

**PROCÈS-VERBAL DE LA
RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 SEPTEMBRE 2023**

L'an deux-mille-vingt-trois, le vingt-huit septembre,
Le Conseil Municipal de la Commune de BREUILLET, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Jacques LYS, maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : le 20 septembre 2023.

PRÉSENTS : Jacques LYS, Stéphane BREUIL, Sylvie MAYEUR, Stéphane RANALLETTA, Jocelyne PINSON, Dany ORION, Marie-Noëlle GROCH, Marthe RENOUT, Sylvie LEGROS, Philippe SAINCOTILLE, Fabienne OUVRARD, Norbert DESQUIENS, Gary THAUVIN, Lyliane MEYER, René BESSON, Sophie JACQUES-ROLAND, Dominique VAUVELLE, Laurent LAMBROT.

ABSENTS EXCUSÉS : Georges SACOUNE (pouvoir à D. ORION), Martine GUILLOT (pouvoir à M. RENOUT), François LAMARRE (pouvoir à M-N GROCH), Valérie BONHOMME (pouvoir à F. OUVRARD), Sophie PERRON (pouvoir à J. PINSON).

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Sylvie LEGROS.

Délibérations à l'ordre du jour de la séance :

Numéro délibération	Objet
1 / CM 28-09-2023	<i>Affaires générales</i> – Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux.
2 / CM 28-09-2023	<i>Finances</i> – Fixation de nouveaux tarifs communaux applicables à compter du 1 ^{er} octobre 2023.
3 / CM 28-09-2023	<i>Finances</i> – Opération Pierreval (rue du Centre) – Garantie d'emprunt avec Habitat de la Vienne auprès de la Caisse des dépôts et consignations.
4 / CM 28-09-2023	<i>Finances</i> – Taxe d'habitation : majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.
5 / CM 28-09-2023	<i>Urbanisme</i> – Approbation de la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
6 / CM 28-09-2023	<i>Urbanisme</i> – Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-030 entre la commune de Breuillet et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.
7 / CM 28-09-2023	<i>Voirie</i> – Convention entre les communes de Saint-Augustin-sur-Mer et Breuillet pour la réfection de la voie communale n° 8, route de Taupignac.

- Monsieur le Maire procède à l'appel des membres du conseil qui, à sa demande, acceptent la désignation de Sylvie LEGROS en qualité de secrétaire de séance.

- Arrêt du procès-verbal du conseil municipal du 6 juillet 2023 : Monsieur le Maire demande à l'assemblée s'il y a des observations.

Les élus procèdent au vote pour l'arrêt du procès-verbal du 6 juillet 2023 : le procès-verbal est adopté par 18 voix « POUR », 5 voix « CONTRE » (R. Besson, L. Meyer, S. Jacques-Roland, D. Vauvelle, L. Lambrot).

Monsieur le Maire énonce les délibérations inscrites à l'ordre du jour.

1 / CM 28-09-2023	Affaires générales – Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux.
-------------------	---

(Rapporteur : Jacques LYS)

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 1111-1-1 et L. 2121-29,

Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,

Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,

La charte de l' élu local prévue par l' article L 1111-1-1 du CGCT, repose sur sept engagements :

1. L' élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité.
2. Dans l'exercice de son mandat, l' élu local poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier.
3. L' élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe délibérant dont il est membre, l' élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.
4. L' élu local s'engage à ne pas utiliser les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat ou de ses fonctions à d'autres fins.
5. Dans l'exercice de ses fonctions, l' élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel futur après la cessation de son mandat et de ses fonctions.
6. L' élu local participe avec assiduité aux réunions de l'organe délibérant et des instances au sein desquelles il a été désigné.
7. Issu du suffrage universel, l' élu local est et reste responsable de ses actes pour la durée de son mandat devant l'ensemble des citoyens de la collectivité territoriale, à qui il rend compte des actes et décisions pris dans le cadre de ses fonctions.

Monsieur le Maire rappelle aux membres de l'assemblée délibérante que depuis le 1^{er} juin 2023, tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés par la charte de l' élu local.

