

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 24 JANVIER 2023

Le 24 janvier 2023 à 18h30, le Conseil Municipal de Poisvilliers, légalement convoqué le 18 janvier 2023 s'est réuni sous la présidence de Madame Marie BOURGEOT, Maire.

Le maire certifie que le procès-verbal de la séance a été, conformément à l'article L2131-1 Code général des collectivités territoriales modifié par l'ordonnance n°2021-1310 du 07/10/2021, publié sur le site internet de la commune www.poisvilliers.fr.

Il certifie en outre, que les formalités prescrites par les articles L2121-10 et R2121-7 du Code Général des Collectivités Territoriales ont été observées pour la convocation du conseil municipal.

PRESENTS : Mme Marie BOURGEOT, M. Philippe BRUCH, M. Bruno DEHAYE, M. Fabrice DIEU, Mme Fabienne DUPIN, Mme Stéphanie JEULIN, M. Thierry PASCAL, M. Jérôme PIRIOU, Mme Corinne RIGAUD

ABSENTS EXCUSES : Mme Elodie CADIOU, Mme Mathilde PELLÉ

Secrétaire de séance, nommé conformément à l'article L 2121-15 : Philippe BRUCH

Après avoir constaté que la majorité des conseillers en exercice étaient présents, le maire ouvre la séance.

❖ **COMPTE-RENDU Délégations générales au Maire**

1-Dossiers de subventions pour les investissements 2023.

DETR/DSIL(Etat) – FDI (Conseil départemental) – FONDS DE CONCOURS (Chartres métropole)

- Accès PMR de l'église (complément dossier 2022)
- Eclairage intérieur des bâtiments publics (passage en LED)
- Sécurité routière (zone 30, chicanes, places de stationnement matérialisées)
- Pose du parcours sportif et des buts (complément dossier 2022)
- Défibrillateur

❖ **URBANISME SPL Chartres aménagement - Zone 1 Au**

Madame le Maire rappelle que :

Le conseil municipal ayant approuvé, lors de sa séance en date du 28 juin 2022, le périmètre de l'opération « POIVILLIERS - Rabot d'Or 3^{ème} tranche » et arrêté les objectifs et le programme de l'opération, il s'agit désormais de confier la réalisation de cette opération à la SPL Chartres aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement prise en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme.

La commune de Poivilliers est actionnaire de la SPL Chartres aménagement. Il est à noter que, vu notamment les articles 30 et 38 des statuts et 3 du règlement intérieur de la SPL, la Commune de Poivilliers exerce sur Chartres aménagement un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services et peut confier une concession d'aménagement à celle-ci sans publicité, ni mise en concurrence préalables.

Intervention de M. Bruno de JOCAS, président délégué de la SPL Chartres aménagement :

La SPL Chartres aménagement est « Maître d'ouvrage » dans ce type de projet et assure donc l'ensemble des prestations à savoir :

- *L'achat des terrains*
- *Le choix de l'urbaniste*
- *Le dépôt du permis d'aménager*
- *La viabilisation*
- *La commercialisation des terrains à bâtir*

Les élus sont consultés à toutes les étapes du projet et participent aux choix des différentes prestations. Un bilan annuel des dépenses et des recettes est également présenté aux membres du conseil municipal.

Pour le projet dit du Rabot d'or-3^{ème} tranche, les équipes de Chartres aménagement ont estimé un coût moyen d'environ 80500€ le terrain de 630m2 soit 127€ le m2.

La SPL estime les parcelles non viabilisées à 101 000€ soit 10€/m2. Le projet verra le jour si une entente financière se fait avec les propriétaires.

M. Bruno DEHAYE : Des lotisseurs ont déjà proposé des projets en mairie.



1

des maisons clé en main. Le projet est semble-t-il abandonné. L'aménageur la Foncière de la vallée Chevreuse, qui proposait 18 lots, a pris de nouveau rendez-vous pour faire le point avec la mairie. Afin d'éviter tout projet qui ne cadrerait pas avec l'esprit du village, Mme le maire rappelle l'importance pour la mairie de maîtriser ce projet de lotissement.

Intervention de M. Bruno de JOCAS :

La SPL Chartres aménagement est une assemblée d'élus et un outil au service des communes qui permet de limiter une densification trop forte proposée par des acteurs privés. Ces sociétés privées proposeront certainement au propriétaire un prix plus élevé que l'estimation de 101 000€. Une discussion devra donc être engagée entre le propriétaire et Chartres aménagement.

Le prix du m2 viabilisé à Poissvilliers, est actuellement estimé par la SPL à 127€/m2.

