

Mairie de Bouillargues  
Hôtel de ville  
30230 BOUILLARGUES

**COMPTE RENDU  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 13 Novembre 2012**

Réf. : MG/LD/VL 2012

La séance est ouverte à 18 heures 30

Monsieur le Maire établit la liste des membres présents, absents et des procurations et précise que le nombre de votants à cette séance est de 25.

PRESENTS : MM GAILLARD - CALVIE – Mme CHEIRON – M. SEGUELA – Mmes TRONC – M. RIGAILL – Mmes LACASSAGNE - NOWACKI – LAMBERTIN — MM DE GOURCY – SEIGNEUR – WAGNER – Mme ETEVE – MM CHAMPEAU – Mmes COTELLE - CHAPON – GROS – CHABAUD - MM MEYRUEIS - RAFFIN -

ABSENTS : Mmes CHAHABIAN – BATTE – GARNIER – MM CREMIER - GARCIA – Mme BENOIT – Mme MILETTO – ILLOUZ - MARTIN -

PROCURATIONS : Mme CHAHABIAN à M. RIGAILL  
Mme BATTE à Mme TRONC  
Mme GARNIER à M. GAILLARD  
Mme BENOIT à Mme CHEIRON  
M. MARTIN à M. RAFFIN

-----

Le quorum étant réuni, Monsieur le Maire commence l'examen des différents points de l'ordre du jour.

**1. Désignation du secrétaire de séance**

Madame Françoise LACASSAGNE, seule candidate, est élue secrétaire de séance à l'unanimité

**2. Approbation du procès verbal de la séance du 25 Septembre 2012**

Le procès verbal de la séance du 25 septembre 2012 est approuvé à l'unanimité.

M. Jean-Marc RAFFIN conteste la présentation de certains points

**3. Modification du P.O.S.**

Monsieur le Maire donne lecture de la note concernant la révision du POS. La commune envisage de créer une extension du gymnase afin d'aménager une salle de réunion pour les associations qui occupent le bâtiment.

Toutefois, le gymnase est situé en zone UD du P.O.S. et se voit appliquer un coefficient d'emprise au sol qui ne permet pas son extension. En effet, dans cette même zone cohabitent des habitations et des bâtiments à usage d'équipements publics tels que le Collège, les arènes et le gymnase. Or, si leur cohabitation ne crée aucun conflit de voisinage, leur évolution n'est pas soumise aux mêmes contraintes.

Aussi, une modification du P.O.S. permettrait d'exclure les bâtiments publics à la règle du C.E.S. en modifiant la réglementation de la zone UD.

Le président du tribunal administratif a désigné Monsieur Jacques GRELU en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête a eu lieu du lundi 20 août au vendredi 21 septembre 2012.

Les personnes publiques associées à toute modification du document d'urbanisme ont émis un avis favorable, notamment le Préfet du Gard, par courrier du 21 août 2012.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences : les 19, 20 et 21 septembre dernier. Aucune observation du public n'a été inscrite sur le registre d'enquête.

Il est donc proposé au conseil municipal d'approuver la modification du POS relative à l'exclusion des bâtiments publics de l'application du coefficient d'occupation des sols. Le nouvel article UD9 est ainsi rédigé :

*ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL*

*« L'emprise au sol totale des constructions, autres que les bâtiments à usage d'équipements publics, n'excèdera pas :*

*-35 % de la superficie du terrain, en secteurs UD et UDa.*

*-14% en secteur UDb.*

*Ne sont pas soumis à la règle d'emprise au sol les bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, culturels, etc...) ».*

M. JM RAFFIN précise que sur la forme il n'y a aucun souci en revanche il souhaiterait que les élus soient prévenus lors des visites des commissaires enquêteurs.

Monsieur le Maire considère que cela est tout à fait normal et que désormais les élus seront prévenus spécialement. L'affichage en mairie et la communication officielle ont été réalisés.

M. JM RAFFIN demande quels sont les organismes associés à ce projet.

Monsieur le Maire répond que la DDTM et les personnes publiques ont été associées.

Ce point d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

**4. Signature d'un convention opérationnelle :**

Monsieur le Maire donne des explications sur **l'Etablissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon** (EPF LR), établissement public de l'Etat, créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008. Il a vocation, sur le territoire de la région Languedoc Roussillon, à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter la mise en oeuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités

économiques, le développement des loisirs et du tourisme, la réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, la lutte contre l'insalubrité, le développement du renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

L'EPF procède également à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement des missions énumérées ci-dessus.

