

## CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 13 SEPTEMBRE 2019

\*\*\*\*\*

**Présents** : MM et Mmes Christian DAIRE, Jean François BALADE, Marie Claude BOUCAU, Jean René BOUCAU, Jacques CATTANEO, Jacques FAVIER, Mireille LABADIE, Bernard LAMARQUE, Nadine NORGUET, Christian RATEAU, Danièle SOUPERBAT, Jaime SOUSA - **Excusés** : Marjorie DOUMERC (pouvoir à M. RATEAU), Claire LEVEQUE (pouvoir à M. BALADE), Dominique SESE-DUVILLE (pouvoir à Mme BOUCAU), Jacqueline CAUBIT (pouvoir à Mme LABADIE), Nathalie NERIS, Luigi BELLENGE, Aziz EL GORTE, Alice LEFRERE - **Secrétaire** : Jacques FAVIER

### **ORDRE DU JOUR** :

#### **I : APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 JUILLET 2019**

#### **II : DÉLIBÉRATIONS À PRENDRE**

- > 2019-09-1 : Élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables
- > 2019-09-2 : Demande à la CdC du Sud-Gironde d'engager une modification simplifiée du PLU visant à la modification de la hauteur des constructions dans certains secteurs
- > 2019-09-3 : Convention opération d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Toulence, la CdC du Sud-Gironde et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.
- > 2019-09-4 : Effacement de dettes
- > 2019-09-5 : Convention opération pour la requalification du quartier de la gare entre la commune de Langon, la commune de Toulence, la CdC du Sud-Gironde et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

#### **III : INFORMATIONS**

- > DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) - Avis du conseil municipal sur les affaires en cours
- > Présentation du Rapport d'activité 2018 du SISS par M. FAVIER
- > Information sur les avenants aux marchés de travaux d'extension et de restructuration de l'école
- > Organisation de la cérémonie d'accueil des nouveaux habitants le 4 octobre 2019 à 18h30
- > Compte-rendu dernière Commission Développement économique de la CdC Sud-Gironde par M. BOUCAU

#### **IV : QUESTIONS DIVERSES**

\*\*\*\*\*

#### **I : APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 JUILLET 2019**

Après lecture, le procès-verbal est adopté à l'unanimité des membres présents à la séance.

M. le Maire informe l'assemblée de la réception en Mairie ces derniers jours du projet de convention avec l'EPF pour la CdC, la ville de Langon et celle de Toulence relative à la requalification du quartier de la gare et propose aux élus de l'ajouter à l'ordre du jour. Assentiment général est donné. M. FAVIER indique ne pas être en mesure de présenter ce soir le dernier compte-rendu du conseil syndical du SISS, et demande à reporter ce point au prochain conseil municipal.

#### **II : DÉLIBÉRATIONS À PRENDRE**

#### **2019-09-1 DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-12 DU CODE DE L'URBANISME**

M. le Maire rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), clé de voûte dans la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Il est l'aboutissement d'un travail de 18 mois de la part des élus, et le produit de nombres de discussions et de compromis au vu de l'hétérogénéité du territoire. Ce document simple et concis expose la vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à moyen et long terme.

Concernant la CdC du Sud-Gironde, ce document traduit la volonté des acteurs de préserver leur territoire rural et son identité. Il définit un projet de développement maîtrisé dans le temps, dans le respect de l'environnement, du

paysage, des caractéristiques architecturales, patrimoniales et culturelles propres au Sud Gironde. Il intègre les thématiques obligatoires du code de l'urbanisme, et exprime en particulier les enjeux inhérents à un développement durable du territoire, fondé sur une approche prospective, transversale à tous les domaines de l'aménagement et réfléchi dans le sens de l'intérêt général. Il vise à satisfaire les besoins en développement des générations présentes en optimisant les usages, pour ne pas compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Le PADD a pour volonté de proposer des orientations d'aménagement visant à maîtriser l'étalement urbain induit par un développement démographique continu afin de garantir aux habitants et aux entrepreneurs un environnement qualitatif et un cadre de vie attractif. Il décline ces orientations selon 3 axes principaux : garantir un cadre de vie de qualité, accompagner le développement de l'économie locale et protéger les ressources naturelles, les personnes et les biens, encourager le développement des énergies renouvelables.

