



Département de la
Gironde

République Française

COMMUNE DE PESSAC-SUR-DORDOGNE

Nombre de membres

en exercice: 8

Séance du 17 janvier 2023

L'an deux mille vingt-trois et le 17 janvier 2023, l'assemblée régulièrement convoquée le 10 janvier 2023, s'est réunie sous la présidence de Monsieur le Maire Bernard DUDON.

Présents : 6

Votants: 7

Sont présents : MM Bernard DUDON, Pascal FAUP-MANDRAT, Romain COUAIRON, François GOBERT, Mmes Josiane PLANCHAT, Laetitia VANNEAUD.

Représenté : M. Patrick LISSOT donne pouvoir à M. François GOBERT

Excusés : , Mme Noëlie PEYTHIEU

Secrétaire de séance: M. Pascal FAUP-MANDRAT

Le procès-verbal du Conseil Municipal, en date du 05 décembre 2022, est approuvé à l'unanimité par l'Assemblée délibérante.

I/ Revalorisation loyer communal, rue des Ecoles

Monsieur le Maire expose que, comme chaque année, le montant du loyer du logement communal, sis 26 rue des Ecoles, doit être révisé au 1er janvier 2023.

Cette révision prévoit une augmentation de 12,02€ par mois, à compter du 1^{er} janvier 2023.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à l'unanimité :**

APPROUVE cette revalorisation qui porte le montant du loyer communal, sis rue des écoles, à 345,85€ par mois à compter du 1^{er} janvier 2023.

II/ Construction d'un city-stade - Plan financement -

Le Village de Pessac-sur- Dordogne est une commune girondine de moins de 500 habitants. La municipalité souhaite compléter son équipement sportif afin de répondre à une demande des habitants mais aussi à un besoin scolaire et touristique. En termes de maillage du territoire, l'équipement similaire le plus proche se situe dans la commune de Saint Seurin de Prats, en Dordogne, distante de deux kilomètres, ce qui s'avère être un frein pour les jeunes non motorisés.

La commune fait partie de la Communauté de communes Castillon-Pujols et, à ce titre, du pays du Grand Libournais, signataire d'un contrat de relance et de transition écologique.

La nature du projet :

Équipement multisports (12,12m X 22,02m).

- Fronton et palissade basse en bois du Nord pour une meilleure insertion dans le paysage.
- Structure de basket.
- But de foot/hand de 3m x 2m intégrés au fronton.
- Panneau règles de jeu / règles de vie.

Le projet s'inscrit :

- Dans un constat de carence : les jeunes de la commune et du bourg n'ont pas de lieu dédié leur permettant de jouer à des jeux tels que foot, hand, basket.
- Dans une cohérence en termes d'équipements municipaux sportifs : la commune dispose à ce jour d'un parcours de santé sur les bords de la Dordogne, d'un court de tennis ainsi que d'un réseau de chemins de randonnée. Ces atouts sont très largement utilisés par les habitants du territoire mais aussi par les nombreux touristes qui font vivre le tissu économique durant une grande partie de l'année grâce à de nombreux gîtes et chambres d'hôtes présents sur la commune, tous situés à quelques dizaines de minutes au maximum à vélo du site retenu.
- Dans une volonté de mutualisation en termes de vie scolaire et associative, des conventions sont en cours d'élaboration :
 - o Avec l'école primaire du village. L'objectif est de faire en sorte que les élèves puissent, à pied, rejoindre l'équipement qui se situe à 140 mètres de leur école.
 - o Avec l'association FJEP Canoé kayak qui proposerait l'usage du site à ses usagers en période estivale.

Le coût prévisionnel de ce projet s'élève à 87 977,73€ HT. Ce projet est susceptible de bénéficier de subventions au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR 2023), celle du Conseil Départemental dans le cadre du développement sport et celle de l'Agence Nationale du Sport.

Le plan de financement de cette opération serait le suivant :

DETR 2023 (35%) : 30 792,21€
Conseil Départemental (20%) : 17 595,55€
Agence nationale du SPORT : (25%) : 21 994,43€
Autofinancement communal (HT) : 17 595,54€

L'échéancier de réalisation de ce projet serait le suivant :

Le projet débiterait au second semestre de l'année en cours.

Après cet exposé, le Conseil Municipal, **à l'unanimité**,

APPROUVE cette opération et son plan prévisionnel de financement,
SOLLICITE au titre de l'année 2023, l'attribution de ces subventions,

et charge Monsieur le Maire de signer l'ensemble des pièces relatives à ce dossier.

