

CONSEIL MUNICIPAL
Séance ordinaire du 06 juillet 2021

Présents: Monsieur BROUHARD Patrice, Maire - Madame ORTEGA Béatrice, Première Adjointe - Madame STRADY Emmanuelle, Troisième Adjointe - Monsieur REY Michel, Quatrième Adjoint - Monsieur KECHIDI Farid, Cinquième Adjoint - Monsieur Didier DEBRIE - Madame GOMEZ Mauricette, Conseillère déléguée - Madame DUBUC Nicole – Madame BIGOT Marie- Pierre – Madame PREVOST Béatrice – Monsieur Dominique LEFRANC - Monsieur BONDOUX Guillaume - Madame BERUSSEAU Evelyne - Madame SICARD Alix - Madame JOUANNET Ghislaine

Excusés, Monsieur DELAGE Stéphane, Deuxième Adjoint (a donné pouvoir à Madame ORTEGA) - Madame Christine CHAPRON (a donné pouvoir à Madame Emmanuelle STRADY) - Monsieur CHAGNOLEAU Joël (a donné pouvoir à Madame SICARD) -

Absents : Monsieur LATREUILLE Alain

A été nommée secrétaire de séance : Madame Béatrice ORTEGA

Les Procès Verbaux des 25 mai et 15 juin 2021 sont adoptés à l'unanimité des membres présents et représentés.

2021-07-98 ZAC Champlain – dispositif anti spéculatif sur les tranches 2 et 3 de la ZAC

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° 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° 2019-12-22 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° 2019-12-124 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-126 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC de Champlain ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales,

Vu le projet de convention anti-spéculative relative à la cession des lots des tranches 2 et 3 de la ZAC de Champlain,

Monsieur le Maire rappelle que :

- > Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de Champlain ont été respectivement approuvés le 12 février 2019 et le 17 décembre 2019.
- > L'un des enjeux de cette opération d'aménagement est d'attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix

accessibles ; le souhait de la Commune étant en effet de favoriser l'accèsion à la propriété des ménages primo-accédants. Pour cela, une part d'environ 30% des terrains à bâtir prévus dans la ZAC sont destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro.

- > Sur la première tranche de l'opération, huit terrains « primo » ont été livrés. Au 31 décembre 2020, quatre de ces terrains étaient vendus et deux d'entre eux étaient sous compromis. Neuf terrains « primo » sont prévus sur la deuxième tranche de la ZAC.

Considérant que :

- > Le souhait de la Commune est également de maîtriser le développement de son parc de logements, notamment d'un point de vue économique, afin de permettre la bonne adéquation entre le parc et les besoins de la population, et d'éviter la spéculation immobilière sur le territoire.
- > L'analyse du Compte-Rendu Annuel remis à la Commune par l'aménageur au titre de l'année 2020 a permis de constater que 6 lots sur 29 vendus étaient destinés à de l'investissement locatif. Il est précisé que la Commune n'est pas opposée au fait d'accueillir des locataires au sein de la ZAC.
- > Cependant, la Commune ne souhaite pas que ces logements deviennent à terme des résidences secondaires ou des logements destinés à de la location saisonnière, qui pourraient engendrer une hausse importante des prix du marché immobilier local en cas de revente non encadrée.
- > La Commune envisage d'encadrer les reventes sur les prochaines tranches de l'opération par la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative permettant de limiter les plus-values en cas de revente des biens et, ce, pendant une durée de 7 années à compter de l'acquisition initiale.
- > Le dispositif anti-spéculatif envisagé consiste à :
 - Affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur ;
 - Interdire la possibilité de revendre le bien pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition, sauf dans des cas précisés dans la convention et sous réserve d'obtenir l'agrément préalable de la Commune sur les modalités de la vente ;
 - En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans, interdire la réalisation d'une plus-value immobilière, sous peine d'application d'une sanction économique.
- > La convention anti-spéculative concernera tous les lots à bâtir commercialisés sur les tranches 2 et 3, y compris les lots destinés aux ménages primo-accédants. Elle sera annexée au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation aux futurs actes de vente.

