

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

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 7 OCTOBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le sept octobre à dix-neuf heures, 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 d'Alain MAUGER, Maire (convocation du 2 octobre 2024).

Étaient présents : Jean-Claude BALLOIS ; Marie-Laure DENIS ; Nelly DEPRAY ; Françoise HOUDAN ; Christian LEREVEREND ; Nathalie OUTIN ; Jean-Baptiste PROVENÇALLE ; Hélène QUESNOT ; Guy THOBIE.

Absents excusés : Emmanuelle GEVREY LE FEVRE ayant donné pouvoir à Alain MAUGER; Sandra GALLON ayant donné pouvoir à Nelly DEPRAY ; Alexis LEMANISSIER ayant donné pouvoir à Jean-Claude BALLOIS ; Fabienne BEAULIEU ayant donné pouvoir à Marie-Laure DENIS.

Secrétaire de séance : Hélène QUESNOT

INFORMATIONS DIVERSES :

Travaux du petit rond-point : L'entreprise doit encore réaliser la résine gravillonnée ainsi qu'une ligne blanche discontinue autour de l'îlot (rond-point franchissable). Il faudra ensuite mettre en place trois stops, l'objectif étant d'arrêter les voitures.

Travaux salle polyvalente : La salle polyvalente est actuellement en travaux. L'entreprise Benard réalise la pose de carrelage sous le bar, et les adjoints techniques en profitent pour décaper le parquet et l'enduire de cire. Les activités de l'association Gym St Tonic se déroulent donc dans la petite salle. M. LEREVEREND fait part des inquiétudes du théâtre du Fay pour ses représentations prévue le week-end prochain. M. le Maire assure qu'il n'y avait pas de créneau idéal pour la réalisation de ces travaux, la salle ayant été louée tout l'été par des particuliers. Il ajoute que la salle sera cirée avant la représentation de samedi, le temps de séchage étant de deux heures. En outre, la troupe de théâtre pourra utiliser la petite salle ainsi que son réfrigérateur.

Quadrillage ocre prévu à la Goutelle : M. THOBIE, Maire-adjoint, a contacté l'entreprise qui a réalisé le marquage gravillonné à Vacognes Neuilly. Celle-ci lui a indiqué qu'elle avait mis deux couches de marquage gravillonné par erreur et qu'il faudrait payer deux fois le montant du devis pour obtenir le même résultat à la Goutelle.

Cérémonie du 12 octobre : M. le Maire rappelle aux conseillers municipaux que la cérémonie de dénomination de l'école primaire a lieu samedi prochain et que leur aide est bienvenue.

Animations prévues le 15 décembre : Le comité des fêtes a prévu d'offrir un spectacle pour les enfants de la commune. M. BALLOIS indique qu'il est en train d'étudier la possibilité d'un défilé de tracteurs sur la commune à la suite de ce spectacle. M. le Maire indique qu'il faudra veiller à la sécurité.

2024/CR6-61 : APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 SEPTEMBRE 2024

M. le Maire demande aux membres qui étaient présents à la réunion du conseil municipal du 23 septembre dernier s'ils approuvent le procès-verbal envoyé par mail le 2/10/2024. M. LEREVEREND indique qu'il a voté abstention à la délibération n°2024/CR5-54.

Après en avoir délibéré, **le conseil municipal décide**, à l'unanimité, parmi les membres qui y étaient présents :

- **D'approuver le procès-verbal de la réunion du conseil municipal en date du 23 septembre 2024, avec la modification demandée par M. LEREVEREND au niveau de la délibération n°2024/CR5-54.**

2024/CR6-62 : REMBOURSEMENT DES DEGATS SUR LE PARQUET A LA SALLE POLYVALENTE

Lors d'une location de la salle polyvalente fin août, la batterie d'un engin festif a détérioré le parquet. Un devis établi par l'entreprise Fabien ROUSSEL d'un montant de 572 € TTC a été transmis au responsable du sinistre qui a fait appel à son assurance. Un chèque de 499,5 € nous a été envoyé par son assurance ainsi qu'un chèque de 72,50 € de l'assuré.