Remarque :

Monsieur FAUP-MANDRAT rappelle que ce projet ne sera réalisable que si l'architecte des bâtiments de France (ABF) donne un avis favorable. Une première rencontre prévue en décembre 2022 avec le service des ABF n'a pas pu être honorée. Par conséquent, une visio-conférence est prévue le 25 janvier prochain avec la collaboration du constructeur de l'équipement. Selon leur avis, l'avancement de ce projet sera donné.

Monsieur FAUP-MANDRAT souhaiterait avoir des chiffres correspondant à la fréquentation touristique de la commune. C'est pourquoi, l'Office de Tourisme de Castillon, qui perçoit la taxe de séjour, sera questionné.

III/Installation Eclairage public LED sur les quais/ Plan de financement

L'éclairage public tient une part importante dans le budget des collectivités territoriales. Pour faire des économies sur ce poste stratégique et réduire notre facture d'énergie, il existe maintenant de nouvelles technologies. L'une des solutions les plus plébiscitées pour l'éclairage public : la LED.

Dans le cadre de la transition écologique, la collectivité va devoir renforcer sa performance environnementale, et adapter son territoire au changement climatique.

A ce juste titre, la Municipalité envisage, dans un premier temps, de remplacer l'éclairage public des quais par des ampoules LED.

Le coût prévisionnel de ce projet s'élève à 17 100,57€ HT. Ce projet est susceptible de bénéficier de subventions au titre du SDEEG et du Fonds Vert (dispositif inédit pour accélérer la transition écologique dans les territoires).

Le plan de financement de cette opération serait le suivant :

SDEEG (20%) : 3 420,11€

Fonds Vert (60%) : 10 260,34€

Autofinancement communal (HT) : 3 420,11€

L'échéancier de réalisation de ce projet serait le suivant :

Le projet serait réalisé, au cours du 1^{er} semestre de l'année en cours.

Après cet exposé, Le Conseil Municipal, **à l'unanimité**,

APPROUVE le programme présenté et son plan prévisionnel de financement,

SOLLICITE au titre de l'année 2023, l'attribution de ces subventions,

et charge Monsieur le Maire de signer l'ensemble des pièces relatives à ce dossier.

IV/Installation d'une vidéo protection / Subvention DETR et FIPDR

Monsieur le Maire évoque la possibilité d'installer une vidéo protection sur la voie publique, soit un système de surveillance exploité par la Collectivité et la Gendarmerie. Ce système, serait implanté dans le bourg, dans la Grand-rue et sur la place du Pont : endroits stratégique, lieux de passage.

Un devis a été demandé à une entreprise. Celle-ci ne peut se prononcer sans l'avis d'un référent sécurité de la gendarmerie, qui validera le plan d'implantation des caméras. Cette procédure permet l'obtention d'un arrêté préfectoral.

Le coût prévisionnel de ce projet s'élève à : 9 299€ HT. Ce projet est susceptible de bénéficier de subventions au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR 2023) et celle au titre du fonds interministériel de prévention de la délinquance et de la radicalisation (FIPDR 2023)

Le plan de financement de cette opération serait le suivant :

DETR 2023 (25%) : 2 324,75€
FIPDR 2023 (50%) : 4 649,50€
Autofinancement communal (HT) : 2 324,75€

L'échéancier de réalisation de ce projet serait le suivant :
Le projet serait implanté, au cours du 1^{er} semestre de l'année en cours.

Après cet exposé, Le Conseil Municipal, **à l'unanimité**,

APPROUVE le programme présenté et son plan prévisionnel de financement,
SOLLICITE au titre de l'année 2023 l'attribution de ces subventions,

et charge Monsieur le Maire de signer l'ensemble des pièces relatives à ce dossier.

Remarque

Trois caméras sont prévues et permettent la lecture des plaques d'immatriculation, cela signifie qu'elles sont fixes. Ces dernières seront implantées en façade d'un bâtiment. Monsieur le Maire explique qu'il convient d'obtenir l'accord du propriétaire du bâtiment. Cette démarche sera prochainement effectuée.

V/Instauration du régime de déclaration préalable pour les ravalements de façades

Dans le cadre de la simplification des procédures d'urbanisme, le décret n°2014-253, du 27 février 2014, dispense de formalités les travaux de ravalement, auparavant soumis à déclaration préalable, de façon systématique.

Pour autant, ces travaux restent soumis à déclaration préalable s'ils constituent une modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant (article R 421-17 du code de l'urbanisme) ou bien s'ils se situent dans des périmètres protégés de type, site patrimonial remarquable, site inscrit ou classé, réserves naturelles ou immeuble protégé au titre des articles L 151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il est toutefois difficile de contrôler, à posteriori, si des travaux de ravalement ont entraîné, ou pas, une modification de l'aspect du bâtiment (couleur, revêtement etc...)

