

Compte rendu de la séance du 11 juillet 2016

L'an deux mille seize, à vingt heures trente, le lundi onze juillet, le Conseil Municipal de la Commune de Camblanes et Meynac, convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni dans la salle du conseil sous la présidence de **Monsieur Jean-Philippe GUILLEMOT** – Maire.

Présents : MM GUILLEMOT, CARLET, GUAIS, Mmes MICHEAU-HERAUD, DUPUCH-BOUYSSOU, REY, MOUFFLET, PERRIN-RAUSCHER, MM MONGET, CAÏS, Mmes GAILLARD, DANÉY, DUPHIL, MM PERRET, HANNOY, VERSHAVE et BONNAYZE.

Absents : M. CHIRON a donné procuration à Mme MOUFFLET
Mme ROCA a donné procuration à Mme MICHEAU-HERAUD
Mme BRUNEAU a donné procuration à M. GUILLEMOT
M. DARON a donné procuration à M. GUAIS
M. CROIZAT a donné procuration à M. CARLET
Mme FRANCO a donné procuration à Mme DUPHIL

Secrétaire de séance : Mme DANÉY

Date de la convocation : 6 juillet 2016

M. le Maire rappelle que le compte-rendu du Conseil municipal du 6 juin a été adressé aux conseillers avec la convocation. Mme MOUFFLET a fait deux remarques : la première concerne la répartition des recettes du cimetière qui va aux 2/3 à la commune et au 1/3 au CCAS. La seconde porte sur la modification du lieu de réunion de la présentation de la mutuelle communale qui s'est déroulée le 15 juin à la Maison des associations, et non au CCAS.

Le compte-rendu est approuvé à l'unanimité.

I. Droit de préemption urbain :

La modification du PLU de la commune de Camblanes et Meynac, réalisée en 2013, a permis de créer sur des terrains situés à proximité du centre bourg, une zone classée « 2AU » permettant l'élaboration d'un aménagement concerté sur une zone à vocation d'habitat. Ces terrains sont soumis au Droit de Préemption Urbain par délibération en date du 24 juin 2013.

M. le Maire présente d'une part une « DIA » (Déclaration d'Intention d'Aliéner) reçue en mairie le 23 mai 2016, concernant un terrain appartenant à Monsieur Claude CAPPONI, parcelles cadastrales AL 908, AL 828, AL 831p comprenant la superficie totale de 94a13ca. Une partie de ce terrain est située dans la zone « 2AU » du Plan local d'urbanisme (PLU), l'autre partie jouxtant la première, est située en zone « UB » sur laquelle est érigée une maison d'habitation.

Il présente d'autre part une autre « DIA » reçue le 14 juin 2016, concernant les terrains de Monsieur Damien CLUZEAU, parcelles cadastrales AL 927, AL 929, AL 930, pour une surface totale de 01ha37a63ca située dans la zone « 2AU », au lieu-dit Garnouilleau à Camblanes et Meynac.

Propriétaire	Parcelle	Superficie	Adresse	Zonage P.L.U	Prix
Consort CLUZEAU	AL 927	98 a 91 ca	10 route des cités Lieu dit Garnouilleau	2AU	365 000 €
	AL 929	35 a 42 ca		2AU	
	AL 930	3 a 30 ca		UB	
Consort CAPPONI	AL 908	61 a 34 ca	12 route des cités Lieu dit Garnouilleau	2AU	500 000 €
	AL 828	4 a 70 ca		UB	
	AL 831 p	27 a 51 ca		UB	
Total		23 000 m²		37,72€/m²	865 000 €

M. le Maire relève l'intérêt pour la commune de se positionner en faveur de l'acquisition de ces parcelles, dans un objectif d'aménagement concerté, étant bien placés en centre-bourg, proche des commerces et faisant partie d'un zonage 2AU prévu pour un habitat concerté. M. le Maire rappelle les différentes réunions de travail qui ont eu lieu sur le contenu du projet et la décision à prendre (23 juin, 27 juin et 4 juillet). C'est un projet d'envergure pour la commune qui répond à des exigences en terme d'urbanisme, de services et de qualité.

Mme PERRIN demande où se situe l'accès à la parcelle AL 908.

M. le Maire répond qu'étant rattachée à deux parcelles 828 et 831, l'accès peut se faire par celles-ci. Il y a en outre un accès sur le terrain de M. Caponi et un autre par celui du consort Cluzeau.

