

CONSEIL MUNICIPAL

VENDREDI 30 JUILLET 2021 à 18h30

V2

Présents :

Jean-Charles DESPLAN, Françoise QUEUX, Michel CARRIERE, Mary-Claude VIRGILE, Laurent COMBES, Virginie DORADO, Jean-Michel CAVALLER, Nicole SAUSSOL, Bernard JAURION, Chantal LAURENT, Danièle NOISETTE, Marilyn CHETRIT, Michel VIDAL, Claude SIGNORET, Thierry GERMAIN, Gil GEORGERENS, Christophe CANAC, Cécile MOREAU, Fabrice LAUSSEL, Sandrine MORENO, Elodie MARTINEZ (21 présents).

Procurations :

Julie RIVIERE à Gil GEORGERENS

Baptiste DAYRE à Virginie DORADO pour la question une et ensuite à Elodie MARTINEZ (2) (23 votants)

Secrétaire de séance : Françoise QUEUX

Virginie DORADO demande le vote au scrutin secret pour toutes les questions. Mis aux voix.

Vote à main levée : 8 pour.

Le scrutin secret est adopté (il faut au moins un tiers des voix des présents).

- Le compte rendu de la séance précédente datée du mardi 29 juin 2021, ne faisant l'objet d'aucune objection, est approuvé à l'unanimité.
- La prochaine séance du conseil municipal est fixée au vendredi 24 septembre 2021.
- La rencontre mensuelle avec tous les élus aura lieu le mardi 14 septembre 2021.

I- PREEMPTION IMMEUBLES CADASTRES A1938 ET A1945

M. le maire demande à Elodie MARTINEZ de quitter la séance car elle est la cousine germaine de l'acquéreur.

M. le maire fait circuler le plan des deux parcelles concernées. La parcelle A1938 est mitoyenne du city-park et du parking du boulodrome. Elle pourrait redevenir une Zone Naturelle après la destruction du mobil-home et autres cabanons, installés illégalement, être ouverte au public et, par exemple, être aménagée en jardin d'enfants.

La parcelle A1945 est l'impasse des jardins qui sert d'accès (voie commune aux riverains).

Le prix de vente est de 10 000 € pour 808 m² (A1938).

A ce prix-là, Jean-Charles DESPLAN déclare qu'il y a intérêt pour la ville à acquérir cette parcelle pour agrandir l'espace vert public municipal.

Prises de paroles :

Laurent COMBES : « Le conseil municipal n'a eu aucune information à ce sujet avant la séance et le conseil n'a toujours pas d'informations sur le projet. Il n'y a pas non plus de finances prévues au budget. »

Christophe CANAC : « Quel est le délai limite pour préempter ? En fonction, il faut que la question soit renvoyée en commission. »

Le Directeur Général des Services précise : « La date limite arrive au 10 septembre 2021. »

Chantal LAURENT demande : « Y-a-t-il un acquéreur ? Il est dommage d'avoir à préempter ce terrain et priver un particulier, dans la mesure où il n'y a pas au préalable de projets évidents en cours. »

M. le MAIRE : « Il s'agit de M. Pierre FOUQUE. »

Chantal LAURENT : « 10 000 €, ça peut paraître peu mais rajoutés à d'autres dépenses, il faut voir ce que les finances ont prévu. Et aussi, est-ce que l'on peut priver un particulier d'acheter ? »

M. le MAIRE : « Oui, une municipalité peut préempter. La première action sera de détruire le mobil-home et les cabanons. Ce terrain joindra le boulodrome au parking Pépi Pagès. »

Virginie DORADO : « Quel est le risque contentieux car la commune ne peut pas préempter cette parcelle A 1945 qui est une desserte indivis ? »

Cécile MOREAU : « Oui, qu'en est-il du chemin A1945 ? »

M. le MAIRE : « Il est en indivis et il dessert l'autre parcelle achetée A1938 qui ne peut être enclavée. »

Il est procédé au vote au scrutin secret de la question relative à la préemption :

Vote sur 22 votants

3 blancs

19 exprimés

12 pour

7 contre

La préemption est approuvée.

