



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

L'an deux mil dix-neuf, le 24 septembre, à dix-huit heures trente, les membres du conseil municipal de la commune de Gâvres, Morbihan, se sont réunis dans la salle de la mairie, sur convocation qui leur a été adressée le 13 septembre deux mil dix-neuf, sous la présidence de Monsieur Dominique LE VOUEDEC, maire.

Présents : LE VOUEDEC Dominique, CARTON Christian, PENSEC Armelle, LE MASSON Pierre-Gilles, LE FLOCH Yannick, NOCODIE Bernard, DRONIOU Jean-Yves, LE MARTELOT Monique, GUILLEMOTO Katia, MINTEC Nicole, DUIC Patrick

Absent : RAILLON Christian

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer.

Le Conseil a élu pour secrétaire de séance : PENSEC Armelle.

-----

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

### **20190924/01 – MODIFICATION DES STATUTS DE LORIENT AGGLOMERATION AU 01/01/2020**

Le conseil communautaire de Lorient Agglomération a décidé, par délibération du 25 juin 2019, d'engager une procédure de modification de ses statuts.

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe ainsi que les lois du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes ont modifié le champ des compétences exercées par les communautés d'agglomération, telles qu'elles sont listées à l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales.

Les statuts de Lorient Agglomération ont ainsi été modifiés :

- au 1er janvier 2017 (arrêté préfectoral du 29 décembre 2016) :
  - la compétence en matière de développement économique (zones d'activités, tourisme, politique locale du commerce) est redéfinie,
  - la compétence relative à l'accueil des gens du voyage devient une compétence obligatoire.
- au 1er janvier 2018 (arrêté préfectoral du 7 décembre 2017):
  - transfert de la compétence GEMAPI,
  - basculement de la compétence collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés dans le champ des compétences obligatoires.



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

- La loi n°2018-957 du 7 novembre 2018 relative à l'accueil des gens du voyage et à la lutte contre les installations illicites a modifié le contenu de la compétence obligatoire relative à l'accueil des gens du voyage désormais libellée dans les termes suivants :

« *Création*, aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage »

- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN a modifié la compétence de l'agglomération en matière d'aménagement de l'espace dans les conditions suivantes :

« Définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ».

Par ailleurs, Lorient Agglomération a mené une réflexion pour identifier des modes de fonctionnement plus efficaces en matière d'achat public. C'est dans ce contexte qu'il est envisagé de créer une centrale d'achat communautaire qui permet de proposer un nouveau modèle de coopération à l'échelle du territoire en matière d'achat public.

La centrale d'achat est un acheteur qui prend en charge, au bénéfice de ses adhérents, la passation de marchés de travaux, de fournitures ou de services.

La centrale d'achat peut également exercer des activités d'achat auxiliaires à la demande de ses adhérents notamment sur :

- Le conseil relatif aux procédures de passation des marchés ;
- La préparation et la gestion de ces procédures.

La centrale d'achat communautaire doit permettre :

- D'accroître l'efficacité économique et les gains issus de la massification des achats
- De développer un mode coopératif plus efficace
- De simplifier les procédures administratives
- D'accroître les segments d'achats mutualisés
- De répondre à la demande de conseil et d'assistance des communes
- De rendre plus souple l'action des services communautaires
- De favoriser la transversalité

La souplesse d'adhésion et de fonctionnement de la centrale d'achat permet aux acheteurs de choisir les consultations auxquelles ils souhaitent recourir. Ainsi, l'adhérent reste libre de faire appel à la centrale et peut continuer à passer ses propres consultations.

Les modalités d'adhésion et de fonctionnement de la centrale seront définies ultérieurement par délibération du Conseil communautaire.



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

La procédure de modification statutaire engagée par Lorient Agglomération a ainsi pour objet :

- de faire basculer les compétences eau et assainissement ainsi que la compétence relative à la gestion des eaux pluviales urbaines dans le champ des compétences obligatoires de l'agglomération au 1er janvier 2020 ;
- de mettre à jour les statuts consécutivement aux dispositions législatives précitées ;
- de permettre la création d'une centrale d'achat à destination des acheteurs du territoire de Lorient Agglomération soumis au code de la commande publique ;

Cette procédure permettra également de mettre à jour plusieurs formulations devenues obsolètes ou sans objet :

- La charte pour l'environnement est remplacée par Agenda 21 communautaire et Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) ;
- La gestion intégrée de l'eau est supprimée puisque traitée dans le cadre de la compétence GEMAPI, compétence obligatoire de Lorient Agglomération depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La procédure de modification statutaire est la suivante :

Une fois approuvé par le conseil communautaire, le projet de statuts modifiés est notifié au maire de chacune des communes membres. Le conseil municipal de chaque commune dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer sur la modification envisagée. A défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.