M. le Maire demande au conseil municipal l'autorisation d'émettre les titres correspondants pour un total de 572 €.

Après en avoir délibéré, **le conseil municipal autorise**, à l'unanimité, **M. le Maire** :

- **A émettre deux titres, l'un de 72,50 € et l'autre de 499,5 € au compte 75888 pour le remboursement des dégâts occasionnés à la salle polyvalente.**

2024/CR6-63 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ARRET ET BILAN DE LA CONCERTATION

La commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY est appelée à délibérer pour approuver le bilan de la concertation organisée en application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme et arrêter le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune. M. le Maire indique que les documents de PLU ont été transmis à l'ensemble des conseillers municipaux.

M. LEREVEREND rappelle qu'il est en désaccord avec certains points du PADD :

- il s'oppose à la future délocalisation de l'aire de jeux (actuellement sur l'espace Johannesberg) ;
- il aurait souhaité que l'objectif d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement soit mentionné dans le PADD, et rappelle qu'un autre conseiller a partagé ce regret.

En outre, M. LEREVEREND a remarqué que, dans le bilan de concertation, il est écrit que « 15 réunions de travail ont eu lieu dans la phase d'études du PLU » et s'étonne de ce nombre qui lui paraît en décalage avec le nombre réel de réunions concernant la révision du PLU.

M. LEREVEREND ajoute qu'un habitant de la route de Condé s'inquiète de voir que sa parcelle, actuellement en zone Ah autorisant la construction d'habitations nouvelles, se retrouve avec la révision du PLU en zone N, ce qui lui interdira la construction d'une nouvelle habitation et la division de sa parcelle. M. le Maire répond qu'il s'agit là de limiter la surface constructible de terrain et que la zone N est réservée au caractère naturel et forestier et, la zone A, à l'agriculture. Il ajoute que les habitations concernées pourront tout de même faire l'objet d'extensions et que cette personne pourra venir voir le commissaire enquêteur au moment de l'enquête publique afin d'évoquer ce sujet.

La commune de SAINTE-HONORINE-DU-FAY est désireuse de définir et de co-construire un projet de territoire s'appuyant sur les enjeux locaux. Ce projet a pour objectif de favoriser la conception d'un urbanisme global à travers la révision du Plan Local d'Urbanisme communal.

Lors de la prescription, les objectifs poursuivis étaient :

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels participant au cadre de vie des habitants : préservation du caractère rural du chemin de l'Ormelée, nouvelles plantations pour offrir un cadre privilégié aux piétons, randonneurs et cyclistes (VTC) – création d'un parcours santé ;
- Redéfinir les zones à urbaniser du territoire communal, en recherchant de nouvelles localisations ;
- Mettre en compatibilité le PLU avec les orientations du SCoT de Caen Métropole.

Les modalités de la concertation fixées dans la délibération de prescription étaient les suivantes :

- Les études seront tenues à la disposition du public, à l'accueil de la mairie, pendant toute la durée de l'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet de PLU,
- Le public pourra en prendre connaissance aux heures d'ouverture au public de la mairie, et faire connaître ses observations en les consignant dans le registre ouvert à cet effet et disponible à l'accueil ;
- Une réunion publique sera organisée pour présenter le projet de révision ;

Vu l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et de développement durable ;

Vu les articles L.151-1 à L.151-43 et R.151-1 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme relatifs au contenu du PLU ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-14 à L153-18, et R153-3 à R.153-7 relatifs à l'arrêt du projet de PLU ;

Vu la délibération du 17 décembre 2020, par laquelle le conseil municipal de SAINTE-HONORINE-DU-FAY a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, a défini les objectifs poursuivis et a fixé les modalités de concertation;

Vu le débat effectué le 14 mars 2024 au sein du conseil municipal de SAINTE-HONORINE-DU-FAY sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la délibération le retraçant ;

Vu les pièces du Plan Local d'Urbanisme et notamment le rapport de présentation, le PADD, les pièces réglementaires (plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) et les annexes ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée selon les modalités rappelées dans le bilan annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être arrêté et transmis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés puis soumis à enquête publique ;

