



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 AVRIL 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-huit avril à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de LA PLANCHE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil en Mairie, sous la Présidence de Madame Séverine JOLY-PIVETEAU, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 12 avril 2024

Présents : 16 - Votants : 19

Mme Séverine JOLY-PIVETEAU, M. Bernard HERVOUET, Mme Chrystèle FOUREL, M. Jean-Paul RICHARD, M. Gérard PERRAUD, M. Christophe BATARD, Mme Rachél DROUET, M. Pierrick LE GALLOU, Mme Nathalie BARREAU, M. Corentin BAUDRY, M. Benoit LIMOUSIN, M. Christian DELHOMMEAU, Mme Valérie GIRAUDET, M. Jean-Paul HERVOUET, Mme Virginie BATARD, Mme Angélique BOUCHAUD.

Absent(e)s excusé(e)s :

M Romain COUPRIE donne pouvoir à Mme Chrystèle FOUREL ; M Gautier WALSER donne pouvoir à Mme Séverine JOLY-PIVETEAU ; Mme Karine BOUSSONNIERE donne pouvoir à Mme Valérie GIRAUDET ; Mme Chantal JUGIEAU ; Mme Antoinette LEFEBVRE D'ARGENCE ; Mme Laurence DOUCHEZ ; Mme Frédérique PAVAGEAU.

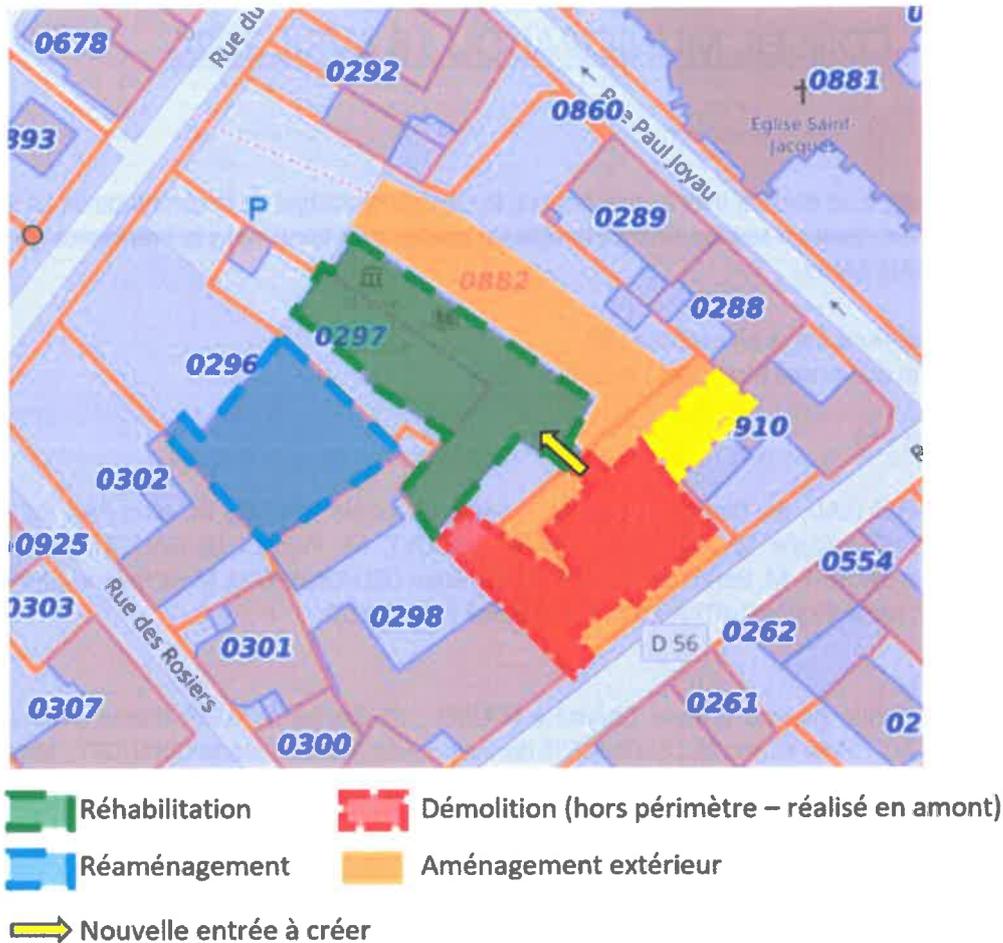
DEROULE DU CONSEIL MUNICIPAL

- ❖ Visite de l'ex bâtiment Masmoudi
- ❖ Présentation du dossier du Centre Jacques Brel par la DGS
- ❖ Echanges entre élus
- ❖ Vote sur la suite à donner au projet

Mme le Maire introduit la séance en indiquant que ce conseil municipal exceptionnel a été convoqué en raison des tensions apparues au sujet du projet du Centre Jacques Brel (CJB), lors de la réunion des investissements 2024 du 27 février 2024, entre elle-même, Christian Delhommeau et Jean-Paul Hervouet. En réponse à cela, les membres du conseil ont été invités à venir visiter les lieux ayant créés lesdites tensions et la DGS de la commune a établi une présentation factuelle de l'état d'avancement du projet dans son ensemble afin de permettre aux élus d'avoir la même information sur ledit projet. Mme le Maire précise que la DGS a réalisé sa présentation sur la base des informations à sa disposition, de manière totalement indépendante. Mme le Maire précise qu'elle s'est accordé un droit de regard quelques heures avant le conseil municipal, afin d'en corriger la forme et non le fond qu'elle n'a nullement fait modifier d'une quelconque façon.

❖ VISITE DE L'EX BÂTIMENT MASMOUDI

Les membres du conseil municipal ont pu visiter la partie du bâtiment qui fait débat entre certains élus sur le point de savoir s'il faut la conserver ou la démolir au même titre que le reste du bâtiment. Cette partie de bâtiment est celle représentée en jaune sur le schéma ci-dessous. Il s'agit d'un bâtiment d'environ 140m² divisé en deux niveaux (environ 70m² par niveau). En raison de l'état de vétusté global du bâtiment, les élus n'ont pu accéder qu'au rez-de-chaussée du bâtiment, l'étage étant inaccessible.



❖ PRESENTATION DU DOSSIER DU CENTRE JACQUES BRETEL PAR LA DGS

Après avoir été introduite par Mme le Maire, la DGS de la commune, Laura SALLES, procède à la présentation complète du projet et de ses enjeux à ce jour.

Laura SALLES indique qu'il s'agit d'effectuer une présentation factuelle du projet et de ce qui l'entoure, présentation qui n'est donc en aucun cas orientée vers une prise de décision plus qu'une autre. Néanmoins, les conséquences de chacune des décisions qui pourront être prises par les élus leur seront présentées, qu'elles soient positives ou négatives pour la suite du projet et la collectivité en général. L'objectif est que chacun dispose de la même base d'informations afin de prendre la meilleure décision pour la suite du projet.

Laura SALLES précise que, en raison de son arrivée récente dans la collectivité, la présentation a été réalisée sur la base des éléments qui étaient à sa disposition et en recherchant dans les « archives » l'ensemble des décisions qui ont été prises en bureau municipal ou conseil municipal ces dernières années. Ces décisions seront mentionnées tout au long de la présentation.

Enfin, Laura SALLES rappelle qu'il y a probablement eu des erreurs dans l'élaboration de ce projet, mais que l'important aujourd'hui n'est pas de pointer du doigt qui a eu tort, qui a eu raison ou comment il aurait fallu faire, mais d'acter une prise de position claire pour permettre au projet d'avancer dans une direction clairement définie.

- **Contextualisation** :

La commune est propriétaire d'un bâtiment, le centre socioculturel Jacques Brel, destiné aux activités des associations planchottes, et d'un local attenant destiné à l'association de théâtre locale, l'ACDC. Ces bâtiments nécessitent des travaux importants pour se conformer aux réglementations de sécurité incendie et d'accessibilité des ERP. Au vu des contraintes identifiées, une partie du bâtiment CJB et le local de théâtre ont été fermés par arrêté. Seul le RDC du CJB est encore en activité et est utilisé par l'association de musique, la bibliothèque et le musée de la chanson française.

Le projet de la commune était alors de rénover et repenser ces bâtiments pour accueillir les activités des associations de la commune. L'objectif est également d'améliorer les performances environnementales de ce bâtiment très ancien.

Afin d'avoir une base de travail solide, un diagnostic complet a été réalisé lors du précédent mandat par un architecte. Il avait pour objectif de remettre à jour les plans des bâtiments, identifier dans le détail les rénovations à prévoir pour se conformer aux réglementations des ERP et chiffrer une rénovation en conservant les mêmes surfaces (à l'époque (2018), estimation d'environ 1,3 millions d'euros, hors désamiantage du site, hors renforcement de la charpente et des planchers existants).

