REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS
COMMUNE DE SAINTE-HONORINE-DU-FAY

SEANCE du 5 JANVIER 2017

L'an deux mille dix-sept, le cinq janvier à vingt heures trente, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni le conseil municipal de la commune de Sainte Honorine du Fay, sous la Présidence de Colette LEGOUPIL, Maire (convocations du 30 décembre 2016)

Étaient présents : Fabienne BEAULIEU, Pierre BEUST, Stéphane DELEARDE, Nelly EL RHAZ, Françoise GOSSET, Françoise HOUDAN, Christian LEREVEREND, Alain MAUGER, Stéphane NICAISE, Nathalie OUTIN, Guy THOBIE, Alexandra TSAGOURIA (départ à 21h40).

Absents excusés : Delphine LANDEMAINE ayant donné pouvoir à Colette LEGOUPIL, et Sébastien PERIDON, Alexandra TSAGOURIA absente à partir de 21h40.

Nbre de conseillers en exercice : 15
Nbre de présents : 13 avant 21h40 et 12 à partir de 21h40
Nbre de votants : 14 avant 21h40 et 13 à partir de 21h40

Secrétaire de séance : Christian LEREVEREND

2017/CR1-1 : AMENAGEMENT DE L'ESPACE ACSEA –Terrain d'évolution / convention avec la société Zak & P

M. BUISSON Laurent gérant de la société Zak & P ainsi que son architecte, Jérôme GAZEL, présentent le projet d'aménagement urbain pour l'espace ACSEA et le terrain d'évolution :

- sur la partie Est, située aux abords de la mairie, 5 blocs de construction seraient composés chacun de 3 logements de différents types (F4-F5 pour des familles, T3 pour des jeunes couples avec enfant, et T2 pour des séniors ou des personnes à mobilité réduite) avec combles aménagés et rentrant dans une typologie de maison haute, les espaces extérieurs étant privatifs.
- sur la partie Ouest, il s'agirait de 6 constructions de type pavillonnaire pour un total de 11 logements de type T4 d'environ 85 m² avec des combles non aménagées.
- le bâtiment de l'Ermitage qui serait rénové en 3 logements.

Les deux ensembles de logements seraient desservis par une voie transversale allant de la rue des écoles à la rue Général Revel de Bretteville.
M. LEREVEREND souhaiterait que soit étudiée la possibilité de mettre en place des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude, panneaux qui pourraient être collectifs. La société Zak & P propose d'étudier la faisabilité par rapport au coût supplémentaire que cela engendrerait.

M. DOLIGEZ Gervais du cabinet Aménagéo, chargé de la maîtrise d'œuvre du projet d'aménagement urbain, présente quant à lui le projet de convention avec cette société, et plus particulièrement le projet de financement. L'opération consisterait pour la commune à

acheter à l'EPFN les parcelles AE 174 et 175, à viabiliser les 26 logements des parties Est et Ouest, y compris le stationnement et le branchement pour chacun d'eux, à effectuer des travaux d'aménagement sur la maison existante puis à revendre les 26 lots au prix de 426 400 € HT, ainsi que la maison de l'ACSEA pour un montant de 160 000 € à la société Zak et P.

Départ de Mme TSAGOURIA (21h40)

Voici un tableau récapitulatif de l'opération concernant un total de 29 logements :

DEPENSES			**HT**	**TTC**
ACHATS FONCIERS	Parcelles AE 174 et AE 175 à l'EPFN	maison		160 000
		terrain		140 000
	Parcelle communale AE 109 à 50 € le m²			*183 400*
	Parcelle AE 110	terrain		30 000
		Travaux de clôture		15 800
TRAVAUX	Travaux de viabilisation	pour 26 logements y compris stationnement et un branchement par logement	340 000	408 000
		maison existante pour 3 logements	20 000	24 000
Maîtrise d'œuvre et mission foncière			35 000	42 000
Etudes géotechniques – SPS, etc…			6 000	7 200
TVA sur marge terrains ((511 680 – 140 000) / 1.20 * 0.20				62 000
Total dépenses				**1 072 400**

RECETTES	**HT**	**TTC**
Cession de la maison (3 logements)		160 000
Cession du foncier pour 26 logements viabilisés (16 400 € HT x 26)	426 400	511 680
Récupération de TVA sur travaux		80 200
Subvention DETR		40 000
Subvention Cœur de bourg / SDEC / CD14		100 000
Apport de la commune		180 520
Total recettes		**1 072 400**

Après en avoir délibéré, **le conseil municipal décide** à 11 voix pour et 2 abstentions :

- **D'autoriser Mme le Maire à signer la convention avec la société Zak & P pour l'opération immobilière et les travaux de viabilisation selon les conditions du tableau ci-dessus.**

2017/CR1-2 : CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU LOCAL DE L'ANCIEN BUREAU DE POSTE

Mme le Maire informe les membres du conseil que des personnes seraient intéressées par la location de l'ancien local du bureau de Poste, situé rue de la Poste, et ce, pour un usage commercial ou culturel. Etant donné la possible vente du bien à un aménageur immobilier dans un but de densification de l'est du centre bourg (secteur Upr), comme inscrit dans les

orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé le 19 décembre 2014 et modifié le 24 juin 2015, il s'agirait d'une convention d'occupation précaire du local en question.

