

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 OCTOBRE 2019

L'an deux mille dix-neuf le dix octobre, le Conseil municipal dûment convoqué s'est réuni en séance ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur Lionel CHOLLON, Maire de la commune.

Étaient présents : Mme de GABORY Cécile (arrivée à 20 heures), Mme MATHIEU-VÉRITÉ Dominique, Mme CORDIER Hélène, Mme MOLINARO Patricia, Mme DESBLEDS WATREMEZ Séverine, M. CHOLLON Lionel, M. POUVEREAU Michel, M. SALES Jacques, M. MÉTAIS Frédéric.

Absente représentée : Mme SAUBUSSE Lise par Mme DESBLEDS WATREMEZ Séverine.

Absent excusé : M. COLLIVARD Emmanuel.

Absents : Mme AZÉMA Claire, M. PLAIZE DE BEAUPUY Sylvain.

Secrétaire de séance : Mme DESBLEDS WATREMEZ Séverine.

Date de convocation : 02 octobre 2019.

Nombre de conseillers : 13.

Nombre de conseillers présents : 8 puis 9 après l'arrivée de Mme de GABORY.

Nombre d'exprimés : 9 puis 10.

Ordre du jour :

En début de séance, Monsieur le Maire propose une modification de l'ordre du jour établi le 2 octobre 2019. De manière urgente, il s'agit de proposer à la population une concertation sur l'aménagement urbain avant le lancement de la concession : un cahier sera ouvert à la mairie du 15 octobre au 15 novembre 2019 (voir première délibération ci-dessous).

- **Délibérations :**
 - o Aménagement urbain du site Loupiac en c(h)oeur : lancement de la concertation et définition de ses modalités ;
 - o Logement communal ;
 - o Avenant MNT.
- **Questions diverses :**
 - o Compteur communicant GAZPAR

Approbation des comptes-rendus du :

- 15 novembre 2018 ;
- 01 décembre 2018 ;
- 20 décembre 2018 ;
- 24 janvier 2019 ;
- 04 avril 2019 ;
- 04 juin 2019 ;
- 22 juillet 2019 ;
- 23 septembre 2019.

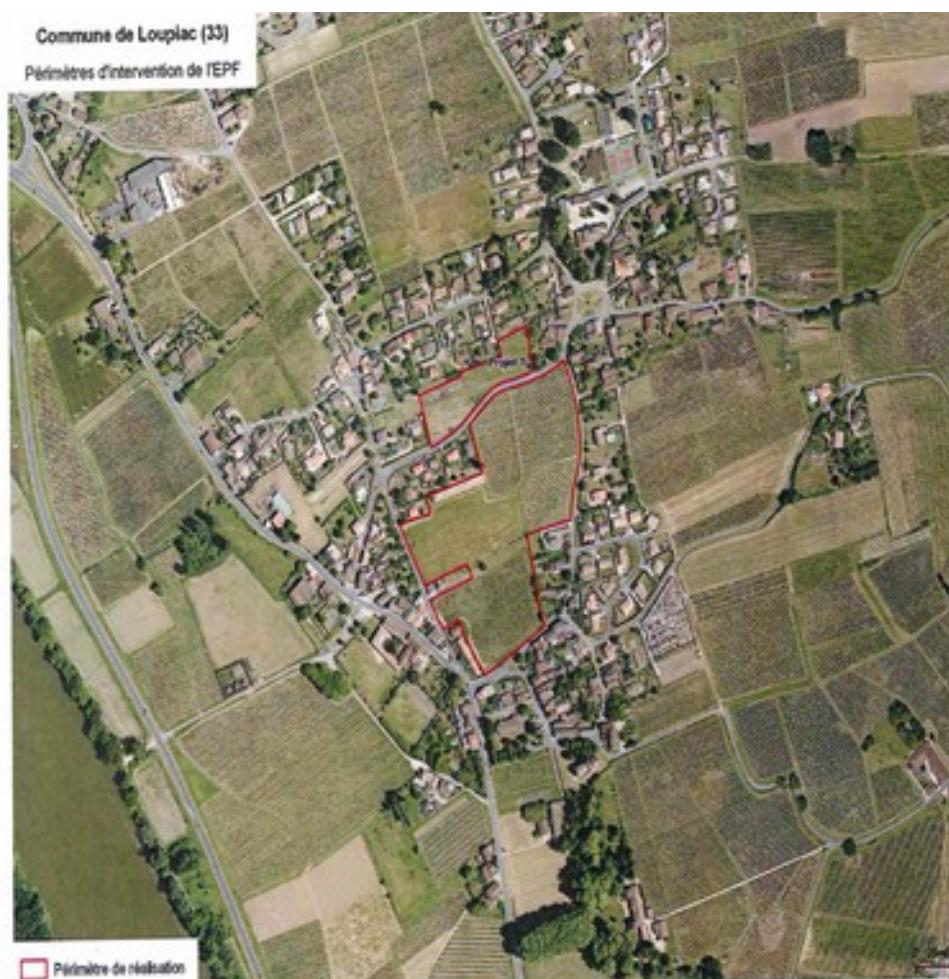
POUR : 9	ABSTENTION : 0	CONTRE : 0
-----------------	-----------------------	-------------------