Compte tenu de l'exposé qui précède et de la volonté communale de mettre en œuvre une politique active en faveur de la primo-accession et de limiter la spéculation immobilière sur son territoire, le Maire propose au Conseil municipal :

- De valider la mise en place d'un dispositif anti-spéculatif destiné à encadrer la revente des lots commercialisés sur les tranches 2 et 3 de la ZAC de Champlain.
- D'approuver le projet de convention anti-spéculative portant sur les lots des tranches 2 et 3 annexé à la présente délibération.
- D'approuver l'annexion de la convention anti-spéculative portant sur les lots des tranches 2 et 3 au Cahier des Charges de Cession de Terrains des tranches concernées.

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

- **valide la mise en place d'un dispositif anti-spéculatif destiné à encadrer la revente des lots commercialisés sur les tranches 2 et 3 de la ZAC de Champlain.**
- **approuve le projet de convention anti-spéculative portant sur les lots des tranches 2 et 3 annexé à la présente délibération.**
- **approuve l'annexion de la convention anti-spéculative portant sur les lots des tranches 2 et 3 au Cahier des Charges de Cession de Terrains des tranches concernées.**

- **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.**

ANNEXE délibération 2021-07-98

CLAUSE ANTI SPECULATIVE

L'un des enjeux de l'opération d'aménagement de Champlain est d'attirer de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages, en offrant des habitations de qualité à des prix accessibles ; le souhait de la Commune étant en effet de favoriser l'accession à la propriété des ménages primo-accédants. Pour cela, une part d'environ 30% des terrains à bâtir prévus dans la ZAC sont destinés en priorité aux ménages primo-accédants répondant aux conditions de ressources et d'éligibilité correspondant à celles du Prêt à Taux Zéro.

Sur la première tranche de l'opération, huit terrains « primo » ont été livrés. Au 31 décembre 2020, quatre de ces terrains étaient vendus et deux d'entre eux étaient sous compromis. Neuf terrains « primo » sont prévus sur la deuxième tranche de la ZAC.

Le souhait de la Commune est également de maîtriser le développement de son parc de logements, notamment d'un point de vue économique, afin de permettre la bonne adéquation entre le parc et les besoins de la population, et d'éviter la spéculation immobilière sur le territoire.

L'analyse du Compte-Rendu Annuel remis à la Commune par l'aménageur au titre de l'année 2020 a permis de constater que 6 lots sur 29 vendus étaient destinés à de l'investissement locatif. Il est précisé que la Commune n'est pas opposée au fait d'accueillir des locataires au sein de la ZAC.

Cependant, la Commune ne souhaite pas que ces logements deviennent à terme des résidences secondaires ou des logements destinés à de la location saisonnière, qui pourraient engendrer une hausse importante des prix du marché immobilier local en cas de revente non encadrée.

La Commune envisage d'encadrer les reventes sur les prochaines tranches de l'opération par la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative permettant de limiter les plus-values en cas de revente des biens et, ce, pendant une durée de 7 années à compter de l'acquisition initiale.

Le dispositif anti-spéculatif envisagé consiste à :

- Affecter l'acquisition du bien à la résidence principale de l'acquéreur ;
- Interdire la possibilité de revendre le bien pendant une durée de 7 ans à compter de son acquisition, sauf dans des cas précisés dans la convention et sous réserve d'obtenir l'agrément préalable de la Commune sur les modalités de la vente ;
- En cas de revente du bien pendant le délai de 7 ans, interdire la réalisation d'une plus-value immobilière, sous peine d'application d'une sanction économique.

La convention anti-spéculative concernera tous les lots à bâtir commercialisés sur les tranches 2 et 3, y compris les lots destinés aux ménages primo-accédant. Elle sera annexée au Cahier des Charges de Cession de Terrains en vue de son incorporation aux futurs actes de vente. »

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Les parties entendent soumettre les présentes aux conditions suivantes en accord avec les décisions de la commune du GUA prises suivant conseil municipal en date du 06/07/2021 savoir :

Clause d'inaliénabilité

ARTICLE 1- L'acquéreur initial ou ses ayants-droit s'engage(nt) à :

- 1) - conserver le bien pendant une durée de SEPT ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit.
- 2) - occuper le logement à titre de résidence principale pendant ces sept années ou le destiner à la location, à la condition expresse que la location soit également affectée à la résidence principale de son occupant.

