



## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 AOUT 2020

---

### En présence de

M. Christian CARBONI, Maire, Mmes Angélique CHASSAING, Marie DAVERDON, Mélissa PARISOT, MM. Freddy LALLEMANT, Florian LE ROUX, Jean Baptiste MICHEL, Olivier RAGOUILIAUX, Christophe TESTI, Didier THUAU.

Absent excusé ayant donné pouvoir : M. Pascal CACHIER

M. Christian CARBONI ouvre la séance à 19h10

Mme Mélissa PARISOT est nommée secrétaire de séance.

---

### APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL PRÉCÉDENT

Il est précisé qu'à la demande certains membres du Conseil, deux phrases ont été retirées et/ou modifiées depuis l'envoi provisoire par mail. Lecture est faite des modifications.

M. le Maire demande si l'assemblée approuve le compte-rendu du conseil municipal précédent.

Le compte rendu du conseil précédent est approuvé à l'unanimité.

---

### DISCUSSIONS ECHANGES SUR LE PROJET DE LOTISSEMENT

M. Christian CARBONI explique que ce conseil a été programmé suite aux retours du dernier conseil municipal, qui montraient le souhait de voir présenter un projet de lotissement avec moins de terrains en partie Sud.

Après échanges avec le Maître d'œuvre, un nouveau plan est proposé.

Par la même occasion M. Christian CARBONI dit vouloir écouter le Conseil, et élargir l'étude du règlement du lotissement à l'ensemble de celui-ci et non pas simplement à "la commission Lotissement".

Au préalable, M. le Maire salut le travail d'un des membres du Conseil qui a dessiné plusieurs projets de lotissement pour base de discussion. Cela est très intéressant.

M. Christian CARBONI présente donc 2 des projets dessinés par M. Jean-Baptiste MICHEL. Il explique qu'il a pu en échanger avec l'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage, et ainsi chiffrer « au prorata » les 2 propositions.

Chacun des 2 dessins a été commenté et il a été expliqué le coût final approximatif de ces projets. Chacun a pu s'apercevoir que disposer des espaces verts et voiries plus grandes avec moins de terrains commercialisables, avait un coût non négligeable sur le prix de vente au mètre/carré.

M. le Maire a expliqué qu'il pensait qu'il fallait rester dans le raisonnable et s'adapter à la demande pour ne pas mettre au rouge les comptes de la communes en ayant des terrains invendus.

Avec la première proposition nous sommes sur des prix de ventes avoisinant les 80 € du m<sup>2</sup> avec 9 parcelles et 68 € du m<sup>2</sup> pour le second avec 8 parcelles. Il précise que ces prix ne laissent aucune marge de manœuvre en cas de dépassement de coûts. Si l'on doit comparer avec la proposition du MOE, l'écart du prix de vente minimum est d'une vingtaine d'euros au mètre carré.

M. le Maire rappelle également que les espaces verts, arbres et voiries ont un coût d'entretien important pour la collectivité.

De plus, les projets ne respectent pas forcément les moyens techniques et dispositifs de récupération des eaux pluviales, et ne correspondent pas toujours aux normes. M. le Maire souligne le fait que créer un lotissement n'est pas si simple que cela paraît.

M. le Maire présente ensuite le projet modifié comme l'avait souhaité la majorité du Conseil. Le lotissement compte 10 lots au lieu de 11, avec en partie Sud 5 parcelles qui ont ainsi une façade plus large que dans le précédent projet.

M. Florian LE ROUX dit que 19 m de façade ce n'était vraiment pas large, et que peu de terrains sur le village ont ces dimensions.

M. le Maire dit que sur ce nouveau plan les façades Sud font 25 m de large.

Il précise que les terrains seront donc plus chers pour l'acheteur, puisque plus grands. Il dit aussi que si une personne veut acheter 2 terrains mitoyens pour les grouper, cela fera très grand car les terrains Sud ont maintenant une superficie de 880 m<sup>2</sup> environ. Il dit que néanmoins cela reste dans la tendance du marché actuel, et qu'il trouve ce dernier projet assez sympathique.

L'assistance est majoritairement satisfaite de cette modification de projet.