**DÉLIBÉRATION N° 45 – 2019 AMÉNAGEMENT URBAIN DU SITE LOUPIAC EN C(H)OEUR :
LANCEMENT DE LA CONCERTATION ET DÉFINITION DE SES MODALITÉS.**

Monsieur le Maire indique que le travail mené depuis des années par le Conseil municipal sur le projet d'urbanisation « Loupiac en c(h)oeur » concernant le centre bourg de la commune aboutit au lancement d'un projet d'aménagement qui nécessite une phase de concertation des habitants de la commune. Il précise que ce projet a déjà été exposé en septembre 2018 à l'ancien presbytère lors des journées du patrimoine.

I. Contexte du projet

Le site est localisé sur la commune de Loupiac dans la communauté de communes Convergence Garonne, au cœur du village, sur des parcelles privées dont deux sont encore plantées en vignes. À proximité des équipements publics (mairie, école, salle des fêtes) de la commune, ces terrains constituent « une dent creuse » urbanisable dans le POS depuis 1992. Réussir son urbanisation est un enjeu majeur pour l'avenir du village. Il est à noter que les caractéristiques du site au sein du bassin versant nécessitent la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement.



La surface totale du site est de 5,1 hectares, composée des parcelles suivantes :

- 833 : Monsieur TOURRÉ Pierre (13 768 m²)
- 828 : Monsieur TOURRÉ Pierre (112 m²)
- 1173 : GFA du Château Loupiac Gaudiet, Château Gaudiet (4 668 m²)
- 1023 : Madame RAYNALDY Martine (410 m²)
- 1172 : Madame RAYNALDY Martine (265 m²)
- 281: Groupement Foncier Agricole des Vignobles, Domaine de Pantoc (10 785 m²)
- 712 : Monsieur DESPUJOLS Pierre (11 025 m²)
- 288 : Monsieur JAFFAR Michel (1 463 m²)
- 1738 : Monsieur POUVEREAU Michel (73 m²)
- 831 : GFA du Château Loupiac Gaudiet, Château Gaudiet (52 m²)
- 1736 : Monsieur POUVEREAU Michel (1 102 m²)
- 1022 : Monsieur POUVEREAU Michel (191m²)
- 232 : Monsieur CARTIER Alain (1 785 m²)
- 1728 : Monsieur JAFFARD Michel, Madame JAFFARD Valérie, Monsieur JAFFARD Robert (5 503 m²)
- 829 : Monsieur TOURRÉ Pierre (5 m²)
- 832 : GFA du Château LOUPIAC GAUDIET, Château GAUDIET (145 m²)

Le foncier sera maîtrisé par la commune de Loupiac via une convention signée avec l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) (délibération du 28 juin 2018).

Ce projet a déjà fait l'objet d'informations et de consultations des habitants, d'études pré-opérationnelles et d'une exposition qui ont permis de préciser les objectifs, de réaliser des projections d'occupation (réalisation d'un guide) et la programmation.

II. Les Objectifs du projet

Localisé en centre-bourg, le nouveau quartier « Loupiac en C(h)œur » doit répondre à des enjeux d'exemplarité dans sa démarche d'élaboration, de la conception à la réalisation.