- **Mise en œuvre du projet** :

Création d'un COPIL → **Conseil municipal du 16.12.2021**. A cette date, Mme le Maire propose la création d'un copil relatif aux travaux menés par la municipalité concernant le devenir du Centre Jacques Brel. Elle précise que la commission environnement intègrera ce copil et propose à d'autres élus notamment en lien avec les associations d'intégrer celui-ci.

Accompagnement de l'ANCT (agence nationale de la cohésion des territoires) sur une phase 1 relative à l'état des lieux, le diagnostic du site et l'identification des besoins → **Restitution du COPIL n°1 par l'ANCT le 19 mai 2022**.

- Rappel des attendus de la mission : identifier les besoins, requestionner la destination du centre, vérifier auprès des habitants la volonté de conserver le lieu, redynamiser la commune et y faire un lieu de programmation mixte.
- Rappel des associations occupantes et potentielles pour le lieu : bibliothèque, ACDC, Ecole de musique, musée et Outil en main.
- Rappel des créneaux d'utilisation avec un bilan qui est le suivant : créneaux d'ouverture ponctuels avec de vrais temps morts qu'il conviendrait d'exploiter par une gestion globale et mutualisée des lieux. Il s'agirait de penser à une mutualisation des espaces et au développement d'une offre complémentaire.

Concertation des asso planchottes :

- Questionnaires distribués aux associations pour référencer les besoins de chacune.
- Atelier le 10 mai 2022 avec les associations : en ressort une forte attente de mutualisation des espaces, de création d'un lieu convivial et de rencontres, d'un lieu culturel et évolutif et d'un lieu extérieur convivial.
- Retours des associations qui aimeraient faire plus et ensemble. Les associations précisent être contraintes par l'état du bâtiment et un manque de moyens. Mais, elles confirment leur volonté de

collaborer ensemble, notamment au regard de la complémentarité de leurs projets autour de la culture et de l'art.

- Retour sur les besoins de occupants : Au total besoin de **300 à 350 m²** puisque toutes les associations sont partantes pour mutualiser les espaces (sauf ACDC pour des raisons de sécurité). Voir image ci-dessous.

Concertation de la population → **Journée d'échanges et festive du 21 mai 2022**. Ressort de cette journée, une forte demande de convivialité des lieux afin d'en faire un lieu animé du bourg.

- Très forte demande de création d'un espace extérieur convivial pour accueillir les manifestations et événements, voir un marché.
- Forte demande de salles communes / mutualisables.

BILAN : Une organisation du lieu qui doit être pensée en favorisant la collaboration et la mutualisation des espaces → Nécessité de mutualisation actée en **bureau municipal le 05.12.2022 et le 13.03.2023**.

Besoins des associations occupantes des lieux et accord donné pour la mutualisation des espaces

RECUEIL PERSONNES INTERROGÉES

BESOINS EN ESPACES ET ACTIVITÉS ENVISAGÉS	BESOINS EN M ² EXPRIMÉS ET ÉQUIPEMENTS	ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES ET PROJETS DE DÉVELOPPEMENT	MUTUALISATION ENVISAGEABLE
Musée de la Chanson Française	— 107 m ² actuellement	— Concept et projet à repenser : le concept de musée classique doit évoluer vers une expérience plus interactive et facilitée avec les visiteurs	OUI – fort enjeu à optimiser/déplacer cet espace – réfléchir plutôt à de l'exposition mutualisée avec une autre fonction + un usage de la salle événementiel ou plutôt penser comme une ambiance/un décor pour le lieu
Bibliothèque	— 73 m ² (espace actuel où sont les livres et l'accueil pour gérer les prêts et retours) — m ² à définir (lieu dédié à la lecture serait pertinent pour que les gens restent davantage, et partagent)	— Stockage des livres — Accueil du public pour prêt et dépôt — Lecture, partage — Salon de lecture — Espace enfants	OUI sous conditions à définir
Ecole de musique	— 30 m ² (salle pour cours avec instruments lourds) : actuel — 20 m ² (salle dédiée aux cours d'initiation collective et instruments)	— Cours individuels — Cours d'initiation collectifs	OUI sous conditions à définir (sécurisation et stockage des instruments à garantir) Penser la mutualisation avec l'asso de chorale (un piano)
ACDC	— 250 m ² (espace actuel/optimalisation possible/ hauteur sous plafond nécessaire)	— Stockage des costumes (1000 à 2000) — Construction des décors pour les représentations	NON, accès sécurisé/indépendant mais optimisation des besoins à travailler
Outil en main	— 170 à 200 m ²	— Ateliers complémentaires : 10 typologies avec une dizaine types d'équipements différents — Fonctionnement avec des boxes de 9m ² avec outillage par savoir-faire — Stockage nécessaire entre 20-30m ² mais attendant au lieu d'atelier – liaison facilitée	OUI mutualisation et optimisation possible (possible de penser des boxes roulants de 9m ² qui permettent de modifier l'agencement de l'espace)
TOTAL	Besoins estimés entre 300 et 350 m²		Des optimisations potentiels sur les besoins en réfléchissant sur la mutualisation des espace de stockage

LES HORAIRES D'OUVERTURE DU LIEU



—Des plages horaires et d'ouverture ponctuelles et précises :

- Des créneaux d'ouverture ponctuels ne garantissant pas une ouverture fréquente du lieu la semaine et les week-ends avec de véritables temps morts qu'ils conviendraient d'exploiter par une gestion globale et mutualisée du lieu
- Un planning d'ouverture à ce jour qui permet de penser une optimisation de l'utilisation du lieu et des espaces grâce à la mutualisation et au développement d'une offre complémentaire.

	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI	WEEK-END	
MATIN			Bibliothèque			Bibliothèque de 10 à 11h30 ACDC : de janv. À juin	
APRÈS-MIDI		Ecole de musique (créneaux à confirmer)	Outil en main : 2h Bibliothèque : de 16h30 à 18h	ACDC : 2/ demi-journées de sept. à déc.	ACDC : 2/ demi-journées de sept. à déc.		
SOIREE							

Les horaires sont ceux pratiqués par les différentes associations en 2022 (quelques variations depuis, à la marge, sans amplitudes plus importantes)

- Accompagnement du CAUE :

Présentation de l'accompagnement du CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) → Réunion du conseil municipal du 18.11.2021.

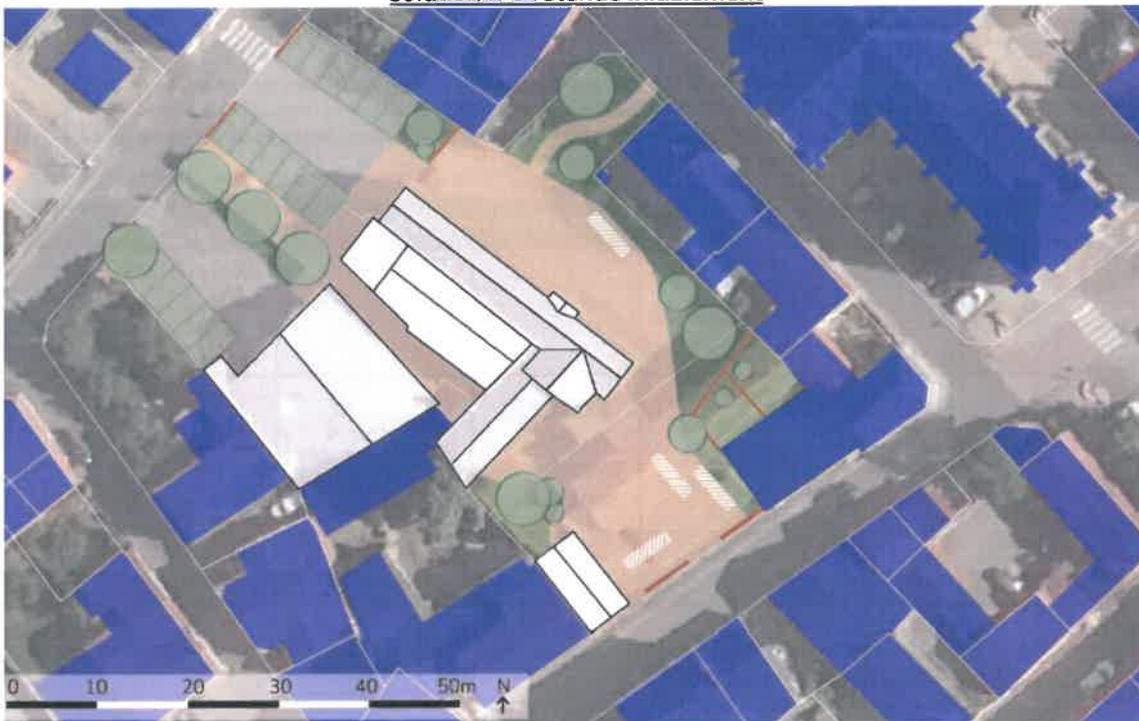
Rappel du cadre d'intervention du CAUE : L'accompagnement du CAUE s'inscrit dans le cadre de sa mission de conseil et d'expertise auprès des collectivités locales dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et du patrimoine. Il a pour vocation d'aider le conseil municipal et son maire dans le choix d'aménagement et dans l'exercice cohérent de leur maîtrise d'ouvrage. Les élus de la Planche ont sollicité le concours du CAUE de Loire-Atlantique afin de les accompagner dans la définition d'une stratégie en vue d'améliorer la qualité du cadre de vie des planchots et planchottes. Le secteur Jacques Brel est un des sites à enjeux identifié par les élus et mis en exergue lors de la première phase de l'état des lieux réalisé par le CAUE.