Le référent déontologue doit être désigné par l'organe délibérant de la collectivité territoriale, auprès de laquelle il exerce ses missions. Il doit être choisi en raison de son expérience et de ses compétences et doit être extérieur à la collectivité au sein de laquelle il est désigné. Il ne doit ni exercer un mandat actuel ou passé depuis moins de trois ans, ni en être agent et ne doit pas se trouver en situation de conflit d'intérêts avec la collectivité. Il doit exercer ses missions en toute indépendance et impartialité. Il est tenu au secret professionnel et à la discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

La délibération portant désignation du référent déontologue doit préciser la durée de l'exercice des fonctions et les moyens matériels mis à sa disposition, les modalités de saisine et de l'examen de la question posée, ainsi que les conditions dans lesquelles les avis sont rendus. La délibération institutive précise par ailleurs les éventuelles modalités de rémunération du référent déontologue. Le cas échéant, elle prend la forme de vacations, dont le montant ne peut pas dépasser un plafond fixé par arrêté, de 80 € par dossier, ainsi que le remboursement des frais de transport et d'hébergement, dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.

Dans le cadre d'un appel à candidature organisé par l'Association des Maires de France, la commune propose de choisir Monsieur Jean-Pierre BEGEL, Directeur Général des Services Honoraire, Vice-Président National Honoraire du Syndicat National des Directeurs Généraux des Collectivités Territoriales (SNDGCT) et ancien formateur au CNFPT. Ce dernier a manifesté sa volonté d'assurer cette fonction. Après étude de sa candidature, il est proposé aux membres du Conseil municipal de le désigner pour assurer les fonctions de référent déontologue des élus, pour la durée du mandat. Il n'est pas spécifiquement prévu de moyens matériels mis à disposition du référent déontologue. Le cas échéant, la commune mettra une salle à sa disposition s'il s'avère nécessaire de tenir une réunion en présentielle. Il est proposé de fixer sa rémunération à 80 € par dossier, brut, sous la forme de vacation. Les élus pourront le saisir sous forme écrite. Le référent étudiera la demande et si cette dernière relève de son champ de compétences, y apportera une réponse écrite ou orale. Il informera la commune des demandes qu'il recevra, dans le respect des règles de confidentialité et de secret professionnel.

Discussion :

M. Lambrot demande comment et par qui les candidatures ont été étudiées.

Monsieur le Maire lui répond que l'on a sélectionné un candidat inscrit dans une liste établie par l'Association des Maires de France, étant précisé que cette dernière a contrôlé la conformité réglementaire des candidatures.

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, par 21 voix « POUR » et 2 « ABSTENTIONS » (D. VAUVELLE et L. LAMBROT), décide :

- De désigner M. Jean-Pierre BEGEL, Directeur Général des Services Honoraire, Vice-Président National Honoraire du SNDGCT et ancien formateur au CNFPT, en qualité de référent déontologue des élus de la commune de Breuillet.
- De préciser que M. Jean-Pierre BEGEL assurera cette mission pour la durée du mandat du conseil municipal.
- De préciser qu'il n'est pas spécifiquement prévu de moyens matériels mis à disposition du référent déontologue. Le cas échéant, la commune mettra une salle à sa disposition s'il s'avère nécessaire de tenir une réunion en présentielle.
- De fixer la rémunération de M. Jean-Pierre BEGEL à hauteur de 80 € par dossier, brut, sous la forme de vacation.
- De préciser qu'il bénéficiera d'un remboursement de ses frais de transport et d'hébergement, dans les conditions applicables aux personnels de la fonction publique territoriale.
- De préciser que les crédits seront inscrits au budget.
- De donner pouvoirs à Monsieur le Maire pour exécuter la présente délibération.

2 / CM 28-09-2023	Finances – Fixation de nouveaux tarifs communaux applicables à compter du 1^{er} octobre 2023.
--------------------------	---

(Rapporteur : Stéphane BREUIL)

La commission « Budget – Finances », réunie le 20 septembre 2023, a émis un avis favorable pour la création de nouveaux tarifs d'occupation du domaine public.

M. BREUIL propose à l'assemblée de fixer les tarifs comme suit :

	Tarif
Terrasses commerces sédentaires place Jean-Noël de Lipkowski	2 € par mois / m ²
Distributeur automatique de billets place Jean-Noël de Lipkowski	120 € par an

Discussion :

Pour répondre à la demande du locataire du bar de la place, M. Breuil propose d'adopter un tarif pour la terrasse, à hauteur de 2 € / m² / mois pour une surface totale de 28 m², soit 672 € / an.

En outre, si le départ de l'agence du Crédit Agricole est acté, nous pouvons nous réjouir de conserver le distributeur automatique de billets. Il convient dès lors de définir un tarif pour l'occupation du domaine public. Il est proposé de le fixer à hauteur de 120 € / an.

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de fixer de nouveaux tarifs communaux applicables à compter du 1^{er} octobre 2023 tels que présentés ci-dessus.

