



COMMUNE DE VOUVRAY

PROCÈS-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

en date du 10 septembre 2024

Le mardi dix septembre deux mille vingt-quatre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de VOUVRAY, légalement convoqué le 05 septembre 2024, s'est réuni en séance publique - sous la présidence de Mme Brigitte PINEAU, Maire - dans la salle des fêtes faute de disponibilité de la salle du Conseil Municipal.

Etaient présents : Mme PINEAU Brigitte, M. SERER Gérard, Mme MÊME Nathalie, Mme BOSCHERIE Laurence, M. LECLERCQ Gérald, Mme BOISAUBERT Roselyne, M. NIVET Hubert, M. SACRÉ Bruno, Mme FOURNEAU Anne-Marie, Mme CHARLES Sylvie, Mme LE BERRE Sophie, Mme ZACHARY Anne, Mme ROLLIN Aline, M. PÉNILLEAU Jean-Michel, Mme ENAULT Noémie, M. MICHON Nicolas, M. AULAGNIER Patrick.

Etaient absents :

M. GASNIER Gilles, procuration à Mme BOISAUBERT, M. BOIREAU Michel, procuration à Mme BOSCHERIE, M. LAURIN Didier, procuration à Mme MÊME, M. AUGER Ghislain, procuration à M. SERER.

Le quorum (11) étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme BOSCHERIE été désignée en qualité de secrétaire par le conseil municipal.

Le procès-verbal du conseil municipal du 02 juillet 2024 est adopté à l'unanimité.

1. Vente des parcelles BK 46-47-241-256.

Mme le Maire donne la parole à M. SERER, Adjoint aux Finances, qui informe que l'opérateur BOUYGUES IMMOBILIER envisage un projet immobilier rue des Ecoles d'une superficie de plancher minimum d'environ 2200 m². Ce projet consiste en la construction d'une résidence d'habitation d'environ 30 logements et d'un local d'activités à destination de la commune.

L'emprise du projet, outre l'acquisition de parcelles privées, englobe les parcelles communales cadastrées section BK n° 46-47-241-256 d'une superficie de 1072 m².

La valeur vénale des parcelles BK 46 et 241 a été estimée le 10 juin 2024 par le pôle évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques à la somme de 151 000 €.

La valeur vénale des parcelles BK 47 et 256 a été estimée le 07 février 2023 par le pôle évaluation de la Direction Départementale des Finances Publiques à la somme de 489 000 €. A ce titre, M. SERER rappelle que la commune a acquis en 2023 ces deux parcelles pour la somme de 480 000 €.

M. SERER propose de vendre ces 4 parcelles pour la somme de 630 000 € net vendeur à BOUYGUES IMMOBILIER, considérant par ailleurs que les frais de démolition des bâtis situés sur ces parcelles seront à la charge de l'acquéreur.

Ce paiement prendra la forme d'une dation en paiement, comprenant un local d'activités d'environ 300 m².

Une promesse unilatérale de vente de 18 mois sera négociée et signée avec les conditions suspensives suivantes :

- Obtention de toutes autorisations administratives et délibérations,
- Obtention par le bénéficiaire de toutes autorisations administratives et délibérations définitives nécessaires à la réalisation du projet purgées de tout recours et de tout retrait, notamment d'un permis de construire exprès et définitif de construire emportant autorisation de démolir les constructions existantes, pouvant être mise en œuvre immédiatement, conforme en tout point à la demande déposée et autorisant la réalisation de l'opération de construction d'un projet immobilier d'une surface de plancher minimum de 2 200 m²,
- Absence de pollution du sol et du sous-sol en ce compris l'amiante présente dans le sous-sol susceptible de remettre en cause le projet, et confirmation des hypothèses de sol retenues pour la réalisation de fondations superficielles,
- Absence de prescriptions en matière d'archéologie préventive susceptibles de remettre en cause le projet ci-dessus exposé,
- Acquisition concomitante des parcelles appartenant au propriétaire privé comprises dans le projet,
- Terrain libre de toute occupation, location et droits locatifs,
- Absence d'espèces protégées ou menacées,
- Origine trentenaire, état hypothécaire vierge et absence de charges, cahier des charges ou règlement de lotissements et servitudes,
- Absence de prescriptions découlant de la loi sur l'eau et de toute évaluation environnementale,

Entendu l'exposé ci-dessus,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2122-21, L.2211-1 à 2211-19 et L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment l'article L.3211-14,

Vu les avis du service des Domaines en dates du 07 février 2023 et 10 juin 2024 estimant l'ensemble à une valeur vénale de 640 000 euros,

