

CONSEIL MUNICIPAL COMPTE-RENDU DE SEANCE

Séance du 29 juin 2022 à 20h00
Salle du Conseil Municipal MAIRIE

Convocation : 21 JUIN 2022

Présents :

Mme MAILLET Claudine, Maire

Mme LYS Marie-Marguerite, M. COURPRON Jean-Claude, Mme COUNIL Marie-Hélène, Mme POUZAUD Danielle, M. JOLY Jean-Paul, CHAUSSE Tracey, M. CASTANO Didier.

Procuration(s) : M. SCIARD Hughes à Mme MAILLET Claudine, M. COURPRON Tony à M. COURPRON Jean-Claude, M. COULON Jean-Noël Hervé à Mme COUNIL Marie-Hélène.

Absent(s) :

Excusé(s) : M. FEUGNET Christophe, M. LATASTE Fabrice, M. SCIARD Hughes, M. COURPTON Tony, Mme MARCHAIS Gisèle, M. COULON Jean-Noël Hervé.

Secrétaire de séance : Jean-Paul JOLY

Président de séance : Madame MAILLET Claudine, Maire

Une minute de silence a été observée en la mémoire de Monsieur René MARCHAND ancien premier adjoint de la Commune.

Le Compte rendu de la séance du 13 juin 2022 est adopté à l'unanimité des membres présents.

Ordre du jour : Approbation du PLU de la Commune de ST THOMAS DE CONAC et instauration d'un DPU, Approbation concernant la révision du schéma d'assainissement de la Commune de ST THOMAS, déclaration d'intention d'aliéner parcelles du bourg.

Questions diverses

1-Objet : Approbation du projet de révision du plan local d'urbanisme Délibération N° 302022 et DPU N° 322022

Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles s'est déroulée la révision du Plan Local d'Urbanisme, et à quelle étape de la procédure elle se situe.

Elle rappelle les motifs de cette révision, les orientations générales du projet d'aménagement et développement durables (PADD), explique les différents choix retenus en ce qui concerne le développement du territoire communal. Elle expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au niveau des zones à urbaniser.

Elle précise pour chacune des zones, les règles d'urbanisme applicables.

Elle rappelle que le PLU a été arrêté le 16 septembre 2021 et a recueilli un avis favorable avec réserves de la part de la Préfecture, ainsi que de la part d'autres personnes publiques associées.

Des réponses ont été apportées à ces réserves afin d'être prises en compte dans le dossier approuvé présenté ce jour.

Une synthèse présentant les observations des personnes publiques associées et les réponses apportées a été jointe au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est tenue du 28 mars 2022 au 4 mai 2022.

Le commissaire enquêteur a ensuite transmis à la mairie un procès-verbal sur les différentes requêtes le 9 mai 2022.

La mairie a apporté des réponses motivées à ce procès-verbal afin de donner un avis argumenté sur chaque requête.

Le Commissaire enquêteur a ensuite donné un avis favorable sans réserve au dossier le 30 mai 2022.
Le projet de PLU, dans sa version approuvée, a donc fait l'objet des adaptations demandées par les personnes publiques associées et par les requêtes approuvées et argumentées par le commissaire enquêteur et la mairie.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-14 et suivants,

VU, la délibération en date du 12 juillet 2016 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et organisant les formalités de concertation ;

VU, le débat en date du 25 mars 2021, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme ;

VU, la délibération en date du 16 septembre 2021, tirant le bilan de la concertation en application de l'article R 153-3 du code de l'urbanisme ;

VU, la délibération en date du 16 septembre 2021, arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

VU, les avis défavorables et avis simples favorables de la CDPENAF du 29 novembre 2021 au titre des articles ; L.112-2-1 du code rural et de la pêche maritime, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme ;

VU, la saisine de l'Autorité environnementale et l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la Région Nouvelle Aquitaine rendu le 20 décembre 2021 ;

VU, l'avis favorable avec réserves en date du 24 décembre 2021 émis par le représentant de l'État ;

VU, l'avis favorable émis le 4 janvier 2022 par l'établissement public de coopération intercommunale porteur du SCOT ;

VU, les avis des autres personnes publiques associées (avis mis à enquête publique) ;

VU, les réponses apportées aux observations des différentes personnes publiques associées présentées dans une note de synthèse du 10 février 2022 et mise à enquête publique.