La modification est subordonnée à l'accord des conseils municipaux dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, soit :

- 2/3 au moins des conseils municipaux représentant plus de la moitié de la population
- ou
- 1/2 au moins des conseils municipaux représentant les 2/3 de la population

La majorité doit nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est la plus nombreuse, lorsque celle-ci est supérieure au quart de la population totale concernée.

La décision de modification est prise par arrêté préfectoral.

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.5216-5 (dans sa version à venir au 1er janvier 2020), L.5211-17, L.5211-20,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2017 relatif aux statuts de Lorient Agglomération,



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

Vu la délibération du 25 juin 2019 par laquelle Lorient Agglomération a décidé de modifier ses statuts au 1<sup>er</sup> janvier 2020,

Vu le projet de statuts de Lorient Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2020 annexé à la présente délibération,

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

**ARTICLE 1 :** APPROUVE la modification des statuts de Lorient Agglomération au 1<sup>er</sup> janvier 2020 tels qu'annexés à la présente délibération.

**ARTICLE 2 :** MANDATE le Maire ou son représentant pour prendre toutes les mesures nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

### 20190924/02 – MODIFICATION DES STATUTS DE MORBIHAN ENERGIE AU 17 JUIN 2019

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5211-20

Vu l'arrêté préfectoral du 12 juin 2018 approuvant la modification des statuts du syndicat départemental d'énergies du Morbihan

Vu la délibération du 17 juin 2019 du comité syndical de Morbihan Energies approuvant des statuts du syndicat :

Monsieur le maire expose à l'assemblée :

Par délibération du 17 juin 2019, le Comité Syndical de Morbihan Energies a approuvé la modification de ses statuts.

L'objet de cette modification statutaire vise, conformément aux recommandations des services préfectoraux, à sécuriser un point spécifique : l'adhésion des établissements publics de coopération à fiscalité propre (EPCI-FP) au syndicat.

Pour que cette modification statutaire soit effective et fasse l'objet d'un arrêté préfectoral, l'accord des membres de Morbihan Energies est nécessaire dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement (articles L.5211-20 et L.5211-5.II du code général des collectivités territoriales). Il convient donc que le conseil municipal se prononce sur la modification statutaire proposée par Morbihan Energies.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'approuver la modification des statuts de Morbihan Energies précisant les articles 2 et 2.1, conformément à la délibération du Comité Syndical de Morbihan Energies du 17 juin 2019
- de charger Monsieur le maire de notifier la présente délibération au Président de Morbihan Energies.

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

- approuve la modification des statuts de Morbihan Energie précisant les articles 2 et 2.1, conformément à la délibération du Comité Syndical de Morbihan Energies du 17 juin 2019
- charge le maire de notifier la présente délibération au Président de Morbihan Energies.



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

### **20190924/03 – SIGNATURE D’UNE CONVENTION INTERCOMMUNALE D’ATTRIBUTION DE LOGEMENTS AVEC LORIENT AGGLOMERATION**

Les différentes lois que se sont succédées (lois ALUR, Lamy, Egalité et Citoyenneté et Evolution du Logement et Aménagement Numérique) ont conféré aux EPCI la mise en œuvre de la réforme des politiques d’attribution et de demande de logement social au sein de son territoire.

Cette politique est définie dans le cadre concerté avec l’ensemble des acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement.

Ainsi, conformément aux lois précitées, Lorient Agglomération a rédigé sa convention intercommunale d’attribution (pour une durée de 6 ans), objet de la présente délibération. Celle-ci constitue la traduction opérationnelle du document cadre approuvé par la Conférence Intercommunale du Logement le 21 novembre 2018 et par le conseil communautaire le 18 décembre 2018.

Lorient Agglomération a élaboré ce document dans le cadre d’une démarche partenariale réunissant les élus, les bailleurs sociaux actifs sur le territoire, les communes, les services de l’Etat, les associations...afin d’enrichir les constats issus du diagnostic réalisé et d’échanger sur les orientations et les modalités de mise en œuvre du programme d’actions. Cette coopération partenariale a permis de dégager les enjeux et les leviers répondant aux besoins du territoire et constitue le socle d’une politique de mixité sociale efficiente. La convention intercommunale d’attribution est donc le fruit d’un travail partenarial qui se concrétise sous la forme d’engagement et d’un programme d’actions.