Vu l'avis favorable émis par les membres du Conseil Municipal en commission générale le 03 septembre 2024,

Considérant l'orientation du PADD du PLUi en cours d'élaboration qui vise à « privilégier l'offre de logements collectifs dans les centres-bourgs à proximité des services et des transports et produire davantage de T2 et T3 pour répondre à la hausse de petits ménages (jeunes et seniors), permettant des mouvements de rotation au sein du parc existant »,

Le conseil municipal décide par 17 voix pour et 4 abstentions (M. SERER, Mme BOSCHERIE + procuration de M. BOIREAU, Mme BOISAUBERT) de :

- Accepter la vente des parcelles communales cadastrées section BK n° 46-47-241-256 d'une surface totale d'environ 1072 m² au prix de 630 000 euros sous forme d'un paiement en dation au profit de la société BOUYGUES IMMOBILIER ou toute société quelle pourrait s'y faire substituer,
- Convenir d'une remise d'une indemnité d'immobilisation de 5 % du prix total (sous forme de caution bancaire),
- Autoriser Mme le Maire ou son représentant à mener à bien cette vente dans les conditions générales et de droit et à confier la rédaction de la promesse de vente unilatérale et de l'acte authentique à l'étude notariale de son choix,
- Dire que l'ensemble des frais relatifs à la vente ainsi qu'au bornage seront à la charge de l'acquéreur,
- Autoriser Mme le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à cette cession, et notamment une promesse unilatérale de vente aux conditions suspensives susvisées et l'acte authentique de vente, aux conditions précitées.

M. NIVET : J'ai cru comprendre que Bouygues pouvait donner en sous-traitance le projet ?

Mme ROLLIN : Ils créent souvent des sociétés civiles de construction vente dont ils sont actionnaires majoritaires afin d'avoir une comptabilité dédiée à l'opération. C'est une clause courante.

M. NIVET : Il ne faut pas qu'il y ait de risques que cette société fasse faillite et n'ait pas le soutien de la société Bouygues derrière.

M. SERER : Ce type de sociétés, lorsqu'elles sont créées, ont des ressources financières telles qu'il n'y a pas de risque.

M. SERER : Je souhaite expliquer mon vote. Il me semble que dans un projet de ce type, il eut fallu aller à la rencontre des habitants comme on a pu le faire pour la Halle. Cet ensemble immobilier c'est quelque chose de très important pour la commune, on va redessiner le centre-ville de la commune, et personnellement il me semble que c'était une belle opportunité d'impliquer nos habitants et donc nos électeurs. Je ne suis pas contre le projet, ce n'est pas le fond dont je parle mais la forme.

M. NIVET : Tu aurais pu faire le commentaire avant le vote.

M. SERER : Je n'ai pas à influencer le vote.

Mme le Maire : C'est tout honorable à votre décision. L'inconvénient c'est que ce n'est pas un projet municipal et il y a d'autres parties qui sont concernées. Il y a des privés qui vendent aussi, donc c'est difficile de faire une réunion en sachant que ces personnes ne sont jamais venues nous voir pour nous informer du projet. Nous l'avons appris par Bouygues.

Si Bouygues veut organiser une réunion officielle comme beaucoup de porteurs de projet font, il n'y a pas de soucis, je serai là, et j'espère que le conseil sera là pour accompagner ce projet.

Mme BOISAUBERT : On ne peut pas leur soumettre de faire une réunion ?

Mme le Maire : Ils le feront. La commune peut parler de ses biens mais pas de ceux des personnes privées.

M. SERER : Le centre-ville va changer, même s'il y a des parcelles privées. Dans une démocratie - c'est vrai que la démocratie est un petit peu secouée ces temps-ci - la population a son mot à dire, même s'il y a des parcelles privées. Mais ce n'est que mon point de vue.

Mme le Maire : Le projet va se construire et Bouygues fera une réunion pour les habitants.

Mme LE BERRE : J'imagine qu'il y a quand même un PLUi et qu'ils seront tenus au niveau architectural de respecter l'architecture voisine pour faire en sorte que ça s'intègre le mieux possible dans l'environnement.

Mme le Maire : Le PLUi ne sera peut-être pas terminé mais on a toujours notre PLU et on demande toujours à ce que ça s'intègre dans l'existant.

M. LECLERCQ : Ce sera le PLU. C'est au niveau du permis de construire que ça va se gérer. Et il y aura forcément une présentation aux habitants puisque s'ils veulent purger leur permis de construire il ne faut pas qu'il y ait de recours.