L'acquéreur ne pourra devenir propriétaire que d'un seul lot. Toute acquisition d'un 2eme terrain en substituant l'achat à une société qu'il en soit majoritaire ou minoritaire est interdit pour le reste de la ZAC (tranche 2 et 3).

3) - ne pas revendre le terrain sans construction

4)- Construire sa résidence principale dans un délai de 12 mois après l'acquisition du terrain, dans le respect des règles énoncées au document d'urbanisme en vigueur et au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la ZAC validé par le Conseil municipal.

5)- ne pas procéder à la revente de son bien dans un délai de sept ans à compter de la date d'achat, telle que stipulée au paragraphe, 1) ci-avant.

Dérogations à l'interdiction d'aliéner :

ARTICLE 2- L'acquéreur initial ou ses ayants-droit pourra procéder à l'aliénation du bien avant l'expiration de la période de SEPT ans définie à l'article 1, lors de la survenance d'un cas de force majeure (éléments insurmontables, irrésistibles et extérieurs aux parties) résultant de changements de situations familiale ou professionnelle ne permettant pas à l'acquéreur de se maintenir dans le logement.

Il s'agit notamment des cas suivants :

- Séparation ou divorce ;
- Décès du propriétaire, du co-propriétaire, de son conjoint, ou de l'un de ses enfants ;
- Mutation professionnelle ou changement de travail, du propriétaire ou du co-propriétaire, à plus de 30 kilomètres du domicile ;
- Perte d'emploi ou chômage de longue durée, du propriétaire ou du co-propriétaire, entraînant la diminution importante des revenus du ménage ;
- Survenance d'une invalidité, du propriétaire ou du co-propriétaire, entraînant l'impossibilité d'occuper le logement ou entraînant la diminution importante des revenus du ménage.

Tout autre cas non prévu dans la présente liste sera soumis à l'appréciation souveraine de la Commune du Gua.

ARTICLE 3- Pendant toute la durée des 7 années visée à l'article 1, le propriétaire du bien s'engage à obtenir l'agrément de la commune du Gua préalablement à toute mise en vente de ce dernier, en informant celle-ci par courrier recommandé avec accusé de réception. Le courrier mentionne notamment les modalités de la vente et justifie que le propriétaire se trouve dans l'un des cas mentionnés à l'article 2.

La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes, sous forme de courrier recommandé avec accusé de réception.

ARTICLE 4- Lorsqu'il a été autorisé par la mairie du Gua à revendre son bien, le propriétaire s'engage à ce que le prix de vente de ce dernier ne soit pas supérieur au prix d'acquisition initial augmenté du montant des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle, du coût de la construction initiale et des éventuelles améliorations qui seront évaluées au vu des factures fournies au jour de la cession. L'ensemble sera indexé afin de tenir compte de la variation de l'indice national du coût de la construction trimestriellement publié par l'INSEE.

ARTICLE 5- Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement de l'immeuble), le propriétaire sera redevable à la mairie du Gua d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value la première année et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années de détention.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain : 50 000,00€

Coût de construction : 130 000,00€

Coût d'aménagement de l'immeuble : 10 000,00€

Coût total. : 190 000,00 €

Revente dans la 1ère année : 200 000€.

La plus-value sera donc de 200 000€-190 000€ = 10 000€

L'indemnité sera de 10 000€ X 40% = 4 000€

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

Droit de préférence :

ARTICLE 6- La commune du Gua sera bénéficiaire d'un droit de préférence qui commencera à courir à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception mentionné à l'article 3.

Cette priorité sur la vente s'exercera moyennant le remboursement au vendeur du prix d'acquisition du terrain, majoré des frais d'acquisition, du coût de la construction et des éventuelles améliorations évaluées au vu des factures produites.

Le tout sera réévalué en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. (indice de base connu lors de la signature comparé à celui connu au jour de l'exercice du droit).

La commune s'engage alors à répondre au propriétaire sous un mois à compter de la réception du courrier et de ses annexes.

En cas de non-exercice de son droit de préférence par la Commune, l'acquéreur pourra céder son bien dans le respect des autres dispositions prévues dans la convention.