Mme SOUPERBAT demande à ce que lui soient précisés les apports de ce document pour la commune de TOULENNE. En réponse, M. BOUCAU met en avant l'extension de la zone urbaine de 10 hectares, la création à terme de plus de 285 logements ainsi que l'apport démographique attendu d'environ 600 habitants supplémentaires, dans le respect d'un cadre législatif et réglementaire visant à l'économie de la consommation de surfaces naturelles et agricoles et de concentration de la création de nouveaux logements sur l'existant, d'autant que le potentiel de foncier disponible est très impacté sur la commune par le plan de prévention du risque d'inondations. Cela permet de programmer des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) cohérentes et de renforcer la coordination entre les communes. Pour M. BOUCAU, ces nouvelles OAP seront également plus prescriptives que celles prévues au plan local d'urbanisme (PLU). La commune ayant approuvé son PLU en 2008, retouché le 12 octobre 2015 par modification simplifiée, M. le Maire précise que l'impact des nouvelles règles d'urbanisme sera moindre par rapport aux communes dotées uniquement d'une carte communale, d'autant que TOULENNE est identifiée comme pôle urbain, voué à un développement démographique et de constructions soutenu.

Mme SOUPERBAT demande quel est le coût de cette opération pour la commune. M. le Maire rappelle le financement de cette étude (près de 160.000 €) par les CdC du Sud-Gironde et du Bazadais, notamment au travers d'une retenue sur l'attribution de compensation versée aux communes membres. M. LAMARQUE souligne les économies d'échelle réalisées dans le cadre communautaire, rappelant que la « durée de vie » des documents d'urbanisme est limitée au vu des évolutions législatives, réglementaires et pour tenir compte des besoins des collectivités. Il aurait été nécessaire pour la commune de réviser son document d'urbanisme et d'en supporter directement des frais. M. LAMARQUE met en avant le travail réalisé par la CdC, ce PADD exprimant le projet politique du territoire pour les années à venir. M. BOUCAU confirme que tous les éléments du règlement découleront de ce PADD, détaillant le projet urbain souhaité par la commune, viendront encadrer l'intervention de lotisseurs, en bénéficiant de l'expérience et des compétences d'urbanistes, ce qui limitera les nuisances de voisinage et d'éventuels conflits.

Le conseil municipal de la commune de TOULENNE,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L.153-12,

Vu la délibération du conseil de la Communauté de communes du Sud Gironde n°DEL2015MARS23 du 23 mars 2015 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les modalités de la concertation avec la population,

Vu les orientations du futur projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal adressées par M. le Président de la Communauté de communes du Sud-Gironde, ci-annexées,

Après avoir débattu de ces orientations,

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire,

Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal prend acte du débat organisé en son sein sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Sud-Gironde.

## **2019-09-2 DEMANDE A LA C.D.C. DU SUD-GIRONDE D'ENGAGER UNE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

M. le Maire donne la parole à M. FAVIER, conseiller municipal délégué à l'urbanisme. Suite à diverses séances de travail avec les services de l'Etat, M. Gauthier urbaniste, et la commune de Toulennne, il est apparu intéressant de modifier les règles de hauteur sur la zone UB, aujourd'hui limitée à 6m au faitage, afin d'incorporer dans les

bâtiments d'habitation, un parking semi-enterré en sous-sol. Cette procédure de modification simplifiée est de la compétence de la CdC.

A cette fin, le Sous-Préfet a souhaité associer les services de la CdC (MM. PATANCHON et DUVIGNEAU) à ces rencontres, de manière à créer un effet de levier visant à inscrire cette notion d'économie d'espace et de réduction d'imperméabilisation des sols, dans le PLUI. Il faut néanmoins argumenter de l'aspect réduction de l'artificialisation des sols (nappes de parking) et de la qualité des paysages pour en justifier la demande. Il rappelle les objectifs du PADD :

- « Favoriser la mixité sociale, habitat collectif à proximité de l'habitat individuel »
- « Protéger la qualité de vie en limitant par exemple la hauteur des bâtiments et en imposant une distance suffisante entre les habitations afin de préserver l'intimité de chacun », ce qui est le cas dans les zones pavillonnaires du secteur.
- « De poursuivre la politique du droit du logement pour tous en favorisant la mixité sociale dans l'élaboration des projets de quartier dans le but de faciliter l'accès à la propriété de jeunes ménages et en réservant un site destiné à la création de logements pour personnes âgées à proximité des commerces et des services »

