

CONSEIL MUNICIPAL
Séance ordinaire du 26 juillet 2022

L'an deux mille vingt-deux, le vingt- six juillet à dix- neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, salle Jean Mercier, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Présents : Monsieur BROUHARD Patrice, Maire - Madame ORTEGA Béatrice, Première Adjointe - Monsieur DELAGE Stéphane, Deuxième Adjoint - Monsieur REY Michel, troisième Adjoint - Monsieur KECHIDI Farid, Quatrième Adjoint - Madame PREVOST Béatrice, Conseillère déléguée - Madame JOUANNET Ghislaine, Conseillère déléguée - Monsieur DEBRIE Didier - Madame DUBUC Nicole – Madame BIGOT Marie- Pierre- -Monsieur BONDOUX Guillaume- Monsieur CHAGNOLEAU Joël - Monsieur LATREUILLE Alain - Madame BERUSSEAU Evelyne- -

Excusés : Madame GOMEZ Mauricette, Conseillère déléguée (a donné pouvoir à Madame ORTEGA) – Madame CHAPRON Christine (a donné pouvoir à Monsieur REY)- Madame SICARD Alix

Absents : Madame STRADY Emmanuelle – Monsieur VICI Laurent - -
A été nommé secrétaire de séance : Michel REY

Le procès- verbal du conseil municipal du 28 juin 2022 est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

DELIBERATIONS :

2022 07 67 Procès- verbal d'installation de Monsieur Laurent VICI, conseiller municipal suite à la démission de Monsieur Dominique LEFRANC

Monsieur le Maire expose que Monsieur Dominique LEFRANC, conseiller municipal, a indiqué par courrier son intention non équivoque de quitter ses fonctions de conseiller municipal à compter du 28 juin 2022, à 22h00 (à l'issue de la séance du conseil municipal).

Monsieur le Préfet a été informé de cette démission en application de l'article L.2121-4 du CGCT. Conformément aux règles précisées à l'article L.270 du Code Electoral, le candidat venant sur une liste immédiatement après le dernier élu est appelé à remplacer le conseiller municipal élu sur cette liste dont le siège devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Monsieur Laurent VICI est ainsi appelé à remplacer Monsieur Dominique LEFRANC au sein du conseil municipal.

Le tableau du conseil municipal est mis à jour en conséquence.

Le conseil municipal prend acte de l'installation de Monsieur Laurent VICI en qualité de conseiller municipal.

2022 07 68 ZAC Champlain – Concession d'aménagement – validation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité 2021 (CRACL)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-5,

Vu le Code de la Commande Publique,

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 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 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 29 octobre 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 29 octobre 2019 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de Champlain,
Vu la délibération n° 2021-06-92 du 15 juin 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2020,
Vu le traité de concession, signé le 16 mars 2018,
Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, signé le 5 mars 2021, incorporant au contrat les éléments techniques et financiers issus du dossier de réalisation de la ZAC,
Vu le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2021,

Monsieur le Maire rappelle, à titre préliminaire, les éléments de contexte suivants :

- La Société GPM IMMOBILIER a été désignée en février 2018 en tant qu'aménageur afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC de Champlain.
- Le traité de concession, définissant les missions de l'aménageur, a été signé le 16 mars 2018.
- Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC ont été respectivement approuvés par le Conseil municipal le 12 février 2019 et le 29 octobre 2019 ; le périmètre de la ZAC porte sur une superficie d'environ 6 hectares.
- L'avenant n° 1 au traité de concession, ayant pour objet d'incorporer au contrat les éléments techniques et financiers issus du dossier de réalisation, a été validé par le Conseil municipal le 29 octobre 2019 et signé le 5 mars 2020.

Conformément aux dispositions de l'article 28 du traité de concession, pour permettre à la Commune concédante d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable, l'aménageur doit adresser à cette dernière pour examen et approbation un compte-rendu financier (dit « CRACL »).

L'aménageur a transmis à la mairie le CRACL établi au titre de l'année 2021. Il est rappelé que ce CRACL expose un état de l'opération au 31 décembre 2021.

Le contenu du CRACL a été analysé et partagé avec les membres du Comité de Pilotage de la ZAC lors d'une réunion qui s'est tenue le 28 juin 2022.