M. SERER : Ce n'est pas, la même chose dont je parle. Là on est à la fin du process. Moi je parle du début. C'est complètement différent.

M. LECLERCQ : Oui mais la vente ne se fera que si le permis est purgé.

Mme le Maire : Ce n'est qu'un projet. Il ne verra peut-être pas le jour. Ça a été le cas pour le projet de la rue Gambetta, qui avait été présenté aux riverains.

M. SERER : C'est la différence avec ce projet. Il a été présenté aux riverains et il n'a pas été poursuivi.

Mme le Maire : Non, il a été présenté aux riverains une fois que le permis de construire avait été déposé. On a un projet. On a des habitants, plus ou moins jeunes qui souhaitent revenir dans le centre-ville. C'est une opportunité pour accueillir nos aînés qui habitent en campagne ou qui n'ont plus de maison adaptée en centre-ville et qui aimeraient vendre pour pouvoir entrer en appartement. J'espère qu'ils trouveront bonheur en plein centre-ville.

Mme LE BERRE : D'ailleurs il y aura peut-être de la communication à faire à ce moment-là.

2. Réduction et exonération de droits de place d'un commerçant non-sédentaire.

Mme le Maire donne la parole à M. SERER, Adjoint aux Finances, qui informe qu'un commerçant non-sédentaire (présent une fois par semaine) a été absent pour raisons médicales de mars à juin 2024.

M. SERER propose que la facturation au titre de l'emplacement sur le domaine public ainsi que du forfait électrique de ces quatre mois soit annulée.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de :

- Réduire la facture du 1^{er} trimestre 2024 de M. DEMEYER aux mois de janvier et février,
- Annuler les facturations de M. DEMEYER pour les mois d'avril, mai et juin 2024.

3. Tarifs 2025 des salles municipales.

Mme le Maire donne la parole à M. SERER, Adjoint aux Finances, qui explique que la commission Vie locale, associative et culturelle propose que les tarifs des salles municipales soient dorénavant délibérés dès l'été pour l'année suivante. En effet, les salles municipales sont souvent réservées environ 6 mois avant la date d'occupation. Cela permettrait par conséquent de communiquer le tarif exact dès la réservation.

M. SERER fait part des tarifs proposés pour 2025 :

<i>Salles municipales pour location à but non lucratif</i>	
ASSOCIATIONS VOUVRILLONNES : gratuité	
Salle polyvalente du gymnase Elie Amiand	
Caution	500,00 €
Pénalité	500,00 €
Caution pour télécommande des rideaux	1 000,00 €
VOUVRILLONS	
Journée	280,00
Week-end : samedi + dimanche	450,00
Week-end : vendredi + samedi + dimanche	600,00
HORS COMMUNE	
Journée	600,00
Week-end : samedi + dimanche	900,00
Week-end : vendredi + samedi + dimanche	1100,00
Salle des fêtes - réservée aux Vouvryllons et associations vouvryllonnes - Rez-de-chaussée	
Caution	500,00 €
Pénalité	500,00 €
3 h maximum en semaine (entre 8h00 et 12h00 ou 13h00 et 17h00)	60,00
Journée	250,00
Week-end : vendredi + samedi ou samedi + dimanche	350,00
Week-end : vendredi + samedi + dimanche	450,00
Etage	
Caution	200,00
Pénalité	500,00

Journée	160,00
Val ès Fleurs (uniquement pour des réunions)	
Caution	500,00
Pénalité	500,00
Salle Lilas 1 ou 2	180,00
Salle Lilas 3 (avec sono, vidéo-projecteur et écran)	325,00
Salle Lilas 1-2-3	640,00
Cave de la Bonne Dame	
Caution	600,00
Pénalité	500,00
Forfait ménage	280,00
Journée	680,00
2 jours consécutifs	1 000,00
3 jours consécutifs	1 250,00
<i>Salles municipales pour location à but lucratif ou non : Espace Simone Veil</i>	
ASSOCIATIONS VOUVRIILLONNES : gratuité	
Pénalité	500,00 €
Bureaux Europe ou France	
Caution	100,00 €
½ journée (4h)	45,00 €
Journée	75,00 €
Salle Simone Veil	
Caution	500,00 €
½ journée (4h)	85,00 €
Journée	130,00 €
Salle informatique	
Caution	500,00 €
½ journée (4h)	55,00 €
Journée	110,00 €

M. SACRÉ : Pourquoi il n'y a pas de tarifs été et hiver ?

M. AULAGNIER : Pour le chauffage ? C'est une bonne idée.

Mme MÈME : Parce qu'on n'y a pas pensé. On y réfléchira l'année prochaine.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal valide à l'unanimité les tarifs des salles indiqués précédemment pour l'année 2025

4. Adhésion au contrat groupe d'assurance statutaire souscrit par le Centre de Gestion d'Indre-et-Loire.

Mme le Maire donne la parole à M. SERER, Adjoint aux Finances, qui rappelle que le Conseil Municipal a chargé par délibération du 12 septembre 2023 le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale d'Indre-et-Loire d'organiser, pour son compte, une consultation en vue de souscrire un contrat d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge.