Le cahier d'intentions pour le futur quartier d'habitations en cœur de village énonce plusieurs enjeux partagés :

- L'installation en zone rurale,
- La mixité sociale et intergénérationnelle,
- L'inscription paysagère du bâti,
- Un projet éco-responsable assumé,
- Les relations tissées entre bourg et nouveau quartier.

Ce sont les invariants du projet.

Le projet devra répondre aux objectifs suivants :

- Offrir des logements financièrement abordables, diversifiés et de qualité à une large population.
- Favoriser l'insertion du quartier dans le village et l'aménagement de cheminements qui viendront faciliter les mobilités actives à l'échelle de la commune.
- Proposer un accompagnement adapté au développement des mobilités alternatives à l'automobilisme, à des modalités de stationnement mutualisé et au partage des véhicules.
- Proposer un projet innovant qui valorise l'environnement en privilégiant la sobriété.
- Créer un quartier agréable à vivre et animé, favorisant le lien urbain et social pour l'ensemble des habitants du village.

L'aménageur devra poursuivre ce travail en impliquant les différents acteurs durant les phases de conception, de construction et après la livraison.

L'aménagement permettra la création d'une véritable centralité et de nouveaux cheminements doux permettant aux habitants et notamment aux enfants de se déplacer en toute sécurité.

III. Modalités de la concertation

Un dossier composé d'une notice explicative définissant les objectifs poursuivis, d'un plan de situation, du périmètre du projet et un registre permettant de consigner les observations du public seront déposés en mairie, 58 Berthoumieu, 33410 LOUPIAC.

Ils pourront être consultés par le public aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux, en vue de recevoir des observations et suggestions éventuelles.

Une réunion sera organisée en cours de concertation.

Le cas échéant, le public sera informé par voie de presse et sur le site internet de la commune.

MAIRIE DE LOUPIAC

Indépendamment de l'affichage de la présente délibération en mairie, une publicité par voie de presse sera également effectuée pour annoncer le lancement et la clôture de cette concertation. La concertation fera l'objet d'un bilan présenté en conseil municipal. Elle permettra de préciser le cahier des charges soutenant une concession d'aménagement du site.

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2 ;
Vu les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L103-2 et suivants et L300-1 ;

Entendu le rapport de présentation ;

Considérant que la concertation sur le projet d'aménagement « Loupiac en c(h)oeur » est rendue nécessaire en raison de l'importance des conséquences des aménagements envisagés pour la commune ;

Considérant que cette concertation peut également permettre de mieux appréhender les attentes des habitants et des riverains.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal **décide** :

- **Article 1 : de procéder** à une concertation au sens de l'article L103-2 et L300-1 du Code de l'urbanisme sur le projet « Loupiac en c(h)oeur » ;
- **Article 2 : d'approuver** les objectifs poursuivis par ce projet qui sont précisés dans le paragraphe II du rapport de présentation, intitulé « les objectifs du projet » ;
- **Article 3 : d'ouvrir** la procédure de concertation au vu de ces objectifs ;
- **Article 4 : d'approuver** les modalités de la concertation telles que décrites dans le paragraphe III du rapport de présentation, intitulé « III. Modalités de concertation » ;
- **Article 5 : d'autoriser** Monsieur le Maire à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation et à fixer la date de clôture de cette concertation au 15 novembre 2019.

POUR : 8	ABSTENTION : 1 (M. POUVEREAU)	CONTRE : 0
-----------------	---	-------------------

DÉLIBÉRATION N° 46 - 2019 LOGEMENT COMMUNAL

Lors du conseil municipal du 23 septembre 2019, en questions diverses, Monsieur le Maire est revenu sur les conditions de travail du maraîcher qui s'occupe actuellement du Jardin extraordinaire à temps partiel. Il a indiqué que l'entretien et la surveillance des plantations, la relation quasi quotidienne avec le restaurant scolaire, les livraisons, la perspective d'augmentation de la production nécessitent un rapprochement de son lieu de domicile pour plus de proximité et de disponibilité.