Si aucune entente financière n'est possible, la commune pourra procéder, à terme, à une révision du Plan Local d'Urbanisme et fermer à l'urbanisation la zone 1 Au concernée.

Rappel de la procédure du droit de préemption :

1^{er} cas : vente au prix du Domaine

2^{ème} cas : refus de vente ; un juge fixe le prix

3^{ème} cas : retrait de la vente du bien = le prix du domaine est gelé pendant 5 ans.

Mission de la SPL Chartres aménagement :

-achat du terrain

-choix du constructeur avec un cahier des charges communal

-6 à 8 mois d'administratif (dossiers, permis d'aménager)

-travaux : démarrage suite à la réservation d'un certain nombre de terrains

-phases des travaux : 1-route et réseaux

2-vente des terrains viabilisés

3-construction des maisons

Au final, environ deux années sont nécessaires pour la réalisation d'un lotissement.

Questions de l'assemblée :

Stéphanie JEULIN : La SPL Chartres Aménagement proposera-t-elle plusieurs projets d'aménagement ?

Bruno DEHAYE : La SPL fera-t-elle des études de sol ? Quid des logements sociaux ? Qui gère les permis de construire ?

Thierry PASCAL : Comment est fixé le prix de 127€/m2 ?

Le Maire : Y-a-t-il possibilité de logements sociaux avec accès à la propriété tout en gardant un équilibre financier du projet ?

Bruno de JOCAS :

-Le service urbanisme proposera plusieurs scénarios chiffrés au conseil municipal.

-Des études de sols seront réalisées et notamment sur le gonflement argileux. Les fouilles archéologiques ne sont pas encore chiffrées puisque non prévisibles à ce jour.

-Le prix de 127€/m2 est établi par rapport au prix actuel d'un terrain viabilisé à Poissvilliers soit 80 000€ en moyenne. Cette estimation sera affinée au fil du projet.

Globalement, le projet type correspond à une maison de 100/110m2 pour un budget global de 250 000€ (terrain + maison).

-En ce qui concerne les logements sociaux, un bailleur social ne sera pas forcément intéressé par seulement deux logements de ce type mais c'est un point à vérifier directement auprès de Chartres habitat.

Les urbanistes de la SPL veillent à la conformité des permis de construire avec le Plan Local d'Urbanisme et avec le règlement du lotissement. L'achat du terrain s'effectue avec séquestre d'environ 2000€ chez un notaire. L'argent est restitué sous réserve d'absence de dégradation sur la voirie communale et de conformité de la construction avec le permis de construire.

La loi « zéro artificialisation » des sols voulue par l'Etat, va entraîner une baisse des terrains à construire dans les prochaines années.



Madame le Maire propose au conseil municipal :

-De désigner la Société publique locale Chartres aménagement, société anonyme au capital de 5 852 000€, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro N°B 514 950 104 et dont le siège est situé Place des Halles à Chartres (28000), concessionnaire de l'opération d'aménagement « POIVILLIERS Rabot d'Or 3^{ème} tranche » ;

-D'approuver les termes du traité de concession ci-joint et ses annexes étant précisé que ce contrat mené au risque du Concédant prévoit un budget équilibré avec un bilan prévisionnel à hauteur de 878 431 € HT, dont une rémunération du concessionnaire à hauteur de 89 111 € HT et une participation en numéraire du concédant à hauteur de 75 000 €.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-4 et L.300-5 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1523-1 et suivants ;

Vu la délibération n°2022-009 du conseil municipal du 28 juin 2022 arrêtant le périmètre, les objectifs et le programme de l'opération et délimitant le périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L424-1, 3° du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2016-022 du conseil municipal du 14 décembre 2016 autorisant la prise d'une part dans le capital social de Chartres aménagement ;

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment le projet de traité de concession et ses annexes ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité,

-DE DESIGNER en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement « POIVILLIERS - Rabot d'Or 3^{ème} tranche » la SPL Chartres aménagement, société anonyme au capital de 5 852 000 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro N°B 514 950 104 et dont le siège social est situé Place des Halles à Chartres (28000), dont la commune est actionnaire et exerce sur celle-ci un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services ;

-D'APPROUVER les termes du traité de concession ci-joint et ses annexes ;

-D'ARRETER le montant de la participation communale à la réalisation de cette opération à hauteur de 75 000 € ;

-D'AUTORISER Madame le Maire à signer le traité de concession et ses annexes et à accomplir toutes formalités afférentes.