M. Florian LE ROUX demande si l'accès à la bande de terrain arrière a été vu.

M. le Maire dit qu'il n'a pas réussi à contacter M. JANIN pour lui proposer une convention de passage ou un échange de terrain pour avoir un accès depuis le chemin d'AF.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit que si la bande arrière est trop étroite après l'échange, elle ne sert plus à rien. Il propose de laisser une bande de passage entre deux parcelles Sud, de la taille d'un tracteur-tondeur.

M. Florian LE ROUX dit que de toute manière il faudra réaliser l'entretien au tracteur-tondeur car avec un engin broyeur on ne peut s'approcher des clôtures.

M. Freddy LALLEMANT confirme qu'il ne faut pas faire approcher des engins agricoles trop près des clôtures.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit qu'il faut que ce soit entretenu comme un espace vert de la commune.

M. Freddy LALLEMANT dit qu'il ne faut pas que cela devienne une friche, qu'il faudrait y planter des arbres.

M. Florian LE ROUX rappelle qu'il ne faut pas des arbres très hauts car l'exposition des maisons est plein-sud.

Après différents échanges, M. Christian CARBONI demande ce que l'on retient comme position pour l'accès à ce terrain, et propose un tour de table.

Mmes CHASSAING, DAVERDON, PARISOT, MM TESTI, RAGOULLIAUX, CARBONI, et LALLEMANT pense qu'il est mieux d'accéder par le Sud-Est du lotissement car cela crée également une zone tampon avec le champ mitoyen.

MM. LE ROUX et MICHEL préfère l'accès entre deux terrains (n°7 et n°8), avec une largeur de 2,00 m.

M. THUUAU aurait préféré accéder avec un broyeur, mais n'est pas contre l'accès par le Sud-Est.

Il est donc acté à la majorité de faire implanter un chemin de 2,00 m à l'extrême côté Sud-Est sur le plan de 10 parcelles.

M. Didier THUUAU fait part de la réflexion de l'agriculteur voisin au projet qui s'inquiète de la présence de constructions près de son champ sans qu'il ait été prévu de bande "tampon" de 5 m le long du lotissement.

M. Florian LE ROUX demande si c'est l'exploitant ou le propriétaire qui se plaint.

M. Didier THUUAU explique que l'exploitant paye du fermage sur la globalité du terrain et le propriétaire perd du rendement.

M. Christian CARBONI dit qu'il n'est pas obligatoire d'acheter une bande de 5 m autour de chaque terrain qui se construit. Il explique que la ZNT de 5 m minimum s'applique à compter de la limite de propriété, et que c'est donc à l'exploitant à laisser les 5 m. Il comprend la perte de rendement mais explique qu'aujourd'hui c'est la loi.

M. Florian LE ROUX demande si cela s'applique sur les constructions nouvelles.

M. le Maire répond par l'affirmative. Il dit cependant qu'il se fera confirmer par la Préfecture et les juristes de l'Association des Maires

M. Florian LE ROUX dit qu'il a vu sur-place que le dénivelé où se situera la future voirie est très prononcé. Il dit qu'il faut faire attention aux plans car il lui semble que cela n'a pas été pris en compte.

M. le Maire explique que côté droit en entrant, est prévu une longrine en béton qui servira d'assise aux futures clôtures. Il précise que la rue sera bien évidemment pentée vers la RD3.

M. Jean-Baptiste MICHEL est surpris par la pente de la future rue.

M. Christian CARBONI dit que la rue Magdeleine par exemple est très pentée et que cela sera un peu similaire.

M. Florian LE ROUX dit que cela doit être revu en détail.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit qu'il s'oppose au projet car nous avançons trop vite.

Il dit qu'il y a trop de questions en suspens. Que par exemple les noues ne sont pas la bonne solution car un enfant ou une voiture peut tomber dedans.

M. le Maire répond que les noues sont apparemment la solution la mieux adaptée vis-à-vis de la loi sur l'eau, et qu'elles sont en pente douce avec une profondeur de 50 à 70 cm maximum.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit qu'il n'arrive pas à se projeter et qu'il faudrait comparer avec d'autres projets. Que rien n'est prévu pour les poubelles par exemple, ou pour l'incendie. Que pour lui il y a trop d'interrogations.

M. le Maire dit que d'un point de vue défense incendie, tout est prévu, et que 2 options sont retenues pour le PA : soit la borne incendie de la RD3 avec un débit correct, soit une citerne enfouie sous l'espace vert.

Il rappelle que si plusieurs projets étaient souhaités, il ne fallait pas voter pour reprendre le projet de M. JANIN lors du précédent mandat. Aujourd'hui il en est ainsi et on ne peut remettre en cause le choix de la mandature passée.