Il a rappelé l'existence d'un logement communal attenant à la mairie, situé au 56 Berthoumieu et libre depuis le départ de l'instituteur. Il entre dans la catégorie des biens du domaine privé appartenant à la collectivité.

Le maraîcher ayant demandé s'il pouvait bénéficier de ce logement, cette demande ayant été jugée recevable et après consultation de l'Association des Maires de la Gironde, M. le Maire propose le contrat de location suivant :

Contrat de location logement

1. Désignation des parties

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

- la commune de Loupiac, représentée par Monsieur Lionel CHOLLON, Maire de Loupiac, ci-après désigné le bailleur ;
- et M. Pierre POSTOLLEC, désigné ci-après le locataire.

2. Objet du contrat

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

- Consistance du logement
- localisation du logement : 56 lieu-dit Berthoumieu, 33 410 LOUPIAC ;
- type de logement : individuel sans jardin, sans dépendance et sans place de parking ;
- période de construction : avant 1949 ;
- surface habitable : 50 m² ;
- nombre de pièces principales : 3 (une cuisine, deux chambres) et un WC, une salle de bain, sur deux niveaux ;
- chauffage : individuel au gaz ;
- eau chaude sanitaire : individuelle.
- Destination des locaux
- à usage d'habitation principale, toute activité artisanale, commerciale ou industrielle est interdite.

3. Date de prise d'effet et durée du contrat

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

- date de prise d'effet : à définir
- durée du contrat : (3 ans minimum)

Le bail est consenti pour une durée de 3 ans reconductible par tacite reconduction. Le bail pourra être résilié à tout moment d'un commun accord entre le locataire et le bailleur.

- Congé :

Le congé doit être signifié au bailleur par lettre recommandée respectant un préavis de TROIS MOIS courant à compter de la réception de la lettre. Le bailleur ne peut délivrer congé au locataire que pour un des trois motifs ci-après définis : reprise du logement au bénéfice du bailleur, vente du logement ou pour un motif sérieux et légitime.

- Abandon de domicile :

Le bail est résilié de plein droit après constat de l'abandon de domicile par le locataire.

4. Conditions financières

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

- montant du loyer initial : 175 €.

Le montant du loyer est révisable chaque année à la date d'anniversaire du contrat en fonction de la variation moyenne de l'indice du coût de la construction, sur 4 trimestres, publié par l'INSEE.

Le paiement du loyer sera demandé le 1^{er} de chaque mois. Un titre sera établi par la commune et transmis au Trésor public de Cadillac. Le locataire recevra par les services postaux un titre exécutoire correspondant au paiement du loyer et faisant office de quittance de loyer.

5. Charges

Consommation d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone :

Il appartient au locataire de souscrire les contrats d'abonnements nécessaires et de payer en conséquence les consommations ou communications correspondantes.

Le locataire prend à sa charge l'entretien de la chaudière une fois par an, en signant un contrat d'entretien avec une société de son choix. Il fournira au bailleur la facture afférente une fois par an.

6. Conditions particulières

La configuration du logement ne devra pas être modifiée.

Le locataire devra prendre à sa charge l'entretien courant et les menues réparations liées au fonctionnement des équipements. Il informera la commune de tout dysfonctionnement constaté avant intervention.

Des travaux d'amélioration du logement et de confort pourront être engagés progressivement selon nécessité par le bailleur en accord avec le locataire.

Selon l'importance de ces travaux, le loyer pourrait être revalorisé dans la limite des taux en vigueur.

Le locataire devra souscrire un contrat d'assurance renouvelable annuellement pour couvrir les garanties du bien loué. L'assurance devra garantir l'incendie, tous dommages et risques locatifs.

Le bailleur pourra effectuer une visite du logement sur sa demande et en accord avec le locataire pour évaluer les besoins de travaux afin de maintenir un bon état d'usage du logement.

Liste des documents joints au présent contrat :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ;
- État des risques de pollutions si le logement est situé dans une zone à risque (inondations, séismes, avalanches ...) ;
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans ;

MAIRIE DE LOUPIAC

- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ou si le dernier certificat de conformité a plus de 15 ans.

Documents à fournir par le preneur pour la signature du bail.

Une photocopie de la pièce d'identité recto verso.