M. MONGET s'interroge si une partie de la parcelle 908 n'est pas sur d'anciennes carrières ?

M. le Maire répond qu'effectivement, sur le PLU, on voit qu'un bout de la parcelle 908 comprend des carrières.

M. VERSHAVE souhaite connaître le projet des acquéreurs.

M. le Maire répond qu'il n'a pas rencontré l'acquéreur des parcelles de M. Cluzeau, mais qu'il a rencontré celui des parcelles et de la maison de M. CAPPONI. Cet acquéreur souhaite agrandir la maison et garder le terrain, sans exclure qu'un jour il pourrait revendre en partie pour faire des constructions.

Mme PERRIN-RAUSCHER trouve que le coût du foncier reste raisonnable et que c'est une opération pertinente pour la commune.

M. MONGET souligne qu'il y aurait une possibilité de liaison douce pour ces terrains. De plus, ce doit être le seul avec une superficie aussi importante dans le bourg.

M. le Maire rappelle l'intérêt que la commune acquiert ces parcelles ce qui permet d'avoir la maîtrise foncière grâce à la vente des terrains des consorts CLUZEAU. L'opportunité de ces deux acquisitions permet d'envisager un projet global. Il propose que les élus se prononcent chacun, par un tour de table.

M. BONNAYZE se prononce favorable à l'acquisition dans l'intégralité.

M. VERSHAVE se prononce également favorable dans l'intégralité.

Mme DUPHIL aussi.

Mme DANÉY dit qu'elle a du mal à se positionner.

M. PERRET est tout à fait favorable.

M. CAIS pense que des « espaces de respiration » sont aussi importants dans un bourg et que le projet doit comporter des espaces verts.

M. le Maire répond que le contenu du projet serait un quartier résidentiel constitué de maisons espacées ainsi qu'une résidence pour personnes âgées à définir. Les constructions seront mesurées, il y aura des espaces verts et une piste cyclable.

Mme GAILLARD estime que c'est une plus-value pour la commune et exprime son avis favorable.

M. MONGET est aussi favorable.

Mme PERRIN-RAUSCHER déclare que c'est une opportunité à côté de laquelle il ne faut pas passer.

M. HANNOY est favorable à une préemption sur la totalité.

Mme REY est favorable sur la totalité.

Mme BOUYSSOU déclare qu'elle comprend la déception des acquéreurs, mais que sa position d'adjointe au maire juge que c'est une opportunité pour la commune. Elle ajoute que dans ce cas, en tant que présidente de la commission environnement, elle sera exigeante sur la proposition d'aménagement afin de respecter la qualité de ces espaces.

Mme MICHEAU-HERAUD estime que cette opportunité ne se représentera jamais et que le projet répond à un intérêt collectif. Elle est donc favorable pour l'acquisition en totalité.

M. CARLET annonce qu'il est favorable, que c'est une occasion inespérée à condition que le projet d'aménagement se passe dans la concertation.

M. GUAIS est favorable pour la totalité.

Mme MOUFFLET est aussi favorable et souhaite une réflexion en profondeur sur le projet.

M. le Maire précise qu'il a rencontré la famille ROUSSEAU. Que ce projet est global mais qu'il pourra être réalisé par phases.

En conclusion, les parcelles appartenant à M. CAPPONI n'excédant pas 1 ha, il convient, conformément à la délibération du conseil municipal du 11 avril 2014, au Maire de prendre la décision de préempter.

Décision du maire n°001.2016

Le Maire de la commune de Camblanes et Meynac,

Vu la « DIA » (Demande d'intention d'aliéner) reçue en mairie le 23 mai 2016, concernant un terrain appartenant à Monsieur Claude CAPPONI, parcelles cadastrales AL 908, AL 828, AL 831p pour une superficie totale de 94a13ca.

Vu qu'une partie de ce terrain est située dans la zone 2AU, l'autre partie jouxtant la première, est située en zone UB sur laquelle est érigée une maison d'habitation ;

Vu les différentes réunions de travail du conseil municipal en date du 23 juin 2016, 27 juin 2016, 4 juillet 2016 et le conseil municipal du 11 juillet 2016 ;

Considérant que cette DIA rentre dans le cadre, conformément à la délibération en date du 11 avril 2014, de donner délégation au Maire afin d'exercer les droits d'aliénation pour toute propriété bâtie et non bâtie d'une surface inférieure à 1 ha ;

Considérant la demande d'avis au service des domaines ;

Présentation :

La modification du PLU de la commune de Camblanes et Meynac réalisée en 2013, a permis de créer sur des terrains situés à proximité du centre bourg, une zone classée « 2AU » permettant l'élaboration d'un aménagement concerté sur une zone à vocation d'habitat. Ces terrains sont soumis au Droit de Prémption Urbain par délibération en date du 24 juin 2013.