Ce paragraphe est fidèle au projet d'urbanisation future du quartier de Louloumet relié à la rue de l'Eglise sur les terrains Pagot-Bornier (cf. : débat sur les hauteurs Château Chicane). M. DUVIGNEAU a été chargé de rédiger la note argumentaire de cette modification simplifiée. M. FAVIER indique avoir été destinataire d'une note de M. PATANCHON relative à une Instruction Gouvernementale datant du 29 juillet 2019, laquelle vise à faire meilleur usage de l'espace en accompagnant et facilitant la recherche de solutions favorisant la sobriété foncière, la nature en ville et la renaturation. Il rappelle toutefois l'article L 151-28 du CU, qui donne la possibilité d'augmenter de 20%, 30% voire 50% la hauteur des constructions.

M. le Maire présente le projet de construction d'immeuble contraint à ce jour par la hauteur de construction autorisée (6 mètres) en zone UB entre la rue de l'Eglise et l'allée de Louloumet. Il exprime son souhait d'éviter la prolifération de parkings imperméabilisés dans ce secteur, qui pourraient trouver une solution au travers de la réalisation d'aires de stationnement semi-enterrés sous un bâtiment collectif de 3 étages (d'une hauteur proche de 12 mètres). Ce dossier, présenté au Sous-Préfet et ayant reçu un accueil favorable par ce dernier, pourrait servir à court terme de prototype pour l'aménagement du secteur de Louloumet. M. le Maire informe que l'aménageur est prêt à déposer un projet portant la construction de 30 logements nécessitant la création de 60 à 70 places de stationnement. Ce projet lui semble également bien s'insérer avec la présence d'autres constructions de haute taille dans ce secteur (Résidence Coligny, immeuble Plaisance, nouvelle Gendarmerie, Entrepôts de Point P...). M. FAVIER rappelle qu'il est possible de modifier la hauteur des constructions dans le PLU selon certains cas précis, favorisant la sobriété foncière rappelée par une récente note des services de l'État. Il pense qu'il est possible d'argumenter pour revoir à la hausse la hauteur des constructions dans ce secteur, bien qu'à titre personnel il n'y voit pas des immeubles de 12 mètres de haut, proposant de rester à 9 mètres seulement. Mme SOUPERBAT ne voit pas l'intérêt d'entasser les gens dans des HLM. M. FAVIER lui rapporte le faible attrait de nombreux ménages pour les grands terrains, ne souhaitant pas avoir de contraintes liées à l'entretien de ceux-ci. Mme BOUCAU valide ce projet offrant des logements locatifs. M. BOUCAU rappelle que la loi ALUR de 2014 demande à rationaliser la consommation des espaces à urbaniser, rappelant que les administrés ne pourront plus bâtir partout dans les autres communes du territoire, mais principalement sur Langon et Toulonne. Ce sera bientôt la fin du modèle du lotissement. Le Scot préconise des terrains de 400 à 500 m<sup>2</sup> maximum. M. LAMARQUE accepte le fait que cela ne renforce pas l'intimité de chaque lieu de résidence, mais le recours à des experts comme le CAUE et l'accompagnement des services de l'État permet de réduire les nuisances. Pour M. SOUSA, on est coincé à rationaliser l'espace, ce qui va dans le sens des bailleurs souhaitant rentabiliser celui-ci. Ces 2 objectifs lui semblent communs. Il regrette cependant que des projets de particuliers puissent être retoqués pour quelques centimètres de dépassement. Il en relativise la contrainte des règles de construction face à ces dérogations possibles, même s'il ne s'exprime pas contre ce projet particulier. M. LAMARQUE est intéressé par la composition des logements, et appelle à en vérifier la mixité sociale pour une meilleure qualité de vie des résidents, à la différence de l'immeuble de Coligny.