Si le prix de vente excède le prix d'acquisition initiale (terrain + construction + aménagement de l'immeuble), le propriétaire sera redevable à la mairie du Gua d'une indemnité correspondant à 40% du montant de la plus-value la première année et dégressive de 5% par an jusqu'à la fin des 7 années de détention.

Cette plus-value sera calculée suivant l'exemple suivant :

Coût d'acquisition du terrain : 50000,00€

Coût de construction : 130000,00€

Coût d'aménagement de l'immeuble : 10000,00€

Coût total. : 190000,00 €

Revente dans la 1ère année : 200000€.

La plus-value sera donc de 200 000€-190 000€ = 10 000€

L'indemnité sera de 10 000€ X 40% = 4 000€

L'officier ministériel chargé de la vente versera alors à la Commune le jour de l'acte authentique ladite indemnité.

Extinction de la convention anti-spéculative :

ARTICLE 7- À l'issue d'une période de SEPT années entières et consécutives, à compter de la signature de l'acte authentique, la clause « anti-spéculative » deviendra caduque et la mairie n'aura plus aucun droit de regard sur la revente du bien et la détermination du prix.

Transmission et reproduction :

ARTICLE 8- L'acquéreur s'oblige à respecter scrupuleusement les conditions énoncées ci-dessus dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et accepte que ces clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties sans lesquelles elles n'auraient pas été contracté.

ARTICLE 9- Il s'engage également à ce que ce même engagement soit repris par tout acquéreur ou tout ayant droit, lequel le fera lui-même accepter aux acquéreurs successifs, de sorte que ces clauses devront figurer dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, intervenant au cours des SEPT années suivant la signature de l'acte authentique initial.

Ainsi, toute personne devenant nouvellement propriétaire du bien avant l'expiration du délai de sept ans suivant la signature de l'acte authentique initial devra :

- Conserver le bien jusqu'à l'expiration du délai de sept de SEPT ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente initial, avant de pouvoir procéder à son aliénation sous quelque forme que ce soit.

- Occuper le logement à titre de résidence principale jusqu'à l'expiration de ce délai ou le destiner à la location, à la condition expresse que la location soit également affectée à la résidence principale de son occupant.

- Ne pas procéder à la revente de son bien avant l'expiration du délai de sept ans à compter de la date d'achat initial.

- Respecter les dispositions des articles 2 à 6 en cas de mise en vente anticipée.

ARTICLE 10- Reproduction dans le compromis de vente et l'acte de cession : L'acquéreur s'engage, en cas de vente anticipée du bien, à faire reproduire dans tout acte de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux auprès des accédants les présentes dispositions dites anti-spéculatives, destinées à préserver la réalisation des objectifs d'intérêt général poursuivis par la mairie du GUA, au cours des SEPT années suivant la signature de l'acte authentique de vente.

Débat :

Monsieur Bondoux fait remarquer qu'il n'y a pas de taxe sur la plus-value pour les résidences principales. Monsieur le Maire précise que dans le cas de ce dispositif anti-spéculatif, il s'agit en réalité d'une pénalité.

Monsieur Bondoux se demande si l'indemnité de 40% du montant de la plus-value aura l'efficacité escomptée. Monsieur le Maire répond que la commune ne peut pas aller plus loin ; cela serait considéré comme un enrichissement illégal. Il ajoute que cette clause n'est pas applicable aux maisons de la tranche 1.

2021-07-99 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) de la tranche 2 de la ZAC

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° 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° 2019-12-22 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° 2019-12-124 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le référentiel d'aménagement de la ZAC de Champlain,

Vu la délibération n° 2019-12-126 du 17 décembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC de Champlain ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales,

Vu la délibération n° 2021-07-98 du 6 juillet 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative destiné à encadrer la revente des lots à bâtir sur les tranches 2 et 3 de la ZAC de Champlain,

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et de Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales portant sur la deuxième tranche de la ZAC de Champlain,

Monsieur le Maire rappelle que :

- Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) permettent, d'une part, de définir 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 et, d'autre part, de préciser les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, en imposant des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales spécifiques pour la durée de réalisation de la zone.