Conformément à l’article L 441-1-6 du code de la construction et de l’habitation, la convention précise les objectifs et les engagements de chaque partenaire signataire (EPCI, Etat, bailleurs, réservataires, communes, associations) :

- pour chaque bailleur social :
  - o un engagement annuel concernant l’accueil :
    - des ménages du 1<sup>er</sup> quartile (à hauteur de 25% de baux signés) hors Quartier Politique de la Ville (QPV) et des anciennes Zones Urbaines Sensibles (ZUS) ;
    - des publics prioritaires : personnes bénéficiaires du Droit Au Logement Opposable (DALO) et répondant aux critères de priorité définis dans le CCH ;
    - des ménages des autres quartiles en QPV et en anciennes ZUS (taux minimal de 50% des attributions). Lorient Agglomération souhaite viser 50% de baux signés et ou d’attributions.
  - o Pour chacun des autres signataires de la convention :
    - Des engagements relatifs à leur contribution à la mise en œuvre des actions permettant de respecter les engagements définis et, le cas échéant, les moyens d’accompagnement adaptés ;
    - Les modalités de relogement et d’accompagnement social des personnes relogées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain ;



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

- Les conditions dans lesquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs sociaux procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont présentées aux commissions d'attribution et les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

La présente convention comprend également 15 actions identifiées comme leviers à actionner afin de participer aux rééquilibrage sociaux et territoriaux et à l'atteinte des objectifs précités. Celle-ci est annexée à la présente délibération.

Cette convention a été présentée en Conseil de Communauté le 25 juin dernier et a été approuvée à l'unanimité, comme cela a également été le cas lors de la CIL du 12 juin dernier, montrant tout l'intérêt pour les élus et les partenaires d'un tel dispositif qui vise à opérer les rééquilibrages sociaux et territoriaux dans le parc locatif social.

Les communes étant cosignataires de cette convention au même titre que les bailleur sociaux, Action Logement et les associations membres de la CIL, il leur revient donc de délibérer pour permettre au maire de signer ce document.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,  
Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L.441-1-6,  
Vu la Convention Intercommunale d'Attribution annexée,

Article 1 : Prend connaissance de la Convention Intercommunale d'Attribution

Article 2 : Autorise le Maire à signer ladite convention.

### **20190924/04 – GARANTIE D'EMPRUNTS POUR L'OPERATION PORH GUERH**

Par courrier en date du 6 août 2019, la société Anonyme d'HLM AIGUILLON Construction sollicite la garantie à hauteur de 50% de la commune de Gâvres pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 438 000,00 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Il est proposé au conseil municipal d'adopter la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L.2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2298 DU Code Civil :

Vu le Contrat de Prêt n° 98600 en annexe signé entre : SA D'HLM AIGUILLON CONSTRUCTION ci-après l'emprunteur, et la caisse des dépôts et consignations :

Article 1 :

Le conseil municipal de la commune de Gâvres accorde sa garantie à hauteur de 50,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 438 000,00 EUROS souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n° 98600 constitué de 5 lignes du Prêt.





## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 :

Le conseil municipal s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt

Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte, à l'unanimité, les propositions ci-dessus.

### **20190924/05 – ATTRIBUTION D'UN NOM DE LA VOIE D'ACCES DU LOTISSEMENT RESIDENCE DE PORH GUERH**

Un programme locatif Aiguillon construction de 10 maisons individuelles, à Porh Guerh, sera livré en 2020 dans la commune.

Monsieur le Maire informe les membres présents qu'il appartient au conseil municipal de choisir, par délibération le nom donné aux rues.

La dénomination des voies communales, et principalement à caractère de rue, est laissée au libre choix du Conseil municipal dont la délibération est exécutoire par elle-même.

Le numérotage des habitations constitue une mesure de police générale que le maire peut prescrire en application de l'article L2213-28 du CGCT aux termes duquel « dans toutes les communes où l'opération est nécessaire, le numérotage des maisons est exécuté pour la première fois à la charge de la commune. L'entretien du numérotage est à la charge du propriétaire qui doit se conformer aux instructions ministérielles ».

Il convient, pour faciliter le repérage, pour les services de secours (SAMU, pompiers, gendarmes qui ont du mal à localiser les adresses en cas de besoin), le travail des préposés de la poste et d'autres services publics ou commerciaux, la localisation GPS, d'identifier clairement les adresses des immeubles et de procéder à leur numérotation.

Monsieur le maire soumet au conseil municipal la proposition du bureau municipal du 18 septembre 2019 : Résidence de Porh Guerh – rue du Sémaphore.