M. le Maire indique que la demande de modification de la hauteur des constructions de ce secteur ne sera peut-être pas acceptée jusqu'à 12 mètres par les divers services instructeurs, mais propose tout de même de lancer cette procédure sur la base de la délibération suivante :

M. le Maire rappelle à ses collègues que la compétence urbanisme est du ressort de la CDC du Sud Gironde depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Considérant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TOULENNE, approuvé le 04 mars 2008 et de sa modification simplifiée approuvée le 12 octobre 2015, prenant en compte le projet d'un aménageur souhaitant construire des bâtiments de hauteurs supérieures à celle prévue en zone UB du PLU communal dans le secteur de « Louloumet », répondant notamment favorablement aux objectifs de moindre

consommation de l'espace et de réduction de l'imperméabilisation des sols, M. le Maire propose de demander au Président de la CDC du Sud Gironde d'engager une procédure de modification simplifiée (n°2) du PLU de la commune de TOULENNE.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, **à 14 voix pour et 2 abstentions (Mmes DOUMERC et SOUPERBAT)**, décide de demander au Président de la CDC du Sud Gironde d'engager la procédure de modification simplifiée (n°2) du PLU de la commune de TOULENNE en vue de voir évoluer la hauteur maximale autorisée des constructions dans la zone UB de « Louloumet » de 6 mètres à 12 mètres, en vue de répondre au projet tel que décrit dans la note ci-jointe. M. le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire aux bonnes fins de cette procédure.

### **2019-06-3 CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIÈRE POUR LE REDYNAMISATION DU CENTRE BOURG ENTRE LA COMMUNE DE TOULENNE, LA CDC DU SUD-GIRONDE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE-AQUITAINE**

M. le Maire rappelle à ses collègues les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, qui doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

Dans ce cadre, il informe les élus avoir saisi l'EPFNA en vue d'engager une démarche de veille active dans le secteur « centre-bourg ». Ce périmètre de veille foncière s'inscrit dans une démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPFNA pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière. M. le Maire propose d'engager cette démarche d'intervention foncière sur les périmètres correspondants aux projets suivants :

- **Site 1 : Parcelles cadastrales section B n°169, B n°170, B n°172, B n°760**

Ce tènement foncier se situe au 46 et au 52 avenue du 8 mai 1945. Il se compose de 5 habitations en rez-de-chaussée pour une surface totale bâtie de 259 m<sup>2</sup>. La superficie totale des 4 parcelles est de 1712 m<sup>2</sup>. Le site se compose d'un ensemble de maisons de plain-pied d'une quarantaine de mètres de long en mauvais état. A l'arrière de ces fonciers se trouvent de grands jardins de plus de 1 200 m<sup>2</sup>.

Projet : la commune souhaite acquérir ce tènement foncier qui se trouve actuellement dans un état indigne. En effet, le site se situe sur l'axe principal de la commune vers la direction de Langon et donne une mauvaise image de l'entrée de bourg. Le but à terme est de démolir l'ensemble afin de créer dans le fond du tènement plusieurs commerces en aérant l'ilot et en créant un accès facile à ces services. Le projet se matérialise par une réflexion de long terme de la commune.

Une étude de faisabilité pourra être réalisée afin de proposer plusieurs scénarii d'aménagement, et établir un bilan financier. Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

- **Site 2 : Parcelles cadastrales section A n°271 et B n°408**

Le foncier se situe au 79 avenue du 8 mai 1945. Il se compose de 2 habitations et d'un grand garage non aménagé pour une superficie totale bâtie de 553 m<sup>2</sup>, ce qui représente plus d'une vingtaine de pièces principales. Le foncier

possède également un grand jardin à l'arrière de près de 1400 m<sup>2</sup>. La superficie totale des 2 parcelles est de 2091 m<sup>2</sup>. Le site se situe à l'angle de la place au monument aux morts qui a été aménagée en parkings publics.

**Projet** : La commune souhaite acquérir ce foncier qui se trouve à un emplacement stratégique pour une implantation potentielle de services ou de commerces. Au vu de la superficie et du potentiel de reconversion du site, le projet de la commune serait d'implanter une maison médicale qui permettrait aux pharmaciens actuellement situés en face de la rue de se déplacer. Le but étant à terme d'aménager le carrefour des RD 1113, rue de Vincennes, rue des Pins Francs et rue de l'Eglise, ainsi que d'attirer une équipe de santé pluridisciplinaire dans une perspective collective de santé publique et de mutualisation des coûts. Une étude de faisabilité pourra être réalisée afin de proposer plusieurs scénarii d'aménagement, et établir un bilan financier.