MM. Freddy LALLEMANT et Olivier RAGOULLIAUX confirment que le choix a été fait de reprendre le projet existant.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit qu'il a peur que les prix dépassent les prévisions.

M. Christian CARBONI dit que les marges de manœuvres sont correctes avec le prix de vente.

M. Christophe TESTI confirme en disant que le prix de vente n'est pas arrêté et que nous nous sommes basés sur un prix bas.

Mme Marie DAVERDON dit que pour l'instant nous devons valider un plan général et pas des détails.

M. Florian LE ROUX se dit d'accord avec M. Jean-Baptiste MICHEL, il aurait aimé avoir plusieurs plans étudiés et chiffrés.

Mme Maire DAVERDON dit qu'il faut que le projet soit à l'équilibre, et que des études coûtent cher ; qu'il faut faire un peu confiance aux bureaux d'études.

M. Christian CARBONI dit qu'à son sens, le plus important pour éviter n'importe quoi, c'est de bien rédiger le règlement du lotissement ; qu'il faut être très rigoureux.

M. le Maire dit prendre acte que le projet à 10 parcelles est retenu, avec les observations suivantes :

M. Jean-Baptiste MICHEL est contre.

M. Florian LE ROUX dit que s'il faut choisir, il choisit le projet à 10 parcelles.

M. Didier THUAU est favorable aux 10 parcelles mais dit qu'il faudra faire attention à la placette de retournement qui pour lui est le point noir.

M. le Maire distribue le règlement du lotissement réalisé par l'architecte du projet. Il précise que ce document est encore confidentiel.

M. le Maire souhaite, comme cela lui a été demandé par le Conseil, que chacun s'approprie le règlement afin de voir si un point choque ou dérange. Il propose de se réunir le 8 septembre afin de mettre en commun les remarques pour les faire remonter à l'architecte.

Le document est survolé rapidement.

M. Freddy LALLEMANT dit qu'il faudrait peut-être supprimer la possibilité de réunion de lots, comme les terrains sont plus grands maintenant.

M. Didier THUAU dit qu'il ne faut pas interdire la possibilité d'en acheter 2, mais la possibilité de les fusionner.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit que cela risque d'inciter des acheteurs à construire pour de la location, et qu'il faut éviter cela, qu'il vaut mieux privilégier des personnes qui restent définitivement.

M. Didier THUAU dit que le risque est moins élevé avec des terrains de grande dimension. Mais que même un propriétaire peut vendre rapidement et ne pas rester longtemps.

M. Jean-Baptiste MICHEL demande si la totalité de la parcelle peut être vendue au prix du terrain à bâtir.

M. le Maire répond par l'affirmative.

M. Jean-Baptiste MICHEL demande s'il serait possible de trouver un règlement de lotissement pour comparer.

M. le Maire dit qu'il laisse chacun découvrir le document et annoter ses remarques.

Il dit qu'il faut être très vigilant, mais qu'il faut trouver un équilibre entre le trop restrictif et le laxisme. Il ne faut pas effrayer les acheteurs potentiels mais il faut bien cadrer les choses pour ne pas avoir tout et n'importe quoi en entrée de village. De toute manière, il faudra discuter des observations avec l'architecte qui apposera son tampon.

---

## POINTS DIVERS

---

M. le Maire fait part de différents points, sans ordre d'importance :

- Concernant le dossier « loi sur l'eau », les services de l'état ont demandé quelques précisions au bureau d'études et demande la réalisation de sondages pour valider la perméabilité des sols. L'assistance à la MOA a consulté 3 entreprises.

- La Tillotine a trouvé de nouveaux forains pour la fête patronale. Des dispositions sanitaires devront être mises en place.

- 1 arbre est tombé sur la RD3. C'est M. Jean-Baptiste MICHEL qui est allé le repousser sur le bas-côté car il était sur la chaussée. M. Didier THUAU dit qu'il était complètement pourri de l'intérieur.

- M. le Maire indique qu'il a dû faire repartir l'entreprise CHEPI qui intervenait pour achever sa prestation avec le remplacement de la porte du bureau de la mairie. Celle-ci souhaitait installer un nouveau cadre à l'intérieur du cadre actuel, ce qui allait réduire le passage et surtout ne respectait pas le devis. A l'origine il était prévu la pose d'une porte sur-mesure.