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, considérant l'intérêt communal que représente la dénomination d'une rue, à l'unanimité :

- Valide le principe général de dénomination et numérotation des voies de la commune
- Valide de nom attribué à la voie communale (plan ci-joint)
- Adopte la dénomination suivante :
  - o Résidence de Porh Guerh – rue du Sémaphore
- Autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération

### **20190924/06 – CREATION DU BUDGET DU LOTISSEMENT COMMUNAL DE PORH GUERH AVEC FIXATION DU PRIX DE VENTE DU M<sup>2</sup> DU TERRAIN**

Lors de sa séance du 6 juin 2019, le conseil municipal a approuvé la création d'un budget annexe de comptabilité M14 dénommé « budget annexe du lotissement communal de Porh Guerh ».

Il convient désormais de présenter ce budget prévisionnel en fonctionnement conformément au tableau ci-annexé, à savoir :

- DEPENSES	87 338,40 €
- RECETTES	291 380,00 €

Le projet se compose de 5 lots libres à usage d'habitation individuelle.

Le projet se situe au sud du bourg, il se raccorde sur la route du Fort. La surface mesurée du lotissement est d'environ 2240 m<sup>2</sup>. La surface mise en vente est de 1714 m<sup>2</sup>.

Il est bordé :

- Au nord et à l'est, par des habitations
- A l'ouest et au sud par des champs

Le lot 1	319 m <sup>2</sup>
Le lot 2	310 m <sup>2</sup>
Le lot 3	310 m <sup>2</sup>
Le lot 4	380 m <sup>2</sup>
Le lot 5	395 m <sup>2</sup> .

Monsieur le maire propose à l'assemblée de fixer le prix de vente du m<sup>2</sup> à 170,00 € HT, soit environ 200,00 € TTC.

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

- Précise que ce budget annexe de lotissements sera voté par chapitre
- Approuve pour l'exercice 2019, le budget annexe de lotissements arrêté aux montants précisés dans le tableau annexé à la présente délibération
- Décide de fixer le prix de vente du terrain à 170,00 € HT le m<sup>2</sup> soit environ 200,00 € TTC le m<sup>2</sup>
- Autorise le maire à signer tous les documents découlant de ces décisions





## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

### **20190924/07 – ETABLISSEMENT DES CRITERES DE SELECTIONS DES CANDIDATS ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES FIXANT LES CLAUSES D'ATTRIBUTION DES TERRAINS DE PORH GUERH (5 LOTS)**

La Loi SRU a rendu obligatoire le Cahier des Charges de Cession de Terrains (C.C.C.T.). Ainsi, conformément à l'article L 311-6 DU Code de l'urbanisme, le C.C.C.T. précise, concernant les cessions de terrains, le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il peut également fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Considérant le projet de lotissement communal de Porh Guerh, constitué de 5 lots, Monsieur le maire propose à l'assemblée de définir les dispositions constitutives du cahier des charges à savoir :

#### Titre 1 – Dispositions générales

##### **Article 1 – Objet du Cahier des Charges**

Conformément au Code de l'urbanisme, le cahier des charges a pour objet de définir les droits et obligations de la Commune de Gâvres, aménageur, ainsi que des acquéreurs successifs au sein des lots 1 à 5 du lotissement communal de Porh Guerh.

Il est précisé que ces règles s'ajoutent aux dispositions de caractère réglementaires contenues dans le règlement du PLU de la Commune de Gâvres. Il doit être fait mention des droits et obligations résultant de ce présent cahier des charges dans tout acte translatif des parcelles.

Il est remis un exemplaire du présent cahier des charges à chaque acquéreur lors de la signature du compromis de vente. En tout état de cause ce document leur est communiqué préalablement à la signature du compromis de vente et de tout acte conférant un droit à construire sur l'emprise des lots précités. Les actes devront mentionner que ces formalités ont bien été effectuées.

##### **Article 2 - Force obligatoire du cahier des charges**

Les règles visées en l'article 1er s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports entre la Commune de Gâvres et les propriétaires successifs des parcelles des différents lots visés dans le présent cahier des charges.
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée. Le présent cahier des charges est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier donataire, tout ou partie des parcelles des lots de 1 à 5 du lotissement communal de Porh Guerh

Le cas échéant, le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par la Commune de Gâvres pendant la durée de la réalisation du lotissement communal.

En cas de transgression des dispositions du présent cahier des charges et de différend relatif à son interprétation, le tribunal administratif de Rennes est compétent pour connaître de toute action en



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

exécution forcée notamment en démolition et allouer des dommages-intérêts à la Commune de Gâvres.