Sur ce périmètre, l'EPFNA engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA sur ce périmètre.

Si la collectivité réalise ces opérations, l'EPFNA l'assistera à chaque étape. L'EPFNA s'engagera à procéder à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation qu'avec l'accord de la collectivité. Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 600 000 € (SIX CENT MILLE EUROS). Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité sera tenue de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, si elle n'a pas trouvé de preneur. Cette hypothèse est réduite à son minimum du fait que l'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

La durée de la convention est de 4 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation. Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature. En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPFNA redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

M. le Maire juge très intéressant ce conventionnement avec l'EPFNA pour la commune de Toulonne, cet établissement public pouvant acheter pour le compte de la Mairie du foncier et le revendre à un porteur de projet, se substituant ainsi à la commune pour le portage financier dans le cas où il serait nécessaire de recourir à la procédure de préemption ou d'engager celle d'expulsion par déclaration d'utilité publique. L'EPFNA sera chargé de trouver un bailleur pour assurer l'installation de commerces.

M. LAMARQUE est entièrement d'accord avec ce projet visant à permettre la construction d'une maison de santé et à l'installation de nouveaux commerces. Toutefois, il exprime son opposition sur divers éléments, notamment du fait que le projet de convention ait été transmis il y a quelques jours par l'EPFNA, mais surtout estimant être en droit de s'interroger sur les conséquences financières de cette convention pour la commune, craignant que celle-ci soit dans l'obligation de racheter les bâtiments au bout de 4 années si les porteurs de projet ne finalisent pas l'opération. Étant favorable à ce projet, il indique qu'il va le voter, en estimant toutefois un risque financier pour la commune. M. le Maire rappelle que ces projets ont été évoqués à diverses occasions, et se veut rassurant à la lecture du règlement d'intervention (annexe 1 à la convention) du fait que l'EPFNA ne se substituera à la commune qu'après délibération du conseil municipal au vu de l'engagement confirmé de la part d'investisseurs. A la demande M. SOUSA, M. le Maire confirme que la CdC est présente dans cette convention auprès de l'EPFNA au titre de gestionnaire de la compétence urbanisme au niveau intercommunal. Mme SOUPERBAT s'exprimera contre, ne voulant pas participer à l'expropriation de personnes qui ne veulent pas vendre. M. le Maire lui confirme que cela reste une ultime possibilité et qu'aucun des propriétaires de ces immeubles ne demeurent à Toulonne.

Mme NORGUET émet le souhait de voir conserver un bâti pas trop haut (R+1 au maximum) le long de la RD1113.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal, à **14 voix pour, 1 voix contre (Mme SOUPERBAT) et 1 abstention (Mme CAUBIT)** valide le projet de convention opérationnelle d'action foncière pour la redynamisation du centre-bourg entre la commune de Toulonne, la CdC du Sud-Gironde et l'EPFNA. M. le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire aux bonnes fins de cette procédure.

## **2019-06-4 EFFACEMENT DE DETTES**

M. le Maire expose à ses collègues que, dans sa séance du 4 juillet 2019, la commission de surendettement de Bordeaux a décidé d'imposer le rétablissement personnel sans liquidation judiciaire conformément à la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016, pour le dossier de Mme XXX, résidant à TOULENNE dans un logement communal. Cette décision emporte l'effacement de toutes les dettes non professionnelles du débiteur, arrêtées à la date de la décision de la commission. Les dettes effacées, à la suite de la décision de rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, sont traitées comme des créances éteintes, dont 4.147,02 € au total de créances restant à devoir à la commune de TOULENNE en règlement de son loyer et pour l'utilisation des services municipaux. De fait, M. le Maire propose d'admettre en non-valeur cette créance. Le Maire entendu, le conseil municipal après avoir délibéré, décide **à l'unanimité** d'admettre en non-valeur cette créance non recouvrée par le trésorier pour un montant total de 4.147,02 €. Les crédits correspondants seront ouverts au budget communal 2019. M. le Maire est autorisé à émettre le mandat correspondant au c/ 6542.

