsieur DELAGE indique qu'un devis a été sollicité pour la remise en état des voiries de l'Hopitaud et de Dercie- Monsanson. Ces devis seront adressés au département en vue de l'octroi d'aides financières.

Madame CHARTIER demande en quoi consistent les travaux menés actuellement rue Samuel Champlain.

Monsieur DELAGE indique qu'il s'agit de travaux d'enfouissement de réseaux électriques.

Monsieur OLIVIER précise qu'une coupure d'électricité est prévue dans ce cadre le 11 mars prochain.

Madame MURARO informe que des fumigènes ont été constatés de part et d'autres dans les réseaux.

Monsieur DELAGE répond qu'effectivement ces fumigènes ont vocation à détecter le mauvais fonctionnement des réseaux de pluvial du fait d'un défaut d'étanchéité.

FEUILLE DE CLOTURE du conseil municipal du 12 février 2020

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 :

2020- 02- 10 Demande de remboursement – évacuation de déchets vers la déchèterie de la Madeleine

2020- 02- 11 Aménagement de trois logements sociaux immeuble Verdun – attribution des marchés relatifs aux lots 2-3 et 6

2020- 02- 12 ZAC CHAMPLAIN - Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer les promesses et actes de vente relatifs à la cession des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC CHAMPLAIN

2020- 02- 13 ZAC CHAMPLAIN – autorisation donnée à Monsieur le Maire de solliciter le Préfet dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

2020- 02- 14 Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Modification simplifiée n°2 du PLU – retrait de la délibération n°2019-11-105 du 26 novembre 2019 – approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU

2020- 02- 15 Contrat d'assurance groupe des risques statutaires – dont acte sur la modification du taux de cotisation et du délai de franchise

2020- 02- 16 Association Navicule Bleue - Convention de prestations de services pour l'exercice 2020

2020- 02- 17 Vacations funéraires – création d'un régime de vacations funéraires

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	