3 / CM 28-09-2023	Finances – Opération Pierreval (rue du Centre) – Garantie d'emprunt avec Habitat de la Vienne auprès de la Caisse des dépôts et consignations.
-------------------	---

(Rapporteur : Stéphane BREUIL)

L'Office Public de l'Habitat de la Vienne a sollicité la Caisse des dépôts et consignations pour la réalisation d'un prêt pour la construction de 46 logements collectifs sociaux, rue du Centre.

En conséquence, l'assemblée délibérante est appelée à délibérer en vue d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le prêt réalisé.

Discussion :

M. Breuil rappelle le contexte de l'opération. Il insiste sur le fait que, sans cette garantie, la commune ne pourra se prévaloir du contingent de 20 % de logements « fléchés », soit, dans ce cas précis, 9 sur 46.

Il rappelle en outre que cette somme n'entre pas dans l'endettement de la commune qui conserve donc sa capacité à emprunter. Il précise que la Caisse des Dépôts étant partie prenante, il n'est pas imaginable d'envisager sa faillite.

Il souligne par ailleurs que, lorsque la commune sera carencée SRU, les services de l'État considéreront cette caution comme une circonstance atténuante qui permettra d'éviter la pénalité assortie à la carence et / ou la perte du droit de préemption urbain.

Il ajoute enfin qu'en cautionnant ainsi le prêt, la commune sera associée à toutes les décisions relatives au programme pendant toute la durée du prêt.

Mme Meyer exprime son inquiétude pour les générations futures. Elle s'interroge sur les sources réglementaires relatives au contingent de 20 % de logements.

M. Saincotille lui répond que c'est écrit dans la garantie emprunteur de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Il l'encourage vivement à lire attentivement les annexes transmises avant le conseil municipal pour mieux comprendre les sujets qui y seront traités.

Mme Jacques s'indigne contre ce chantage à la caution et rappelle que la commune n'est toujours pas carencée.

M. Breuil l'invite à prendre de la hauteur et à anticiper.

Monsieur le Maire rappelle qu'un tel dispositif a déjà été mis en œuvre avec la SEMIS au début des années 2010.

M. Saincotille rappelle comment s'articule le modèle de financement des logements aidés depuis des années autour, notamment, du livret A. Il confirme que la CDC prend des garanties extrêmes. Il soulève l'importance de la garantie apportée par les collectivités locales qui sont 96 % à le faire.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le contrat de prêt n°149882 en annexe signé entre : Office Public de l'Habitat de la Vienne ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu l'avis de la commission « Budget – Finances » du 20 septembre 2023,

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, par 15 voix « POUR », 7 voix « CONTRE » (S. MAYEUR, G. SACOUNE, M. GUILLOT, M. RENOUT, L. MEYER, R. BESSON et S. JACQUES-ROLAND) et 1 « ABSTENTION » (L. LAMBROT), décide :

- **Article 1 :** D'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 592 130,00 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°149882 constitué de 4 lignes du prêt.

La garantie de la commune est accordée à hauteur de la somme en principal de 5 592 130,00 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Dit que :

- **Article 2 :** La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la commune est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la commune s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Décide :

- **Article 3 :** De s'engager, pendant toute la durée du prêt, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

4 / CM 28-09-2023	Finances – Taxe d'habitation : majoration de la cotisation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale.
-------------------	--

(Rapporteur : Stéphane BREUIL)

M. BREUIL expose les dispositions de l'article 1407 ter du code général des impôts permettant au conseil municipal de majorer d'un pourcentage compris entre 5 % et 60 % la part communale de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés.

L'objectif de ce dispositif fiscal est d'inciter les propriétaires à remettre sur le marché des biens non affectés à la résidence principale, dans des zones présentant de sérieuses difficultés d'accès au logement.

Des dégrèvements sont néanmoins prévus :

- 1) Pour le logement situé à proximité du lieu où elles exercent leur activité professionnelle, les personnes contraintes de résider dans un lieu distinct de celui de leur habitation principale,
- 2) Pour le logement qui constituait leur résidence principale avant qu'elles soient hébergées durablement dans un établissement ou service mentionné au premier alinéa de l'article 1414 B du Code général des impôts, les personnes qui bénéficient du même article,
- 3) Les personnes autres que celles mentionnées aux 1) et 2) qui, pour une cause étrangère à leur volonté, ne peuvent affecter le logement à un usage d'habitation principale.

L'article 73 de la loi n°2022-1726 du 30 décembre 2022 de finances pour 2023 revoit les critères de définition des communes relevant d'une « zone tendue » faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants (TLV), prévue à l'article 232 du code général des impôts et perçue par l'Etat.

