

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 14 MARS 2013

L'an deux mil treize, le quatorze mars à vingt heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame BESNIER Anne, Maire à vingt heures.

Présents : BESNIER Anne, SOTTEAU Raymond, BAUDEAU Claude, POISSON Sophie, PERRIN Paul, ASSELIN Marie-Claude, MURA Frédéric, BALDEN-WALD Nathalie, BENGLOAN Patrick, MENENDEZ Jacques, MESNARD Marie-José, METAYER Jean-Luc (arrivé à 20h06), PASSE Eric, PIAULT-LACASSAGNE Annie, QUIVAUX Alain, RAMOS Richard, TOULLALAN Maurice.

Absents ayant donné un pouvoir : SAULNIER Hélène à MURA Frédéric, THIAIS-DELAMOUR Nadine à PERRIN Paul, ROSIER Jean à POISSON Sophie, PELLETIER Fabrice à PASSE Eric.

Absente excusée : LAIGNEAU Catherine

Secrétaire : M. SOTTEAU Raymond

Procès-verbal de la dernière réunion de Conseil Municipal : M. BENGLOAN Patrick aimerait faire une remarque sur la diminution de la subvention du CCAS qui est passée de 15 000€ à 12 000€. Mme BESNIER Anne répond que le CCAS avait un excédent important. Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

2013-021- exercice du droit de préemption de la mairie sur les biens appartenant à la SCI LE PLACEMENT FAMILIAL cadastrés section AR numéros 268, 405 et 415

Mme BESNIER Anne indique que le 25 janvier 2013, une déclaration d'intention d'aliéner a été reçue en mairie pour le site de Torfou. La promesse de vente indique un montant de 626 000€ et une commission de 74 000€ TTC.

Mme POISSON Sophie rappelle que le conseil municipal s'intéresse à ce terrain depuis la liquidation de la société exploitant la brocante. Une acquisition amiable a été tentée. Celle-ci n'aboutissant pas, le site est tombé à l'abandon. Une procédure de péril imminent a donc été lancée suivie de celle pour abandon manifeste. La préemption sera une autre voie pour récupérer le site.

M. BAUDEAU Claude présente les éléments financiers avec une estimation des domaines du site de Torfou nettoyé et à aménager à 280 000 € HT, le coût de la démolition sur devis à 148 980 € TTC et le sondage des sols pour la pollution sur devis à 8 970€ TTC, soit une valeur résiduelle de 122 050 € HT du terrain. A cela, il faut retrancher les frais de mise en sécurité suite au péril imminent s'élevant à 55 403€ TTC. Les commissions urbanisme et finances se sont réunies pour fixer le prix. Il y aura des frais de dépollution et de décapage de terrain et à l'heure actuelle, le montant de ces travaux reste inconnu. Les commissions ont donc proposé de préempter pour 40 000€ HT.

Mme BESNIER rappelle que le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la présente offre pour faire connaître :

- Soit que l'acceptation de cette offre : dans ce cas, la vente de l'immeuble au profit de la ville est définitive.
- Soit que le propriétaire maintient le prix figurant dans la déclaration : dans ce cas, la valeur de l'immeuble sera fixée par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- Soit de renoncer à l'aliénation de l'immeuble : dans ce cas, si le propriétaire envisage à nouveau l'aliénation de ce même immeuble, il sera tenu de souscrire une nouvelle déclaration d'intention d'aliéner.

M. PASSE Eric demande si la dépollution est une obligation. Mme POISSON Sophie et M. BAUDEAU Claude répondent qu'une vente ne peut se faire sans le certificat de dépollution et que c'est au

vendeur de dépolluer le site. Dans ce cas précis, nous doutons que le vendeur dépollue le site donc la commune devra dépolluer si elle veut pouvoir ensuite aménager le terrain.