- M. Christian CARBONI a stocké des rayonnages à monter dans le local près de l'église. Il les a récupérés gratuitement pour la commune.

- M. le Maire fait part des dates des congés d'été des employées communales.

- M. le Maire demande quand il sera possible de remplacer la toiture de l'abribus car les matériaux sont achetés depuis longtemps.

M. Freddy LALLEMANT dit qu'il va le faire prochainement, mais qu'il aimerait de l'aide pour transporter les tôles.

M. Florian LE ROUX dit qu'il va l'appeler pour caler un rendez-vous avec lui.

- M. le Maire demande s'il y a des agriculteurs volontaires pour reprendre le contrat "Déneigement" jusqu'alors détenu par l'EARL LORIN.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit qu'ils peuvent peut-être être plusieurs.

M. Florian LE ROUX dit qu'il peut également le faire réaliser par sa société si besoin.

Il est donc acté de préparer 3 contrats afin que l'entreprise disponible au moment de la neige puisse intervenir.

---

## QUESTIONS DIVERSES

---

- M. Florian LE ROUX demande si la commission « Environnement, Fleurissement, Espaces verts, Développement durable » doit se réunir bientôt.

M. le Maire dit qu'effectivement il faut réunir les commissions afin que soit désigné un responsable de commission. Il va envoyer une invitation dès la fin de l'été.

- M. Jean-Baptiste MICHEL demande comment vont fonctionner les commissions. Il dit que les responsables de commissions peuvent gérer les commissions.

M. le Maire explique que cela dépend des commissions, mais qu'il tient à être présent pour la première réunion d'une commission pour mettre en place le responsable. Il souhaite ensuite être informé des dates de réunions et avoir un compte-rendu. De temps à autre, il s'invitera s'il le peut aux réunions, mais cela ne sera pas systématique.

- Pour information le CCAS est au complet, et s'est réuni pour voter le budget.

M. Christophe TESTI en est le responsable, avec à ses côtés Mmes Angélique CHASSAING, Mélissa PARISOT, M. Didier THUAU, Mmes LALLEMANT, FENOT, HUREAUX et PIERRET.

- Mme Marie DAVERDON demande qui est responsable lors de la location de la salle polyvalente si les préconisations sanitaires ne sont pas respectées.

M. le Maire dit qu'il a appelé l'AMM51 pour avoir des informations. Pour faire simple, les Maires se débrouillent car les directives de l'état sont très succinctes. Ainsi il a été décidé de mettre bien en évidence sur le site ainsi que lors de la location, toutes les recommandations sanitaires, puis de faire signer un document par la personne qui loue la salle.

- M. Didier THUAU explique qu'un habitant souhaite pour raison de santé avoir sa boîte aux lettres à domicile. Il dit que La Poste a répondu à cette personne de voir avec la mairie.

M. le Maire répond que c'est La Poste qui est responsable des Cidex.

- M. Florian LE ROUX demande où en est le projet d'aménagement des abords de la mairie, et s'il sera possible de le voir.

M. le Maire dit que pour l'instant avec le Covid-19 tout a été en standby, mais que des subventions ont été accordées pour ce projet. Il souhaite avancer avec le projet du lotissement, mais cela sera à l'ordre du jour d'un prochain conseil car il faudra avancer aussi sur le sujet.

M. Florian LE ROUX dit que ce n'est pas un petit projet et qu'il faut bien y travailler dessus.

M. le Maire dit que la globalité du projet dans ses grandes lignes a été votée et acceptée lors du précédent mandat, mais que toutes les composantes sont à étudier.

La phase 1 qui a été déposée en préfecture comprend toute l'ossature de la réalisation ; il faut en étudier toute la réalisation.

- M. Jean-Baptiste MICHEL rapporte qu'il lui a été demandé par un habitant qui composait les différentes commissions.

M. le Maire répond que cela était noté en annexe du CR du Conseil municipal du 2 juin 2020.

- M. Jean-Baptiste MICHEL demande si c'est toujours l'AMOA qui consulte les entreprises pour le projet du lotissement, et demande qui valide.

M. le Maire répond que oui, et que c'est le Maire qui valide toujours.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions ou des observations.

Personne ne prenant la parole, Monsieur le Maire remercie les membres présents et lève la séance.

---

**La séance est levée à 21h16.**

---