Constats posés par le CAUE : Le CJB est situé en cœur de bourg mais peu visible depuis les principaux axes de circulation. Le CAUE soumet donc l'idée de rachat de la parcelle donnant sur la rue du général de Gaulle afin de travailler l'interface avec la rue et le centre bourg. La parcelle donnant sur la rue du général de Gaulle est une parcelle attachée au CJB mais qui a été vendue sous la mandature du maire JP Richard en 2015 à M. Masmoudi.

Présentation de 3 hypothèses pour le devenir du CJB :

- 1° Pas d'achat de la parcelle AB911 dite Masmoudi
- 2° Acquisition et conservation d'une large partie du bâtiment Masmoudi pour en faire des logements.
- 3° Acquisition et démolition totale du bâtiment Masmoudi pour ouverture sur la rue du Général De Gaulle et création d'un parvis extérieur intéressant. → **Validation par le conseil municipal** de cette solution (on le retrouve aussi dans la présentation du projet à la préfecture en octobre 2023).

Solution n°3 retenue initialement



Plan guide opérationnel La Planche – AMI Cœur de bourg : La commune se dote d'un Plan guide opérationnel afin de construire une stratégie d'aménagement du cœur de bourg qui permet de répondre aux appels à manifestation d'intérêt cœur de bourg/cœur de ville lancés par le département de Loire Atlantique. Le croquis du Plan guide opérationnel validé lors du dernier conseil d'avril 2024 mentionne bien cette 3ème hypothèse avec une reproduction de ce croquis.

- Accompagnement phases 1 et 2 ANCT/EGIS :

Phase 1 : comme mentionnée précédemment, une première phase d'accompagnement par l'ANCT a eu lieu afin d'effectuer un état des lieux, un diagnostic du site et une identification des besoins, mais aussi pour aider à la mise en œuvre de la journée de concertation citoyenne.

Phase 2 : Une convention d'accompagnement par l'ANCT a été approuvée lors du **Conseil municipal du 9 mars 2023** afin de réaliser une étude de programmation. Cette convention a été signée entre la commune et l'ANCT pour une durée de 6 mois et comprend la mission de programmation confiée au cabinet EGIS. Le coût prévisionnel de l'étude s'élevait à 12 240,00 € et a été pris en charge à 100% par l'ANCT.

Lors d'un **bureau municipal du 13 mars 2023**, le DGS ainsi que Mme le Maire, ont fourni une explication du rôle d'un programmiste aux élus. Le rôle du programmiste est, dans un premier temps, d'aider la maîtrise d'ouvrage et les futurs utilisateurs à définir quels sont leurs besoins, et à les mettre en adéquation avec les contraintes du projet, qu'elles soient fonctionnelles, budgétaires, spatiales... Une fois tous les enjeux identifiés et étudiés, le programme de l'opération est rédigé, il précise l'ensemble des exigences du projet.

La programmation s'inscrit parmi les études dites préalables et a pour objectif de permettre aux maîtres d'ouvrage d'exprimer les objectifs et les contraintes du projet immobilier/d'aménagement dont il a la charge. À l'issue de la phase dite de programmation, le maître d'ouvrage dispose ainsi d'un cahier des charges urbaines/architecturales et techniques nécessaires à la conception et à la réalisation de son projet appelé usuellement « programme de l'opération ».

C'est donc clairement un document support/base pour la poursuite du projet.

Afin d'aboutir à une programmation, diverses réunions techniques, visites, atelier de pré-programmation ont été réalisées avec EGIS, les agents municipaux et les élus (cf. réunion de cadrage du 22/05/2023 ; mail du 2/06/2023 à Jean-Paul Hervouet, Christian Delhommeau et Mme le Maire ; mail du 11/10/2023 à Jean-Paul Hervouet, Christian Delhommeau et Mme le Maire ; etc.).

La programmation est composée des éléments suivants :

- Livret 1 Programme architectural et fonctionnel : contexte de l'opération, contraintes, objectifs et organisation fonctionnelle, caractéristiques des locaux à aménager.
- Livret 2 Programme technique détaillé : données réglementaires et techniques, exigences techniques du projet par corps d'état
- Livret 3 Fiches descriptives par local : caractéristiques des locaux

LIVRET 1

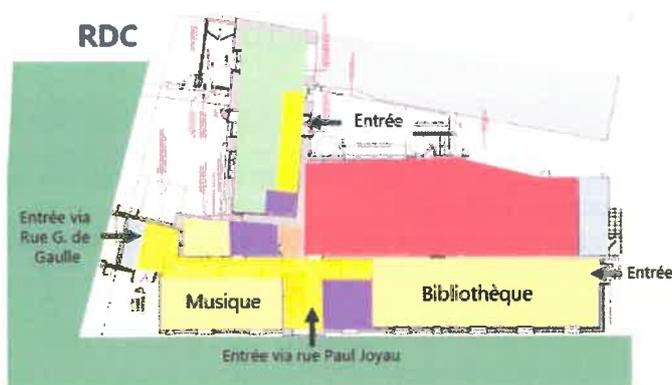
- Page 18 : est prévue la restructuration du bâtiment en 2 phases comprenant la réhabilitation du RDC, du local ACDC, de l'étage du bâtiment et un réaménagement des espaces extérieurs suite à la démolition du bâtiment Masmoudi.
- Page 25 : Organisation fonctionnelle du bâtiment avec présentation des activités à ce jour en fonction des besoins qui avaient été exprimés (sachant que cette organisation du bâtiment n'est qu'une proposition ! L'architecte sera libre d'en définir d'autres). On retrouve alors les activités de musique, de bibliothèque, une salle d'événementiel et d'activité collective qui permettra d'accueillir les activités du musée, de chorale, de théâtre, des groupe de musique ou ateliers divers + espace ACDC/outil en main.

LIVRET 2

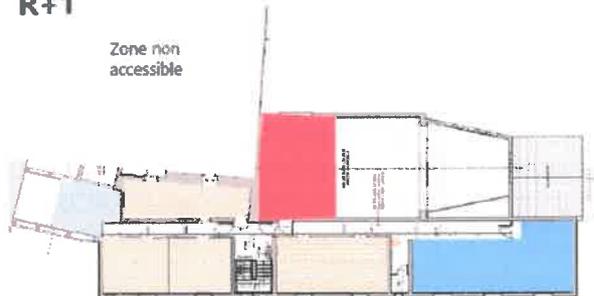
- Page 4 Contraintes réglementaires : toutes les normes à respecter relatives à l'hygiène et la sécurité des chantiers, l'accueil des personnes handicapées, le code de la construction, le code du travail, la réglementation environnementale, les règles risques d'incendie, la réglementation acoustique, et les contraintes liées à la classification ERP (établissement recevant du public).
- Page 7 : Exigences environnementales concernant gestion de l'énergie, gestion de l'eau, confort thermique, qualité de l'air, confort acoustique > Le respect de ces normes est imposé dans le but de labellisation ou certification pour l'obtention de subventions + respect du décret tertiaire.
- Page 13 : Mention de l'immeuble de la parcelle AB911 (Masmoudi) en précisant qu'il fera l'objet d'une démolition et d'un désamiantage.
- Page 14 : L'architecte devra prévoir les aménagements extérieurs qui entourent le CJB mais aussi les aménagements extérieurs sur la parcelle AB911 détruite.
- A partir de la page 14 : détail des contraintes techniques par lots (gros œuvre, charpente, isolation, menuiseries, revêtement des sols, signalétiques, équipements sanitaires, etc.).