Tout litige entre propriétaires doit se régler directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, la Commune puisse être mise en cause.

### Titre 2 – Prescriptions imposées aux acquéreurs de terrains

#### **Article 3 – Le principe de sélection initiale des acquéreurs et détermination du prix de vente par la Commune**

En raison d'une raréfaction des terrains à bâtir sur la Commune de Gâvres et au vu des objectifs de réalisation de ce nouveau quartier le Conseil Municipal, lors de sa séance du 24 septembre 2019, a défini, d'une part, les conditions d'attribution des lots permettant de sélectionner les candidats auxquels seront cédés les terrains à bâtir et, d'autre part, le prix de vente des terrains tel que suit.

#### **CRITERES D'ATTRIBUTION**

- *CRITERES GENERAUX*
  - L'acquisition est réservée exclusivement aux personnes physiques pour la réalisation de leur résidence principale
  - Un seul lot sera attribué par candidat
  
- *CRITERES NON DISCRIMINANTS*
  - La composition du ménage :
    - 10 points par enfant à charge de moins de 12 ans
  - Statut d'occupation du logement actuel
    - Le ménage n'a jamais été propriétaire de son logement : 20 points
    - Le ménage a déjà été propriétaire de son logement, mais ne l'est plus depuis plus de 2 ans : 10 points
    - Le ménage est propriétaire de son logement actuel : 5 points
  - Lien avec la commune :
    - Au moins une personne composant le ménage a déjà résidé à Gâvres : 20 points
    - Au moins une personne composant le ménage réside actuellement sur le Pays de Lorient : 10 points

#### **PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES LOTS**

- Une fois le nombre de points attribué à chaque ménage, les candidats seront classés par ordre décroissant des points obtenus. En cas d'égalité de points, un tirage au sort sera organisé
- Le premier ménage, désigné en fonction du nombre de points et après tirage au sort si nécessaire, pourra alors choisir son lot, et ainsi de suite jusqu'à épuisement des lots proposés



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

- Une fois le lot choisi, le candidat signe un bon de réservation de lot et celui-ci n'est plus disponible pour le choix des candidats
- Les candidats non attributaires seront inscrits sur la liste d'attente
- Le prix de vente est fixé à 170,00 € HT/m<sup>2</sup> soit environ 200,00 € TTC le m<sup>2</sup>
- En cas de candidature insuffisante à la date du 1<sup>er</sup> avril 2020, les lots seront attribués au fil de l'eau aux candidats répondant aux critères généraux.

### **Article 4 – Obligation de signer un compromis de vente**

Préalablement à la signature de tout acte authentique, l'attribution d'un lot dans chacun des lots visés par le présent cahier des charges donne lieu à la signature d'un compromis de vente entre l'attributaire du lot et la Commune.

### **Article 5 - Mentions du compromis de vente conclu avec la Commune**

Le compromis de vente visé à l'article 4 pourra comporter une clause suspensive, à la demande de l'acquéreur, relative à un financement bancaire et comportera notamment une clause suspensive relative à l'obtention du permis de construire dans un délai déterminé à l'article 8-2 ci-après.

Au moment de la signature de l'acte d'acquisition, l'acquéreur devra payer, en sus de son prix, les frais notariés et la TVA liés à son contrat d'acquisition.

### **Article 6 - Etat du bien - Nature du sol**

L'acquéreur prend le lot qui lui est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance tel qu'il existe sans aucune exception ni réserve et sans garantie de l'état du sol et sous-sol.

Toute étude de sol complémentaire, jugée nécessaire par l'acquéreur pour la réalisation de son projet sera à la charge de celui-ci.

### **Article 7 - Identification de la parcelle cédée et des droits à construire y attachés**

Le présent cahier des charges est applicable à la parcelle de terrain à bâtir cadastrée sous les numéros 94-95-96-97-98-99 de la section AD, pour une superficie de 2240 m<sup>2</sup>

La surface de plancher est de 1 714 m<sup>2</sup>.

Lot 1 319 m<sup>2</sup>

Lot 2 310 m<sup>2</sup>

Lot 3 310 m<sup>2</sup>

Lot 4 380 m<sup>2</sup>

Lot 5 395 m<sup>2</sup>

Les surfaces vont de 310 à 395 m<sup>2</sup>.