II- ACQUISITION IMMEUBLE CADASTRE A 2898

M. le Maire rappelle que le sujet a été présenté aux élus depuis déjà quelques temps et que la discussion est menée avec le vendeur, M. Bruno OLIVIER, depuis plusieurs mois.

Il précise qu'un accord a été trouvé sur la surface, 890 m², et sur le prix à 80 000 €, prix tout à fait correct. La possibilité de faire un parking à proximité de centre-bourg est une chance avec de plus la destruction d'un bâtiment industriel désaffecté et dégradé au fil des ans.

M. le maire précise par ailleurs que cet achat pourra être financé par le PUP (Projet Urbain Partenarial) qui sera négocié avec le promoteur dans le cadre du futur aménagement de la zone à bâtir de l'autre côté du chemin de Maro (zone 2AU en cours de modification pour passage en 1AU).

Un parking supplémentaire pourrait aussi être envisagé en bordure de route.

Prises de parole :

Fabrice LAUSSEL : « Que veut-on en faire ? Destruction du hangar ? Quel est son coût ? »

M. le MAIRE : « Environ 15 000 € et nos agents communaux pourraient faire certains travaux, comme défoncer la dalle en béton. »

Fabrice LAUSSEL : « Mais ça sera plus cher que ça, au moins 50 000 €, avec des entreprises spécialisées car il y a de l'amiante. Le service technique n'est pas qualifié. A-t-on étudié en face chez Calvet - Durand ? »

M. le MAIRE : « On a demandé au promoteur travaillant sur le projet d'aménagement urbain de la zone 2AU (au sud), de proposer un parking sur ce terrain. Il y aura deux parkings avec celui de la parcelle Olivier qui sera payée par le promoteur dans le cadre d'un PUP.

Nous avons eu une estimation de démolition qui donne le prix de 15 à 20 000 €. »

Laurent COMBES : « Le financement du PUP de combien est-il ? Est-il déjà convenu ? Non ! Qui nous dit que le promoteur signera la convention ? »

Elodie MARTINEZ : « Attendons le PUP, que la convention chiffrée soit signée avant. Là, on met la charrue avant les bœufs.

Sachons quel prix coûtera la démolition. Il faut une entreprise spécialisée agréée pour le retrait de l'amiante, ce qui plus cher qu'une simple démolition. Nous n'avons aucun devis d'une entreprise habilitée. Le coût de 10 000 €/15 000 € annoncé par M. le Maire reste un estimatif, pas du concret. Je rejoins Fabrice LAUSSEL sur le fait que nous aurons un coût de démolition qui se rapprochera davantage des 50 000 €/60 000 € en raison de la présence d'amiante.

L'estimation des Domaines est de 68 000 € pour 1 007 m², mais la parcelle a été découpée et ne fait plus que 890 m², ce qui revient donc en proportion à une estimation de 60 000 €.

Pour combien de places de parking tous ces coûts ? On ne le sait même pas. »

M. le MAIRE : « Les Domaines donnent une fourchette de plus ou moins 15%, soit 69 000 €, mais ils pouvaient ne pas être saisis car le coût est inférieur à 180 000 € (au-delà, l'estimation est obligatoire). Il faut faire un parking, nous avons besoin de places de stationnements à proximité du centre-bourg. Il y aura 20, 25 emplacements, peut-être même davantage. »

Elodie MARTINEZ : « Tu es prêt à dépenser 20 000 € de plus que l'évaluation ? Tu le prends où sur le budget ? Rien n'est prévu. »

M. le MAIRE : « Il n'y a que 10 000 € d'écart et non 20 000 € et au budget 2021, il y a 300 000 € destinés à la construction de parkings publics. »

Virginie DORADO : « Il faut s'inspirer de l'évaluation des Domaines. »