En particulier, ce zonage est étendu aux communes qui connaissent des tensions immobilières sans appartenir nécessairement à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants.

Discussion :

M. Breuil rappelle le contexte réglementaire. La loi de finances 2023 revoit les critères de définition des communes relevant d'une « zone tendue » faisant face à des difficultés particulières d'accès au logement dans lesquelles s'applique la taxe sur les logements vacants (TLV) perçue par l'État. Les communes entrant dans le zonage disposent d'un levier fiscal supplémentaire avec la possibilité d'instituer une majoration, comprise entre 5 % et 60 %, de la part leur revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale dite « THRS » prévue par le code général des impôts. Les délibérations instituant la majoration de THRS devront avoir été adoptées **avant le 1^{er} octobre 2023 pour une application au titre de l'année 2024.**

En revanche, les communes concernées ne peuvent plus percevoir la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV). Cette dernière fera néanmoins l'objet d'une compensation par l'État dont les modalités de mise en œuvre seront définies dans la prochaine loi de finances.

M. Breuil précise que Breuillet compte 304 résidences secondaires. Il propose d'appliquer une majoration à hauteur de 60 %. Il indique que cela représentera une augmentation moyenne de 250 € / logement pour une recette globale de près de 75 000 € par an.

Il souligne que cette majoration est préférable à une augmentation globale de la taxe foncière.

M. Breuil insiste enfin sur l'objectif principal d'une telle mise en œuvre, qui consiste à encourager la remise sur le marché de biens susceptibles de permettre aux jeunes ménages de se loger sur le territoire.

M. Lambrot s'interroge sur le caractère dissuasif de cette majoration qui ne représente rien pour des propriétaires qui ont déjà les moyens d'avoir une résidence secondaire. Il reconnaît que les jeunes ne peuvent plus se loger tant les acquisitions et même les locations sont exorbitantes.

M. Besson considère que les résidents secondaires font l'économie locale et ne comprend pas pourquoi on les taxe autant.

M. Lambrot lui précise qu'il s'agit d'une majoration sur le pourcentage et pas le produit.

M. Breuil est surpris par la réaction de M. Besson qui n'a fait aucun commentaire en commission de finances.

M. Besson lui répond qu'il a réfléchi depuis.

M. Saincotille rappelle que la municipalité n'a pas augmenté les impôts depuis 10 ans.

Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 qui actualise la liste des communes situées dans le zonage.

Vu l'article 1407 ter du Code général des impôts,

Vu l'avis de la commission « Budget – Finances » du 20 septembre 2023,

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, par 19 voix « POUR », 3 voix « CONTRE » (L. MEYER, R. BESSON et S. JACQUES-ROLAND) et 1 « ABSTENTION » (L. LAMBROT), décide de majorer de 60 % la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale due au titre des logements meublés, à compter du 1^{er} janvier 2024 et de charger Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

5 / CM 28-09-2023	Urbanisme – Approbation de la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
-------------------	---

(Rapporteur : Dany ORION)

M. ORION rappelle que la commune est couverte par un PLU approuvé le 27 février 2020 qui a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 25 mars 2021.

La présente modification de droit commun n°1 est nécessaire pour :

- Construire un château d'eau au sein du secteur Ne pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable et la sécurité incendie de la Presqu'île d'Arvert ;
- Prendre en compte le jugement du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 1^{er} septembre 2021, portant sur une erreur manifeste d'appréciation, s'agissant du classement en secteur Au de la parcelle F 1811 et ajuster la limite sur le fond de la parcelle F 1876 comprenant un dispositif d'assainissement

individuel ;

- Amender le secteur Ne en vue de tolérer des constructions de plus grande emprise ;
- Effectuer un nettoyage du règlement écrit au regard des retours d'expériences et ajuster les normes qui vont à l'encontre de la densification comme l'emprise au sol de 40 % en zone AU ou encore les objectifs de production minimum de logements sociaux ;
- Adapter les OAP en cohérence avec le règlement écrit et le jugement du Tribunal Administratif.

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-1-8 et R123-1 à R123-27 relatifs à l'enquête publique ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 relatifs aux dossiers de modification des PLU ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu la loi n°2000-1208, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (Loi SRU) ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

Vu l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

Vu la délibération n° 1/CM 27-02-2020 portant approbation du PLU ;

Vu la délibération n° 4/CM 25-03-2021 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 09 février 2023 engageant la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Breuillet ;

Vu l'arrêté du maire n° AM _AG_ 2023 _003 en date du 19 juin 2023 prescrivant la modification du PLU et définissant les modalités de la concertation ;

Considérant le rapport d'enquête publique en date du 14 septembre 2023 et l'avis favorable rendu par le commissaire enquêteur tant sur le fond que sur la forme ;

Considérant les ajustements effectués afin de prendre en compte les réserves et recommandations émises par le commissaire enquêteur ;

Considérant que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'il est présenté, après ajustements, peut être approuvé, conformément aux articles susvisés de la législation en vigueur.