- L'objet du CPAPE est donc, notamment, de traduire réglementairement les principes énoncés dans le référentiel d'aménagement de la ZAC, en venant compléter les règles fixées par le PLU sur la zone. Les prescriptions définies au CPAPE peuvent ainsi être plus restrictives que celles du PLU, afin de garantir la qualité des constructions et des aménagements réalisés sur les parcelles privées au sein de la ZAC, et d'offrir un cadre de vie agréable et pérenne à ses habitants.
- Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, les dispositions du CPAPE sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme lorsque le document a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal ainsi que des mesures de publicité prévues par le Code : cela signifie que les dispositions contenues au CPAPE approuvé par le Conseil municipal sont opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire.
- Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAPE à l'ensemble des services et des administrés, le Maire a souhaité soumettre ce document à l'approbation du Conseil municipal : c'est ainsi que par délibération du 17 décembre 2019, le Conseil municipal a approuvé le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) ainsi que le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE) relatifs à la ZAC de Champlain.

Monsieur le Maire rappelle par ailleurs que, compte tenu de la volonté communale de mettre en œuvre une politique active en faveur de la primo-accession et de limiter la spéculation immobilière sur son territoire, le Conseil municipal a approuvé la mise en place d'un dispositif de convention anti-spéculative afin d'encadrer la revente des logements sur les tranches 2 et 3 de la ZAC.

Considérant que le Cahier des Charges de Cession de Terrains a été actualisé pour intégrer le découpage des lots de la tranche 2 : introduction du tableau des surfaces de plancher autorisées pour les lots 47 à 80 ;

Considérant que la convention anti-spéculative, approuvée par délibération du 6 juillet 2021, est intégrée au Cahier des Charges de Cession de Terrains portant sur la tranche 2 de la ZAC ;

Considérant que quelques modifications ont été apportées au Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales pour la tranche 2 afin de tenir compte, d'une part, de l'ajustement du découpage des lots résultant de la validation des plans techniques correspondants et, d'autre part, de la nécessité d'adapter les règles au regard de la configuration du plan et de certains lots (adaptation des règles de clôtures ou d'implantations, par exemple) ;

Considérant que ces modifications ont été présentées par l'aménageur aux membres du Comité de Pilotage de la ZAC lors d'une réunion qui s'est tenue le 7 mai 2021 et qu'elles ont été validées à cette occasion ;

Considérant le souhait rappelé de Monsieur le Maire d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAPE à l'ensemble des services et des administrés, tel que le permettent les articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme ;

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT), intégrant la convention anti-spéculative, ainsi que son annexe, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAPE), portant sur la tranche 2 de 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 tranche 2 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 tranche 2 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 tranche 2 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 de la tranche 2 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 tranche 2 de la ZAC de Champlain et intégrant la convention anti-spéculative.**
- **Approuve le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales de la tranche 2 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 tranche 2 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 tranche 2 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 de la tranche 2 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 rappelle que la commune a adhéré au label HQV (Habitat et Qualité de Vie) qui règlemente les constructions de la zone d'aménagement afin d'assurer un développement soucieux de l'environnement.

Monsieur Bondoux mentionne le CPAPE de la zone en construction à Marennes qui préconise des ganivelles sur toutes les parcelles et l'obligation de crépir les murs.

Monsieur le Maire précise que dans la ZAC Champlain aussi, les propriétaires devront crépir les murs. D'autres contraintes sont aussi imposées aux propriétaires. Il faut espérer que ces derniers joueront le jeu. Il appartient à la commune de contrôler le respect des prescriptions. C'est difficile. A priori, d'ores et déjà, certains volets ne seraient pas conformes. Nous devons aller vérifier sur place.

Monsieur le Maire précise qu'à présent, un dépôt de permis de construire enclenche automatiquement la mise en place de la taxe d'aménagement sans attendre la déclaration de fin de travaux.

2021-07-100 Confection et fourniture de repas à destination des deux restaurants scolaires de la commune – marché sans publicité ni mise en concurrence préalables article R 2122-8 du code de la commande publique

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 25 juillet 2017, il a été autorisé à lancer une consultation selon la procédure adaptée dans le cadre de la passation en la forme adaptée d'un marché de confection et fourniture de repas à destination des deux restaurants scolaires avec effet au 06 novembre 2017.