L'autorité compétente en matière de PLU peut néanmoins décider d'instituer la déclaration préalable pour les travaux de ravalement sur l'ensemble de son territoire, en application de l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme.

L'objectif de rendre obligatoire l'obtention d'une déclaration préalable pour les ravalements de façade sur la commune, est de permettre à la collectivité compétente de garantir un suivi de l'état du patrimoine bâti sur la commune, de veiller au respect des règles édictées dans le PLU et de garantir la protection des constructions présentant un intérêt architectural, esthétique, historique, environnemental ou culturel.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-17-1,

Vu le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09/12/2022,

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde, en date du 28 décembre 2017, portant modifications des statuts de la Communauté de Communes Castillon-Pujols, en intégrant la compétence :

« *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* »,

Considérant que l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, les travaux de ravalement sur le territoire communal,

Considérant que l'obligation d'obtenir une décision favorable préalablement à tout travaux de ravalement sur tout ou partie d'un bâtiment, doit permettre de préserver le patrimoine bâti, l'intérêt architectural, l'esthétique, l'harmonie avec le milieu environnant, la conformité des travaux avec les règles d'aspect contenues dans le PLU en vigueur,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité,**

DECIDE d'instaurer l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R 421-17-1 du code de l'urbanisme.

VI/ Institution de la déclaration préalable pour les divisions de propriétés bâties

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les divisions de propriétés déjà bâties ne sont actuellement pas forcément soumises à déclarations préalables et peuvent être instruites puis consignées uniquement par les offices notariaux sans que la municipalité ne prenne part à ce type de décision.

Pour autant, après étude, certaines jurisprudences semblent imposer une déclaration dès lors que la demande de division d'une propriété bâtie prévoit un projet d'extension ou d'agrandissement sur les bâtiments existants.

D'autre part, ces divisions peuvent entraîner des découpages anarchiques, une occupation du domaine public pour le stationnement sans que celui-ci respecte les règles du PLU.

Afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté et afin de contrôler toute demande de division sur le territoire communal, il propose au Conseil Municipal l'application de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire fait lecture de l'article L115-3 du code de l'urbanisme, créé par ORDONNANCE n°2015- 1174 du 23 septembre 2015 - art. « Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée, en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit pour cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public. »

Dans un premier temps, après débat, le Conseil Municipal propose de mettre en place le dépôt de déclaration préalable sur l'ensemble des zones U (à urbaniser) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune.

Il s'agit d'espaces à protéger pour des raisons de sécurité et pour des raisons de protection des sites et des paysages.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Vu l'article L 115-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 pris pour l'application de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil communautaire, en date du 09/12/2022 ;

Considérant la possibilité réservée au Conseil Municipal de soumettre à autorisation préalable les divisions de propriétés foncières bâties, situées sur les zones sensibles de la commune, telles que les zones U (urbaines) du PLU ;

Considérant la nécessité :

- de conserver l'unicité et la continuité des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal,
- de préserver le caractère architectural du bourg,
- de règlementer le stationnement et de ne pas laisser effectuer de division du bâti sans espace de stationnement, tel que prévu dans le Plan Local d'Urbanisme.

DÉCIDE

- l'application de l'article L 115-3 du code de l'urbanisme sur les secteurs des zones U.

DIS

- que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Une copie de cette délibération (et du plan annexé) sera transmise à :

- Monsieur le Sous-préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publique,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires,
- Monsieur le Bâtonnier du Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance,
- Monsieur le Greffier auprès du Tribunal de Grande Instance,
- Au service instructeur des actes ADS.

VI/Institution du droit de préemption Urbain

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes, dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, d'instituer un Droit de Préemption Urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) délimitées par ce plan, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Ce Droit de Préemption permet à la commune d'acquérir, à l'occasion de mutations, des biens en vue de réaliser des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet, en application de l'article L 300.1 du code de l'urbanisme :

- de mettre en œuvre un projet urbain,
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,

- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en œuvre le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Vu les articles L 210.1, L 211.1 à L 211.7, R 211.1 à R 211.8, R 213.1 à R 213.26 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du Conseil Communautaire, en date du 09/12/2022,

DÉCIDE

- d'instituer le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) délimitées au Plan Local d'Urbanisme,
- de donner délégation à Monsieur le Maire pour tout acte ou décision relatif à l'exercice de ce Droit de Prémption Urbain, conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

PRÉCISE que le Droit de Prémption ainsi institué entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera devenue exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet de l'ensemble des formalités de publicité suivantes : affichage en mairie, insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

Une copie de cette délibération (et du plan annexé) sera transmise à :

- Monsieur le Sous-préfet,
- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques,
- Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Monsieur le Président de la Chambre Départementale des Notaires,
- Monsieur le Bâtonnier du Barreau constitué près le Tribunal de Grande Instance,
- Monsieur le Greffier auprès du Tribunal de Grande Instance,
- Au service instructeur des actes ADS.