Le programme final a été validé lors d'une réunion du 23 octobre 2023 en présence d'EGIS, Madame le Maire, Jean-Paul HERVOUET, Christian DELHOMMEAU, le DGS et le DST.

SCÉNARIO RETRAVAILLE ET RETENU –PHASE 1



R+1



Phase 1: Aménagement du RDC + occupation en l'état du R+1

Fonctions	Surface utile RDC	Surface utile R+1
Espace culturel et associatif	119	
Musique	40	
Salle 1	30	
Salle 2	10	
Bibliothèque	79	
Salle événementielle et d'activités collectives	125	22
Salle (capacité 75 personnes assises / 25 en activité)	77	
Scène	30	
Stockage	18	
Salles de réunion / bureaux aménagés	48	
Espaces de stockage		44
Sanitaire	22	
Ménage	3	
TOTAL SU	317	66
Circulation	49	40
Locaux techniques	10	10
TOTAL SDP	376	116
Espace extérieur aménagé	500 m ²	

Locaux non utilisés

Surfaces non réhabilitées

le conseil
cjs

Il est précisé dans la programmation que l'acquisition de la parcelle Masmoudi permet un aménagement paysager d'environ 500m² et la possibilité de faire des espaces extérieurs des lieux d'animation et d'événements.

Pour rappel, les associations avaient estimé leurs besoins à 300 à 350m² maximum. Au total, on aurait, suite à la réhabilitation prévue par la programmation :

- 376m² au RDC du CJB
- 116m² à l'étage du CJB si la tranche conditionnelle est validée
- 246m² dans le local ACDC

Cela aboutirait à une surface totale potentielle de 738m² (ou 622m² si l'étage n'est pas utilisé). Ainsi, à moins que les besoins des associations aient doublé, ces espaces semblent largement suffisants.

Estimation des coûts de travaux Phase programmation (mis à jour depuis le CM) :

	NIVEAU	UNITE	QUANTITE	RATIO	TOTAL
1- REHABILITATION CENTRE CULTUREL & FOYER DE JEUNES - PHASE 1					
			376	2 585 €/m²	971 985 €
LOTS ARCHITECTURAUX					
			376	1 810 €/m²	680 445 €
CURAGE / GROS ŒUVRE					
			376	400 €/m²	150 425 €
Désamiantage & déplombage du RDC - R+1 -> traitement parasites charpente	RDC	m²	289,5	150 €	43 425 €
Curage RDC	RDC	m²	376	100 €	37 600 €
Renforcement structurel	RDC / R+1	m²	203	200 €	40 600 €
Adaptation suivant travaux d'aménagement	RDC	m²	376	50 €	18 800 €
TOITS COUVERTS					
			376	960 €/m²	360 820 €
Rénovation des charpentes, reprise des couvertures	TOIT	ens.	1	90 000 €	90 000 €
Isolation des combles	TOIT	m²	376	70 €	26 320 €
Isolation ITE des façades (+ enduit et peinture)	TS ext	m²	700,0	135 €	94 500 €
Remplacement des menuiseries extérieures	TS ext	ens.	1,0	150 000 €	150 000 €
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS					
			376	450 €/m²	169 200 €
Outillage et menuiseries intérieures	RDC	m²	376	300 €	112 800 €
Remise en peinture et rénovation des sols	RDC	m²	376	150 €	56 400 €
LOTS TECHNIQUES					
			376	633 €/m²	238 040 €
ELECTRICITE CPO & CFA					
			376	248 €/m²	93 320 €
Remplacement du TGBT	TS ext	tt	1	20 000 €	20 000 €
Reprise de la distribution intérieure depuis le TGBT suivant nouvel aménagement (mise en place d'un TD par zone)	RDC	m²	376	40 €	15 040 €
Changement des luminaires des espaces restaurés par de la technologie LED	RDC	m²	376	60 €	22 560 €
Remplacement des appareils et prises de courant et distribution secondaire	RDC	m²	376	30 €	11 280 €
Reprise des éclairages de sécurité	RDC	m²	376	5 €	1 880 €
Mise en place d'une alarme incendie de type 4 (câblé d'alarme central et déclencheurs manuels et diffuseurs sonores et visuels dans l'ensemble du bâtiment)	RDC	m²	376	10 €	3 760 €
Remplacement des réseaux de (informatique, réseau, etc.) hors SSI, ya. Installations de nouvelles boîtes de distribution	RDC	m²	376	50 €	18 800 €
CVC-PLUMBING					
			376	385 €/m²	144 720 €
Rfection complète de la charpente et des réseaux de distribution	RDC	ens.	1	62 000 €	62 000 €
Réadaptation de la ventilation des espaces suivant nouvel aménagement	RDC	m²	376	150 €	56 400 €
Réorganisation et réimplantation des sanitaires selon nouvel aménagement, mise aux normes PMR	RDC	m²	376	70 €	26 320 €
LOTS AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS					
			160	334 €/m²	53 500 €
Reprise des aménagements extérieurs	EXT	m²	370	50 €	18 500 €
Mise en place d'une signalétique adaptée	EXT	tt	1	5 000 €	5 000 €
Adaptations PMR du site	EXT	tt	1	30 000 €	30 000 €
2- RENOVATION ATELIERS & ARTISANAT					
			246	437 €/m²	107 570 €
TOITURE					
			246	247 €/m²	60 870 €
Désamiantage de la toiture	RDC	ens.	246	65 €	15 990 €
Fourniture et pose d'une nouvelle couverture	RDC	ens.	246	60 €	14 760 €
Renforcement et stabilisation de la charpente	RDC	ens.	1	25 800 €	25 800 €
INTÉRIEUR					
			246	191 €/m²	46 900 €
Remplacement des menuiseries existantes	RDC	ens.	1	10 000 €	10 000 €
Raffraîchissement légers et mise en conformité technique des espaces intérieurs du bâtiment	RDC	m²	246	150 €	36 900 €
3- DEMOLITION BATIMENT TIERS MASMOUDI					
			500	20 €/m²	10 000 €
CURAGE / DEMOLITION / DÉCONSTRUCTION					
			500	20 €/m²	10 000 €
Dépollution / démolition (hors périmètre)					<i>Hors périmètre</i>
Création nouvelle entrée sur bâtiment existant	RDC	tt	1	10 000 €	10 000 €
ADAPTATION SURFACE					
			500	200 €/m²	100 000 €
Adaptation surface extérieures (suite à démolition) pour nouvelle aménagement et accès depuis rue	EXT	m²	500	200 €	100 000 €
+ Installations de chantier			%	1 109 595 €	9%
TOTAL BASE TRAVAUX HT 1+2+3+4			622	2 008 €/m²	1 249 033 €
<i>Chiffrage octobre 2023 à 20% près - hors renforcements structurels des planchers existants, hors mobilier</i>					
5- COÛTS ETUDES & DIVERS FRAIS ANNEXES				35%	437 161 €
HONORAIRES					
			29%	250 000 €	
Etudes préliminaires (programmation)			1,0%	12 490 €	
Etude de maîtrise d'œuvre			12%	149 884 €	
Frais honoraires intellectuelles (BCI, CSPS, OFC, CERS)			2,0%	24 981 €	
AMO divers			3,0%	37 471 €	
Etudes complémentaires			1,0%	12 490 €	
FRAIS DIVERS					
			6%	50 000 €	
Concessionnaires, raccordements réseaux			1,0%	12 490 €	
Taxes et redressement			1%	6 245 €	
Assurances (Tous risques chantier, CGRD, DC, etc.)			2%	24 981 €	
Provision pour frais divers			1%	6 245 €	
AUTRES ETUDES ET TRAVAUX					
			10%	100 000 €	
Evolution / modifications de programme			2%	24 981 €	
Autres études			2%	24 981 €	
Risques économiques liés à la passation des marchés de travaux			2%	24 981 €	
Autres travaux			6%	62 428 €	
COÛT TOTAL OPERATION TDC HT 1+2+3+4+5 (hors actualisation)				ratio TDC	1,35
TVA					337 239 €
COÛT TOTAL OPERATION TDC TTC (hors actualisation)				ratio TDC	1,62