Considérant qu'il ressort de l'analyse du document les conclusions suivantes :

- En termes de commercialisation, le rythme de cession des lots en 2021 respecte les accords pris avec l'aménageur lors de l'analyse du Compte-Rendu précédent, à savoir : poursuivre la commercialisation de la 1^{ère} tranche en priorité (signature des ventes sous compromis et cession des 6 lots restants), puis lancer la commercialisation de la tranche 2. Ainsi, au 31 décembre 2021, tous les lots de la première tranche étaient vendus (y compris l'îlot social), ainsi que 13 lots de la tranche 2. La commercialisation des lots de la tranche 2 va se poursuivre sur l'année 2022.
- En termes d'avancement opérationnel, les travaux de viabilité (phase 1) des tranches 1 et 2 ont été réalisés. Les travaux de finition seront réalisés en même temps sur les deux tranches (prévus en 2023).
- La lecture du CRACL, notamment sur les éléments financiers, a soulevé quelques interrogations. L'aménageur a pu apporter l'ensemble des explications et précisions attendues lors de la réunion du 28 juin 2022, et a fourni en ce sens une note reprenant en synthèse l'ensemble de ces explications.
- Ainsi, sur le plan financier, le bilan de l'opération arrêté au 31 décembre 2021 se présente comme suit :
 - Les dépenses engagées sur l'année 2021 s'élèvent à 762 637 € hors taxes, soit environ 23% des dépenses globales prévisionnelles de l'opération. Elles correspondent à :
 - o l'acquisition du foncier communal nécessaire à la réalisation de la tranche 2 ;
 - o le paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre ;

- le paiement d'honoraires de gestion et de commercialisation ;
 - le financement des travaux en cours (travaux phase 1 sur les tranches 1 et 2).
- En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu pour l'exercice 2021 s'élève à 1 272 154 € hors taxes, ce qui correspond à 35% des recettes globales prévisionnelles de la ZAC.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Considérant que le CRACL établi au titre de l'exercice 2021 est conforme au bilan prévisionnel inscrit au dossier de réalisation de la ZAC de Champlain et qu'il n'y a pas matière à s'opposer à sa validation ;

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- D'approuver le Compte-Rendu Financier établi par la société GPM IMMOBILIER au titre de l'exercice 2021 de la concession d'aménagement relative à la ZAC de Champlain.
- De valider la poursuite de l'opération d'aménagement du secteur Champlain dans les conditions définies au traité de concession et au dossier de réalisation de la ZAC approuvé en octobre 2019.
- De l'autoriser à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

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

- **Approuve le Compte-Rendu Financier établi par la société GPM IMMOBILIER au titre de l'exercice 2021 de la concession d'aménagement relative à la ZAC de Champlain.**
- **Valide la poursuite de l'opération d'aménagement du secteur Champlain dans les conditions définies au traité de concession et au dossier de réalisation de la ZAC approuvé en octobre 2019.**
- **Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

Débat :

Monsieur le Maire rappelle que la ZAC comprend au total 124 lots.

Monsieur KECHIDI et Monsieur REY informent se rendre régulièrement sur la ZAC. Des non conformités sont relevées. Des clôtures par exemple vont devoir être reprises.

Monsieur LATREUILLE interroge Monsieur le Maire sur l'état d'avancement des projets d'acquisition des parcelles privées qui seront utilisées pour les sorties sur la rue de la Croix de Châlons.

Monsieur le Maire indique que la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est en cours.

Madame BERUSSEAU demande si tous les lots de la tranche 2 sont vendus.

Monsieur le Maire indique qu'au 31 décembre 2021, tous les terrains de la tranche 2 n'étaient pas encore vendus.

Il précise que la préfecture ne délivrant plus d'agrément pour la création de logements sociaux neufs en zone C, il a été proposé à la commune la construction de 6 logements en location accession. Il n'a pas souhaité répondre favorablement préférant rester sur le principe de la location.

Madame BERUSSEAU précise que la commune est régulièrement sollicitée pour des locations.

Monsieur le Maire acquiesce et indique que ces demandes portent souvent sur des T1 et T2 et que ce type de logement manque sur la commune.

Les services de l'Etat seront resollicités sur le dossier ZAC.

2022 07 69 Instauration du permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune

Monsieur le Maire expose que le permis de démolir est une autorisation administrative requise pour certains travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

Depuis la réforme des autorisations d'urbanisme issue du décret n°2007-817 du 11 mai 2007 le dépôt d'une déclaration préalable à des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, n'est plus systématiquement requis.

L'article R421-28 du code de l'urbanisme soumet à permis de démolir, la démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Pour autant, les articles R421-26 et R421-27 donnent la possibilité au conseil municipal d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie du territoire communal, pour des travaux sur des constructions.

Il précise que le permis de démolir outre sa fonction de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti.

A son sens, il paraît donc dans l'intérêt de la commune de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, exceptés ceux visés par l'article R421-29, exemptés en tout état de cause de permis de démolir, et ce quelle que soit la situation des terrains :

- Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
- Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure.

