

## COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 09 MAI 2016

L'an deux mille seize, le neuf mai à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Saint Caprais de Bordeaux, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Christian BONETA, Maire.

**Nombre de conseillers municipaux en exercice** : 23

**Etaient présents** : Ms BONETA, LAYRIS, MUÑOZ, SIERRA, BALAN, BERNARDI, FESTAL, FORESTIER, PETIT, MURARD, FONTANET, Mmes MANGEMATIN, FROT, LEVRAUD, LEVY, CRAYSSAC, CORJIAL, DARMAILLAC, DAUBIE, BOURDOT, MARQUAIS,

**Procurations** : M. BILLET à M. BONETA, Mme COUTY à M. MURARD

**Secrétaire de séance** : M. MURARD

Adoption sans observation du précédent compte rendu.

*Ordre du jour :*

### **- Présentation projet immobilier Centre Bourg**

M. le Maire rappelle que ce projet a été présenté à l'ensemble des élus par le groupe NEXITY ; Il s'agit d'un projet immobilier situé sur les terrains de la commune au centre bourg. Le permis de construire n'est pas déposé mais il est demandé au conseil municipal d'autoriser le Maire à signer une promesse de vente . Le groupe NEXITY s'engage à dessiner une ville durable et à favoriser l'accès de tous au logement en faveur de la mixité sociale et de l'accession à la propriété afin de répondre au plus près des objectifs et souhaits des élus et des collectivités locales. A cet effet, NEXITY a associé les compétences des filiales :

- Foncier Conseil, spécialisé dans l'aménagement et la réalisation de terrains à bâtir
- Immobilier Résidentiel, leader national dans la réalisation de logements sociaux en VEFA

L'intégralité des prescriptions et orientations formulées lors des réunions de travail a été analysée et prise en compte à savoir :

- le maillage de l'opération et les liaisons avec le tissu urbain existant
- la prise en compte de l'église, classée Monument Historique
- la présence de la trame bleue (ruisseau existant en limite Nord et du réseau d'eau pluviale provenant du Sud)
- la continuité du cheminement piéton le long du ruisseau
- la mixité : sociale, des volumes bâtis et de typologie des logements.

NEXITY a étudié avec la plus grande attention la mutation de ce lieu singulier aux puissants enjeux d'intégration urbaine et dans le strict respect de la philosophie du projet souhaité par la collectivité. Ils proposent la programmation suivante :

- 39 logements sociaux (12 T2, 13 T3, 14 T4) répartis en maisons individuelles groupées et bâtiment collectif.
- 20 terrains à bâtir de 400 m2 moyen.

Le savoir-faire du groupe a permis de revaloriser leur offre par une connaissance précise du marché.

- un partenaire bailleur social, ayant déjà des logements sur la commune (Gironde Habitat) a confirmé par écrit son accord sur l'ensemble des aspects des logements sociaux (nombre et typologie des logements, cahier des charges de prestations et prix d'acquisition).
- une centaine de terrains à bâtir vendus sur les derniers mois dans le secteur de Saint Caprais, Camblanes et Meynac, Cénac, Créon et Fargues St Hilaire, dont 31 sur la commune.

Dans ces conditions, le groupe NEXITY est en mesure de proposer la signature d'une promesse unilatérale de vente dans les conditions suivantes :

- délai : une durée de 16 mois permettant d'obtenir l'ensemble des autorisations administratives purgées de tout recours. Ce délai sera assorti d'une prorogation de 3 mois, si nécessaire, à la purge de l'ensemble des recours et droit de retrait.

- prix : 900 000 € payables comptant le jour de l'acte authentique, sous réserve que le vendeur ne soit pas une personne morale ayant la qualité d'assujetti à la TVA.

Après avoir entendu cet exposé , il est demandé au conseil municipal :

- d'autoriser le déplacement des terrains de tennis et de valider le principe de désaffectation dudit terrain  
- de donner pouvoir à M. le Maire pour signer tous les documents nécessaires à la vente de ces terrains communaux, à la société NEXITY , pour un montant de 900 000 €.

M. FORESTIER demande si la mare existante est incluse dans le terrain concerné par le projet : M. le Maire indique qu'il s'agit d'un bassin de rétention appartenant au réseau hydraulique, et qu'il est englobé dans le projet mais conservé en l'état. Son entretien sera assuré par NEXITY puis par la commune lorsque la procédure de rétrocession sera effectuée.