	NIVEAU	UNITE	QUANTITE	RATIO	TOTAL
1- REHABILITATION CENTRE CULTUREL & FOYER DE JEUNES - PHASE 2			203	1 163 €/m²	236 045 €
LOTS ARCHITECTURAUX			203	600 €/m²	121 800 €
CURAGE / GROS ŒUVRE			203	150 €/m²	30 450 €
Curage R+1	R+1	m²	203	100 €	20 300 €
Adaptation suivant travaux d'aménagement	R+1	m²	203	50 €	10 150 €
CELS COUVERT			203	0 €/m²	0 €
RAS					0 €
AMENAGEMENTS INTERIEURS			579	158 €/m²	91 350 €
Doublage et menuiseries Intérieurs			203	300 €	60 900 €
Remise en peinture et rénovation des sols			203	150 €	30 450 €
LOTS TECHNIQUES			203	563 €/m²	114 245 €
ELECTRICITE CFO & CFA			203	343 €/m²	69 585 €
Reprise de la distribution intérieure depuis le TGBT suivant nouvel aménagement (mise en place d'un TD par zone)	R+1	m²	203	40 €	8 120 €
Changement des luminaires des espaces restaurés par de la technologie LED	R+1	m²	203	60 €	12 180 €
Remplacement des appareillages et prises de courant et distribution secondaire	R+1	m²	203	30 €	6 090 €
Reprise des éclairages de sécurité	R+1	m²	203	5 €	1 015 €
Mise en place d'une alarme incendie de type 4 (coffret d'alarme central et déclencheurs manuels et diffuseurs sonores et visuels dans l'ensemble du bâtiment)	R+1	m²	203	10 €	2 030 €
Remplacement des réseaux cfa (informatique, sûreté, etc.) hors SSI, yc. Installations de nouvelles baies de distribution	R+1	m²	203	50 €	10 150 €
Installation d'un ascenseur	TS NX	ens.	1	30 000 €	30 000 €
CVC PLOMBIERE			203	220 €/m²	44 660 €
Réadaptation de la ventilation des espaces suivant nouvel aménagement	R+1	m²	203	150 €	30 450 €
Réorganisation et réimplantation des sanitaires selon nouvel aménagement, mise aux normes PMR	R+1	m²	203	70 €	14 210 €
LOTS AMENAGEMENTS EXTERIEURS					0 €
2- Installations de chantier			%	236 045 €	5%
TOTAL BASE TRAVAUX HT 1+2			203	1 221 €/m²	247 847 €
<i>Chiffrage octobre 2023 à 20% près - hors renforcements structurels des planchers existants, hors mobilier</i>					
3- COÛTS ETUDES & DIVERS FRAIS ANNEXES				35%	86 747 €
HONORAIRES				20%	50 000 €
Etudes préalables (programmation)				1,0%	2 478 €
Etude de maîtrise d'œuvre				12%	29 742 €
Prestations intellectuelles (BCT, CSPS, OPC, CSS)				2,5%	6 196 €
AMO divers				3,0%	7 435 €
Etudes complémentaires				1,5%	3 718 €
FRAIS DIVERS				4%	10 000 €
Concessionnaires, raccordements réseaux				1,0%	2 478 €
Taxes et redevance				1%	1 239 €
Assurances (Tous risques chantier, CCRD, DO, etc.)				2%	4 957 €
Provision pour frais divers				1%	1 239 €
ALÉAS ETUDES ET TRAVAUX				11%	28 000 €
Evolutions / modifications de programme				2%	4 957 €
Aléas études				2%	4 957 €
Risque économique lié à la passation des marchés de travaux				2%	4 957 €
Aléas travaux				5%	12 992 €
COÛT TOTAL OPERATION TDC HT 1+2+3 (hors actualisation)			ratio TDC	1,35	334 594 €
TVA				20%	66 919 €
COÛT TOTAL OPERATION TDC TTC (hors actualisation)			ratio TDC	1,62	401 513 €

- **Accompagnement phase 3 EGIS :**

Phase 3 : La signature d'une convention d'accompagnement avec l'ANCT, afin d'aider la collectivité dans la sélection d'un architecte pour mener à bien le projet du CJB, a été actée lors du Conseil municipal du 1^{er} février 2024. Ladite convention est conclue pour une durée de 6 mois et la mission est confiée au cabinet EGIS. Le coût prévisionnel de cet accompagnement est de 21 420,00€, financé à 100% par l'ANCT. Cet accompagnement prévoit notamment la rédaction du DCE, l'examen des candidatures, le DCE pour la phase offre, l'examen et analyse des offres.

A titre informatif :

- **21.02.2024** : Première réunion d'échanges avec EGIS > confirmation du fait que la collectivité souhaite un concours pour sélectionner l'architecte du projet + présentation d'un calendrier prévisionnel.

- **19.03.2024** : Réception du DCE prévisionnel pour la phase concours / sélection de l'architecte.
- **24.04.2024** : En fonction de la décision du conseil municipal, validation ou non des pièces du DCE et lancement de la phase concours. En effet, la programmation aurait pu être affectée par la décision du conseil municipal, ce qui a conduit à l'attente de ce conseil pour pouvoir poursuivre sereinement le projet.

→ **Un démarrage des travaux est espéré pour le 4^{ème} trimestre 2025** : Une fois l'architecte sélectionné (8/9 mois), il doit refaire ses diagnostics sur le bâtiment (plomb, amiante, structure, ...), ensuite il fait des études pour voir comment sera géré le chauffage, l'électricité, ... Puis, après être entré dans le détail (référence de tous les matériaux utilisés), il contractualise avec les entreprises par un marché public (donc délais obligatoires à respecter). La collectivité peut le contraindre dans le temps si besoin mais il faut laisser des délais suffisants sous peine de ne pas avoir de réponses et/ou d'avoir des retards.

Par ailleurs, pour des questions de subventions, l'échéance de fin 2025 est impérative pour le démarrage des travaux.

- **Accompagnement CRESS – Tiers lieu** :

La Chambre Régionale de l'Economie Sociale et Solidaire a été contactée par la collectivité à la fin de l'année 2022 afin d'avoir un accompagnement dans l'émergence d'un projet de tiers lieu.

Lors d'un **bureau municipal du 19 décembre 2022**, l'idée de création d'un Tiers-lieu a été validée par les élus eu égard notamment du retour de la population qui souhaite la création d'un lieu convivial, évolutif, à destination de l'ensemble de la population.

Lors du **Copil d'octobre 2023**, les attentes des associations et de la population ont été à nouveau portées à la connaissance de tous, ce qui a conduit à réaffirmer la volonté politique de la municipalité de réaliser un tiers lieu, gage d'ouverture du CJB au plus grand nombre. La municipalité a alors indiqué avoir conscience qu'un recrutement devra être opéré en amont de l'ouverture du tiers lieu pour appuyer les associations dans la mise en place de la gouvernance de ce lieu et son développement.

Le CRESS a indiqué à la municipalité qu'en général, ils interviennent une fois la phase de travaux démarrée afin de créer le projet en s'adaptant aux contraintes imposées par l'architecte.

- **Financement du projet** :

Budget alloué au projet de réhabilitation du CJB : 2,5 millions € TTC → la collectivité espère 600 000€ de subventions.

(+ dépenses d'acquisition et démolition Masmoudi environ 500 000€)

Subventions accordées :

- DETR : 100 000,00 € (sur 174 000 € demandés).
- Contrat Région/CSMA : 153 237,00 € > Si notification des marchés de travaux avant 31.12.2025

Subventions sollicitées :

- DSIL : 224 000,00 € > le dossier n'a pas été pris en compte pour le moment.
- Fonds vert > annonce récente du gouvernement selon laquelle les aides du Fonds vert allaient largement diminuer.
- Subvention probable si création d'un tiers-lieu

- **Portage foncier par l'EPF :**

La commune a sollicité l'Établissement public foncier de Loire Atlantique pour qu'il puisse réaliser, pour le compte de la commune, l'acquisition foncière et immobilière de la parcelle située 8 rue Paul Joyau, qui avait été vendue à M. Masmoudi sous la précédente mandature.

Une convention d'action foncière a été conclue avec l'EPF suite à une décision favorable du **conseil municipal du 1^{er} février 2024**.

Après de multiples échanges, l'EPF a acquis le bien, pour le compte de la commune, pour un montant de 160 000,00 €.

- **Démolition par l'EPF :**

Initialement, le bâti de la parcelle AB911 était voué à la démolition totale. Pour que cette démolition ait lieu, un avenant à la Convention d'action foncière devra être signé.

A ce jour et dans l'attente de la décision de ce conseil exceptionnel, l'EPF a reçu l'autorisation d'engager les études (amiante, structure, plomb, ...) mais pas la démolition.