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

- **Décide d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.**
- **Dit que la présente délibération sera exécutoire lorsqu'il aura été procédé à son affichage, ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'État.**

2022 07 70 Instauration de l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture

Monsieur le Maire expose que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme.

A ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme. L'article R 421-12, d) du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la commune, pour s'assurer du respect des règles fixées par le PLU, afin d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU.

Il indique qu'à son sens une clôture ne marque pas seulement la limite de propriété, mais constitue un élément architectural structurant et fondamental dans le paysage communal qu'il convient de superviser, d'autant qu'il est l'ouvrage immédiatement perceptible de la voie publique et susceptible d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue ou d'un quartier.

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

- **Décide de soumettre l'édification des clôtures au régime de la déclaration préalable sur la globalité du territoire**
- **Dit que la présente délibération sera exécutoire lorsqu'il aura été procédé à son affichage, ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'État.**

2022 07 71 Marché de rénovation de l'école élémentaire – Litige sur l'apparition de désordres dans les sanitaires– protocole d'accord entre la commune- l'Architecte SARL ARCHITECTURE DIMENSION et son conseil – la SARL Carrelage Sanitaire 17 et son conseil

Monsieur le Maire expose que dans les années 2010-2011, la Commune du GUA a engagé des travaux de rénovation de l'Ecole Elémentaire sous la maîtrise d'oeuvre complète du cabinet ARCHITECTURE DIMENSION.

Le lot carrelage avait alors été attribué à la SARL CS 17.

La commune a pu constater l'apparition de désordres en 2014 dans les sanitaires (humidité importante entraînant la dégradation des éléments rails, faïence, huisseries ...).

Une expertise amiable entre les sociétés concernées et leurs assureurs a relevé l'absence d'étanchéité sous le carrelage et la faïence. Mais aucun accord quant à la prise en charge des dommages n'a été trouvé.

Face à cet échec dans la tentative de règlement amiable, le 3 février 2020, la Commune du GUA a engagé une procédure de référé expertise devant le Tribunal Administratif de POITIERS.

Par ordonnance de référé du 23 mars 2020, Monsieur Alain DEBORD a été désigné en qualité d'expert.

Une réunion s'est tenue le 8 juillet 2020, l'expert a établi une note en date du 25 novembre 2021.

Le protocole est ainsi rédigé :

Le devis de reprise des désordres établi par la société COREN est retenu pour un montant de 38 259.47 € HT (45 911.37 € TTC).

Les deux sociétés (ARCHITECTURE DIMENSION et CS 17) acceptent de verser chacun à la commune 22 267.78 €, soit un total de 44 535.55 € TTC, équivalant au reste à charge de la commune une fois le FCTVA récupéré.

Les frais d'expertise de l'expert sont pris en charge par les deux sociétés.

En contrepartie, la commune renonce à toute action du fait desdits dommages et de leurs conséquences.

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

- **Décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord relatif au règlement du litige sur les désordres apparus dans les sanitaires de l'école élémentaire.**

2022 07 72 SAFER – convention cadre relative à la surveillance et à la maîtrise foncière

Monsieur le Maire rappelle que les SAFER interviennent sur l'ensemble du marché foncier rural. Leurs objectifs sont les suivants :

- le maintien de la vocation agricole d'un bien - éviter la spéculation - favoriser le développement local - protéger l'environnement.

Elles acquièrent des biens de deux manières :

- à l'amiable, dans la majorité des cas,
- en utilisant le droit de préemption avec des objectifs d'intérêt général définis par la loi : pour protéger l'agriculture et l'environnement et pour restructurer les exploitations agricoles.

Les notaires informent les SAFER de tous les projets de vente de biens agricoles et forestiers. C'est une obligation légale.

Les SAFER acquièrent ces biens pour les attribuer à des candidats, privés ou publics (collectivités par exemple), dont les projets concourent à la mise en œuvre de politiques d'aménagement durable des territoires.

Il rappelle que la commune est liée à la SAFER Nouvelle Aquitaine par une convention de veille foncière datant de 1993. Cette convention est appelée à disparaître.

La SAFER Nouvelle Aquitaine propose à la place une nouvelle convention de concours technique. Elle donne accès à un portail cartographique en ligne « VIGIFONCIER » pour un montant annuel de 600 € HT (720 € TTC).