Le conseil municipal de SAINTE-HONORINE-DU-FAY, après en avoir délibéré, par 13 voix pour et une voix contre (M. LEREVEREND) :

- **CLÔT la concertation avec le public et en tire le bilan annexé à la présente délibération ;**
- **DÉCIDE d'arrêter le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

Conformément aux dispositions des articles L153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté est transmis pour avis :

- au Préfet du Calvados ;
- au Président du Conseil Régional de Normandie ;
- au Président du Conseil Départemental du Calvados ;
- au Président du Syndicat Mixte pour le SCoT de Caen Métropole ;
- au Président de la Communauté de Communes des Vallées de l'Orne et de l'Odon ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains ;
- aux Maires des communes limitrophes : Maizet, Evrecy, Préaux Bocage
- Aux EPCI limitrophes directement intéressées : Communauté de Communes Cingal Suisse Normande et Pré-Bocage Intercom.
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- à la Présidente de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

Conformément à l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme, l'Institut National de l'origine et de la qualité (INAO) et le Centre National de la Propriété Forestière seront également consultés sur le projet de PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L153-13 du code de l'urbanisme, le PADD est transmis pour avis à l'autorité organisatrice des transports urbains (direction transports de la Communauté Urbaine de Caen la Mer).

Conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

2024/CR6-64 : ACCORD DE PRINCIPE SUR L'ACQUISITION FONCIERE DES PARCELLES ZK 49 ET AE 173

M. le Maire propose au conseil municipal d'acquérir les parcelles cadastrées ZK 49, d'une surface de 23 990 m², et AE 173, d'une surface de 67 955 m², situées route de Condé, et actuellement en liquidation judiciaire. Il indique qu'après avoir appris que ces parcelles étaient en liquidation judiciaire, il a effectué des démarches auprès du mandataire judiciaire en charge de ces biens afin d'étudier la possibilité pour la commune d'acheter la parcelle AE 173, qui serait classée en zone 1AU suite à la révision du PLU, ainsi que la parcelle ZK 49, qui serait en zone A après la révision du PLU. Ces parcelles sont toutes les deux actuellement en friche.

Il rappelle qu'il a adressé l'avis du Domaine par mail à l'ensemble des conseillers municipaux avant la tenue de la présente réunion et précise que la saisine du Domaine est obligatoire pour toute acquisition d'une valeur supérieure ou égale à 180 000 €.

M. le Maire rappelle l'intérêt de l'acquisition de la parcelle AE 173 :

- conforter le caractère polarisant du bourg par un développement résidentiel adapté aux enjeux de maintien des services et des commerces existants, pour préserver le dynamisme de la vie locale, et conforter le poids démographique de la commune en développant le parc de logements (orientations 2 et 3 partie A du PADD) et répondre ainsi à la demande en termes de logements ;

- respecter la loi Climat et Résilience et la contrainte de non-artificialisation des terres, sans emprise sur les terres agricoles, le terrain étant en friche depuis une dizaine d'années ;

- confirmer le classement de la partie urbanisable en 1AU avec le projet d'un lotissement d'environ 40 habitations.

Et le but de l'acquisition de la parcelle ZK 49 est de :

- maîtriser la végétation sur cette parcelle et de supprimer le risque d'incendie ;
- éviter la présence de sanglier constatée sur ce terrain ;

- éviter l’envahissement des futures propriétés privés projetées sur la zone 1AU par des vivaces épineuses invasives ;
- protéger la station de pompage d’eau potable de Flagy.
- éventuellement proposer une partie du terrain à un producteur de légumes bio.

La commune pourra par la suite réaliser elle-même un lotissement, ou bien revendre le terrain à un promoteur.

M. le Maire demande au conseil municipal de délibérer par rapport au principe de l’acquisition des parcelles ZK 49 et AE 173 par la commune.