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, par 21 voix « POUR » et 2 « ABSTENTIONS » (D. VAUVELLE et L. LAMBROT), décide :

- D'approuver la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Que conformément à l'article R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Breuillet durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie de Breuillet aux jours et heures d'ouverture au public ;
- Que la présente délibération, accompagnée du dossier du PLU modifié et approuvé, sera transmise en Préfecture au titre du contrôle de légalité.

6 / CM 28-09-2023

Urbanisme – Avenant n° 1 à la convention opérationnelle n° 17-16-030 entre la commune de Breuillet et l'Établissement public foncier de la Nouvelle-Aquitaine.

(Rapporteur : Dany ORION)

Monsieur ORION rappelle que la commune a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) au travers d'une convention opérationnelle signée en janvier 2017 afin d'intervenir dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation qu'elle souhaite réaliser sur une vaste emprise située en plein cœur de bourg.

Le tènement acquis en 2018 par l'EPFNA représente plus de 7 000 m², desservis par la route du Candé et reliés au centre-bourg par des liaisons douces à connecter.

Ancienne friche industrielle démolie par l'EPFNA, ce tènement désormais prêt à l'emploi fait l'objet d'une OAP dans le PLU communal visant la réalisation d'une opération de 42 logements minimum et d'une part de logements locatifs sociaux (LLS) à 75 %.

Suite à une consultation d'opérateurs lancée en 2020, la commune a désigné un groupement d'opérateur et bailleur social pour la réalisation d'une opération de 45 logements dont 34 LLS.

Initialement prévue mi-octobre 2023, la cession du foncier à l'opérateur Signature Promotion ne pourra toutefois intervenir qu'en décembre 2023.

Il convient donc de proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2024 afin de permettre la cession du foncier.

Discussion :

Mme Meyer évoque les liaisons douces à connecter.

Monsieur le Maire et M. Orion répondent que les projets sont en cours et que les liaisons sont inscrites au PLU.

Mme Jacques-Roland évoque la situation de la voie derrière le fleuriste.

Monsieur le Maire lui répond qu'il s'agit d'un domaine privé communal jouxtant les espaces communs d'un lotissement privé.

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter les termes de l'avenant n°1 à la convention n°17-16-030 entre la commune et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, tel qu'annexé à la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la convention n°17-16-030 entre la commune et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

7 / CM 28-09-2023	Voirie – Convention entre les communes de Saint-Augustin-sur-Mer et Breuillet pour la réfection de la voie communale n° 8, route de Taupignac.
-------------------	---

(Rapporteur : Stéphane RANALLETTA)

Monsieur RANALLETTA informe l'assemblée délibérante que des travaux sont nécessaires afin d'améliorer la sécurité des usagers, route de Taupignac, voie communale n°8. Il précise que les communes de Saint-Augustin-sur-Mer et Breuillet sont propriétaires à part égale d'une partie de cette voie.

Les travaux consisteront à la scarification, au reprofilage et à la confection d'un revêtement bicouche.

Il présente le projet de convention avec la commune de Saint-Augustin-sur-Mer qui régit les dispositions relatives à la participation financière de la commune pour la réalisation de ces travaux, à savoir 50 % du montant total estimé à 16 777,20 € HT (soit 8 388,60 € HT pour la commune).

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention entre les communes de Saint-Augustin-sur-Mer et Breuillet pour la réfection de la voie communale n°8, route de Taupignac, annexée à la présente délibération,

Droit de préemption : information récapitulative des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA).

(Voir document annexé)

Questions diverses :

- Questions posées par la liste « Breuillet Avenir » (MM Lambrot et Vauvelle) :
« 1/ Nous avons été informés par la presse qu'un médecin s'implante à Breuillet au sein du Pôle santé, nous nous en réjouissons.
Cependant cette presse indique que la municipalité a refait à neuf son cabinet dans ce bâtiment privé.
- Quelle a été, et est aujourd'hui, l'implication technique, administrative et financière de notre mairie envers ce médecin et le pôle santé ?
- Quels accords ont été conclus avec ce médecin ?
- Quels accords ont été conclus avec M. Orion gérant de ce pôle santé ?