Laurent COMBES : « Oui, il faut s'en inspirer. »

Bernard JAURION : « Il faut des parkings, c'est sûr. Le terrain chez Durand, il faudrait quand même le payer. Ce hangar est une verrière reconnue par tous, même qu'on a essayé d'améliorer l'esthétique en plantant une haie de lauriers roses. Je suis aussi pour un espace réservé autour du cimetière. "Laissons les morts tranquilles". »

Il est procédé au vote au scrutin secret de la question relative à l'acquisition :

Vote sur 23 votants

2 blancs

21 exprimés

17 pour

4 contre

L'acquisition est approuvée.

III- VENTE IMMEUBLE COMMUNAL CADASTRE C0983

M. le Maire rappelle qu'à l'avant dernière séance a été votée la vente de cette parcelle à M. François TOMAS mais qui, depuis, a fait savoir ne plus être intéressé. Le terrain est donc disponible et Mme Chloé BANON, avec son compagnon, ont fait part de leur volonté de l'acquérir. Le prix de vente reste le même à 160 €/m² pour 687 m², soit 109 920 €.

Il est procédé au vote au scrutin secret de la question relative à cette vente :

Vote sur 23 votants

0 blanc

23 exprimés

23 pour

0 contre

La vente est approuvée.

IV- SUBVENTION EXCEPTIONNELLE ASSOCIATION JUMELAGE (Michel CARRIERE)

M. le Maire et Mme la Première Adjointe se retirent de la séance (respectivement président et trésorière de l'association)

M. le Deuxième Adjoint, délégué à la communication, expose la teneur du sujet. Lors du passage du Tour de France, l'association « Jumelage de Caux » a financé, pour 150 €, le musicien qui a animé cet évènement. L'association sollicite, à ce titre, une subvention exceptionnelle de ce montant.

Il est procédé au vote au scrutin secret de la question relative à cette subvention exceptionnelle :

Vote sur 21 votants

0 blanc

21 exprimés

21 pour

0 contre

La subvention exceptionnelle est approuvée.

V- APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLU

M. le Maire rappelle l'historique du Plan Local d'Urbanisme :

- adoption le 21 décembre 2012 ;
- modification n°1 le 31 octobre 2014 ;
- modification n°2 le 26 janvier 2018.

Nous en sommes à la modification n°3 pour cinq points :

- Six secteurs situés en zone A (agricole sans droit de construction) à classer en zone Ac (constructible pour activités agricoles) ;
- Deux secteurs situés en Ac à reclasser en A (pour environ 9 ha) ;
- Intégration en zones AUE et AUEa, secteur d'activités économiques, d'une possibilité d'habitat ;

- Modification du règlement de la zone agricole ;
- Créations de deux emplacements réservés.

Il est à préciser que :

- Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ne changent pas ;
- Les orientations ne révisent pas les Espaces Boisés Classés (EBC) ;
- Elles n'impactent pas de zones de nuisances ;
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation les zones à urbaniser.

Lors de la procédure, les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées.

Le commissaire enquêteur, qui a reçu tous les administrés qui l'ont souhaité, a émis un avis favorable au diapason de celui des PPA, à condition de retirer le 4^{ème} secteur prévu pour être classé en Ac car situé en pleine trame verte.

Les élus ont été destinataires des documents, à savoir le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que la note de synthèse élaborée par le bureau d'études faisant ressortir l'avant et l'après modification projetée.

M. le maire ne souhaite pas rouvrir les débats et demande de passer au vote.

Prises de parole :

Laurent COMBES : « La commission viticulture n'a pas été consultée sur le règlement de la zone Ac. »

Claude SIGNORET : « Faux, la commission viticulture a été associée. »

M. le MAIRE : « Reprenez le document du bureau d'études Altéréo, il fait la synthèse entre le PLU actuel et après la modification n° 3. Par exemple, les règles pour la partie habitable en zone Ac :

- actuellement : l'emprise au sol pour l'habitation est autorisée jusqu'à 200 m², soit 400 m² possibles sur deux niveaux ;
- après modif 3 : c'est l'emprise plancher qui est retenue, limitée à 12% de la surface totale du bâti et plafonnée à 100 m². La surface plancher totale de la construction ne pourra excéder 1 000 m² sur une zone prélocalisée de la parcelle.