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

### Article 8 - Droits et obligations du propriétaire du lot privatif

#### 8-1 Réalisation des travaux de construction

Le propriétaire sera tenu de faire édifier et d'avoir achevé sa construction, à ses risques et périls, après avoir obtenu un permis de construire, dans le respect du présent cahier des charges des prescriptions du PLU et des permis d'aménager du lotissement.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur, justifiant de sa conformité avec le PLU de la commune de Gâvres.

Au moment de la construction, l'implantation du bâtiment devra être réalisée, aux frais de l'acquéreur, par le géomètre-expert.

#### 8-2 – Délais d'exécution

Compte tenu des objectifs d'intérêts publics, énoncés à l'article 3, notamment la raréfaction des terrains à bâtir sur la Commune, et la création d'un nouveau quartier permettant d'accueillir des familles, il est imposé à l'acquéreur les délais suivants :

Ainsi, il doit :

- avoir déposé sa demande de permis de construire dans un délai de quatre mois à compter de la signature du compromis de vente du lot. Il est conseillé de se rapprocher du service instructeur pour que le délai soit respecté.
- avoir signé l'acte de vente au plus tard 10 mois, après la signature du compromis de vente.
- avoir entrepris les travaux de construction de la maison trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.
- avoir mis hors d'eau, hors d'air sa construction dans le délai de 27 mois à compter de la signature de l'acte de cession. Au-delà de ce délai, la Commune aura la possibilité de reprise du terrain au prix d'achat augmenté des frais d'acquisition.

#### 8-3 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution, prévus à l'article 8-2 ci-dessus, sont prorogés de plein droit en cas d'empêchement pour une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur se trouve dans l'impossibilité de respecter ses engagements.

La preuve de l'empêchement et de sa durée sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés rencontrées par l'acquéreur pour l'obtention d'un financement pour la réalisation de sa maison ne sont pas constitutives d'un cas de force majeure.



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

### 8-4 - Mesures de protection des équipements publics et/ou communs pendant la construction

Pendant toute la durée du chantier, l'acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts ou lot voisin, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement, de même que toutes les terres et déblais aussi bien sur les parties communes que privatives autres que celles nécessaires aux travaux de finition,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs, accessoires de voirie pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour protéger l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
  - interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains, assurer une bonne qualité de l'air en : appliquant strictement les prescriptions réglementaires concernant les matériaux, la qualité de l'air et de l'eau, évitant la mise en œuvre de matériaux et produits dangereux selon la classification des phases R de la CE : toxiques et nocifs (R20 à 33), cancérigènes et mutagènes (R40 et 45 à 49), toxiques pour la reproduction (R60 et 61), évitant les produits émettant des composés organiques volatiles (COV) (colles, liants résines, peintures, vernis...) et, à défaut, préconiser l'emploi de produits certifiés NF-Environnement ou par d'autres labels intégrant des risques sur la santé et l'environnement, évitant les matériaux susceptibles d'émettre des fumées toxiques en cas d'incendie, contrôlant la qualité des installations de traitement de l'air, cause éventuelle de proliférations de bactéries (légionellose), assurant une bonne ventilation des locaux comportant des équipements polluants (imprimantes laser, télécopieurs, photocopieurs).

Les terres et déblais provenant des travaux de construction devront être évacués en dehors du lotissement.

Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'une somme de **cinq cents EUROS (500 €)** sera effectué par chaque acquéreur. Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente entre les mains du notaire rédacteur. Il appartiendra au notaire, à la demande de la Commune, de restituer à l'acquéreur tout ou partie de cette somme selon l'état de la voirie et des trottoirs au droit des lots après construction des pavillons et achèvement des travaux.

La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des maisons individuelles, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements des lots s'effectuera aux frais du propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées, par la Commune de Gâvres qui pourra pour ce faire utiliser le dépôt de garantie décrit ci-dessus sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot.

En tout état de cause, chaque propriétaire sera tenu d'établir contradictoirement avec son constructeur de maison, un état des lieux avant tout commencement des travaux et de mettre en



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

place les éléments de protection, notamment des trottoirs, bordures de trottoirs, accessoires de voirie et chaussée. Une copie du constat contradictoire sera transmise à la Commune dès sa réalisation par le propriétaire.

### Article 8-5 – Obligation d’occuper la maison à titre d’habitation principale

La maison devra être personnellement occupée, dès son achèvement, par l’acquéreur, à usage de résidence principale.

Toute location, quelle qu’en soit la nature, libre ou meublée, est interdite et serait, en tout état de cause nulle et de nul effet.