2/ Au Grallet, entre la rue de la grange et la rue du champ joli les parcelles 2443, 2444 et 2445 sont notifiées sur le PLU comme zone agricole. Or, nous constatons que trois maisons se construisent sur ces parcelles.
- Comment cela est-il possible ?
- Pourquoi des permis de construire ont-ils été octroyés ? »

Réponses :

1. Il convient d'abord de préciser que l'article auquel vous faites référence est entaché d'une erreur. En effet, la commune n'a financé aucun travaux au sein du pôle de santé.
Ensuite :
L'implication technique de la commune a été et est nulle.
L'implication administrative de la commune a consisté en la rédaction d'une convention de mise à disposition de matériels de bureau et médical.
L'implication financière de la commune est la suivante :
 - 8 486,88 € de matériels de bureau et médical dont la commune reste intégralement propriétaire ;
 - Trois années d'abonnement à un secrétariat médical à raison de 5 040 € / an.La somme totale s'élève donc à 23 606,88 €, soit 7 € par habitants. J'ajoute que ces dépenses n'engagent pas la prochaine mandature puisque le secrétariat médical prendra fin en 2026.
Aucun accord n'a été conclu entre la commune et le médecin.
Aucun accord n'a été conclu entre la commune et M. Orion.
2. Quel dommage que vous n'assistiez à aucune commission d'urbanisme M. Lambrot. Cela vous aurait peut-être permis, depuis 10 ans désormais, de vous aguerrir un peu plus en la matière, compétence essentielle lorsque l'on souhaite administrer et participer à l'aménagement d'une commune.
Pour votre parfaite information, si le PLU approuvé au mois de février 2020 classe effectivement les parcelles évoquées en zone Agricole, il convient de considérer leur classement lorsque le RNU régissait l'aménagement du territoire breuilleton. Ces terrains étaient alors constructibles.
Or, les dispositions réglementaires, dont je vais vous faire ce jour la lecture exhaustive, disposent que :
Article L174-3 du Code de l'Urbanisme
Lorsqu'une procédure de révision du plan d'occupation des sols a été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure peut être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard le 26 mars 2017

Article L111-3 du Code de l'Urbanisme

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Article L442-14 du code de l'Urbanisme

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

Pour la situation évoquée :

La commune est placée sous POS (Plan d'Occupation des Sols) jusqu'en 2015.

Les parcelles 2443, 2444 et 2445 sont alors classées UCa, et donc constructibles.

Par délibération en date du 13/08/2015, la commune prescrit la révision du POS en PLU. Or, vous l'aurez noté, le 28 mars 2017, cette révision n'était pas achevée. La commune a donc, en application, de l'article L174-3 du Code de l'Urbanisme précédemment cité, été placée sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Les parcelles 2443, 2444 et 2445 sont alors parfaitement constructibles.

Une demande de division (DP 01706417N0011) d'un terrain à bâtir route de la grange pour la création de 3 lots à bâtir :

- a été déposée le 2 février 2017
- a été accordée le 21 février 2017
- a été reçue au contrôle de légalité le 22 février 2017

Puis, ont été successivement déposés et instruits les :

- Permis de construire PC 01706420N0045, pour 4 maisons individuelles sises au 5, 5a, 7 et 7a route de la grange sur le lot N°2 de la division.
 - Déposé le 3 décembre 2020
 - Complété le 7 janvier 2021
 - Accordé le 6 avril 2021
 - Reçu au contrôle de légalité le 14 avril 2021
- Permis de construire PC 01706421N0032, pour 2 maisons individuelles sises au 5b et 5c route de la grange sur le lot n°1 de la division.
 - Déposé le 31 mai 2021
 - Complété le 9 juillet 2021
 - Accordé le 1er octobre 2021
 - Reçu au contrôle de légalité le 29 octobre 2021
- Permis de construire PC 017064 21N0048, pour 3 maisons individuelles sises au 3, 3a et 3b route de la Grange sur le lot N°3 de la division.
 - Déposé le 6 août 2021
 - Complété le 8 septembre 2021
 - Accordé le 2 décembre 2021
 - Reçu au contrôle de légalité le 8 décembre 2021

Donc, si le 27 février 2020, par approbation du PLU, les parcelles 2443, 2444 et 2445 sont classées en zone Agricole, il convenait, par application de l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme précédemment cité, d'instruire les Permis de Construire à l'aune des

dispositions du RNU, puisque déposés dans la période de validité de la DP 01706417N0011 déposée, je vous le rappelle, le 2 février 2017.