Un registre sur lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption, ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L 213.13 du Code de l'Urbanisme.

VII/Institution de la Déclaration Préalable pour les clôtures

Monsieur le Maire précise que l'installation d'une clôture n'est, aujourd'hui, soumise à aucune autorisation d'urbanisme sauf si elle se situe dans des périmètres protégés de type abords des monuments historiques, sites inscrits, secteurs sauvegardés etc.

Cependant, le PLU impose des règles pour l'édification des clôtures et il est rappelé que celles-ci doivent respecter ces règles. Aussi, l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable permettrait à la commune de s'assurer du respect de ces règles. Pour cela, la collectivité compétente en matière de PLU, doit prendre une délibération dans ce sens.

Monsieur le Maire rappelle l'impact visuel sur l'environnement urbain ou naturel que peuvent avoir les installations de clôtures mal maîtrisées et, en conséquence, l'intérêt de s'assurer, préalablement à l'édification d'une clôture, du respect des règles fixées par le plan local d'urbanisme. Ceci dans l'objectif d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-12, *d*),

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09/12/2022,

Vu l'arrêté du Préfet de la Gironde, en date du 28 décembre 2017, portant modifications de statuts de la Communauté de Communes Castillon-Pujols, en intégrant la compétence : « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* »,

Considérant que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme, et à ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme,

Considérant que l'article R 421-12, *d*) du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la commune,

Considérant que la commune a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement du PLU dans un but de qualité du paysage urbain,

Considérant que l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures permettrait de s'assurer du respect des règles fixées par le PLU, et donc éviterait la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE : de solliciter la communauté de communes Castillon-Pujols afin d'instaurer l'obligation de dépôt d'une déclaration préalable pour l'installation d'une clôture sur le territoire communal.

Informations diverses

***Don d'une caméra rue des charrons**

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'une administrée a acheté une caméra WIFI, elle en fait don à la commune si celle-ci la lui installe et dépose une déclaration préfectorale.

Le Conseil Municipal remercie l'administré. Mais cette caméra doit être raccordée à un réseau WIFI, qui est propriété de l'administrée. Monsieur le Maire ne sachant pas si cette procédure est légale, il projette de contacter le référent sûreté de la préfecture.

***SIVU Chenil du Libournais**

Monsieur GOBERT informe que la cotisation annuelle n'a pas augmenté. Il suggère de construire un chenil derrière le local technique afin de tenir l'animal fermé avant de l'emmener au chenil. L'assemblée accepte cette construction.

***Travaux des bâtiments communaux 2023**

Monsieur GOBERT informe qu'un devis a été sollicité pour des travaux de démoussage de la toiture du foyer communal, ainsi que pour des travaux sur le conduit de cheminée de l'école.

Monsieur le Maire prévoit de relancer l'entreprise chargée de travaux de réhabilitation de la croix du lieu-dit « Dizard »

***Travaux de voirie**

Monsieur GOBERT indique qu'une tournée de vérification des buses pluviales est prévue.

Les arbres qui menacent également de tomber sur les réseaux et la voie publique communale, seront recensés.

***Equipement technique**

L'agent technique a demandé à être doté d'un sécateur électrique. L'Assemblée accepte le devis présenté.

***Cérémonie d'hommage aux 100 ans de Monsieur GAILLARDOU Louis, Maurice**

Une cérémonie surprise, à laquelle est conviée une liste d'invités choisis par la famille, est organisée le Vendredi 27 janvier 2023 à 18h00.

***Danger imminent/ Effondrement du mur**

Monsieur le Maire a constaté deux dangers imminents. En effet, un mur de deux bâtiments, menace de tomber sur la chaussée : Un mur sur une voie communale et l'autre sur une voie départementale. Un courrier va être transmis au propriétaire du bien jouxtant la voie communale et un courriel va être envoyé au Centre d'exploitation pour les informer du danger lié au second mur.

Questions diverses

***Projet historique de l'école publique**

Les agents services civiques de l'école publique, projettent une interview menée par les enfants avec d'anciens élèves de l'école publique. Madame VANNEAUD demande l'accord du Conseil Municipal pour proposer ce projet à d'anciens élèves.

Cette interview sera ensuite publiée.

*Madame VANNEAUD informe qu'un panier de légumes frais peut être livré sur commande tous les samedis sur la place du Pont. Pour de plus amples informations, la secrétaire de mairie se tient à votre disposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h55.