De plus, l'habitat doit être justifié et doit être intégré au bâtiment d'exploitation. »

Elodie MARTINEZ : « Je regrette que la règle que nous votons aujourd'hui en modification du PLU n'ait pas été établie en concertation avec l'ensemble des 23 élus. Cela aurait sûrement abouti à une règle plus acceptable et raisonnable.

M. le Maire nous a indiqué à la réunion des élus de mardi qu'aucun projet n'avait été déposé par les exploitants, que nous n'en étions absolument pas au stade des projets. Or dans le rapport d'enquête publique, il est indiqué que *les exploitants ayant un projet agricole se sont mobilisés auprès de la commune en y déposant des explications et des plans de masse de leur projet*. Il aurait été intéressant d'avoir connaissance de ces documents et je regrette de ne pas en avoir eu communication car il existe des projets intéressants et pertinents. Le rapport d'enquête publique n'énonce qu'en une ou deux lignes les souhaits des exploitants, ce qui est succinct et insuffisant pour connaître les projets dans leur globalité.

Il est indiqué dans le rapport d'enquête publique que les exploitants *iront s'installer sur d'autres territoires*. Je crois que cela n'est pas réaliste car les terres agricoles ne sont pas transportables. Par contre, si les exploitants souhaitent installer leur hangar sur une autre commune, cela ne nous concerne pas.

Un hangar ce n'est pas comme un domaine. Ce n'est pas beau dans notre paysage.

Si c'est pour construire un hangar, il y a la future zone économique prévue pour cela.

A ce sujet, où en est-on de ce projet ? »

M. le MAIRE : « Je me bats pour faire avancer ce dossier avec l'agglo. »

Elodie MARTINEZ : « Un hangar de 1 000 m² dans la nature, comme cela sera possible dans le PLU proposé, c'est beaucoup trop... Construire de tels bâtiments va dénaturer notre campagne et notre paysage à vie. Alors que pour le moment, Caux reste relativement préservé contrairement à d'autres villages alentours.

Pour vous donner une idée, 1 000 m² c'est par exemple un bâtiment de 100 m sur 10 m, 100 m représentant la longueur du stade de foot de Caux ! C'est trop ! »

M. le MAIRE : « Sur une zone Ac, il ne s'agit pas d'ériger un hangar mais bien un bâtiment d'exploitation viticole pouvant comprendre : quai d'apport de la vendange, vinification, stockage pour vieillissement, stockage de bouteilles, stockage du matériel mécanique, stockage des produits de traitement, bureau, espace de vente, salle de réception et un habitat pour un gardiennage.

1 000 m² maximum, de plancher je le rappelle, c'est loin d'être excessif.

J'ajoute qu'il s'agit de l'économie de notre village, que nos viticulteurs ou vignerons doivent pouvoir continuer à exploiter à Caux. Actuellement plusieurs d'entre eux ne disposent pas de surface d'exploitation suffisante pour se développer. Je signale aussi que les installations viticoles actuelles situées dans le périmètre de l'agglomération, outre le manque de place, sont sources de risques et de désagrément pour le voisinage (stockage de produits de traitements, odeurs, bruits...). »

Il est procédé au vote au scrutin secret de la question relative à l'approbation de la modification n° 3 :

Vote sur 23 votants

3 blancs,

20 exprimés,

7 pour,

13 contre.

La modification n°3 du PLU est rejetée.

M. le maire déclare l'ordre du jour épuisé, il n'y aura pas d'informations diverses, la séance est levée.

Séance close à 19h50.