Mme NORGUET demande à ce que cette personne justifie en Mairie de la mise en place auprès de sa banque d'un virement automatique pour payer le solde mensuel de son loyer, déduction faite de son allocation logement. Mme BOUCAU rappelle la situation sociale difficile de ce foyer. M. CATTANEO craint une situation qui risque de perdurer et s'interroge sur la possibilité d'accepter d'aller au-delà de ce très important impayé, restant à la charge de la collectivité. Au vu de cette démarche de liquidation judiciaire, M. le Maire rappellera à cette personne ses obligations de locataire. Mme BOUCAU regrette l'absence d'information préalable de la part des services du trésor public, ce qui a privé la commune de l'usage de voies de recours. M. LAMARQUE évoque les difficultés financières rencontrées par les syndicats intercommunaux pour recouvrir le paiement des factures auprès de nombreux usagers.

## **2019-06-5 CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION DU QUARTIER DE LA GARE ENTRE LA COMMUNE DE TOULENNE, LA CDC DU SUD-GIRONDE ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NOUVELLE-AQUITAINE**

M. SOUSA quitte la séance pour des raisons personnelles et donne son pouvoir à M. LAMARQUE pour voter à sa place.

M. le Maire rappelle au conseil municipal qu'une convention cadre a été signée par la Communauté de Communes du Sud-Gironde le 1<sup>er</sup> juillet 2019 avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA). Cette convention cadre détermine plusieurs enjeux fonciers importants parmi lesquels la mobilisation du foncier de centre-bourg ou centre-ville, le développement du potentiel d'emploi et de développement économique du territoire et le renouvellement urbain pour utiliser toutes les dents creuses dans le tissu existant.

Le partenariat acté à travers la convention cadre doit permettre la réalisation d'opérations, précisées dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

M. le Maire informe le conseil municipal du projet de convention opérationnelle relative au quartier de la gare Langon-Toulennaise comportant, tel que figurant au plan ci-après, un périmètre d'études et un périmètre de veille plus large.

La convention prévoit la possibilité pour les communes de Langon, Toulennaise et la CdC de mobiliser l'EPFNA pour la réalisation d'une étude de requalification du quartier de la gare, pour les éventuelles acquisitions, les éventuelles études de faisabilité et les éventuels travaux et diagnostics. Elle permet donc de mobiliser les services de l'EPFNA pour travailler sur la reconversion du secteur de la gare, qui constitue un quartier stratégique du territoire, vu les enjeux de mobilité et de développement économique. En effet, l'aménagement ancien de ce quartier ne répond plus aux problématiques actuelles du territoire et aux besoins de la population. Il s'agit ainsi d'engager avec l'EPFNA une réflexion globale sur la stratégie à adopter pour repenser et redynamiser ce quartier. Un travail sur l'aspect logement, économique et social devra être réalisé lors de cette réflexion.

En ce sens, l'EPFNA en partenariat avec les collectivités, pourra lancer une étude pour comprendre les modes de consommation des habitants, les modes de déplacements, les besoins tant au niveau des services que du logement. Cette étude permettra de définir une stratégie et mettre en lumière un projet concret pour redynamiser le quartier de la gare de Langon. Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de 800 000 € HT (HUIT CENT MILLE EUROS HT). L'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit des collectivités compétentes, en la personne de son Maire/son Président, selon les formulaires annexés à la présente convention. La durée de la convention est de 3 ans.

M. LAMARQUE estime que ce projet n'est pas assez clair. Il comprend le positionnement de la ville de Langon et de la CdC pour intervenir rapidement sur des opportunités foncières, mais craint que l'aménagement d'aires de stationnement pour la gare ne soit financé qu'avec le concours des communes. M. CATTANEO appelle à ce que les emprises foncières soient achetées aux propriétaires actuels par un opérateur privé en fonction de son mode de gestion, soit avec le concours de la Région en complément des communes s'il s'agit d'un parking public. Pour M. BOUCAU, cette convention avec l'EPFNA va permettre d'éviter la cession de terrains inclus dans le périmètre de futurs projets. L'EPFNA va jouer le rôle de banquier, en proposant des prêts à taux intéressant. Toutefois, il insiste sur la nécessité d'avoir un projet, à ce jour, des terrains restent ouverts à la construction. Pour M. CATTANEO, le coût de l'aménagement de parkings sera supérieur à celui de son acquisition et sera à supporter par la commune, la ville de Langon et la CdC. Pour M. le Maire, la commune ne paiera que si elle a la possibilité d'acheter, le cas échéant, en sollicitant l'EPFNA pour exercer son droit de préemption. Il s'agit d'une convention cadre, le conseil municipal décidant ce qui se fera sur la commune, sans prendre de risque. M. RATEAU indique être gêné par le manque de proximité de ces terrains par rapport à la gare, d'autant que la traversée de la RD1113 au niveau du rond-point ne semble pas aisée. M. le Maire précise qu'à ce jour, aucun projet n'est arrêté et les terrains concernés pourraient être dédiés à une autre destination, le projet de revitalisation du quartier de la gare n'étant qu'en phase préliminaire. M. BOUCAU reproche à l'EPFNA de solliciter l'avis du conseil municipal en laissant un délai aussi court pour qu'il réponde. M. le Maire en convient, cette convention étant attendue depuis plus d'un an.