Caractère de la zone :

Cette zone « 2AU » recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone. Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat. L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du PLU.

Description du projet communal :

Le maire, au regard du classement de la zone, de sa situation proche du centre bourg, des commerces et de toutes commodités (écoles, mairie, poste...) a décidé de faire valoir le droit de préemption urbain prévu par le code de l'urbanisme (article A 213.1) et de se porter acquéreur, pour le compte de la commune de Camblanes et Meynac, de la totalité des parcelles cédées par le vendeur M. Claude CAPPONI.

La commune s'engage à faire l'acquisition au tarif proposé par le vendeur tel qu'indiqué sur la DIA.

Le projet d'aménagement porte, comme identifié dans le règlement du zonage, sur une zone d'habitat.

Le conseil municipal, après en avoir largement discuté en réunions de travail, puis en conseil municipal où chacun des conseillers présents ont donné leur avis, il a été décidé à l'unanimité de créer une opération d'aménagement afin de mettre en œuvre un projet urbain pour une politique locale de l'habitat.

Il est à noter qu'une « DIA » a été reçue en mairie le 14 juin 2016, concernant les terrains de Monsieur Damien CLUZEAU, parcelles cadastrales AL 927, AL 929, AL 930, pour une surface totale de 01ha37a63ca situées entièrement dans la zone 2AU, jouxtant le terrain de M. CAPPONI.

Par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2016, il a été décidé de faire jouer le droit de préemption urbain sur les parcelles de M. CLUZEAU. Ceci permet la création d'un projet global qui inclura également les terrains des conjoints ROUSSEAU qui seraient disposés à participer à ce projet, complétant ainsi intégralement la zone 2AU du PLU de la Commune.

Ce projet respectera autant que possible, les espaces naturels environnants.

Ce projet portera sur trois types d'habitats permettant un parcours résidentiel, suivant une politique de l'habitat favorisant la mixité du public.

1/ Résidence seniors. (Besoin identifié sur le territoire.)

2/ Résidences locatives ou accessions à la propriété. (Pas d'offre actuelle sur la commune, fortes demandes)

3/ Habitats diffus en maisons individuelles, type quartier résidentiel avec voirie qualitative comprenant voies piétonnes et cyclistes, permettant de relier en sécurité la zone, au centre bourg très proche.

En conclusion

DECIDE

Article -1

De faire jouer son droit de préemption urbain pour acquérir les parcelles au prix proposé sur la D.I.A. vente propriété M. Claude CAPPONI (parcelles AL 908, 828 et 831p pour 9 413 m²) pour la somme de 500 000.00 € (+ commission agence immobilière à 18 000.00 €, non compris le mobilier).

Article-2

D'associer les riverains et plus généralement les Camblanais et Meynacais à une concertation, avant toute modification ou révision du PLU.

Article-3

Que le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions et opérations décrites ci-dessus.

Article-4

Que la commune de Camblanes et Meynac est Maître d'Œuvre du projet, elle se réserve le droit de faire appel à un organisme public ou privé ayant la compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme. Elle pourra en outre céder ou concéder ultérieurement tout ou partie des parcelles à des utilisateurs publics ou privés pour la bonne exécution du projet.

Article-5

Monsieur le Maire est autorisé à signer la déclaration d'intention d'aliéner.

M. le Maire (ou son représentant) est autorisé à signer l'acte authentique et tous les documents relatifs à ce dossier.

La superficie des parcelles des consorts CLUZEAU dépassant 1ha, il convient de prendre une délibération.

Délibération n°037.2016

Description du projet communal :

Le conseil municipal, au regard du classement de la zone, de sa situation proche du centre bourg, des commerces et de toutes commodités (écoles, mairie, poste...) a décidé à l'unanimité de faire valoir le droit de préemption urbain prévu par le code de l'urbanisme (article A 213.1) et de se porter acquéreurs de la totalité des parcelles cédées par le vendeur M. CLUZEAU.

La commune s'engage à faire l'acquisition au tarif proposé par le vendeur tel qu'indiqué sur la DIA.

Le projet d'aménagement porte, comme identifié dans le règlement du zonage, sur une zone d'habitat.

Le conseil municipal, après en avoir largement discuté en réunions de travail, puis en conseil municipal où chacun des conseillers présents ont donné leur avis, il a été décidé à l'unanimité de créer une opération d'aménagement afin de mettre en œuvre un projet urbain pour une politique locale de l'habitat.