M. Vauvelle ne peut ignorer ces subtilités règlementaires. En effet, il en a bénéficié exactement dans les mêmes conditions pour des terrains classés en zone naturelle, aux mêmes moments, et, à l'instar de la situation que vous évoquez, en toute légalité ...

- Questions posées par la liste « Breuillet Renouveau et Dynamisme » (Mmes Meyer et Jacques-Roland, M. Besson) :

« Monsieur le Maire, nous désirerions poser trois questions pour le prochain conseil municipal, qui sont les suivantes:

1- Les habitants et membres d'associations voient leurs habitudes perturbées suite aux travaux de désamiantage de l'école; avez-vous une idée d'une date de retour à la normale, et quels travaux sont encore à prévoir dans l'école ?

2- Il avait été question de faire des logements pour seniors dans le terrain derrière l'ancienne école, au 33 rue du centre, et les personnes concernées sont demandeuses et intéressées par cette possible construction; avez-vous toujours ce projet, ou bien un autre projet est-il à l'étude ?

3- Un article de journal a révélé que la mairie avait financé des travaux au "pôle santé" de la Sablière, est-ce vrai ?

Peut-on avoir le montant, ainsi que les modalités du contrat passé avec le médecin ?

Merci de nous laisser lire nos questions; »

Réponses :

1. Comme vous le savez, il ne s'agit pas de travaux de désamiantage. D'ailleurs, les analyses de matière ont permis de démontrer qu'il n'y en avait pas là où nous suspicions sa présence. Il s'agit de travaux d'isolation extérieure, de remplacement de menuiseries, d'installation d'une ventilation double flux, et, enfin, de rénovation des sanitaires.

Ensuite, s'agissant des habitudes perturbées, les travaux impliquent des aménagements. Comme Mme Pinson a pu l'expliquer au cours d'une réunion consacrée à ce sujet en présence des associations concernées, nous ne disposons pas des ressources suffisantes pour assurer la continuité de toutes les activités et avons communiqué sur une date d'achèvement prévue à la fin des vacances de la Toussaint. Nous mettons tout en œuvre pour y parvenir.

Je pensais naïvement qu'un chantier d'une telle ampleur, au service de nos plus jeunes, recueillerait l'assentiment général.

Ne rien faire serait effectivement plus facile.

Nous avons fait le choix de travailler.

En ce qui concerne les travaux futurs, ils feront l'objet de discussions et de décisions lors des commissions dédiées, auxquelles vous serez naturellement conviés.

2. Je me réjouis que vous vous préoccupiez comme moi du sujet des logements pour seniors. Je vous rappelle que 14 logements labellisés HSS (Habitat Seniors Services) seront proposés lors de livraison du programme pour lequel la commune vient de cautionner le prêt consenti par le bailleur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le projet que vous évoquez est toujours à l'étude, comme d'autres projets susceptibles de concourir à l'intérêt des breuilletons.

Nous sommes toujours en phase de négociation avec les propriétaires du lotissement adjacent afin d'intégrer leurs espaces communs au domaine public. C'est en effet la condition indispensable et préalable à toute réalisation.

3. Il convient d'abord de préciser que l'article auquel vous faites référence est entaché d'une erreur. En effet, la commune n'a financé aucun travaux au sein du pôle de santé.

Ensuite :

L'implication technique de la commune a été et est nulle.

L'implication administrative de la commune a consisté en la rédaction d'une convention de mise à disposition de matériels de bureau et médical.

L'implication financière de la commune est la suivante :

- 8 486,88 € de matériels de bureau et médical dont la commune reste intégralement propriétaire ;
- Trois années d'abonnement à un secrétariat médical à raison de 5 040 € / an.

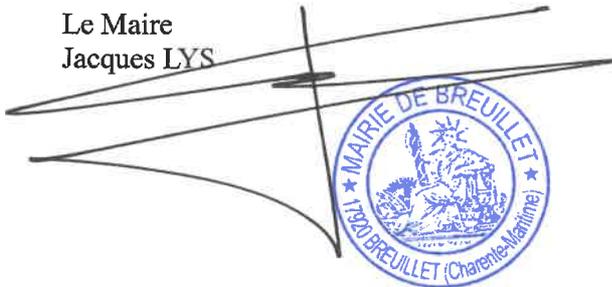
La somme totale s'élève donc à 23 606,88 €, soit 7 € par habitants. J'ajoute que ces dépenses n'engagent pas la prochaine mandature puisque le secrétariat médical prendra fin en 2026.

Aucun accord n'a été conclu entre la commune et le médecin.