Il précise que le marché est arrivé à son terme.

Il rappelle que lors de la séance du conseil municipal du 25 mai 2021, il a pu exposer l'opportunité à ce stade pour la commune de rejoindre un groupement de commande qui prendrait effet le 1^{er} janvier 2022 et regrouperait plusieurs collectivités : le CIAS du Bassin de

Marennnes ainsi que plusieurs autres communes du territoire du Bassin de Marennnes, notamment Marennnes-Hiers-Brouage, Bourcefranc le Chapus, et Le Gua.

Ce projet de mutualisation a vocation à permettre la consolidation voire un développement accru de certains aspects qualitatifs que la commune seule peinerait à envisager financièrement (bio, circuits courts, éducation au goût, animations diverses ...).

Il précise que pour faire la jonction entre la rentrée scolaire et la mise en place de ce marché mutualisé, il pourrait être envisagé de conclure un marché de prestation sous la forme d'un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables conformément à l'article R2122-8 du Code de la Commande Publique qui prévoit que : *"L'acheteur peut passer un marché sans publicité ni mise en concurrence préalables pour répondre à un besoin dont la valeur estimée est inférieure à 40 000 euros hors taxes ou pour les lots dont le montant est inférieur à 40 000 euros hors taxes et qui remplissent la condition prévue au b du 2° de l'article R. 2123-1. L'acheteur veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin."*

Il rappelle que l'objet du marché consiste en :

- la confection en liaison chaude à la cuisine centrale de la cantine élémentaire, la distribution à table des repas des enfants scolarisés et autres rationnaires enfants et adultes susceptibles de fréquenter le restaurant scolaire élémentaire, le transport en liaison chaude des repas destinés à la cantine maternelle.
- l'approvisionnement s'y rapportant
- l'élaboration et l'organisation des menus
- l'organisation du service de restauration en général, à partir des moyens humains et matériels en place.

Pour réaliser sa prestation, le prestataire nommera, parmi son personnel, un chef cuisinier gérant qui, sur site, assumera la responsabilité des prestations mentionnées ci-dessus.

120 à 150 repas sont servis par jour soit environ 7 800 repas servis entre septembre et décembre 2021.

Il informe que la société API Restauration, prestataire de qualité et répondant parfaitement aux besoins du service, a été consultée et a pu remettre son offre sur 3.18 € HT le repas, soit entre le mois de septembre et le mois de décembre, une prestation au prix total situé entre 19 850 €HT et 24 804 € HT.

Monsieur le Maire sollicite l'avis du conseil municipal.

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

- **-autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à ce dossier et notamment le marché avec la société API restauration - Impasse Gaston Chavatte Za de L Horbetoux 16, 85000 La Roche-sur-Yon - au prix de 3.18 € HT le repas.**
- **dit que les crédits sont ouverts au budget**

2021-07-101 Restaurants scolaires - Tarifications repas année scolaire 2021-2022

Vu l'avis de la commission des finances en date du 06 juillet 2021

Monsieur le Maire rappelle les tarifs appliqués au cours de l'année scolaire 2020-2021.

	2020 -2021
Ecole maternelle	2,50€
Ecole élémentaire	2,70€
Agents municipaux	Instauration d 'un tarif unique adulte : 5€
Adultes non agents municipaux	

Il invite les conseillers municipaux à délibérer sur les tarifs du restaurant scolaire pour l'année 2021-2022.

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

- **Décide de maintenir les tarifs à leur niveau de 2020-2021 pour l'année scolaire 2021-2022**

Débat :

Ces tarifs pourront être révisés après la conclusion du nouveau marché.

2021-07-102 Garderie périscolaire - détermination des tarifs pour l'année scolaire 2021-2022

Vu l'avis de la commission des finances en date du 06 juillet 2021

Monsieur le Maire rappelle les tarifs appliqués au cours de l'année scolaire 2020-2021.

7h30 – 8h30	Fin de la classe – 17h30 (goûter compris)	17h30 – 18h30
1€	2€	1€
Pénalité de 5€ en cas de retard pour récupérer les enfants		

Il invite les conseillers municipaux à délibérer sur les tarifs de la garderie périscolaire pour l'année 2021-2022.