Que la démolition du bâtiment soit totale ou partielle, suite aux études réalisées, suivront la phase de déconnexion des réseaux, la désignation d'un maître d'œuvre, l'estimation financière plus fine (PRO), la préparation de l'appel d'offre pour recruter les entreprises de travaux, l'attribution du marché de travaux (pas avant octobre) puis le début des travaux.

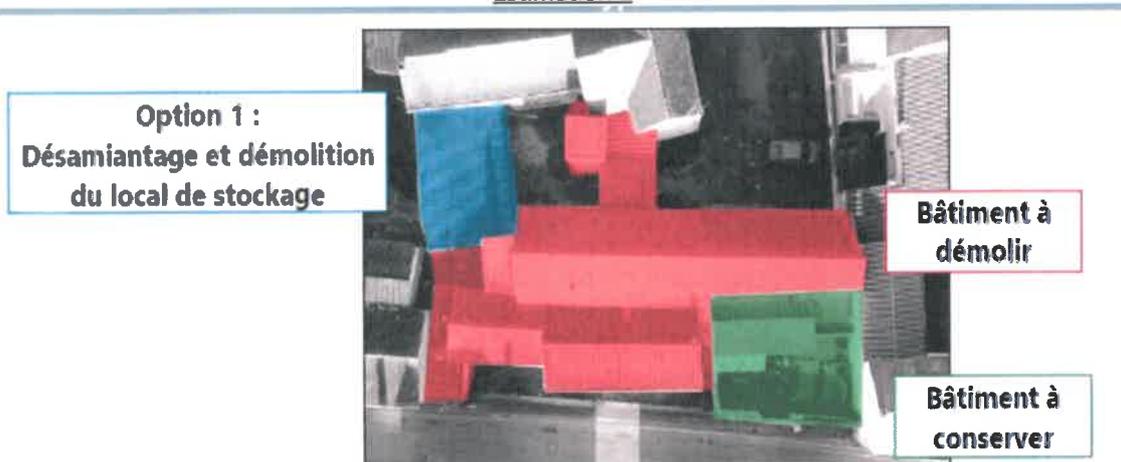
Estimation des coûts démolition : L'EPF, pour son compte, a fait intervenir un AMO pour qu'il établisse un chiffrage estimatif d'une démolition du bien.

- **Estimation 1** : démolition du bâtiment SAUF 60m² que Jean-Paul Hervouet et Christian Delhommeau souhaitaient conserver (l'ayant affirmé à plusieurs reprises en BM) = 292 160,69 € / Démolition totale du bâtiment (y compris les 60m²) = 312 560,69 € TTC.
- **Estimation 2** : Démolition du bâtiment SAUF les 60m², le hall avec la cage d'ascenseur et la partie visitée du bâtiment = 357 880,64 € TTC.

→ **Les différences de prix s'expliquent par les coûts de renforcement des bâtiments à conserver.**

Les 60m² avaient notamment été évoqué par C. Delhommeau lors du **conseil municipal du 1 février 2024** > avait été indiqué la possibilité de prise en compte de ces 60m² dans la programmation mais Mme le maire avait rappelé de l'inutilité de l'étage : « *Toutefois, Mme Le Maire rappelle que le premier étage du centre Jacques Brel ne proposera, pour l'instant, qu'une plateforme de plus de 200m² qui sera donc aménageable également, et donc, qu'il faudrait, avant d'agrandir ou d'envisager de rénover certains bâtiments, considérer cet étage* ».

Estimation 1



Estimation 2



Le jour où l'EPF est venu pour l'estimatif des travaux, Mme Laura Salles, M. C. Delhommeau et M. JP. Hervouet étaient présents. Mme Salles leur a présenté la demande des démolitions à estimer suite aux différents comptes-rendus, M. Delhommeau et M. Hervouet ont demandé, dans un premier temps, de ne pas démolir les 60 m² puis, dans un 2^{ème} temps, de les démolir et de conserver une partie du bâtiment Masmoudi car ils ont été surpris de son état de préservation qu'ils estiment correct. A noter que les élus en question ont régulièrement parlé d'une conservation de 70m² mais on parle bien d'un bâtiment de 140m² (étage de 70m² environ également).

Le cabinet qui a réalisé ces estimations insiste sur le fait que ce ne sont que des estimatifs qui ne prennent pas en compte toutes les données inconnues du projet telles que la présence d'amiante, de plomb, les problèmes de structure, etc. De plus, il indique que cela permet d'avoir une idée sur le fait qu'en cas de conservation d'une partie de bâtiments, des coûts de renforcement viennent s'ajouter.

Pour la demande d'estimation finalement souhaitée, après échanges avec le cabinet, le montant serait similaire au scénario 1 puisqu'on aurait le même principe de conservation d'un bâtiment (bien qu'il s'agisse d'une autre partie de bâtiment que les 60m² initialement évoqués).

- **Problématiques :**

Désaccords sur l'opportunité ou non de conserver une partie du bâtiment de la parcelle AB911 (ex Masmoudi)

- Soit démolition totale du bâtiment de la parcelle AB911 et poursuite des procédures selon la programmation initiale
- Soit démolition partielle du bâtiment avec conservation de la partie visitée, ce qui implique une modification de la programmation ou une poursuite du projet sans y intégrer ce bâtiment conservé.

Enjeux en cas de conservation du bâtiment visité :

- **Modification de programme** nécessaire pour intégrer ce bâtiment au projet global de réhabilitation du CJB. Les coûts de modification de programme par EGIS sont de l'ordre de 24 000,00 € (coût indiqué dans le livrable final page 44) + **perte de subvention de la région car il faut en faire la demande avant la fin de l'année 2025** et au regard du planning prévisionnel présenté, les délais n'étant pas extensibles, il sera impossible d'être dans les délais + les autres subventions pourraient être remises en cause, notamment la DETR de 100 000€, car les dossiers qui ont été déposés et présentés incluaient le programme et une démolition totale. Or, pour toute notification de subvention on est censé respecter le projet pour lequel on l'a demandé.
- **Une diminution des espaces extérieurs** alloués au projet alors même qu'un point important issu de la concertation était l'aménagement d'un espace extérieur verdoyant propice à la tenue d'événements/animations.

- **Remise en cause du projet global de réhabilitation** si pas d'intégration dans la programmation. Et, même si le bâtiment n'est pas intégré à la programmation, une modification de programme sur ce qui concerne les aménagements extérieurs sera à prévoir puisque le programme présuppose la démolition totale du bâtiment et l'aménagement de la parcelle.
- **Espace supplémentaire potentiel pour les associations** mais à condition de le remettre aux normes > Selon l'estimation de l'architecte qui avait fait les diagnostics du CJB en 2018, le coût de réhabilitation du bâtiment conservé s'élèverait au minimum à 340 000,00 €. A noter qu'il s'agissait des coûts de 2018, et que cela ne prend pas en compte les éventuels problèmes de plancher et de charpente pouvant être découverts. Cette réhabilitation devra également respecter les normes ERP et les normes importantes en termes de rénovation énergétique (décret tertiaire). Sans respect de ces normes, pas d'accès pour les associations et en l'état pas d'autorisation pour les services techniques d'y accéder.

Il y a toujours la possibilité de conserver le bâtiment sans l'intégrer à la programmation pour le rénover par notre propre compte. Mais, une telle option signifie relancer un marché de MOE et trouver des moyens budgétaires. Au regard du budget communal et des moyens humains dont la commune dispose, il sera impossible d'opérer la rénovation sur ce mandat.

Lors d'un **bureau municipal du 3 juillet 2023**, Mme le Maire avait déjà indiqué qu'il était nécessaire que le projet soit acté définitivement sans que de nouvelles demandes soient exprimées et avait rappelé que le budget pour ce projet n'était pas extensible. Il avait également été ajouté que l'objectif de cette acquisition est de pouvoir ouvrir ce site sur la rue du Général de Gaulle afin de gagner en visibilité et disposer d'un parvis comme souhaité lors la concertation.

Avant de se positionner sur une démolition partielle ou totale du bâtiment, il faut se poser les questions suivantes :

- **Quel est le projet d'ensemble sur ce secteur ?** Est-ce que la conservation d'une portion de bâtiment fait sens par rapport au plan d'ensemble ?
- **Quel usage du bâtiment qui serait conservé ?** le bâtiment n'est plus aux normes, il faudrait prévoir un coût de rénovation conséquent plus les frais d'entretien du bâtiment dans la durée, c'est pourquoi le choix ne peut se faire sur une comparaison stricte des deux chiffrages.

SOUHAITEZ-VOUS CONSERVER LA PARTIE DU BÂTIMENT MASMOUDI VISITEE EN AMONT DE CE CONSEIL MUNICIPAL EXCEPTIONNEL ?