❖ URBANISME SPL Chartres aménagement – Décision 2022-027 de la Chambre régionale Centre Val de Loire du 13/12/2022

Communication de la décision n°2022-27 du 13 décembre 2022 de la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire (CRC) en réponse au recours en rectification du rapport d'observations définitives sur les comptes et la gestion de la SPL CHARTRES AMENAGEMENT au cours des exercices 2014 à 2019

La Société Publique Locale (S.P.L.) Chartres aménagement a été immatriculée le 21 septembre 2009 pour une durée de 99 ans.

Elle a principalement pour objet d'accomplir, pour le compte de ses collectivités actionnaires et dans le périmètre géographique de celles-ci, les activités d'ingénierie, études techniques (notamment études de faisabilité) et conseil dans le domaine des services de conduite, de gestion et de réalisation de leurs projets d'aménagement et de construction en ses aspects économiques, juridiques, administratifs, techniques et commerciaux.

Son capital social est fixé à la somme de 5 852 000 euros divisés en 5 852 actions de 1000 euros chacune.

La commune de POISVILLIERS en est actionnaire. Elle détient une action.

En application des dispositions de l'article L.211-8 du Code des juridictions financières, la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la SPL Chartres aménagement durant les exercices 2014 à 2019.

L'instruction a été réalisée de 2019 à 2022.

A son issue, le rapport d'observations définitives a été transmis au président-directeur général de la SPL Chartres aménagement le 9 février 2022.

Conformément à l'article L.243-5 du Code des juridictions financières, le président-directeur général de la SPL Chartres aménagement par un courrier en date du 8 mars 2022, a fait part à la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire de ses réponses aux observations formulées au sein du rapport.

Le rapport d'observations définitives, intégrant les réponses du président-directeur général, a été notifié à la SPL Chartres aménagement le 6 avril 2022. Ledit rapport a été notifié à la commune de POISVILLIERS, en sa qualité d'actionnaire de la SPL, le 28 avril 2022.

Par un courrier notifié à la CRC le 30 mai 2022, le président-directeur général de Chartres aménagement a formé un recours en rectification du rapport d'observations définitives étant donné que ce rapport contenait des erreurs matérielles.

La CRC a rendu une décision le 13 décembre 2022 en réponse à ce recours qui a été notifiée à Chartres aménagement le 9 janvier 2023.

L'article L.243-6 du Code des juridictions financières fait obligation au maire de communiquer pour information cette décision annexée au rapport d'observations définitives au conseil municipal dès sa plus proche réunion suivant sa notification.

Il est ainsi demandé au conseil municipal :

-DE PRENDRE ACTE de la décision n°2022-27 de la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire du 13 décembre 2022 en réponse au recours en rectification du rapport d'observations définitives sur les comptes et la gestion de la SPL CHARTRES AMENAGEMENT au cours des exercices 2014 à 2019 annexée au rapport d'observations définitives.

-Vu le Code général des collectivités territoriales,

-Vu le Code des juridictions financières, notamment les articles L.211-8, L.243-6 et R.243-21,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article L.211-8 du Code des juridictions financières, la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la SPL Chartres Aménagement durant les exercices 2014 à 2019,

Considérant qu'à l'issue de ce contrôle, la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire a transmis un rapport d'observations définitives à la SPL Chartres aménagement le 9 février 2022,

Considérant que le courrier de réponse aux observations a été notifié à la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire par le président-directeur général de la SPL Chartres aménagement le 8 mars 2022,

Considérant que le rapport d'observations définitives, intégrant les réponses du président-directeur général de la SPL Chartres aménagement, a été notifié à la SPL Chartres aménagement le 6 avril 2022 et le 28 avril 2022 au maire de la commune de Poisvilliers,

Considérant la délibération 2022-008 du 28 juin 2022 par laquelle le rapport susvisé a été communiqué par le maire à l'assemblée délibérante pour information ;

Considérant le recours du président-directeur général de Chartres aménagement en rectification du rapport d'observations définitives en date du 30 mai 2022 ;

Considérant la décision n°2022-27 du 13 décembre 2022 de la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire en réponse à ce recours qui a été notifiée à Chartres aménagement le 9 janvier 2023 ;

Considérant que cette décision est annexée au rapport d'observations définitives susvisé.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité,

-DE PRENDRE ACTE de la décision n°2022-27 de la Chambre Régionale des Comptes Centre-Val de Loire du 13 décembre 2022 en réponse au recours en rectification du rapport d'observations définitives sur les comptes et la gestion de la SPL CHARTRES AMENAGEMENT au cours des exercices 2014 à 2019 annexée au rapport d'observations définitives.