Mme MARQUAIS évoque les questions abordées lors de la présentation du projet et surtout celles d'ordre environnemental, d'aménagements des espaces verts, la récupération des eaux pluviales, . Elle doute de la fiabilité du projet concernant le pluvial et redoute qu'un coût important incombe à la commune à l'issue de la réalisation des travaux.

M. le Maire indique que le projet présenté n'est pas définitif et que NEXITY s'est engagé à intégrer des espaces verts, des parkings... et que ce projet a pour but de densifier le bourg ,comme prévu dans le PLU .

Mme FROT demande quelle est la marge de manœuvre dont dispose la commune pour la construction des maisons individuelles : les permis de construire dans le respect des exigences du périmètre de l'église (Bâtiments de France).

M. MURARD regrette que ce projet implique la démolition de locaux existants en bon état (club house tennis très utilisé et 2 cours de tennis) . Il rappelle que le club house pétanque lui aussi va être démolie pour la réalisation de l'ALSH et que la reconstruction de ces locaux va générer des dépenses supplémentaires. M. le Maire rappelle que c'est la Communauté des Communes qui va financer la construction du nouveau club de pétanque, qui sera situé près des installations sportives existantes , ce qui correspond à la volonté de la commune de créer une zone dédiée au sport autour du complexe sportif.

M. MURARD souligne la difficulté de stationner autour des équipements déjà existants et pense que cette situation sera aggravée lorsque la pétanque et le tennis seront transférés.

M. le Maire précise que plus de 1 300 personnes ont participé au trail et que le stationnement a été possible , certes avec quelques gênes, mais que le regroupement des installations autour du gymnase n'entraînera pas autant de véhicules. De plus, il est indispensable d'aménager toute cette zone, afin de réduire la vitesse et de créer de nouvelles zones de stationnement.

M. FORESTIER rappelle que le PLU prévoit la densification du bourg et que ce projet s'inscrit dans cette volonté ;

Mme MARQUAIS s'inquiète non pas de la densification du bourg mais plus du projet en lui-même qui prévoit un seul accès , ce qui n'est pas très convivial, et aurait souhaité une autre configuration surtout pour desservir des lots de 400 m2, ce qui représente des petites surfaces.

M. le Maire répond que ce type de lots répond aux demandes , car beaucoup de foyers ne peuvent investir dans des terrains plus grands, et que c'est un des avantages de ce projet, situé en plein bourg.

M. PETIT indique prendre en compte seulement la question du projet de construction dans le bourg(nombre, type de logements, prix ...) , car effectivement on peut s'interroger sur le stationnement, ou sur la circulation au sein de ce projet, mais il indique que NEXITY a pris en compte les demandes des élus lors de la réunion de présentation et que les réponses aux demandes formulées devront être étudiées lors du dépôt de permis.

Après cette discussion, il est proposé au conseil de délibéré pour :

-autoriser le déplacement des terrains de tennis et de valider le principe de désaffectation dudit terrain  
-donner pouvoir à M. le Maire pour signer tous les documents nécessaires à la vente de ces terrains communaux, à la société NEXITY , pour un montant de 900 000 €.

Votants : 23

Pour : 19 (Ms BONETA, FONTANET, SIERRA, LAYRIS, FORESTIER, MUÑOZ, BERNARDI, BALAN, PETIT, BILLET, Mmes MANGEMATIN, FROT, CORJIAL, CRAYSSAC, DAUBIE, BOURDOT, LEVRAUD, LEVY, DARMAILLAC)  
Contre : 4 (Mmes COUTY, MARQUAIS, Ms FESTAL, MURARD)

La délibération est adoptée.

**- modification du PLU :**

Une analyse du dossier du PLU approuvé en 2005, et plus particulièrement du règlement, fait apparaître une rédaction sommaire et, pour ce qui concerne les articles 10 et 11, qui entraîne une forme bâtie beaucoup trop standardisée, risquant d'appauvrir la qualité architecturale du bâti communal. Ceci est particulièrement vrai pour les dispositions concernant l'aspect et la forme des toitures. Même si le libellé autorise des « dispositions autres pour des constructions utilisant des énergies renouvelables » rien n'est par exemple prévu pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » qui très souvent justifient des règles particulières.

D'autres difficultés de même type ont été recensées alors que les projets envisagés présentaient d'indéniables qualités architecturales et d'intégration paysagère.