Il est à noter que la propriété voisine de M. Claude CAPPONI fait également l'objet d'une D.I.A., reçue en mairie le 23 mai 2016, dont une partie est située en zone 2AU du PLU, pour laquelle M. le Maire a pris la décision d'exercer le Droit de Préemption Urbain conformément à la délibération du 11 avril 2014 qui lui en donne le pouvoir. Ceci permet la création d'un projet global qui inclura également les terrains des consorts ROUSSEAU qui seraient disposés à participer à ce projet, complétant ainsi intégralement la zone 2AU du PLU de la Commune.

Ce projet respectera autant que possible, les espaces naturels environnants.

Ce projet portera sur trois types d'habitats permettant un parcours résidentiel, suivant une politique de l'habitat favorisant la mixité du public.

1/ Résidence seniors. (Besoin identifié sur le territoire.)

2/ Résidences locatives ou accessions à la propriété. (Pas d'offre actuelle sur la commune, fortes demandes)

3/ Habitats diffus en maisons individuelles, type quartier résidentiel avec voirie qualitative comprenant voies piétonnes et cyclistes, permettant de relier en sécurité la zone, au centre bourg très proche.

En conclusion :

Vu les différentes réunions de travail du conseil municipal en date du 23 juin 2016, 27 juin 2016 et du 4 juillet 2016 ;

Considérant la demande d'avis au service des domaines ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **décide**, à l'unanimité, par 23 voix « POUR »

1. de faire jouer son droit de préemption urbain pour acquérir les parcelles au prix proposé sur la D.I.A. vente propriété de M. CLUZEAU (parcelles AL 927, 929 et 930 pour 13 763 m²) pour la somme de 365 000.00 € ;

2. d'associer les riverains et plus généralement les Camblanais-et-Meynacais à une concertation, avant toute modification ou révision du PLU ;

3. que le droit de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal du 11 Juillet 2016, est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions et opérations décrites ci-dessus ;

4. que la commune de Camblanes et Meynac est Maître d'Œuvre du projet, elle se réserve le droit de faire appel à un organisme public ou privé ayant la compétence en matière de construction, d'aménagement ou d'urbanisme. Elle pourra en outre céder ou concéder ultérieurement tout ou partie des parcelles à des utilisateurs publics ou privés pour la bonne exécution du projet.

5. autorise M. le Maire (ou son représentant) à signer l'acte authentique et tous les documents relatifs à ce dossier.

II. Emprunt

Dans le cadre de l'acquisition des parcelles par préemption, M. le Maire présente les différentes propositions de crédit pour un emprunt de 900 000 euros : elles ont une durée qui s'étale de 2 à 15 ans, à un taux d'emprunt variant entre 1,25 et 1,28%. Il annonce qu'un travail supplémentaire doit être fait afin d'étudier, de négocier, et d'affiner les propositions dans un délai de 3 semaines, avant de faire le choix final.

III. Lotissement de Vienne

M. le Maire rappelle que les trois parcelles du lotissement de Vienne sont vendues et qu'il ne restait plus que la vente de la maison (lot D). M. CARLET a procédé à de nombreuses visites et a eu plusieurs propositions autour de 170 000 euros. Finalement un accord de vente a été arrêté à hauteur de 189 000 euros.

Délibération n°038.2016

Vu la délibération en date du 28 septembre 2015 fixant le prix de vente des lots situés au lieu-dit Vienne ;

Considérant la possibilité de vendre le lot D à un prix différent ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité, par 23 voix « POUR »

- 1. de vendre le lot D** (terrain d'une surface de 958 m² sur lequel est érigé une maison d'habitation), au prix de 189 000.00 € TTC, prix forfaitaire ;
- 2. d'autoriser** M. le Maire, ou son représentant, à signer l'acte authentique de vente ainsi que tous les documents relatifs à ce dossier.

QUESTIONS DIVERSES

Personnel communal : M. le Maire informe que :

- Cécile NOVELLO quitte l'équipe en septembre pour occuper un poste pour le département. Un recrutement sera organisé pour la remplacer.
- Mohamed SAAD, recruté l'an dernier pour pallier aux absences de l'été, a été prolongé jusqu'à la fin du mois d'août pour deux jours par semaine.
- Sylvain GIRVEAU et François BESSAGUET ont réussi le concours d'adjoint technique 1ère classe. Deux postes seront ouverts pour eux en fin d'année.
- Charlotte MAENC reprend son activité le 7 septembre et demande à travailler à temps partiel afin de s'occuper de ses enfants.
- Monique PERRAUD, agent qui était en congé longue maladie depuis 3 ans, a repris son activité à temps partiel thérapeutique suite à l'avis favorable du comité médical. Elle s'occupera de l'entretien des salles communales cet été et de l'accompagnement des enfants au bus à la rentrée.