VU, l'arrêté municipal n°15022022 en date du 15 février 2022 mettant conjointement à l'enquête publique le projet de PLU et la révision du zonage d'assainissement.

VU, l'enquête publique qui s'est tenue du 28 mars 2022 au 4 mai 2022 et l'avis favorable sans réserve du commissaire enquêteur reçu le 30 mai 2022.

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique nécessitent quelques modifications au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et notamment les points suivants ;

- Modifications énoncées dans la synthèse du 10 février 2022 faisant suite à l'avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté.
- Modifications mineures faisant suite à l'enquête publique :
 - o Réduction du secteur Uh de Chez Vieuille et classement en zone agricole A de la parcelle 1082 afin qu'un exploitant agricole implanté sur le site puisse réaliser un projet d'extension.
 - o Adaptation du règlement des zones A sur les changements de destination afin de favoriser les réhabilitations des bâtiments anciens.

Considérant que les modifications demandées dans leurs avis par les personnes publiques consultées ont été prises en considération dans le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

Considérant que ces modifications figurent dans un document de synthèse joint en annexe à la présente délibération et que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le projet de révision tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément au Code de l'Urbanisme ;

Et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

- La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie et d'une mention dans un journal local diffusé dans le Département.

- Conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération, accompagnée du dossier de révision du PLU approuvé, sera transmise en Préfecture au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visée ci-dessus.

Le plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Instauration d'un droit de préemption urbain

Madame le Maire rappelle que l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme confère aux communes dotées d'un PLU rendu public ou approuvé, la possibilité d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones U et AU délimitées.

Cette faculté a pour but de permettre aux communes concernées d'acquérir par priorité sur tout autre candidat, les biens immobiliers bâtis ou non, mis en vente par leurs propriétaires.

Ceux-ci sont tenus à cette occasion de déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner mentionnant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

La commune doit alors dans un délai de deux mois faire connaître aux intéressés sa décision de préempter ou non en précisant l'objet pour lequel le droit est éventuellement exercé.

Les immeubles ainsi acquis doivent être utilisés à des fins précises telles qu'énumérées à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu cet exposé, il s'ensuit un débat quant à l'opportunité d'exercer un tel contrôle sur certains secteurs de la commune.

Il en ressort que, compte tenu des perspectives de développement à court et moyen terme du territoire communal telles qu'elles ressortent du PLU, il serait utile de permettre à la commune d'intervenir sur le marché foncier afin d'acquérir le moment venu les immeubles qu'elle jugera nécessaire pour ses besoins immédiats ou futurs.

Ce droit de préemption permettra notamment d'exercer une préemption sur les secteurs stratégiques de développement de la commune.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

VU, le Code de l'urbanisme et notamment les articles [L 210-1](#), [L.211-1 et suivants](#), l'article [L 300-1](#) et les articles [R.211-1 et suivants](#) ;

VU, le plan local d'urbanisme approuvé en date du 29 juin 2022.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide ;

- d'instituer le "droit de préemption urbain" (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) tel qu'elles figurent sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du Plan Local d'Urbanisme ;

En application de l'article R. 153-18 du code de l'urbanisme, la commune procédera, une fois le droit de préemption urbain opposable, à une mise à jour de son PLU afin de l'y annexer.

Cette décision fera l'objet d'une mention dans les 2 journaux ci-après désignés :

- La Haute-Saintonge
- L'agriculteur Charentais

et donnera lieu dès ce jour à l'ouverture en mairie d'un registre paraphé sur lequel seront reportées au fur et à mesure les acquisitions effectuées et leur objet.