Aussi, dans le respect des dernières évolutions du code de l'urbanisme et sans attendre une révision générale du PLU dans un cadre qui n'est pas encore totalement tranché (PLU communal ou intercommunal) et qui sera nécessairement longue, la municipalité souhaite tirer profit de cette difficulté pour faire évoluer le contenu des articles 10 et 11 des différentes zones du PLU afin de donner plus de diversité à l'aspect des constructions autorisées en fonction de leurs destinations.

Ce travail devra être accompli avec beaucoup d'attention afin de démontrer que ces évolutions permettent « d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions » ( article R151-41 du Code de l'urbanisme)

Il est proposé au conseil d'engager cette mission pour la modification du PLU comme indiqué ci-dessus et de confier cette procédure au cabinet EREA Conseil .

Mme MARQUAIS demande la confirmation que ces modifications des articles 10 et 11 concernent toutes les zones du PLU : réponse positive de M. le Maire .

Mme MARQUAIS rappelle qu'en principe les indications concernant les toitures sont indiquées dans les PLU : le PLU de notre commune indique seulement des règles trop générales. Mme MARQUAIS précise qu'actuellement les constructions sont réalisées dans une certaine harmonie et qu'il ne faudrait pas que ces modifications altèrent cet ensemble. M. le Maire répond que le PLU en vigueur présente des règles trop générales et pas assez détaillées ; il précise que cela permettra aussi la réalisation d'une base de loisirs, avec de l'habitat léger par exemple.

Le coût de cette prestation s'élève à 5 625 € et les modifications seront soumises à enquête publique. La réglementation concernant les clôtures ne sera pas concernée par ces modifications ( déjà étudiée il y a deux ans). Dans la zone UB, les modifications ne pourront concerner que des points précis, des bâtiments spécifiques ou des changements mineurs (pas de modification d'aspect de certains quartiers)

M. PETIT demande si l'on pourrait rajouter à cette mission la grenellisation de notre PLU : réponse de M. le Maire : cela ne peut être réalisé que dans le cadre d'une révision du PLU.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire concernant la proposition de modification du contenu des articles 10 et 11 des différentes zones du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé au conseil municipal d'engager cette mission et de confier cette procédure au Cabinet EREA pour un montant de 5 625 € HT

Votants : 23

Pour : 18 (Ms BONETA, FONTANET, SIERRA, LAYRIS, FORESTIER, MUÑOZ, BERNARDI, BALAN, PETIT, BILLET, Mmes MANGEMATIN, FROT, CRAYSSAC, DAUBIE, BOURDOT, LEVRAUD, LEVY, DARMAILLAC)  
Abstentions : 5 (Mmes COUTY, MARQUAIS, CORJIAL, Ms FESTAL, MURARD)

Mme CORJIAL indique qu'elle ne valide pas ce projet de modification car elle ne souhaite pas que soit autorisé sur la commune la pose de toitures noires, qui ne correspondent pas à l'habitat de notre commune et au bâti de notre région.

La délibération est adoptée.

Arrivée de Mme COUTY ;

**- cession d'une bande de terrain d'une parcelle communale pour désenclavement d'un terrain privé :**

M MUNOZ présente ce dossier : il s'agit de vendre une bande de terrain de 3,50 m de large sur environ 30 m de long, située sur un espace vert communal cadastré AC 158 et ce, afin de désenclaver deux parcelles privées cadastrées AC 159 et 160 . (terrain situé à l'arrière d'un espace vert aux Hautes Terres) Le tracé de cette bande d'accès est située sur la gauche de l'espace vert, car il y a sur le coté droit un candélabre d'éclairage public. Une estimation de la Direction Générale des Finances Publiques a fixé le prix de cette cession à 4 200 € . Il est rappelé qu'il est obligatoire de désenclaver un terrain .

Mme MARQUAIS s'interroge sur le fait que ces terrains soient enclavés : en effet, c'est cette même propriété qui a été divisée initialement pour la réalisation du lotissement des Hautes Terres et il est donc surprenant que ces terrains se retrouvent sans accès. Elle pense qu'il existe une servitude de passage et que ces terrains ne peuvent pas être enclavés. La propriétaire, dans sa demande d'achat ne fait pas état de servitude.

Mme MARQUAIS suggère de se renseigner sur cette éventualité et M. PETIT confirme que c'est la même propriétaire qui a vendu ses terrains pour la création du lotissement et qu'il faudrait voir sur les actes notariés s'il est fait référence à une servitude.

Mme MARQUAIS indique également que la propriétaire possède encore au cadastre une parcelle N°177 qui correspond à de la voirie et deux parcelles au nom de Francelot (le lotisseur) et qu'il serait opportun de régulariser cette situation en même temps.