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

- **décide de maintenir les tarifs à leur niveau de 2020-2021 pour l'année scolaire 2021-2022**

2021-07-103 Budget 2021 – Attribution des subventions aux associations pour 2021

Vu l'avis de la commission des finances en date du 06 juillet 2021

Monsieur le Maire invite le conseil municipal à déterminer les montants des subventions à allouer aux associations pour 2021.

Le conseil municipal, à la majorité de ses membres :

- **décide comme suit des montants des subventions à allouer aux associations pour 2021 :**

	Vote	Commentaires
A.C.C.A (Chasse)	2000	
Atelier de Généalogie	0	
ARTEMIS	100	
Batuk Nago'Océan	0	
Comité de Jumelage	0	
Cheveux d'Argent	0	
Danse Evasion	0	
FESTIGA	0	
LE GUA LOISIRS DETENTE	0	
Le Gua Model Club	0	
Karaté et Affinitaires Falun	500	Ne participe pas Mme STRADY
ASSO MEDIATHEQUE DE LA CHAPELLE	750	
La Pétanque guataise	0	Ne participent pas Mr Kechidi et Mme PREVOST
Seconde jeunesse	0	CCAS
Smiling boots	0	
SOUHE NOTRE VILLAGE	0	
TENNIS CLUB	0	
VELO CLUB GUATAIS	500	
Les Amis des Bêtes	300	
SNSM	200	
Prévention Routière	100	
Jeunes Sapeurs Pompiers Royan	0	
Drol'Attitude	0	
Mod' Emploi	0	CCAS
Vie Libre	0	CCAS
Les Amis de Dercie	0	
Amicale de Saint- Martin	0	
Association des Commerçants	0	
GEM Maison de Pierre	0	CCAS

FNACA	0	
ENSG Foot	0	
Amitiés Voyants non Voyants	0	CCAS
Fondation du Patrimoine	100	
Chambre des Métiers	0	
TOTAL	4550	
ENVELOPPE BUDGETAIRE art 6574	15000	

Débat :

Des subventions pourront être accordées en fonction des projets présentés ultérieurement.

2021-07-104 Personnel – création de deux postes de Parcours Emplois

Compétence (PEC)

Monsieur le Maire expose que le dispositif du parcours emploi compétences (PEC) a pour objet l'insertion professionnelle des personnes sans emploi rencontrant des difficultés particulières d'accès à l'emploi.

La mise en œuvre du parcours emploi compétences repose sur le triptyque emploi-formation-accompagnement : un emploi permettant de développer des compétences transférables, un accès facilité à la formation et un accompagnement tout au long du parcours tant par l'employeur que par le service public de l'emploi, avec pour objectif l'inclusion durable dans l'emploi des personnes les plus éloignées du marché du travail.

Ce dispositif, qui concerne, notamment, les collectivités territoriales et leurs établissements, prévoit l'attribution d'une aide de l'Etat.

Les personnes sont recrutées dans le cadre d'un contrat de travail de droit privé. Ce contrat bénéficie des exonérations de charges appliquées aux contrats d'accompagnement dans l'emploi dans la limite de la valeur du SMIC.

Il précise qu'il pourrait être envisagé de créer deux postes de salariés sous dispositif Parcours Emploi Compétences selon les modalités suivantes :

- emplois à temps complet (35/35)
- affectation : services techniques
- durée : 1 an à compter du 1^{er} août 2021.
- missions : entretien des espaces publics (voirie et espaces verts) – entretien de bâtiments.
- rémunération : SMIC

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

- **décide la création de deux emplois à temps complet aux services techniques sous la forme de Parcours Emploi Compétence (PEC) au 1^{er} août 2021 pour une durée de 1 an**
- **dit que la rémunération sera le SMIC**
- **autorise Monsieur le Maire à mener toutes démarches et signer tous documents relatifs à ce dossier, notamment les conventions à intervenir avec les partenaires institutionnels et les contrats de travail.**
- **dit que les crédits sont prévus au budget 2021.**

Débat :

Pour ce recrutement, la commune sera accompagnée par la Mission Locale dont une des missions est d'aider les jeunes à construire leur parcours de formation.