Séance levée à 19 h 25.

Ce procès-verbal est adopté par 18 voix « POUR » et 3 voix « CONTRE » (R. Besson, L. Meyer, S. Jacques-Roland) lors de la séance du conseil municipal du 26 octobre 2023.

Le Maire
Jacques LYS



La secrétaire de séance,
Sylvie LEGROS

Document annexe: droit de préemption.

N°	Adresse du bien	Références Cadastres	Bâti		Non Bâti		NATURE DE LA DECISION
			Superficie (m²)	Prix Total	Superficie (m²)	Prix Total	
23-001	67 rue du Centre	E2658 E2659p	709	254000			RENONCIATION
23-002	28 route du Billeau	E996 E997 E998 E999 E1801 E1802 E1803 E1804	4696	873 000 €			RENONCIATION
23-003	64 route du Billeau	G2566p			887	80 000 €	RENONCIATION
23-004	95 rue du Centre	E2318	2627	285 000 €			RENONCIATION
23-005	11 allée du bois des Forçits	G2381 G2388	562	448000			RENONCIATION
23-006	1 rue du Général Leclerc	G1489	422	245 000 €			RENONCIATION
23-007	Allée de la Cognasse	E0670 E2227 E2228 E2892 E3784 E3787 E3657 E3777	5021	920 000 €			RENONCIATION
23-008	25 route du Billeau	E3998			286	90 000 €	RENONCIATION
23-009	28 route du Fief de la Roche	D1624	1217	486 000 €			RENONCIATION
23-010	20 A route de l'Oruge	F1737	1046	600 000 €			RENONCIATION
23-011	lot les bois noirs	C710 C715	340	108 000 €			RENONCIATION
23-012	2 route du Billeau	E2430	1023	190 000 €			RENONCIATION
23-013	6 allée des Brandes	D2882	1168	610 000 €			RENONCIATION
23-014	92 route de Guillaumine	E1667p			800	80 000 €	RENONCIATION
23-015	9 route de Guillaumine	E3759	120	220 000 €			RENONCIATION
23-016	14 route du bois du Breuil	F1750 F1752 F1753 F1755 F1758	1237	440 000 €			RENONCIATION
23-017	39 route de Guillaumine	E923	960	369 600 €			RENONCIATION
23-018	12 route du Magarin	C642	401	238 000 €			RENONCIATION
23-019	4A route des Piffrieres	D2967 D2969	603	35 200 €			RENONCIATION
23-020	20 route du Magarin	C120 C461 C462p	369	105 000 €			RENONCIATION
23-021	19 route du Montil	D1281	657	95 000 €			RENONCIATION
23-022	Prise des goins	E763 E3750 E3756			588	1 €	RENONCIATION
23-023	17 route du Gallais	H1821	700	580 000 €			RENONCIATION
23-024	allée du moulin Taupignac	H1779			274	30 000 €	RENONCIATION
23-025	8 allée de saintonge	E3730	518	470 000 €			RENONCIATION
23-026	8 rue Abel Guerin	E2169	847	206 000 €			RENONCIATION
23-027	54 rue du Centre	D1432	58	8 700 €			RENONCIATION
23-028	54 rue du Centre	D1023	425	146 300 €			RENONCIATION
23-029	28 allée de Théon	F1420	469	241 000 €			RENONCIATION
23-030	Bois de grêle	E4030			979	140 000 €	RENONCIATION
23-031	21 allée de trente ceufs	E2470 E2654	1189	240 000 €			RENONCIATION
23-032	9 route du Billeau	E2092	1477	310 000 €			RENONCIATION
23-033	61 route de Guillaumine	E2421 E2423	954	460 000 €			RENONCIATION
23-034	4 route de Mornac	D1157 D1158 D1159 D1160	654	550 000 €			RENONCIATION
23-035	8 rue de la seudre	Z1 191	606	470 000 €			RENONCIATION
23-036	5bis impasse des paquerettes	E3747 E3693 E3696 E3692	606	470 000 €			RENONCIATION
23-037	34 route de la Sablière	G1740 G1743	514	269 000 €			RENONCIATION
23-038	7 DOMAINE LE ROUGECASSIER	G1940	1382	282 500 €			RENONCIATION
23-039	54 rue du Centre	D1023 D1432	1000	410 000 €			RENONCIATION
23-040	4A rue des Piffrieres	D2967 D2969	483	145 000 €			RENONCIATION
23-041	52A rue du Centre	D2542	603	160 000 €			RENONCIATION
			280	270 000 €			RENONCIATION
total			34628	11486300	3814	420001	