Il est donc proposé au conseil municipal d'autoriser cette cession, d'en définir le montant à 105 € le m<sup>2</sup> TTC net vendeur (les frais notariés et de bornage étant à la charge de l'acquéreur), et d'autoriser M. le Maire à signer tous les documents nécessaires à la cession de cette partie de terrain. Une recherche concernant un éventuel droit de passage sera néanmoins effectuée. La surface exacte cédée sera déterminée par un document d'arpentage (à la charge de l'acquéreur).

Mme COUTY et Mme LEVRAUD demandent si cette vente sera caduque s'il existe un accès sur un autre terrain : cela ne semble pas envisageable puisque la propriétaire a demandé à acheter cet espace pour pouvoir accéder à ses terrains. Mme MARQUAIS indique ensuite que lors de vente de terrains communaux, les autres riverains sont en principe contactés pour voir s'ils sont intéressés par l'achat éventuel d'une bande de terrain. Dans le cas présent, il est simplement envisagé de vendre une parcelle de terrain et non de vendre un espace vert.

Après cette discussion, il est proposé au conseil municipal de valider le principe de vente de ce terrain, aux conditions ci-dessus énoncées :

Votants : 23

Pour : 19

Abstentions : 4 ( Mmes COUTY, MARQUAIS, Ms FESTAL, MURARD)

La délibération est adoptée. Des renseignements seront demandés à la propriétaire des terrains concernant un éventuel droit de passage.

**- déclassement d'un chemin rural dit de Campet :**

M. MUNOZ présente ce dossier : M. LAGER, propriétaire des parcelles A S32 et A S 25 a demandé d'acheter une partie du chemin rural qui borde sa propriété ainsi que celle de M. PARLANGÉ (parcelle AS26). Ce chemin rural dont l'accès est situé 13 route de Camblanes se termine en impasse sur la parcelle AS26. Il est

précisé qu'actuellement, ce propriétaire se sert de ce chemin rural pour accéder à sa propriété et qu'il a installé deux portails. L'estimation des Domaines se situe entre 500 € et 1 000 €.

M. MUNOZ présente au conseil l'historique de ce chemin. M. PETIT rappelle qu'à une époque, plusieurs chemins ruraux ont été cédés aux propriétaires riverains et il est précisé que le cadastre de 1974 indiquait déjà que ce chemin rural se terminait en impasse alors qu'à l'origine, il allait du Sens jusqu'au chemin des sous bois et il avait été envisagé de l'utiliser pour récupérer les eaux du bassin versant. Or des travaux d'aménagement réalisés par un propriétaire chemin des sous bois ont permis de résoudre le problème d'évacuation des eaux et il n'est donc plus nécessaire de réserver ce chemin rural. De plus, ce chemin rural ne figure plus sur le cadastre.

Il est également précisé que si le dit chemin était vendu, tous les frais inhérents à cette cession (relevé de géomètre, frais de notaire, taxes et impôts) seront à la charge exclusive de l'acquéreur ainsi que les frais éventuels générés par l'enquête publique.

Le déclassement ne sera définitif qu'après enquête publique.

Il est donc proposé au conseil municipal de donner un avis favorable au principe de déclasser cette voie et, après enquête publique, de vendre en l'état cette voie engravée d'une longueur de 130 m sur 6 m de large, et qu'aucun dédommagement ne pourra être demandé à la commune concernant l'état de cette voie et le montant définitif sera fixé après l'enquête publique.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

#### **- indemnités de fonction des élus communaux :**

En application de l'article 3 de la loi N° 2015-366 du 31 mars 2015, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, dans les communes de 1000 habitants et plus, les indemnités de fonction du maire sont fixées à titre automatique au taux plafond, sans délibération du conseil municipal. Toutefois, à la demande du maire et par délibération, celui-ci peut demander à bénéficier d'une indemnité à un taux inférieur.

Par délibération en date du 14/04/2014, le conseil municipal a validé l'attribution d'une indemnité de fonction attribuée au Maire calculée sur la base de 38 % de l'indice 1015 (taux plafond : 43%).

Il est proposé au conseil municipal de valider à nouveau l'attribution d'une indemnité au taux de 38 % de l'indice 1015.

Il est rappelé que les indemnités versées aux adjoints est calculée sur le taux de 13 % de l'indice 1015 (taux plafond : 16,5 %) ; Une répartition est ensuite faite pour utiliser l'enveloppe globale et verser une indemnité aux conseillers délégués.