Un contrat de travail.

Un bulletin de salaire.

Un avis d'imposition.

Relevé des compteurs :

SOGEDO :	entrée :	date :	indice :
EDF :	entrée :	date :	indice :
GAZ :	entrée :	date :	indice :

Fait à LOUPIAC, le

Le bailleur

Le Maire,
Lionel CHOLLON.

Le locataire

Monsieur le Maire informe l'Assemblée délibérante que le diagnostic a été réalisé mercredi 09 octobre 2019 à 09 heures. Monsieur le Maire donne lecture des différents diagnostics.

Considérant que la présence régulière de M. POSTOLLEC est nécessaire pour la production et l'exploitation du Jardin productif ;

Considérant que M. POSTOLLEC est quotidiennement en lien avec le service restauration scolaire de la commune ;

Considérant que sa présence va s'amplifier pour répondre aux attentes des communes voisines intéressées par une alimentation bio de qualité et locale ;

Considérant que le logement ne possède ni dépendance, ni jardin, ni place de parking et qu'il est communicant avec l'école et la mairie, particularités pouvant être qualifiées de très contraignantes ;

Considérant pour les motifs légitimes évoqués ci-dessus, que le loyer ne peut être fixé sur le prix du marché qui est compris entre 7 et 9 euros au mètre carré locatif (jardin et garage inclus).

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal **décide** :

- **d'approuver** que le logement situé au 56 Berthoumieu à Loupiac soit loué à Monsieur Pierre POSTOLLEC dans les conditions définies dans le contrat de location proposé ;
- **de fixer** le loyer à 175 euros ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer le contrat de location avec M. Pierre POSTOLLEC.

POUR : 9	ABSTENTION : 0	CONTRE : 1 (M. POUVEREAU)
-----------------	-----------------------	-------------------------------------

Monsieur POUVEREAU indique que les dossiers travaillés en urgence ne permettent pas de les instruire convenablement.

**DÉLIBÉRATION N° 47 – 2019 AVENANT AU CONTRAT DE PRÉVOYANCE COLLECTIVE
MAINTIEN DE SALAIRE DE LA MNT**

Monsieur le Maire rappelle que la commune a souscrit un contrat de prévoyance collective pour le maintien de salaire des agents auprès de la MNT.

En raison de l'augmentation du nombre d'arrêts de travail et de leur durée moyenne au plan national, le taux de la cotisation pour la commune précédemment de 2,75% du traitement brut va augmenter et sera dorénavant fixé à 3,05% au 1er janvier 2020. Le taux initial avait été calculé sur le nombre d'arrêts du personnel communal. La retenue de 3,05% est faite sur le salaire de l'agent (part salariale et non patronale).

Considérant la nécessité d'avoir un contrat de prévoyance collective pour le maintien de salaire des agents de la commune ;

Considérant que plusieurs agents de la commune ont bénéficié de cette prévoyance depuis l'adhésion de la commune à ce contrat ;

Considérant l'intérêt général de ce contrat de prévoyance collective.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal **décide** :

- **d'approuver** l'avenant au contrat de prévoyance collective maintien de salaire MNT ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer l'avenant.

POUR : 10

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

Mme MATHIEU-VÉRITÉ indique que le SEMOCTOM bénéficie d'un contrat de prévoyance a priori intéressant et se propose de prendre les renseignements nécessaires à titre de comparaison.

Questions diverses

Compteur communicant GAZPAR

Les installations de ces compteurs à gaz de ville sont prévues entre 2016 et 2022, mais elles nécessitent l'installation d'un concentrateur dans les communes concernées. Certains pays européens s'y refusent et la commune de Loupiac peut également s'y opposer en mentionnant son refus auprès de GRDF, en veillant à ce que cet organisme ne démarche pas les particuliers. Madame MATHIEU-VÉRITÉ propose de prendre tous les renseignements nécessaires à cette démarche avant de préparer une délibération.

Compteur LINKY

La commune a défendu autant que possible les habitants qui refusaient l'installation de ce compteur. De ce fait, l'entreprise ENEDIS s'est engagée à arrêter les remplacements sauvages et à ne se déplacer que chez les habitants ayant donné leur accord.