❖ TEMPS D'ÉCHANGES ET DE REFLEXIONS

Jean-Paul HERVOUET : Exprime son désaccord avec les chiffrages présentés et maintient que la réhabilitation des 140m² dont il est question à ce conseil ne serait pas très conséquente. Le bâtiment est dans un bon état et il n'est pas nécessaire de faire grand-chose pour le rendre disponible pour des associations.

Mme le Maire réexplique qu'un bâtiment aillant la qualification d'ERP (établissement recevant du public) se doit de respecter certaines normes qui ne sont certainement pas mises en œuvre à l'heure actuelle dans ce bâtiment. De plus, elle rappelle l'importance du décret tertiaire qui conditionne les collectivités dans tous leurs projets de rénovation.

Christian DELHOMMEAU : Indique que le bâtiment est en bon état et qu'il est donc très dommage de le démolir.

Virginie BATARD : S'interroge et interroge le conseil sur l'opportunité de conserver un tel bâtiment. Elle se demande si la collectivité a réellement besoin d'un nouveau bâtiment de ce type.

Jean-Paul RICHARD : Revient sur l'étage du CJB. Il n'avait pas compris, comme d'autres élus, que l'étage du CJB pourrait être utilisé par les associations.

Christian DELHOMMEAU : Le rejoint en indiquant que puisque l'étage est une tranche optionnelle dans le programme, alors il pensait qu'elle ne serait pas retenue et que l'étage ne serait pas réhabilité.

Mme le Maire, appuyée par la DGS, indique qu'évidemment l'étage du bâtiment sera réhabilité. L'étage fait l'objet d'une tranche conditionnelle dans la programmation afin de permettre à la collectivité de se prémunir contre des dépenses excessives qui ne pourraient être finalement supportées par le budget communal. Mais, la programmation prend bien en compte l'existence de cet étage et la volonté de la municipalité de le réhabiler. Elle ajoute que l'étage sera réhabilité de manière assez simple, sans qu'aucun espace ne soit, dans un premier temps, affecté à une association en particulier. Mme le Maire rappelle que la programmation validée par les élus ici présents comprend également la mise en place d'un ascenseur. Ce sont donc plus de 115m² à l'étage qui seront disponibles dans le futur pour les associations planchottes.

Mme le Maire ajoute qu'elle a mentionné très clairement la possibilité d'utiliser l'étage du CJB lors du conseil municipal de février en indiquant que ce vaste espace pourra être mis à la disposition d'associations.

Angélique BOUCHAUD : Se questionne également sur l'intérêt de refaire une salle/un espace communal dans ce bâtiment de 140m² alors que la commune dispose d'un nombre important de salles qui ne sont, à ce jour, jamais utilisées et remplies au maximum de leurs capacités. D'ailleurs, une fois le CJB rénové, les salles communales seront encore moins occupées puisque certaines associations seront invitées à se réunir au sein du CJB fraîchement réhabilité. Les associations n'avaient jamais mentionné ce besoin d'avoir une nouvelle salle, un espace supplémentaire, même de stockage. Il faut penser au fait qu'on ne remplit pas des salles qui nous coûtent en énergie (électricité, chauffage, etc.) et qu'en plus de cela il faut les entretenir pour les conserver dans le temps.

Pierrick LE GALLOU : Rappelle qu'historiquement ce bâtiment Masmoudi a été vendu par la précédente municipalité, puis la collectivité l'a regretté, a racheté le bâtiment et désormais elle souhaite le détruire... Il ne sera plus possible de regretter ensuite.

Nathalie BARREAU : Appuie le fait qu'une concertation publique a été mise en place. Un nombre important de concitoyens s'est déplacé pour donner son avis et jamais il n'a été question de la conservation d'autres bâtiments durant cette concertation. Cette dernière a principalement abouti à la volonté d'avoir un espace extérieur important et agréable pour la commune. Conserver un nouveau bâtiment public c'est ajouter des dépenses et de temps pour l'entretien de celui-ci.

Jean-Paul HERVOUET : Indique qu'il va y avoir un problème d'espace accordé aux associations dans le CJB. En effet, l'ACDC dispose actuellement de tout le local attenant au CJB or, dans le projet, ce bâtiment sera divisé en deux afin que l'Outil en main l'occupe pour moitié.

Christophe BATARD : En tant que membre de l'ACDC, il explique que si un ascenseur est installé, tel que le prévoit la programmation, les équipes de l'ACDC sont tout à fait prêtes à investir l'étage du bâtiment. En effet, cela ne pose pas de problème à l'association d'installer ses costumes et le matériel technique à l'étage. Il précise que peut-être que cela impliquera l'installation d'un ascenseur plus performant que celui qui est actuellement prévu, mais dans tous les cas il vaut sûrement mieux investir dans un tel ascenseur que rénover un nouveau bâtiment entièrement.

Mme le Maire rappelle à Jean-Paul Hervouet la présentation qui vient d'être faite par la DGS. Les associations avaient exprimé un besoin de 350m² au total et c'est plus du double que contient le CJB en totalité mais pour autant Messieurs DELHOMMEAU ET JP HREVOUET veulent encore plus de surface.

Christian DELHOMMEAU : Explique que lui-même et Jean-Paul HERVOUET avaient fait un point sur la réhabilitation du CJB il y a quelques semaines et que ce point avait abouti à plusieurs questionnements. Maintenant qu'il sait que l'étage pourra être utilisé par les associations, certains de ces points qui posaient problèmes sont résolus. Cependant, il évoque aussi un manque de place. De plus, il indique qu'il faudra des espaces pour stocker le matériel du tiers-lieu et le matériel servant à l'aménagement extérieur des lieux. Il précise que stocker à l'étage n'est pas confortable. Il reconnaît par ailleurs que la concertation avait abouti à une volonté d'avoir un espace extérieur intéressant pour la population mais indique que les espaces extérieurs, même si on conserve le bâtiment visité, seront largement suffisants.

Jean-Paul RICHARD : Trouve dommage de détruire un bâtiment qui tient la route.

Mme le Maire, appuyée par la DGS, rappelle qu'il ne faut pas oublier que la collectivité sélectionne un architecte qui va avoir pour mission, en s'appuyant sur la programmation, de donner des solutions d'aménagement des espaces intérieures. Il faut faire confiance à l'architecte pour optimiser les espaces. De plus, la collectivité souhaite faire appel au CRESS pour élaborer le Tiers-lieu. Le CRESS est largement habitué des situations dans lesquelles il faut optimiser les espaces pour satisfaire un maximum d'associations et leur permettre de pratiquer leurs activités. Si tous les espaces sont attribués à l'avance, si le CRESS ne peut proposer aucune modification de peur que cela ne satisfasse pas les associations alors il n'est peut-être pas nécessaire de contractualiser avec eux pour l'élaboration d'un tiers-lieu.

Nathalie BARREAU : Il faut reconnaître que le bâtiment Masmoudi qui sera conservé fera tâche à côté du projet global de rénovation du CJB.

Virginie BATARD : Rappelle que rien n'est figé dans l'organisation des espaces du bâtiment et que toutes les associations auront de quoi mener leurs activités dans le bâtiment comprenant l'étage du CJB.

Christian DELHOMMEAU : Indique que lors des travaux de réhabilitation du CJB, les associations auront beaucoup de matériel à sortir et stocker durant toute la durée des travaux. Cet espace visité ce soir pourrait servir de lieu de stockage pour ces associations.

Mme le Maire rappelle une nouvelle fois que tant que le bâtiment n'est pas aux normes, aucune personne extérieure ne sera autorisée à y accéder et donc cette supposition de M. Delhommeau n'est pas faisable sans rénovation dudit bâtiment en amont des travaux CJB. Elle indique donc que pour la période de travaux, comme ce fut le cas pour les précédents projets de la collectivité, il faudra très certainement louer des espaces de stockage pour les associations.

Pierrick LE GALLOU : Il faut se poser la question de la valeur ajoutée qu'il y aurait à démolir ce bâtiment pour en faire un espace extérieur du CJB. Est-ce que ces 70m² d'espaces extérieurs en valent le coup ?

Nathalie BARREAU : Se pose à nouveau la question de savoir si la collectivité a vraiment besoin de ce bâtiment ? Les espaces proposés par la commune suffisent largement pour l'ensemble des associations.

Pierrick LE GALLOU : Si, après coup, la collectivité regrette d'avoir démoli ce bâtiment, il ne sera plus possible de construire au même endroit en raison des mesures de zéro artificialisation nette des espaces ?