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

- **D'autoriser Mme le Maire à signer une convention d'occupation précaire (en raison du projet immobilier ci-dessus évoqué) pour une durée indéterminée avec tout particulier ou société intéressé(e) par l'occupation de l'ancien local de la Poste (d'une surface de 23 m²) situé rue de la Poste à Ste Honorine du Fay, propriété de la commune,** avec possibilité de résilier la convention par l'une ou l'autre partie moyennant un préavis d'un mois, sans que cette demande ait besoin d'être motivée.
- **De fixer le montant de la redevance mensuelle due par l'occupant et relative à cette convention à 200 €, la rénovation au niveau des peintures murales restant à la charge de celui-ci.**

2017/CR1-3 : POSITION SUR LE TRANSFERT DE COMPETENCE A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (loi ALUR)

Mme le Maire rappelle que la loi ALUR a prévu que toutes les communautés de communes seront compétentes pour élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal à compter du 27 mars 2017. Cependant, il est possible de s'opposer à ce transfert si 25 % des communes représentant 20 % de la population délibèrent négativement dans le délai de 3 mois précédent cette date. Cette question étant pour le moment prématurée pour la nouvelle communauté de communes puisque la charte d'urbanisme encore en cours d'élaboration ne lui permet pas d'avoir une connaissance claire de toutes les données du futur territoire. M. LEREVEREND précise, qu'actuellement au niveau de l'intercommunalité, une charte d'urbanisme est en cours d'élaboration.

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

- **de s'opposer au transfert de compétence du PLU à la communauté de communes au 27 mars 2017.**

QUESTIONS DIVERSES :

Mme le Maire demande la possibilité au conseil municipal d'ajouter à l'ordre du jour le prix d'achat de la bande de terrain de la parcelle ZC n°95 située route de Trois-Monts correspondant à l'emplacement réservé inscrit dans le PLU pour un élargissement de voirie route de Trois-Monts. Ceci est accepté à l'unanimité.

2017/CR1-4 : ACHAT DE TERRAIN ROUTE DE TROIS-MONTS

Madame le Maire rappelle que le conseil municipal avait délibéré le 30 avril 2015 sur la proposition d'achat d'une bande de terrain appartenant à la parcelle ZC 95 à ses propriétaires.

Le conseil municipal avait convenu l'offre suivante :

- 30 € le m² sur la partie bâtie du terrain ;
- 5 € le m² sur la partie à bâtir du terrain.
- Et cela à condition que les propriétaires prennent en charge les frais de déplacement du compteur d'eau, les déplacements de la clôture (ce qui sous-entend l'arrachage de la clôture et de la haie actuelle), les frais de bornage et de division, ainsi que les frais de notaire.

Mme le Maire rappelle que les propriétaires de cette bande de terrain ont finalement accepté cette proposition par courrier en date du 15 avril 2016, reçu en mairie le 19 avril 2016. Le 2 janvier 2017, la mairie a reçu un courrier du notaire lui demandant de lui adresser la délibération l'autorisant à signer l'acte de vente au prix ainsi déterminé, les propriétaires souhaitant si possible que cet acte soit signé le 15 janvier 2017.

La contenance de la bande de terrain de la parcelle ZC 95, future parcelle cadastrée ZC 145, est de 412 m² selon le géomètre chargé de l'opération. La partie bâtie du terrain (partie est) est d'une contenance de 236 m² et la partie à bâtir (partie ouest) est de 176 m². Ce qui ferait à la commune un coût total de 6 460 € pour l'achat de cette bande de terrain.

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

- d'acquérir une bande de terrain de la parcelle ZC 95, future parcelle cadastrée ZC 145, d'une surface de 412 m², située route de Trois-Monts, pour un montant total de 6 460 € aux conditions que les propriétaires prennent en charge les frais de déplacement du compteur d'eau, le déplacement de la clôture, ce qui sous-entend l'arrachage de la clôture et de la haie actuelle (terrain qui devra être nu de souches), les frais de bornage et de division, ainsi que les frais de notaire ;

- d'autoriser Mme le Maire à signer l'acte de vente et toutes les pièces relatives à ce dossier dans les conditions énumérées précédemment ;

- d'autoriser Mme le Maire à mandater la somme de 6 460 € au compte 2111 de la section d'investissement.

INFORMATIONS DIVERSES :

Travaux du bourg : il reste à poser le banc, la corbeille et l'attache vélos. Puis il faudra prévoir la réception définitive.

Travaux du presbytère : les menuiseries ont été posées, mais pour certaines des problèmes de dimensions ont été constatées.

Vœux : la cérémonie des vœux a lieu le 6 janvier. Les élus disponibles se retrouveront plus tôt pour sa préparation, soit Delphine LANDEMAINE, Françoise GOSSET, Nathalie OUTIN, Guy THOBIE, Christian LEREVEREND et Colette LEGOUPIL.

Communauté de communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon : Mme le Maire, conseiller communautaire, fait part de la 1ère réunion de la nouvelle communauté de communes (issue de la communauté de communes Evrecy – Orne et Odon et de celle de la Vallée de l'Orne). M. ENAULT Bernard a été élu Président et il a été procédé à l'élection de 10 vice-présidents.

Rapport annuel sur les déchets 2016 : M. LEREVEREND, conseiller communautaire, présente le rapport annuel et précise que ce document sera mis à disposition du public à l'accueil de la mairie. En 2016, 2 165 tonnes de déchets ont été récupérées en déchetterie, un total de 691 kg par habitant par an, dont 237 kg d'ordures ménagères (contre 471 kg par habitant par an pour la moyenne nationale), le tri sélectif, dépôts en déchetterie). M. LEREVEREND précise que les erreurs de tri coûtent extrêmement cher (ex : du verre dans les sacs d'ordures ménagères). Mme le Maire précise que les tarifs de la redevance incitative sont maintenus pour l'année 2017.

SYNDICAT D'ASSAINISSEMENT LA PLANQUETTE

M. MAUGER informe les membres du conseil des difficultés financières que rencontre le syndicat, et ce malgré la hausse de la redevance assainissement sur les facturations d'eau. En effet, de nombreux équipements sont devenus désuets et nécessiteraient d'être réparés voire d'être remplacés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h45.