M. QUIVAUX Alain demande comment l'acquéreur peut être crédible à 626 000€. Mme BESNIER Anne répond que dans le cadre d'une préemption se sera au juge de l'expropriation de statuer sur le prix et de vérifier la véracité des faits. Le juge peut également estimer que la mise en sécurité du site ne peut être déduite du prix s'il estime que la récupération des frais dépend d'une autre procédure.

M. METAYER Jean-Luc demande le risque encouru par la commune si elle ne préempte pas et que le site est acheté par le nouvel acquéreur. Mme BESNIER Anne répond que, le futur acquéreur n'étant pas venu présenter de projet, ni même se renseigner sur le règlement d'urbanisme, la situation d'abandon risque de perdurer. Le vrai risque est que le juge de l'expropriation fixe le prix du terrain à 280 000€. M. TOULLALAN Maurice indique que dans ce cas la commune peut renoncer à l'achat si le prix de vente proposé par le juge est différent de celui proposé par la commune.

Mme ASSELIN Marie-Claude aimerait que le conseil se pose la question de l'intérêt de ce terrain pour la commune. Mme POISSON Sophie répond que cette friche dispose d'un grand potentiel d'habitat et que des études sont menées par la commune depuis 2008.

M. BENGLOAN Patrick demande si les propriétaires sont les mêmes pour le site de Torfou et la brocante à Etampes. Mme BESNIER Anne répond que oui et rappelle qu'à l'époque la SCI comprenait au moins trois propriétaires dont 2 sont décédés aujourd'hui. Avec les différentes successions, le bien a été égaré dans les ayants-droits.

M. METAYER Jean-Luc demande la superficie du terrain. Mme BESNIER Anne répond 6 650m².

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants, R. 213-1 et suivants,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2122-22, 15°,

VU la délibération du conseil municipal en date du 7 octobre 2004 approuvant la révision du P.O.S valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2006 approuvant la révision simplifiée du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 20 mars 2008 approuvant la révision simplifiée du PLU,

VU la délibération du conseil municipal en date du 25 septembre 2008 approuvant la modification du PLU,

VU la délibération n°010/068 du conseil municipal en date du 9 septembre 2010 approuvant la révision simplifiée du PLU,

VU la délibération du conseil municipal du 7 octobre 2004 instituant le droit de préemption urbain sur les zones UA, UB, UI, 1AU, 2AU, 2 AUI du plan local d'urbanisme de la commune,

VU la délibération du 20 mars 2008 par laquelle le conseil municipal a délégué au maire l'exercice du droit de préemption urbain,

VU la délibération du conseil municipal du 29 mai 2008 définissant le projet d'aménagement du bord du Canal et chargeant Madame le Maire de poursuivre l'acquisition des biens cadastrés section AR numéros 268, 405 et 415,

VU la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par la SCI LE PLACEMENT FAMILIAL, reçue en mairie le 25 janvier 2013, et concernant la vente des biens situés à FAY AUX LOGES cadastrés section AR numéros 268, 405 et 415 pour un prix de 626.000 €,

VU l'estimation du service des domaines en date du 8 mars 2013,

CONSIDERANT le projet d'aménagement de la commune du site dit de « Torfou » dans sa version de décembre 2010,

CONSIDÉRANT qu'il est opportun que la commune de FAY AUX LOGES exerce son droit de préemption sur la propriété objet de cette D.I.A., afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement du site dit de « Torfou » pour laquelle l'emplacement réservé a été fixé par le P.O.S. révisé le 7 octobre 2004 puis supprimé par la révision du 9 septembre 2010 avec la conservation du bâtiment de la laiterie,

Le conseil municipal Décide à la majorité des voix et une abstention de M. RAMOS Richard :

ARTICLE 1er : Le droit de préemption urbain dont dispose la commune de FAY AUX LOGES est exercé à l'occasion de la vente des biens appartenant à la SCI LE PLACEMENT FAMILIAL ayant fait l'objet de la déclaration d'intention d'aliéner précitée et autorise Madame le Maire à signer tous les documents administratifs afférents nécessaires.