Précisions de M. Bruno de JOCAS :

Il est rarissime qu'une Société Publique Locale (SPL) fasse un recours en rectification du rapport d'observations définitives émis par une chambre régionale des comptes. Il est encore plus rare que la

chambre des comptes constate des erreurs dans son rapport.

Un communiqué de presse annoncera donc la prise en compte de la révision du rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes du Centre Val de Loire.

❖ **URBANISME Droit de préemption**

Le Maire expose :

-Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R 213-4 et suivants, R 211-1 et suivants, et L 300-1,

-Vu la délibération du conseil municipal n° 2018-002 du 21 février 2018 instituant un droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Poisvilliers (Eure et Loir),

-Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée en mairie sous le n° 028 3012200016, reçue le 27 décembre 2022 :

adressée par :

-Maître Julie CARPANINI-TEA (CARTEA NOTAIRES), notaire à Lèves, 49 rue de la Paix,

en vue de :

-la cession moyennant le prix de 210 000€ et 9 450,00€ TTC de commission à la charge du vendeur d'une propriété sise à Poisvilliers, cadastrée sections E96 et E145, 54 rue du Village, d'une superficie totale de 2538m², appartenant à Madame HUUGHE Marie-Josèphe née MINIER.

Vu la saisie en cours du service des Domaines,

Considérant que la commune de Poisvilliers est intéressée par ces biens, dans le cadre de la réalisation d'équipements collectifs et de projets communaux

-Gîte rural ou location à loyer abordable

-Atelier communal, locaux et zone de stockage de matériel

Débat complémentaire :

Thierry Pascal : Il sera nécessaire pour ce projet de contracter un emprunt d'environ 200000€.

Mme le Maire : La commune a la possibilité de revendre la maison ultérieurement.

Jérôme PIRIOU : La réalisation de l'autoroute augmentera la recherche de maisons sur le secteur de Poisvilliers.

Thierry PASCAL : L'acheteur actuel souhaite acquérir l'ensemble du bien (terrain + maison) alors que le fils de Mme Huughe envisageait de conserver la parcelle E145 située en zone A.

Jérôme PIRIOU : La maison pourrait être louée à l'agent communal.

Mme le Maire : La grange peut être aménagée en atelier communal et la maison peut être revendue.

Thierry PASCAL : Si la maison est remise en vente, est-il possible de privilégier l'actuel acquéreur ?

Que devient l'ancien local technique ? Peut-on envisager un aménagement des combles et le proposer à la location ?

Mme le Maire : Dans les 5 ans, nous privilégierons effectivement la revente à l'actuel acquéreur. Pour le local technique, tout est encore imaginable., toute idée est bonne à prendre

Les élus doivent procéder au choix d'un notaire pour le suivi de la procédure de préemption.

Maître BAUDOIN, notaire à Chartres, est retenu.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité, décide :

-D'ACQUÉRIR par voie de préemption un bien situé à POISVILLIERS, 54 rue du Village, cadastré sections E96 et E145, d'une superficie totale de 2538m², et appartenant à Madame HUUGHE Marie-Josèphe née MINIER.

-D'ACCEPTER la vente au prix fixé dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner soit 210 000€ avec une commission de 9450€ TTC à la charge du vendeur,

-DE DÉSIGNER comme notaire pour représenter la commune de Poisvilliers, Maître Vincent BAUDOIN, SAS NOTRICUM, 4 place de Ravenne à CHARTRES (Eure et Loir),

-D'AUTORISER l'établissement d'un acte authentique constatant le transfert de propriété établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision,

-DE PROCEDER au règlement de la vente dans les 6 mois, à compter de la notification de la présente décision,

-D'AUTORISER le maire à signer tous les documents nécessaires à cet effet. Les crédits suffisants sont inscrits au budget de la commune.

❖ **PERSONNEL Changement de la durée de service temps non complet – Rédacteur principal de 1^{ère} classe**

Le maire rappelle que conformément à l'article 97 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifié par la loi n°2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale, la modification du nombre d'heures de service hebdomadaire afférent à un emploi permanent à temps non complet qui n'excède pas 10 % du nombre d'heures de service afférent à l'emploi en question, n'est pas assimilée à la suppression/création d'un emploi, lorsqu'elle n'a pas pour effet de faire perdre le bénéfice de l'affiliation à la Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales.