S’il advenait, après une période d’occupation par l’acquéreur, que celui-ci ne puisse plus l’occuper personnellement pour des raisons tenant à la modification de sa situation familiale ou professionnelle, de son état de santé, il devra en informer la Commune par un courrier adressé en la forme recommandée avec avis de réception postal.

La Commune pourra alors exiger que la maison, après avoir été libérée de ses différents meubles et autres objets, soit louée nue à titre de résidence principale.

Cette clause s’impose à l’acquéreur et aux acquéreurs successifs et celle-ci fera l’objet d’une publication au fichier immobilier.

### Article 8-6 - Affectation principale à usage d’habitation

L’acquéreur devra affecter principalement à un usage d’habitation la construction édifiée. A titre accessoire, une activité professionnelle pourra y être autorisée, sous réserve de n’entraîner aucune gêne pour les autres habitants.

Cette clause s’impose à l’acquéreur et aux acquéreurs successifs et celle-ci fera l’objet d’une publication au fichier immobilier.

### Article 8-7 – Vente location – Morcellement des terrains – nullité

- Tout morcellement, quelle qu’en soit la cause, du terrain cédé est interdit.
- En dehors des cas visés de l’article 8-5, ci-dessus, les locations sont interdites. Les actes de vente, de morcellement de location ou de concession d’usage qui seraient consentis par l’acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra, en vertu, de ces mêmes dispositions, être invoquée pendant la durée de 10 ans à compter de la signature de l’acte de cession par la Commune ou, à défaut, par le Préfet, sans préjudice le cas échéant, des réparations civiles.

Cette clause s’impose à l’acquéreur et aux acquéreurs successifs et celle-ci fera l’objet d’une publication au fichier immobilier.





## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

### Article 9 - Clause résolutoire

La vente du terrain sera consentie par la Commune sous la condition résolutoire du respect par l'acquéreur des dispositions des articles 8-1 à 8-3 ci-dessus.

### Article 9bis –Sanction financière

En cas de non-respect des dispositions contenues aux articles 8-5, 8-6 et 8-7, la Commune de Gâvres pourra demander le versement d'une somme égale à 100 €/m<sup>2</sup>, surface lot qui constitue la différence entre le prix du marché de 300,00 € TTC et le prix de vente fixé par la commune, conformément aux dispositions de l'article L1231-5 du Code Civil.

Cette sanction pourra être demandée pendant une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte de cession par la Commune.

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

- Approuve le cahier des charges de cession de terrains du lotissement de Porh Guerh
- Autorise le maire ou à défaut le 1<sup>er</sup> adjoint à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

### 20190924/07 – ATTRIBUTION DU NOM DE LA PROPRIETE COMMUNALE (EX. IGESA)

La commune a fait l'acquisition le 03 mai 2019 du centre de vacances de l'action sociale des Armées dit centre IGESA sis route du Fort, (à la Pointe des Saisies) à Gâvres pour un montant de 220 000,00 €. La superficie concernée est de 56 600 M<sup>2</sup> incluant des espaces naturels ; les surfaces bâties comprenant :

- six casemates pour 317 m<sup>2</sup>,
- Les structures du centre de vacance pour 722 m<sup>2</sup>
- Des blockhaus et des abris pour 1200 m<sup>2</sup>.

Lors de sa séance du 6 juin 2019, le conseil municipal a approuvé de choix du projet tiers lieu porté par les gestionnaires et donné son accord pour la signature d'une Autorisation d'Occupation Temporaire pour cet établissement.

Considérant que les offres de services seront les suivantes :

- Accueil de jeunes pendant l'été
- Hébergement d'associations
- Un espace de coworking : (wifi, imprimante, cuisine partagée) ouvert toute l'année pour favoriser les échanges entre coworks gâvrais et coworks de passage
- Séminaires et réunions  
Quatre salles de réunion de 19 à 100 personnes pour accueillir des séminaires
- Des ateliers  
Ouverts à tous autour de l'économie circulaire (fabrication de mobilier recyclé, réemploi de matériaux de voile, etc...), du numérique pour tous et de savoir-faire traditionnel,
- Centre de ressources locales  
Formation sur l'innovation sociale et montages de projets



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

- Gîte de groupes  
6 chambres complétées par de l'habitat de loisirs (type tentes safari) pour une capacité totale d'accueil de 12 personnes en dur et de 12 personnes en habitat léger.
- Fêtes familiales et vie associative  
Une grande salle de réunions (100 personnes) aménagée de manière modulable pour pouvoir accueillir des événements festifs comme des mariages, ou associatifs,
- Pratiques sportives douces  
Les salles de réunion pourront se transformer en espaces dédiés aux pratiques sportives douces

Vu l'article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales, qui précise que le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,  
Considérant que le site ex IGESA n'a jusqu'à présent pas fait l'objet d'une dénomination précise ;  
Considérant la situation géographique de ce site et les services proposés, il apparaît opportun de lui octroyer une dénomination en adéquation avec sa situation géographique et son utilisation.