Mme le Maire : Etant donné que cette parcelle est dans le périmètre de l'enveloppe urbaine cela ne poserait pas de soucis.

Pierrick LE GALLOU : Si on ne sait pas quoi faire de ce bâtiment, si on ne sait pas en définir un usage précis, alors il n'est peut-être pas nécessaire de le conserver ?

Christian DELHOMMEAU : La collectivité espère vivement que beaucoup d'associations s'installeront au sein du CJB, donc il faut penser à l'avenir et au fait que le bâtiment pourra un jour être saturé. Il pourrait être intéressant qu'une résidence d'artistes s'installe dans le CJB, ce qui permettrait aux artistes de se produire dans le lieu et même d'y loger. Ce bâtiment c'est donc une possibilité future d'étendre le CJB.

❖ VOTE A BULLETIN SECRET

1° SOUHAITEZ-VOUS CONSERVER LA PARTIE DU BÂTIMENT MASMOUDI VISITEE EN AMONT DE CE CONSEIL MUNICIPAL EXCEPTIONNEL ?

- 11 VOTES OUI
- 7 VOTES NON
- 1 VOTE BLANC

2° SOUHAITEZ-VOUS INTEGRER CE BÂTIMENT, VISITE EN AMONT DE CE CONSEIL MUNICIPAL EXCEPTIONNEL, A LA PROGRAMMATION ET DONC L'INTEGRER DANS LE PROJET GLOBAL DE REHABILITATION DU CENTRE JACQUES BREL ?

- 6 VOTES OUI
- 13 VOTES NON

Les 140m² de bâtiment qui ont fait l'objet de ce conseil municipal exceptionnel sont donc préservés de la démolition mais ne sont pas pour autant intégrés au projet de réhabilitation du CJB. Le bâtiment restera donc en l'état jusqu'à ce que la collectivité ait les moyens de s'en occuper.

Nathalie BARREAU : S'interroge de la cohérence et de la compréhension du sujet par ceux qui ont voté OUI pour conserver une partie du bâtiment Masmoudi mais NON pour l'intégrer à la programmation afin qu'il soit rénové. Donc la « même verrue » sera encore présente et ne sera pas accessible quand le bâtiment du CJB sera rénové.

Mme le maire confirme ce que Mme Barreau déduit de ce vote, à savoir une incompréhension totale qui conduit à « patate chaude » que trainera le conseil municipal suivant qui devra trouver les moyens financiers de le rénover ou de le raser, certainement sans aides financières puisque des projets sont repoussés pour financer sous ce mandat le CJB.

❖ QUESTIONS DIVERSES – AFFAIRE RIGAUT

Mme le Maire explique avoir eu rendez-vous au palais de justice ce mercredi 17 avril au sujet de l'affaire de M. Rigaut. Elle rappelle les faits, pour une meilleure compréhension du dossier évoqué en bureau municipal en 2020, mais aussi en commission urbanisme et lors d'un conseil municipal en 2023.

Vers 2018, M. et Mme R. ont souhaité acheter une maison avec un hangar agricole. Il est venu en mairie pour ce sujet par deux fois, demandant conseil à l'accueil : lui avait été recommandé de faire une demande de CU

(Certificat d'Urbanisme) en mairie afin qu'il sache ce qu'il pouvait faire du bâtiment. Il ne l'a pas fait mais avait demandé un rendez-vous avec le Maire de l'époque (JP Richard) l'adjoint à urbanisme (Gérard Perraud) et l'adjoint à la voirie (B Hervouet). Lorsqu'il sort de cet entretien, il pense alors qu'il peut rénover le bâtiment agricole et y installer sa carrosserie. Alors que, lors du rendez-vous en mairie, il lui avait été indiqué par les trois hommes que ce n'était pas possible et que les réglementations en milieu agricole allaient se durcir.

En 2018, la révision du PLU est lancée et des restrictions encore plus importantes apparaissent puisque les zones NH1 disparaissent dans les villages pour ne laisser place qu'à des zones agricoles.

Après le début du confinement, en avril 2020, M. Rigault début des travaux pour faire du hangar le lieu de son activité professionnelle de carrosserie, sans aucun dépôt de déclaration préalable ou de permis de construire. Le maire en place JP Richard, en accord avec la future maire S Joly-Piveteau, lui a donc adressé un courrier afin de lui demander de cesser immédiatement les travaux et de déposer toutes les demandes pour l'autoriser à faire ses travaux ou non. En dépit de cette demande, il les continue. Au début du mois de juillet 2020, il est convoqué en mairie, par la nouvelle maire. Il lui est alors expliqué qu'il ne peut pas transformer son hangar agricole pour y exercer son activité professionnelle. Il indique expressément en être conscient mais profère des menaces à l'encontre de la municipalité, plus précisément de ses intentions concernant le village où il est installé. Pour autant, M. R reste cordiale et poli et Mme le maire ne lui prête aucune violence verbale ou agressive. Malgré tout, Mme le maire lui demande à nouveau de cesser ses travaux et de remettre les lieux en l'état où ils étaient avant le début des travaux car autrement elle sera dans l'obligation de lancer une procédure à son encontre.

En octobre de la même année, M. et Mme R. font donc un courrier à la mairie demandant une autorisation pour effectuer les travaux qu'ils avaient déjà commencé, voire finis, précisant bien dans leur courrier que lui et son épouse avaient bien compris la situation et qu'ils revendraient tout (maison et hangar) pour leur permettre de s'installer ailleurs et qu'ils n'installeraient donc pas leur activité. Pour autant, avant de vendre, ils souhaitent que la municipalité leur accorde leur permis et toutes les autorisations pour le reste des travaux. Or, Mme le maire ne pouvait pas aller contre le PLU et leur accorder une telle demande, par ailleurs les services de l'Agglo non plus, puisque les services de conformité de la préfecture auraient bien évidemment lancé une procédure contre ce permis qui ne pouvait pas être autorisé en état au regard du PLU.

Un courrier l'informant d'une procédure en son encontre lui a été adressé et donc une procédure de justice a été initiée. En 2023, sur demande du procureur, et non de la municipalité comme certaines personnes l'ont affirmé, la gendarmerie fait un constat sur place. Puis, une convocation pour cette médiation a été adressée en mairie fixant la médiation au 17 avril 2024. Lors de cette médiation, M. R, sans avocat, était présent, tout comme Mme le Maire, assistée de l'avocat de la municipalité. Le médiateur a demandé quel délai était accordé, par la municipalité, pour permettre à M. Rigault de cesser son activité et remettre en état le hangar. Finalement, à l'issue de la médiation, M. Rigault s'engage à cesser l'activité de carrosserie et rouvrir le préau, ainsi qu'il l'était au moment de l'achat dans un délai de 6 mois, à savoir avant mi-octobre 2024. Par ailleurs, il s'engage également à effectuer, dans un délai d'un mois, une déclaration préalable s'agissant du bardage en tôle, de l'enduit et de la toiture.

Mme le maire est désolée que cette procédure ait mis près de 4 années à être suivie d'effet. Elle regrette ce délai imparti et l'a exprimé auprès de la médiatrice.

Lors de cette entrevue avec M. R. celui-ci lui a posé certaines questions concernant la légitimité d'installations d'autres entreprises en villages. Mme le maire n'a pas pu lui apporter réponse, ce qui l'a agacé, même si le sujet de cette médiation n'était pas de justifier des autres entreprises présentes en village. Elle souhaite donc apporter explications sur ces installations passées en toutes transparences :

Certains bâtiments se trouvent dans des villages : une entreprise s'est installée récemment, en toute légalité, dans un bâtiment artisanal qui a été autorisé sous le POS (Plan d'Occupation des Sols) d'avant 2009, qui reste bien aujourd'hui un bâtiment artisanal ; un plâtrier qui fait dépôt chez lui, tout simplement parce que le bâtiment est une annexe à sa maison et qu'il ne l'a pas transformé, simplement remis en état, PLU 2019 ; un plombier qui a transformé l'annexe de sa maison (POS et aussi PLU de 2009), qui était répertoriée en annexe de sa maison et non pas en bâtiment agricole ; une entreprise de maçonnerie qui avait sous le POS agrandi et transformé un bâtiment agricole en bâtiment artisanal avec extension, puis sous le PLU de 2009 transformé l'extension en bureaux. Toutes ces modifications et transformations ont été faites en conformité avec le POS

d'avant 2009, le PLU de 2009 et le PLU révisé de 2019, accordé par les maires de l'époque, ou le maire actuel, avec autorisation administrative sans controverse possible.

Fin de la séance à 22h40

Fait le 25/04/2024.