Après en avoir délibéré, **le conseil municipal**, à 11 voix pour et 3 abstentions (M. LEREVEREND, M. LEMANISSIER, Mme HOUDAN) :

- **Donne un accord de principe au projet d’acquisition des parcelles AE 173 et ZK 49 par la commune.**

2024/CR6-65 : OFFRE D’ACHAT POUR L’ACQUISITION DES PARCELLES ZK 49 ET AE 173

M. le Maire indique qu’il avait fait la proposition suivante au liquidateur judiciaire, sous réserve de l’accord du conseil municipal :

- l’ensemble des parcelles ZK 49 et AE 173 situées route de Condé au prix de trois cent quatre-vingt-dix mille deux cent vingt-quatre euros (390 224 €), dont :
 - 335 860 € pour la parcelle AE 173 de 23 990 m² à raison de 14 € le m², l’avis des Domaines estimant ce bien à 9 € le m².
 - 54 364 € la parcelle ZK 49 de 67 955 m² à raison de 0,8 € le m², l’avis des Domaines estimant ce bien à 0,5 € le m².

Suite à cette proposition, le liquidateur judiciaire lui a indiqué qu’il fallait officialiser une offre d’achat par une délibération du conseil municipal afin qu’elle puisse être soumise au juge commissaire en justifiant le financement de l’opération d’acquisition. En effet, la vente de gré à gré est soumise à l’autorisation du juge commissaire, conformément aux dispositions des articles L 642-19 et suivants du Code de commerce.

Ce projet aurait un coût d’environ 430 000 €, frais de notaire compris. M. le Maire a rencontré un conseiller de la Caisse d’Epargne qui lui a assuré qu’elle finançait ce type d’opération et qui lui a transmis une proposition pour un emprunt relais sur deux ou trois ans. M. le Maire indique qu’il consultera d’autres banques.

M. LEREVEREND considère que l’écart est très important entre l’évaluation à 250 000 € des Domaines et la proposition d’achat à 390 224 €. M. le Maire répond qu’il craint que l’offre ne soit pas acceptée si l’endettement à résorber est trop élevé. M. LEREVEREND se demande si la commune ne pourrait pas plutôt recourir à son droit de préemption. Et quant à Mme OUTIN, elle serait plus favorable à une

acquisition au prix de 11 ou 12 € le m² sur le terrain constructible, car le terrain est en friche, et son nettoyage représente un coût pour la commune.

Vu l'intérêt de la commune à acquérir ces terrains, et notamment les arguments mentionnés dans la délibération précédente n°2024/CR6-64 DU 7/10/2024,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L2241-1, ainsi que l'article L. 1311-9,

Vu les articles L 642-19 et suivants du Code du commerce,

Vu l'avis des Domaines en date du 19 juin 2024 estimant l'ensemble des parcelles ZK 49 et AE 173 au prix de 250 000 €,

Considérant la valeur des terrains sur le marché et que la parcelle AE 173 a vocation à devenir rapidement constructible,

Après en avoir délibéré, **le conseil municipal décide**, à 10 voix pour, 3 abstentions (M. LEMANISSIER, Mme HOUDAN, Mme OUTIN) et 1 voix contre (M. LEREVEREND) :

- **dans le cadre d'une vente de gré à gré soumise au juge commissaire en charge de la procédure de la vente des parcelles concernées, d'autoriser M. le Maire à présenter l'offre d'acquisition suivante :**
 - **l'ensemble des parcelles ZK 49 et AE 173 situées route de Condé au prix de trois cent quatre-vingt-dix mille deux cent vingt-quatre euros (390 224 €), dont :**
 - **335 860 € pour la parcelle AE 173 de 23 990 m² à raison de 14 € le m², l'avis des Domaines estimant ce bien à 9 € le m².**
 - **54 364 € la parcelle ZK 49 de 67 955 m² à raison de 0,8 € le m², l'avis des Domaines estimant ce bien à 0,5 € le m².**
- **d'autoriser M. le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires pour la soumission de cette offre, et à signer tous les actes et pièces nécessaires à la réalisation de cette opération ;**
- **précise que cette acquisition se fera dans la limite d'un montant maximum de 430 000 €, frais de notaire inclus ;**
- **En cas d'acceptation de cette offre, d'inscrire au Budget Primitif 2024 ou 2025 les crédits nécessaires, et d'autoriser M. le Maire à contracter un emprunt relais auprès de la Caisse d'Epargne d'un montant de 430 000 € sur une durée de 2 ou 3 ans et à signer les documents afférents.**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.