Lors du bureau municipal du 18 septembre 2019, Monsieur le maire propose d'attribuer à ce lieu le nom officiel suivant :

« Les Saisies » (Pôle d'Accueil touristique de Développement Economique, Social et Solidaire).

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

- Approuve cette proposition
- Décide d'attribuer à ce site la dénomination suivante : « Les Saisies » (Pôle d'Accueil touristique de Développement Economique Social et Solidaire)

### **20190924/08 – DECISION MODIFICATIVE N°1 – BUDGET CAMPING 2019**

Vu l'instruction budgétaire et comptable M 14,  
Vu le budget des campings,

Monsieur le Maire propose d'autoriser la décision modificative au budget camping ci-annexée pour l'exercice 2019.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, vote, à l'unanimité, au niveau du chapitre, en dépenses les suppléments de crédits compensés par les plus-values et les moins-values de recettes et de dépenses indiquées sur la liste ci-annexée.

### **20190924/09 – CREATION D'UN EMPLOI « PARCOURS EMPLOIS COMPETENCES CAE-CUI »**

Monsieur le maire expose aux membres de l'assemblée :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, le dispositif « contrat unique d'insertion » est entré en vigueur. Institué par la loi du 1<sup>er</sup> décembre 2008 généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion, ce nouveau dispositif a pour objet de faciliter l'insertion professionnelle des personnes



## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

sans emploi rencontrant des difficultés sociales et professionnelles d'accès à l'emploi, en simplifiant l'architecture des contrats aidés ;

Dans le secteur non marchand, le CUI prend la forme d'un contrat d'accompagnement dans l'emploi CAE. Ces CAE sont proposés, prioritairement aux collectivités territoriales, afin de favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes à la recherche d'un emploi dans le métier offrant des débouchés dans le secteur marchand.

Notre commune peut donc décider d'y recourir en conciliant ses besoins avec la perspective d'aider un demandeur d'emploi à insérer le monde du travail.

Un CAE pourrait être recruté au sein des services techniques de la commune, pour acquérir de nouvelles compétences.

Ce contrat à durée déterminée serait conclu pour une période de 1 an à compter du 2 septembre 2019 (6 mois minimum, 60 mois maximum renouvellement inclus pour une personne âgée de plus de 50 ans sous réserve notamment du renouvellement de la convention « contrat unique d'insertion »).

L'Etat prendra en charge une partie de la rémunération correspondant au SMIC et exonérera les charges patronales de sécurité sociale. La somme restant à la charge de la commune sera donc minime.

Il est proposé au conseil municipal le recrutement d'un CAE à partir du 02 septembre 2019 au 01 septembre 2020, pour une durée hebdomadaire de prise en charge de 20 heures et à un taux de prise en charge fixé par le préfet à 50 %

Il est proposé au conseil municipal :

- d'adopter la proposition du maire
- d'inscrire au budget les crédits correspondant

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- approuve cette décision
- demande d'inscrire les crédits au budget correspondant.

### **20190924/10 – TARIFS AIRE DE CAMPING-CARS**

Sur proposition du bureau municipal du 18 septembre 2019, et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à 10 voix pour et 1 voix contre, décide d'appliquer les tarifs de l'aire de camping-cars à partir de la fermeture du camping les Joncs Océan ainsi qu'il suit :



Presqu'île de Gâvres

## COMPTE RENDU SEANCE CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2019

- **de fin août (fermeture du camping) au 31 octobre**
  - accès à l'aire de stationnement des Joncs (rue des Filets Bleus) avec branchement électrique et eau froide comprise : 8,00 € soit 8,80 € TTC par 24 heures
- **du 1<sup>er</sup> novembre au 29 février**
  - accès à l'aire de stationnement des Joncs (rue des Filets Bleus) avec branchement électrique et eau froide comprise : 6.36 € HT soit 7,00 € TTC par 24 heures
- **du 01 mars à l'ouverture du camping (fin juin)**
  - accès à l'aire de stationnement des Joncs (rue des Filets Bleus) avec branchement électrique et eau froide comprise : 8,00 € soit 8,80 € par 24 heures

### Délibérations 20190924/01 à 20190924/10

La séance est levée à 19h48.