La convention fait de même état des prestations complémentaires que peut offrir la SAFER :

- préemption pour le compte de la commune
- rédaction d'actes administratifs
- suivi de procédures de biens sans maître

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

- **Décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention cadre relative à la surveillance et à la maîtrise foncière avec la SAFER Nouvelle-Aquitaine**

Débat :

Monsieur le Maire informe qu'ainsi la commune est alertée sur toutes les cessions de foncier rural.

Monsieur CHAGNOLEAU doute quelquefois de la neutralité qui devrait pourtant présider aux ventes par la SAFER.

Monsieur LATREUILLE demande si la commune a les moyens de s'opposer à une cession.

Monsieur le Maire répond qu'il reste vigilant, qu'il fait et fera en sorte que les terrains restent à vocation agricole.

2022 07 73 Maison de santé -- cabinet pour permanence psychologue - signature du bail professionnel

Monsieur le Maire rappelle que l'étude de Maître Razat est en charge de la rédaction des baux professionnels devant être conclus entre la commune et les professionnels de santé.

Il rappelle qu'en séance du conseil municipal du 31 mai 2022, il a été autorisé à signer les baux relatifs aux deux cabinets infirmiers, au cabinet orthoptiste et aux deux cabinets dentaires.

Le cabinet suivant est aujourd'hui concerné par un bail professionnel démarrant au 1^{er} septembre 2022 selon les modalités suivantes :

Permanence psychologue : Local L

Surface privée : 24.24 m2 – prorata espaces communs : 27.76 m2

Occupation : un jour par semaine le lundi.

Montant Loyer mensuel : 73.80 € - provision sur charges mensuelle : 90.70 € soit loyer chargé : 164.40 €

Effectivité du bail : 1er septembre 2022.

Durée du bail : 10 ans

Frais d'actes : à la charge de la commune.

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

- **Décide du montant de loyer à appliquer au local professionnel L précité, le montant exposé ci- dessus.**
- **Dit que la durée du bail professionnel sera de 10 ans**
- **Dit que les frais d'actes seront à la charge de la commune.**
- **Autorise Monsieur le Maire ou Madame La Première Adjointe à signer toutes pièces relatives à ce dossier et notamment le bail avec le professionnel de santé selon les modalités exposées ci- dessus.**

2022 07 74 Budget Principal 2022- décision modificative n°2

Monsieur le Maire rappelle que les budgets 2022 ont été adoptés en conseil municipal du 12 avril 2022.

Il propose la prise en compte budgétaire de certaines informations ou contraintes non connues lors de l'élaboration du budget :

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

- Décide de la décision modificative n°2 suivante :

OPERATIONS	ARTICLES	LIBELLES	RECETTES	DEPENSES	OBSERVATIONS
INVESTISSEMENT					
187 Ecole élémentaire	2313			45 911.37	Protocole sanitaires élémentaire
187 Ecole élémentaire	2313		44 535.55		Participations architecte et entreprise carrelage
Op financière	020	Dépenses imprévues		- 1 375.82	
		TOTAL	44 535.55	44 535.55	

Questions diverses :

Monsieur KECHIDI évoque le ravalement de façade de la médiathèque.

Monsieur le Maire rappelle que les sanitaires publics sont fermés. La population n'est pas satisfaite mais cette décision fait suite à une série de dégradations.

Il précise que la Gendarmerie n'accompagne pas beaucoup la commune en ce moment, par exemple lorsque le champ a brûlé à côté du cimetière, la Gendarmerie a tardé à venir sur place. Il ajoute leur avoir signalé la présence d'une carcasse de voiture brûlée à côté des silos. Ils n'ont pas répondu.

Madame DUBUC signale un cambriolage en pleine journée à SOUHE la semaine précédente.

Monsieur le Maire évoque plusieurs appels à la mairie signalant que le cimetière du GUA n'était pas propre. Il est vrai que les concessions anciennes abandonnées sont remplies de pissenlits.

Madame BIGOT ajoute qu'il n'y a pas que les concessions anciennes qui ne sont pas entretenues.

Madame BERUSSEAU ajoute que les familles sont parfois éloignées géographiquement.

Monsieur REY indique qu'il y a toujours la possibilité de recourir à une prestation d'entretien lorsqu'on est éloigné.

Madame DUBUC demande si les commerçants ou salariés travaillant autour de la place du Logis ont le droit de stationner sur la place toute la journée.

Monsieur le Maire répond que non, il s'agit d'une zone bleue, les commerçants ont pu être verbalisés dans ce cadre.

Madame DUBUC répond que pourtant, certains stationnent encore sur la place.

Auteur de l'acte : conseil municipal

Date de mise en ligne : 03/11/2022.

Le secrétaire de séance

Nicolas REY.



Le Maire,

Patrice BROUHARD