M. le Maire propose aux élus municipaux d'approuver le projet de convention quadripartite entre les communes de Langon, de Toulonne, l'EPFNA et la CdC du Sud Gironde et lui demande de bien vouloir l'autoriser à signer ladite convention. M. le Maire entendu, le conseil municipal, après en avoir délibéré, approuve à **9 voix pour, 4 abstentions (Mmes CAUBIT, SOUPERBAT, LEVEQUE et M. LAMARQUE) et 3 contre (Mme DOUMERC, MM. BALADE et RATEAU)** le projet de convention quadripartite entre les communes de Langon, de Toulonne, l'EPFNA et la CdC du Sud Gironde. M. le Maire est autorisé à signer ladite convention.

### III : INFORMATIONS

#### > DIA (Déclarations d'intention d'aliéner) - Avis du conseil municipal sur les affaires en cours

**N° 2019-TOUL-69** Mme BAILLY-MAITRE Micheline vend un terrain à bâtir sis Jean-Cabos, sur un terrain cadastré section B 1420-1421-1423-1424 d'une superficie totale de 4 805 m<sup>2</sup> au prix de 58 000 €.

**N° 2019-TOUL-70** Mme BAILLY-MAITRE Micheline vend un terrain à bâtir sis 19 Jean-Cabos, sur un terrain cadastré section B 601p-596p d'une superficie totale de 536 m<sup>2</sup> au prix de 27 000 €.

Le Conseil Municipal abandonne son droit de préemption pour les affaires qui lui sont présentées. Cet avis sera transmis au Président de la CdC du Sud Gironde pour validation.

- **2 / Présentation du Rapport d'activité 2018 du SISS par M. FAVIER**

Cette présentation est reportée au prochain conseil municipal.

- **3 / Information relative aux avenants aux marchés de travaux de restructuration de l'école**

Au 23 juillet 2019, le montant global des marchés était de 751.290,64 € HT, à l'issue de la validation des avenants lors du conseil municipal du 20 juin 2019 et approbation de la décision modificative n°1 au BP 2019. Au vu de l'évolution du chantier cet été, 2 nouveaux avenants ont été signés pour le lot n°12 VRD auprès des Ets AUDEBERT pour la création d'un puits d'infiltration pour la collecte des eaux pluviales de la cour de l'école du fait d'un réseau existant inutilisable (2.797,50 € HT, soit 3.357,00 € TTC), ainsi que pour la reprise en enrobé de 307 m<sup>2</sup> de la cour d'école élémentaire au niveau des arbres du fait de la présence de nombreuses déformations dues aux racines (11.359,00 € HT, soit 13.630,80 € TTC). La décision modificative n°2, qui sera proposée au conseil municipal d'octobre 2019, devra tenir compte de cette plus-value d'un montant total de 16.987,80 € TTC (arrondi à 17.000 € TTC), dont 3.400,00 € seront récupérés par le FCTVA en 2020.

- **4 / Organisation de la cérémonie d'accueil des nouveaux habitants**

Cette cérémonie sera organisée cette année vendredi 4 octobre 2019 à 18h30 à l'Espace culturel, autour d'un buffet campagnard. Les invitations ont été adressées auprès des nouveaux arrivants qui ont pu être répertoriés en Mairie (au vu des déclarations d'achèvement de travaux pour les nouvelles résidences principales, signalements spontanés auprès du secrétariat de la mairie...).