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment l'article 26 ;

Vu le décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les centres de gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux ;

Vu le Code des assurances ;

Vu le Code de la commande publique ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité des termes suivants :

Article 1 : Adhésion au contrat groupe d'assurance statutaire souscrit par le Centre de Gestion d'Indre-et-Loire pour les années 2025-2028 aux conditions suivantes :

Compagnie d'assurance retenue : CNP ASSURANCES

Courtier gestionnaire : RELYENS

Régime du contrat : capitalisation

Gestion du contrat : assurée par les services du Centre de Gestion d'Indre et Loire

Durée du contrat : 4 ans à compter du 1^{er} janvier 2025 avec possibilité de résiliation annuelle en respectant un préavis de 4 mois.

Catégories de personnel assuré, taux de cotisation retenu(s) et garanties souscrites :

Agents titulaires et stagiaires affiliés à la CNRACL :

Décès	0.23 %
CITIS - Accident de service – Maladie imputable au service (y compris temps partiel thérapeutique)	1.19 %
Longue maladie / Longue durée (y compris temps partiel thérapeutique)	3.68 %
Maternité, Paternité et Accueil de l'enfant, Adoption	0.59 %
Incapacité (maladie ordinaire, temps partiel thérapeutique, disponibilité d'office, invalidité temporaire) avec franchise de 15 jours fermes par arrêt.	1.30 %
Taux global	6.99 %

Agents titulaires ou stagiaires affiliés à l'IRCANTEC et agents non titulaires de droit public :

Accidents du travail, maladies professionnelles. Incapacité de travail en cas de maladie ordinaire, de maladie grave, de maternité, de paternité et accueil de l'enfant, d'adoption, d'accident non professionnel.	1.15 %
---	---------------

Franchise de 15 jours fermes par arrêt en maladie ordinaire.	
--	--

Article 2 :

L'adhésion au contrat groupe donne lieu au versement d'une participation financière appelée « frais de gestion » auprès du Centre de Gestion d'Indre-et-Loire dont le montant s'élève à un pourcentage de la masse salariale assurée hors charges patronales.

Article 3 :

Le Maire ou son représentant est autorisé à signer les conventions en résultant et tout acte y afférent.

Article 4 :

Le Maire ou son représentant a délégation pour résilier (si besoin) le contrat d'assurance statutaire en cours.

5. Désignation d'un référent déontologue pour les élus locaux.

Mme le Maire explique qu'en application de la loi 3DS de février 2022, les collectivités territoriales doivent désigner un « référent déontologue des élus » dont la mission est d'apporter aux élus un avis relatif au respect des principes consacrés par la charte de l'élu local. Mme le Maire rappelle qu'en 2023 l'association des Maires d'Indre-et-Loire a proposé aux communes de mutualiser un référent, choisi en raison de son expérience et de ses compétences : Mme Catherine CHAMPRENAULT, que le Conseil Municipal avait désignée par délibération du 04 juillet 2023 pour un an.

Au terme de cette première année, il est proposé de renouveler la désignation de Mme Catherine CHAMPRENAULT, et ce sans échéance.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1111-1-1, ainsi que les articles R. 1111-1- A et suivants,

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,

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,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal valide à l'unanimité les termes suivants :

Article 1 : Désignation du référent déontologue, durée et rémunération

Il est mis en place un référent déontologue dans les conditions prévues par le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 pour les élus locaux de la commune de Vouvray.

Rappel des missions du référent déontologue :

L'article L. 1111-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la Charte de l'élu local a été complété par la disposition suivante « Tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la présente charte ».

Présentation de Madame Catherine CHAMPRENAULT :

Madame Catherine CHAMPRENAULT a exercé comme magistrate de l'ordre judiciaire et a occupé, tout au long de sa carrière, différents postes : Substitute du Procureur, Première Substitute, Avocate Générale, Procureure de la République puis Procureure Générale près la Cour d'Appel de Paris.