Nuisances sonores avec les machines de lavage des voitures :

Après plusieurs plaintes contre les 2 stations de lavage de véhicules situées sur la commune de Camblanes et Meynac, des mesures réalisées par l'Agence Régionale de la Santé ont conclu que :

1. la station, située au chemin du Calvaire respectait les normes. Néanmoins, le propriétaire du site a précisé à la Mairie que la machine, la plus à l'ouest (vers la D10) sera stoppée le week-end et il en installera une autre à l'autre bout de la station, côté est ; ceci afin de préserver le plus possible la tranquillité des 2 familles habitant de l'autre côté de la D10.
2. En revanche, la station située au parking du supermarché dépasse le cadre de la norme. Son exploitant a coupé le fonctionnement de la machine entre 21h et 7h du matin, ainsi qu'une partie de la soufflerie. De nouvelles mesures sont en cours.

Détériorations de la voie publique :

M. le Maire a rédigé un courrier au propriétaire du supermarché au sujet de la détérioration de la voirie communale suite aux travaux de rénovation du parking. Il demande réparation.

Un luminaire a été couché près de l'école maternelle. Le luminaire n'a pas été changé dans l'objectif d'un projet de rénovation de l'avenue Guy Trupin ultérieurement.

Le drapeau européen a été lacéré le lendemain du « brexit ».

Travaux à l'école élémentaire et à la salle polyvalente :

M. GUAIS annonce que les travaux avancent régulièrement à l'école élémentaire : les huisseries sont déposées. Les travaux de la salle polyvalente seront terminés mercredi 13 juillet. La dépense en électricité sera nettement diminuée grâce à l'éclairage par LED. Il offre la possibilité d'éclairer partiellement la salle et sera moins fragile en cas de chocs.

Prochaine édition de la revue « Message » :

M. MONGET annonce sa parution fin août, début septembre. Les thématiques aborderont les vendanges et l'importance de la viticulture dans notre village ; un dossier sur le bénévolat avec l'annonce du forum des associations et des artisans ; le patrimoine avec le chantier Concordia : présentation de l'ensemble des projets sur le site de la villa gallo-romaine ; point sur les travaux, notamment au niveau de l'école ; différentes manifestations : la rencontre avec les nouveaux habitants, le 2e anniversaire du marché ; un rappel du parcours des chemins de la Jaugue et son dévernissage.

Chantier de bénévoles à la villa gallo-romaine avec Concordia :

Mme MICHEAU-HERAUD annonce que les jeunes sont arrivés vendredi 8 juillet, ils sont 15, de plusieurs nationalités français, belge, américain, espagnol, allemand, italien... Ils sont encadrés par trois animateurs dont un archéologue. Le chantier a démarré lundi 11 juillet, et déjà les jeunes ont montré leur efficacité.

Jumelage Nussdorf :

Les jeunes allemands, âgés de 12 à 16 ans, arrivent le 29 juillet et partent en séjour à Montalivet avec plusieurs encadrants dont quelques élus : Philippe CAÏS, Marie-Ange REY, Philippe GUAIS et Marie-Line MICHEAU-HERAUD Présidente de cette association ainsi que des extérieurs bénévoles tels que Jérôme GAILLARD, Anaïs WURTZ. Les conseillers municipaux sont invités le 4 août pour un repas le soir, leur dernière soirée qui sera organisée dans la salle polyvalente.

Fête du vin le 2 juillet :

Mme REY rappelle que la première partie s'est déroulée le matin sur le marché et a consisté en une animation autour du vin pour les enfants. Elle remercie un exposant bouchonnier qui a offert 300 bouchons au logo de « Camblanes fête le vin ». L'après-midi, 25 viticulteurs sont venus. Elle souligne l'engagement des bénévoles du comité des fêtes, ainsi que Mmes DUPHIL, BOUYSSOU et MICHEAU-HERAUD, MM CARLET et MONGET sur la partie communication. Elle remercie aussi l'équipe du service administratif et des services techniques, mais aussi Mmes la Députée, la Conseillère régionale, la Conseillère départementale, les maires de Lignan de Bordeaux, de Tabanac, de Langoiran, de Cénac, de Quinsac, les deux présidents des syndicats viticoles de l'Entre-deux-Mers et de Cadillac-Côtes de Bordeaux. La fréquentation a été évaluée à 200 personnes.

La séance est levée à 22h30.