Madame Berusseau demande si ces emplois peuvent être qualifiants. M. le Maire répond par l'affirmative si cela fait partie d'un projet professionnel. Les personnes employées pourront faire des formations.

2021-07-105 ENEDIS – conventions de servitude – Parcelle ZM 31

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de l'enfouissement de lignes Haute tension HTA, la commune est appelée à consentir à ENEDIS des droits de servitude à demeure dans une bande 3 mètres de large et de 165 mètres de longueur sur un chemin communal cadastré ZM 31.

La commune conserve la propriété et la jouissance de la parcelle mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages.

Il n'est pas prévu de compensation financière.

Monsieur le Maire sollicite l'avis du conseil municipal sur ce dossier.

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

- **autorise Monsieur le Maire à signer tous documents, conventions, actes notariés à intervenir relatifs à la constitution de servitudes sur la parcelle communale ZM 31.**

Débat :

Monsieur le Maire relève que l'enfouissement des lignes représente un avantage incontestable.

2021-07-106 ENEDIS – conventions de servitude – Parcelles ZP 18 et ZP 20

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de l'enfouissement de lignes Haute tension HTA, la commune est appelée à consentir à ENEDIS des droits de servitude à demeure dans une bande 3 mètres de large et de 740mètres de longueur sur un chemin communal cadastré ZP 18 et ZP 20.

La commune conserve la propriété et la jouissance de la parcelle mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages.

Il n'est pas prévu de compensation financière.

Monsieur le Maire sollicite l'avis du conseil municipal sur ce dossier.

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

- **autorise Monsieur le Maire à signer tous documents, conventions, actes notariés à intervenir relatifs à la constitution de servitudes sur les parcelles communales ZP 18 et ZP 20.**

QUESTIONS DIVERSES

La fibre sera certainement disponible pour l'été prochain.

Monsieur le Maire indique qu'une société a déposé une demande d'autorisation d'urbanisme pour l'installation d'une antenne destinée à couvrir les zones blanches. Compte tenu du zonage de la parcelle, le permis s'est vu refusé. La société a déposé un recours. Heureusement, il a été possible de régler le litige à l'amiable. Le refus de permis était regrettable s'agissant d'une opération d'intérêt général. Mais cela était inévitable, le dossier risquait un contrôle de légalité au niveau de la Préfecture.

Madame Dubuc mentionne le fait que la carte pour accéder à la déchetterie n'est pas systématiquement demandée. Monsieur le Maire souligne que l'unique agent ne peut pas être sur la plateforme et vérifier les cartes en même temps. En tant que président de la CCBM, il souhaite qu'il y ait 2 agents mais cela a un coût. Il évoque aussi la nécessité de renforcer la vidéo-surveillance pour lutter contre les vols récurrents de carburant et de métaux. A Madame Bigot qui souhaite savoir pourquoi la déchetterie est fermée le mercredi, Monsieur le Maire répond qu'elle doit fermer une journée en semaine puisqu'elle est ouverte le samedi.

La déchetterie du Bournet devrait être déplacée pour des questions de mise aux normes.

Le SDEER a des difficultés à gérer le parc des candélabres. La pose des LED se poursuit cependant.

La maison de santé pourrait être livrée fin 2021, les abords seront aménagés début 2022. Une nouvelle réunion a été faite avec les médicaux. Les professions présentes semblent se concrétiser : généralistes, dentiste, infirmiers, orthoptiste, sophrologue, permanence PMI)

La Poste dont la fermeture est actée financera l'installation et l'aménagement d'une agence postale pour assurer la poursuite d'un service de base. La Poste financera aussi une partie du poste créé à hauteur de 15 heures. L'agence partagera les locaux de l'Office de Tourisme.

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		KECHIDI Farid	
ORTEGA Béatrice		PREVOST Béatrice	
DELAGE Stéphane		LEFRANC Dominique	
STRADY Emmanuelle		CHAPRON Christine	
REY Michel		BONDOUX Guillaume	
DEBRIE Didier		CHAGNOLEAU Joël	
GOMEZ Mauricette		LATREUILLE ALAIN	
JOUANNET Ghislaine		BERUSSEAU Evelyne	
DUBUC Nicole		SICARD Alix	
BIGOT Marie- Pierre			