Madame Catherine CHAMPRENAULT est aujourd'hui retraitée de la Magistrature. Ce parcours exceptionnel, ses compétences et sa grande expérience en font une personnalité tout à fait qualifiée pour assurer le rôle de référente déontologue des élus locaux de la commune de Vouvray.

Par ailleurs, Madame Catherine CHAMPRENAULT n'exerce aucun mandat d'élu local ni n'est agent de la commune de Vouvray.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, Mme Catherine CHAMPRENAULT est désignée pour exercer cette mission de référente déontologue des élus de la commune de Vouvray.

Cette désignation prend effet à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

Cette mission de déontologue prendra fin sur décision de la commune de Vouvray adressée par tout moyen à la référente déontologue. La référente déontologue pourra également mettre fin à sa mission sur décision adressée par tout moyen à la commune de Vouvray.

La référente déontologue sera rémunérée par une indemnité de vacation d'un montant de 80 euros par dossier traité, conformément à l'arrêté du 6 décembre visé. Cette indemnité sera versée par la commune de Vouvray.

Article 2 Modalités de saisine du référent

La référente déontologue peut être saisie par tout élu local de la commune de Vouvray.

La référente déontologue pourra être saisie par voie écrite :

- soit par courriel à une adresse dédiée en indiquant, dans l'objet de cette saisine, le terme « CONFIDENTIEL ».
- soit par courrier à l'adresse de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire (34 place de la Préfecture – BP 62028 – TOURS Cedex 01) sous une double enveloppe cachetée portant la mention « CONFIDENTIEL – A l'attention de Mme Catherine CHAMPRENAULT – Référente déontologue des élus ».

Toute demande fera l'objet d'un accusé de réception par la référente déontologue qui mentionnera la date de réception.

En tout état de cause, le dossier devra comporter l'ensemble des éléments nécessaires à l'étude de la situation concernée par rapport à la Charte de l'élu local. La référente déontologue ne pourra délivrer son avis que sur la base des informations qui lui auront été communiquées.

La référente déontologue étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires et, le cas échéant, recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

Les modalités de saisine de la référente déontologue sont complétées et précisées par la lettre de mission figurant en annexe de la présente délibération.

Article 3 Modalités de délivrance du conseil

La référente déontologue doit exercer sa mission en toute indépendance et impartialité. A cet égard, elle ne peut recevoir d'injonctions extérieures.

La référente déontologue communiquera l'avis à l' élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande.

Les avis et conseils donnés par la référente déontologue demeurent consultatifs.

Article 4 Moyens mis à disposition

La référente déontologue disposera d'une adresse électronique dédiée mise en place par l'Association des Maires d'Indre-et-Loire et pourra utiliser la salle de réunion de l'Association des Maires d'Indre-et-Loire.

6. Rapport d'activité 2023 du SIEIL.

Mme le Maire donne la parole à M. LECLERCQ, Adjoint à l'urbanisme, qui explique que, conformément à l'article L5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport d'activité 2023 du SIEIL doit être présenté au Conseil Municipal.

Chacun ayant pu prendre connaissance du rapport 2023 du SIEIL,

Le Conseil Municipal prend acte du rapport d'activité 2023 du SIEIL.

09. Rapport d'activité 2023 de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées.

Mme le Maire rappelle que, conformément à l'article L.5211.39 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) adresse chaque année au Maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'établissement.

Chacun ayant pu prendre connaissance du rapport d'activité 2023 de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées,

Le conseil municipal prend acte du rapport d'activité 2023 de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées.

Décision prise dans le cadre des délégations faites au maire par le conseil municipal conformément à l'article L 2122-22 du CGCT :

Décision n° 12 du 26 août 2024 :

Location à la Société UNION DES ELEVEURS BIO du local (Bâtiment C – partie Est) sis 8 rue de la République à Vouvray, pour une durée de 9 ans à compter du 1er septembre 2024.

Décision n° 13 du 26 août 2024 :

Location à la SAS LA FORET D'EMERAUDE du local (Bâtiment C – partie Ouest) sis 8 rue de la République à Vouvray, pour une durée de 9 ans à compter du 1er octobre 2024.

Décision n° 14 du 10 septembre 2024 :

Dépôt d'une Déclaration Préalable (n° 037 281 24 C0073) et d'un Permis de Démolir (n°037 281 24 C0001) relatifs à la restructuration de la piscine de Vouvray située 18 rue du Petit Coteau.

Prochain Conseil Municipal : 05 novembre 2024

Fait à Vouvray, le 05 novembre 2024.

La Secrétaire de séance,


Laurence BOSCHERIE



Le Maire,


Brigitte PINEAU