M. PETIT rappelle que depuis de nombreuses années, les indemnités versées au maire et aux adjoints ont été calculées sur un taux inférieur aux taux maximum, ce qui est plutôt rare.

Le conseil municipal délibère et valide à l'unanimité l'attribution d'une indemnité à M. le Maire calculée sur 38 % de l'indice 1015.

#### **- délégation complémentaire du Conseil Municipal pour autoriser M. le Maire à ester en justice**

Par délibération du conseil municipal en date du 14/04/2014, le conseil municipal a chargé M. le Maire « d'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle ». Le conseil municipal donne délégation au Maire, sur le fondement du 16<sup>ème</sup> de l'article L.2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour intenter « au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle ».

Or, en vertu d'une jurisprudence de la Cour de Cassation faisant une lecture plus restrictive de l'article L2122-22 du CGCT que le juge administratif, les juridictions répressives peuvent être conduites à vérifier si l'habilitation à ester en justice n'a pas été rédigée dans des termes généraux.

Il paraît donc préférable de se prémunir contre un tel moyen d'irrecevabilité qui pourrait être soulevé dans toutes les instances pénales dans lesquelles la commune pourrait être amenée à se constituer partie civile. De plus le champ de l'article précité ne prévoit pas la possibilité de saisines des juridictions européennes (cour de

justice, cour européenne des droits de l'homme notamment).

Il est donc proposé au conseil municipal de compléter la délibération du 14/04/2014 en indiquant « que le conseil municipal donné délégation à M. le Maire pour intenter au nom de la commune toutes les actions en justice ou défendre la commune dans toutes les actions intentées contre elle, devant toutes les juridictions sans exception, nationales, européennes ou internationales, administratives et judiciaires, civiles comme pénales et à se constituer partie civile au nom de la commune, notamment, par voie de plainte ou de citation directe ».

La délibération est adoptée à l'unanimité.

**- jury d'assises :**

Il est procédé au tirage au sort de 6 jurés d'assises sur la liste électorale de la commune.

- Mme ADAM Véronique
- Mme DIDIER Lynda
- M. DOMINGUEZ Francis
- Mme BITAILLOU Alexa
- M. TESSONNEAU Michel
- Mme TEYNAT Hélène

**- questions diverses :**

M. FORESTIER évoque les diverses étendues d'eau (mares, bassins de rétention...) sur la commune et demande ce que va devenir la mare située en face de l'école élémentaire : réponse de M. le Maire : elle a été nettoyée et il rappelle que sa fonction d'origine est de récupérer les eaux de ruissellement (il s'agit d'un bassin de rétention d'eau). M. FORESTIER évoque la diversité qui néanmoins s'était installée dans cette mare. Il demande si le projet immobilier en cours d'étude pour cette zone prévoit de maintenir son existence : M. le Maire indique que le projet concerne une réalisation multi-générationnelle . M. FORESTIER souhaite que celle-ci soit préservée ,et cela afin d'enrichir le cadre de vie, et rappelle l'existence du lavoir sanitaire à Bernardin, et celle de l'abreuvoir du Domaine de la Chaize . Il informe le conseil municipal qu'une étude faune et flore a été réalisée au niveau du Pays sur 3 communes et qu'il est proposé de créer une mare pédagogique car cela pourrait valoriser cette étendue d'eau . Il demande à ce que soit acté le maintien de cet espace. M. le Maire précise que cet espace doit être clôturé .

M. FORESTIER informe ensuite que les chargés de missions du Pays ont également proposé une action concernant une formation pour la fabrication de bancs en bois locaux. L'idée est de venir présenter ce projet soit aux élus, soit en début de conseil municipal . Mme MANGEMATIN évoque le coût important de cette formation et M. FORESTIER répond qu'il s'agit d'un travail social ; le conseil décide de les recevoir lors d'une réunion spécifique .

M. PETIT indique que ce week-end aura lieu les 20 ans de Concordia et il demande que le conseil municipal envoie un message d'encouragement à Concordia à cette occasion. Accord de M. le Maire

Mme COUTY précise qu'elle approuve que les mares soient préservées au titre de la qualité de vie mais elle estime que les projets en cours sur la commune (densification du centre bourg) et la concentration des équipements sportifs autour de l'ensemble socioculturel vont altérer la qualité de vie des habitants.

Mme MARQUAIS regrette que l'on ait coupé les 5 chênes en face des tennis ; M. le Maire rappelle que certains étaient malades et qu'il se coupe des arbres ailleurs sur la commune .

La séance est levée à 20 h 15