Une copie de la présente délibération sera adressée :

- au directeur des finances publiques ;
- à la chambre départementale des notaires ;
- au barreau du Tribunal de Grande Instance de SAINTES.
- au greffe du TGI.

2- Objet : Approbation de la révision du zonage d'assainissement après l'enquête publique. Délibération 312022

Vu les paragraphes 1 et 2 de l'article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles R 2224-8 et R 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles R123-6 à R 123-23 du Code de l'Environnement,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 31/01/2022 proposant la révision du zonage d'assainissement et décidant de la mise à enquête publique unique avec le PLU.

Vu l'arrêté municipal du 15/02/2022 soumettant la révision du zonage de l'assainissement à enquête publique,

Vu les conclusions du Commissaire Enquêteur,

Considérant que le plan de zonage de l'assainissement révisé tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal décide :

- d'approuver la révision du zonage d'assainissement tel qu'elle a été présentée à enquête publique. La zone d'assainissement collectif concerne le bourg et sa périphérie en accord avec le Plan Local d'Urbanisme. Le reste de la commune est en zone d'assainissement non collectif.

- que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans deux journaux locaux,

- que le nouveau plan de zonage d'assainissement approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

3- Objet : Acquisition des parcelles B 1344-1345-2199-2528 par voie de préemption

Madame le Maire indique à l'Assemblée qu'elle bénéficie d'une délégation de signature (délibération en date du 23 mai 2020) afin d'exercer le droit de préemption. Toutefois, compte tenu des enjeux liés aux terrains en cours de vente situés dans le bourg « route verte » B 1344-1345-2199-2528, elle souhaite présenter ce projet d'acquisition au conseil municipal.

Le Conseil Municipal,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2008 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de ST THOMAS DE CONAC,

Vu la décision d'intention d'aliéner enregistrée sous le numéro 2022-04, reçue le 20 juin 2022, adressée par Maître Sabine REQUENA notaire à ROCHEFORT SUR MER, en vue de la cession moyennant le prix de trente-trois mille euros plus frais de notaire, d'une propriété sis « le bourg », cadastrée section B numéros : 1344-1345-2199-2528 d'une superficie totale de 2070m², appartenant à Monsieur Alain RAPET.

- Considérant que la saisine du Domaine n'est pas obligatoire pour toute acquisition des biens immobiliers par voie de préemption dont la valeur est inférieure à 180 000 € et sans révision de prix,
- Considérant que la Commune se constitue depuis 2020 des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'actions répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme telles que l'installation d'équipements collectifs d'un intérêt général et la mise en œuvre d'une politique locale de développement du bourg en habitat et activités économiques.

DECIDE :

Article 1^{er} : il est décidé d'acquérir par voie de préemption un bien (terrains nus) situé « Le Bourg » cadastré

Section B :

- N° 1344 pour 00ha06a43ca
- N° 1345 pour 00ha02a45ca
- N° 2199 pour 00ha02a94ca
- N° 2528 pour 00ha08a88ca

Soit une superficie totale de 00ha20a70ca, appartenant à Monsieur Alain RAPET.

Article 2 : la vente se fera au prix de trente-trois mille euros hors frais de notaire conformément aux modalités de cession mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Article 3 : un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de six mois à compter de la notification de la présente décision.

Article 4 : le règlement de la vente interviendra dans les dix mois à compter de la notification de la présente décision.

Article 5 : le maire est autorisé à signer tout document nécessaire à cet effet.

Les crédits suffisants sont inscrits au compte 2111-opération N° 122 Reserve foncière du bourg du BP 2022.

Questions diverses

Pompe de la Fontaine va être remplacée, il est proposé d'installer une minuterie pour qu'elle se coupe la nuit et ainsi l'économiser.