-Considérant la nécessité de modifier la durée hebdomadaire de travail d'un emploi de rédacteur principal de 1^{ère} classe permanent à temps non complet en raison d'un surcroît de travail hebdomadaire,

-Considérant que le changement de durée de service envisagé n'excède pas 10% de l'emploi d'origine et que, pour les agents affiliés à la CNRACL, cette modification de durée de service ne fait pas perdre à l'agent le bénéfice de son affiliation à la CNRACL eu égard à sa situation administrative, tous emplois confondus,

-Considérant la réponse ministérielle du 12 octobre 2018 qui indique « qu'une modification de la durée du travail d'un fonctionnaire à temps non complet inférieure ou égale à 10 % ne nécessite pas la consultation du Comité Social Technique (CST), quelle que soit la caisse de retraite de rattachement de cet agent, autrement dit que sa durée de travail soit inférieure ou supérieure à 28 heures »,

-Considérant les articles 18 et 30 du décret n°91-298 du 20 mars 1991 qui permettent d'appliquer la procédure simplifiée aux agents affiliés au régime général et à l'IRCANTEC dès lors que la modification de la durée de service n'excède pas 10% de l'emploi d'origine,

-Considérant dès lors, que le CST n'a pas à être saisi,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, décide :

-DE MODIFIER la durée de service hebdomadaire d'un poste de rédacteur principal de 1^{ère} classe de 23h30 heures à **25h00** à compter du **1^{er} mars 2023**.

-D'INSCRIRE au budget les crédits correspondants.

❖ **QUESTION DIVERSES**

1-Fêtes et cérémonies

1-1 Vœux 2023 : Remerciement de Mme le Maire à la commission « Fêtes et cérémonies » pour l'organisation des vœux 2023 (accueil d'environ 70 personnes)

1-2 Guirlandes : Remerciement de Mme le Maire à Thierry PASCAL pour sa participation au démontage des guirlandes en l'absence d'agent technique communal.

1-3 Bulletin municipal : Le Bon à Tirer (BAT) est validé et l'impression en cours.

2-Personnel

La candidature de M. Dylan ROUXEL est retenue sur le poste de 24h45 prévu initialement en complément du poste de chauffeur de bus du regroupement pédagogique (SIRP).

Le poste est en contrat à durée déterminée et se module en heures avec un autre poste d'agent contractuel du SIRP.

M. ROUXEL devra passer un CACES pour pouvoir conduire le tracteur communal. Les élus espèrent que ce contrat de travail le motivera pour l'obtention du permis de conduire.

Mme le MAIRE remercie M. Fabrice Dieu, 1^{er} adjoint, de suppléer depuis le mois de décembre à l'absence d'agent technique polyvalent qui débutera son contrat le 1^{er} mars 2023.

3-Budget

Le prix de l'électricité est prévu à la hausse. De même, le prix de l'eau potable augmentera en 2023 de 12,5% soit une facture de 120m3 à 610€ au lieu de 550€.

4-Gestion des incivilités

Philippe BRUCH : Le camion garé au 1 rue du Rabot d'or dissimule aux automobilistes le panneau STOP. De plus, des habitants laissent leur poubelle toute la semaine sur le trottoir, ce qui est préjudiciable en terme de sécurité et d'hygiène.

Mme le Maire :

Contact sera pris avec le propriétaire du véhicule pour qu'il le déplace.

Un courrier sera envoyé aux habitants qui laissent leur poubelle toute la semaine sur le trottoir.

Jérôme PIRIOU : La benne à déchets verts va être de nouveau installée rue de la Cordonnerie. Il serait judicieux de diffuser un rappel sur le civisme attendu pour mieux vivre ensemble : bruits de voisinage, poubelle à rentrer le jeudi soir etc.

Corinne RIGAUD : Fin 2023, la poubelle jaune viendra compléter le dispositif de ramassage des ordures ménagères et en janvier 2024, le compostage sera obligatoire. Tous ces éléments seront à intégrer dans la vie quotidienne des Poisvillois.

Mme le Maire : Une communication devra être mise en place sur la réglementation du compostage des éléments biodégradables. La commission « urbanisme » est invitée à travailler sur le sujet.

Jérôme PIRIOU : Est-il possible d'envisager une collecte des sapins de Noël après les fêtes en envisageant une mutualisation avec Berchères-Saint-Germain ?

Fabrice DIEU : L'ANERVEDEL peut nous orienter vers des structures qui recyclent les déchets verts.

Jérôme PIRIOU : Bien qu'invité, l'agent communal n'a pas souhaité être présent aux vœux organisés par la commune

Le conseil municipal regrette l'absence de l'agent et l'impossibilité d'honorer 22 ans de carrière professionnelle dans la commune.

La séance est levée à 21h20

Le Maire,
Marie BOURGEOT



Le secrétaire de séance
Philippe BRUCH