ARTICLE 2 : Il est offert au vendeur d'acquérir le bien au prix de 40 000 € HT.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée sous pli recommandé avec accusé de réception à :
- Maître Stéphane PEPIN, notaire à SAINT ARNOULT EN YVELINES, mandataire de la SCI LE PLACEMENT FAMILIAL
- Monsieur Georges THIBAUT, acquéreur évincé.

ARTICLE 4 : M. le Secrétaire général et M. le Trésorier principal de la commune de sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision dont ampliation sera adressée à :

- M. le Préfet du département du Loiret
M. le Directeur de la Direction régionale des finances
M. Le Trésorier de Châteauneuf-sur-Loire

2013-022- Déclaration préalable avec la pose d'une clôture au 18 rue de la moinerie dans le cadre du projet de jardin public

Vu le code de l'urbanisme,

Monsieur SOTTEAU présente le projet de jardin public entre le pôle intergénérationnel et le futur CCAS, il est proposé d'installer des claustras afin d'isoler ce jardin des voisins.

Mme POISSON Sophie demande le coût de la clôture. M. MURA Frédéric répond que le devis de la clôture composée de claustras bois est de 4 600€ mais que les travaux d'installation seront fait en régie. Mme BESNIER Anne précise que le but est de réduire les nuisances pour les voisins. M. PERRIN Paul ajoute qu'ils ont été tolérants pendant tous les travaux du pôle acceptant même de déplanter certaines plantes pour éviter qu'elles soient abimées.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

AUTORISE Madame le Maire à déposer une demande de déclaration préalable pour l'aménagement du jardin public avec la pose d'une clôture au 18 rue de la moinerie.

2013-023 – Autorisation sur le montant de la vente des terrains du Lotissement « Le Clos des Prés du Bourg »

Considérant que l'aménagement des terrains du Clos des Prés du Bourg dans le cadre du projet de lotissement est terminé,

Entendu l'exposé de Madame le Maire,

Le Conseil municipal, à l'unanimité :

AUTORISE la vente des terrains selon les modalités suivantes :
Lot 1 soit la parcelle AS 295 pour un montant de 72 000€ TTC

Lot 2 soit la parcelle AS 296 pour un montant de 72 000€ TTC
Lot 3 soit la parcelle AS 297 pour un montant de 75 000€ TTC
Lot 4 soit la parcelle AS 298 pour un montant de 87 000€ TTC

AUTORISE Madame le Maire à effectuer toutes les démarches administratives et notariales nécessaires et à signer les documents ci-afférents.

2013-024 – Festivités: modification de la régie de recettes

Considérant le programme culturel communal 2013,

Entendu l'exposé de Madame le Maire,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- **approuve** l'extension à 2 000€ de la régie de recettes Festivités à l'encaissement des droits d'entrée pour les spectacles communaux
- **approuve** la création d'un fond de caisse de 100€

Tour de Table

M. QUIVAUX Alain indique que certains habitants indécents déversent leurs poubelles au bord du canal. Mme BESNIER Anne répond que le nettoyage a été effectué par la commune et que les responsables ont eu un courrier de la mairie dans leurs boîtes aux lettres.

M. PASSE Eric demande où en est la vente de la parcelle AR 407. Mme BESNIER Anne répond qu'elle a relancé la notaire et a demandé une réponse avant le 28 mars 2013, à défaut la commune abandonnerait la vente.

M. PERRIN Paul indique que l'aménagement des parkings rue André Chenal et rue Alphonse Desbrosses a pris un peu de retard dû aux intempéries (le froid) mais qu'ils seront terminés dans les jours qui viennent.

Le prochain conseil municipal aura lieu **le jeudi 28 mars 2013** à vingt heures.
La séance est levée à 20h45.

Publié le 2013

Le Maire,
Anne BESNIER