• **5 / Compte-rendu dernière Commission Développement économique de la CdC Sud-Gironde par M. BOUCAU**

La commercialisation de la zone d'activités de Mazères est quasiment achevée ; il ne reste que 2 terrains disponibles (6.000 et 5.000 m<sup>2</sup>). La CdC est toujours sollicitée par de nombreuses entreprises désireuses de s'installer dans la périphérie de Langon. Le Scot comme le PLUi ont prévu près de 100 hectares d'extension de zones d'activités économiques. Un problème majeur est apparu lors de l'étude environnementale : plusieurs espèces protégées au niveau national ou européen sont présentes sur les zones d'extension pressenties, obérant les possibilités de création de ZAE sur 60 hectares de ces territoires. Ainsi, une soixantaine d'hectares restent à trouver autour du pôle langonnais. Un appel est lancé auprès des communes proches afin de chercher des terrains potentiels.

**IV : QUESTIONS DIVERSES**

M. le Maire indique que le déroulement de l'inauguration de l'école s'est bien déroulé mardi 10 septembre dernier, en présence des élus locaux et des représentants de l'Etat, et remercie les diverses personnes ayant pris part à son organisation. M. CATTANEO regrette que sur la petite centaine de personnes présentes, peu d'administrés se soient déplacés. M. LAMARQUE évoque un probable défaut d'information, pas assez anticipée selon son avis.

M. LAMARQUE signale que les travaux d'assainissement sur le rond-point de la Route de Landiras sont en cours d'achèvement, le réseau fonctionne correctement à nouveau. Il souligne les qualités et compétences du personnel du syndicat intercommunal d'assainissement qui ont pu agir très rapidement en régie. Il invite l'équipe municipale à réfléchir au nouvel aménagement de ce rond-point à réaliser en remplacement de la vigne arrachée pour les besoins du chantier et du pin coupé penchant sur la voirie.

M. CATTANEO souligne la pertinence de la prochaine réunion concernant le personnel technique et la nécessité de redéfinir leurs tâches spécifiques. En effet, beaucoup de retard a été pris cet été dans l'entretien des espaces verts du fait notamment de diverses sollicitations de tous ordres et d'arrêts maladie. Les effets rémanents des produits phytosanitaires utilisés les années précédentes ont quasiment disparu en de nombreux sites, laissant les herbes poussées avec vigueur au vu des conditions climatiques de ces derniers mois. Certaines tâches rencontrant des difficultés à être réalisées en régie, il pose la question de l'externalisation de certaines prestations. M. BOUCAU évoque la particularité de cet été avec la forte sollicitation des agents techniques pour préparer la rentrée des classes, compte tenu des travaux d'extension du groupe scolaire.

M. BALADE demande l'intervention des services techniques pour entretenir les espaces verts du quartier Saint-Julien, notamment pour couper les repousses des ailantes invasives. Il faut les couper dès la repousse pour éviter qu'elles essaient.

M. BALADE relaie également les craintes du SICTOM de voir fortement progresser la TAGP pour les particuliers jusqu'en 2025 du fait de la forte augmentation du coût des services de collecte et traitement des ordures ménagères.

M. RATEAU dresse le bilan de la réunion des associations, relaie la demande de pose de 2 radiateurs supplémentaires à l'église pour la chorale, ainsi que la demande de salle du club de pétanque pour organiser des repas au Complexe le vendredi soir.

M. FAVIER informe de la tenue de l'élection des parents d'élèves le 11 octobre prochain de 9h00 à 12h00 à l'école, et rappelle l'organisation de l'assemblée générale du Comité de Gestion du Restaurant de L'École le 10 octobre à 18h15. Il dresse un rapide bilan de cette nouvelle rentrée scolaire, qui a vu 257 élèves reprendre le chemin de l'école, dont l'équipe enseignante souhaite mener un projet littéraire lié à l'écologie et au respect de l'environnement. A ce titre, une journée de nettoyage du bois communal et du stade sera organisée.

Mme BOUCAU informe de la réception auprès du CCAS de l'information de 2 assignations au tribunal pour des administrés menacés d'expulsion de leurs logements. Pour une situation, une action est engagée par le locataire pour habitat indigne auprès des services de l'État.

Le prochain conseil municipal aura lieu vendredi 11 octobre 2019 à 18h30.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30.

**Le Maire,**

**Les Conseillers Municipaux**