En 2009 la communauté d'agglomération Nîmes Métropole a signé avec l'EPF Languedoc Roussillon une convention cadre pour la création de réserves foncières sur son territoire. Elle lui a par ailleurs confié la réalisation d'un diagnostic foncier relatif à la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat (PLH). En effet, celui-ci préconise la création de 10 537 logements sur le territoire de Nîmes Métropole. L'EPF Languedoc Roussillon est donc susceptible d'assister les communes membres de Nîmes Métropole, dans les missions inscrites dans l'acte de création et reprises dans la convention cadre.

Dans ce contexte, la commune de Bouillargues souhaite confier à cet établissement la gestion du dossier relatif à la vente par Messieurs MARJANSKI des parcelles cadastrées section AD, n° 29 et 30, sises 12 rue de la République. En effet, ces parcelles étant situées au cœur de ville, il est important que la commune puisse intervenir dans l'aménagement de cet espace.

Plus concrètement, l'EPF se porterait acquéreur de la parcelle, prendrait en charge la réalisation des diagnostics et les éventuels travaux nécessaires à la réalisation d'un programme. La commune quant à elle, devra définir un projet de réalisation, et chercher un éventuel acquéreur ou bailleur social capable de mettre en œuvre le projet défini par elle.

M GAILLARD explique qu'il a reçu l'été dernier la visite d'un architecte intéressé par le bâtiment mis à la vente par messieurs MARJANSKI. Il souhaitait y réaliser un collectif de 30 logements sociaux. Or, ce type de projet est trop important pour le centre du village.

Monsieur MARJANSKI est venu ensuite en mairie faire une proposition de vendre son bien au prix de 550 000 €. La mairie s'est alors tournée vers l'EPF, établissement qui se substitue temporairement aux communes pour acquérir des biens auprès de particuliers. En cas d'accord, la vente aurait lieu entre Messieurs MARJANSKI et l'EPF.

La convention soumise à l'approbation du conseil municipal a pour objet de confier à l'EPF la gestion de ce projet. La commune doit pour sa part, rechercher des acquéreurs susceptibles de réaliser des projets qui s'inséreront le mieux possible dans le centre-ville. La convention a une durée de 3 ans renouvelable une fois.

Monsieur RAFFIN remarque que ce projet touche le cœur du village qui est très sensible. La commune est par ailleurs en cours de révision du P.L.U. ; il propose qu'un projet soit présenté et étudié en commission d'urbanisme, ce qui est préférable au recours à l'EPF dont on ne connaît pas le projet sur cette parcelle.

Monsieur le Maire explique qu'il n'y a aucun projet actuellement, c'est justement ce qui explique le recours à l'EPF, qui permet d'avoir du temps pour étudier toutes les opportunités, sachant que la famille MARJANSKI souhaite vendre rapidement. Cette solution permet d'éviter qu'un promoteur ne vienne construire une multitude de logements.

Madame CHAPON indique que le permis pourrait être bloqué dans le cadre du POS. Ce à quoi monsieur GAILLARD explique que si le projet respecte la réglementation en terme de COS,

distances, hauteurs, etc... il n'aura aucun moyen d'empêcher sa réalisation. D'autant que les logements sociaux sont exemptés de places de stationnement.

Monsieur RAFFIN indique qu'il ne comprend pas le choix de la commune s'il n'y a pas de projet avancé.

Monsieur le Maire rappelle que la convention est signée pour trois ans renouvelables. Une réunion avec les représentants de l'EPF a permis d'estimer à 15 le nombre de logements réalisables, dont 25% de logements aidés. La commune n'a pas les fonds pour acquérir directement ce bâtiment que France Domaines a estimé à 430 000.00 € ; le recours à l'EPF laisse le temps de rechercher un promoteur qui proposera un parc de logements acceptable.

Monsieur RAFFIN reste sur sa proposition initiale. Les problèmes du propriétaire durent depuis longtemps ; ce projet ne relève pas de l'intérêt général mais de l'intérêt d'un particulier. Il souhaite par ailleurs savoir si la commune va laisser son droit de préemption urbain à l'EPF.

Monsieur GAILLARD répond que la situation des MARJANSKI justifie l'intervention de la commune pour éviter des projets non adaptés à ce secteur sensible. S'agissant du DPU, la décision appartient à la commune.

Monsieur RAFFIN demande si un bailleur social sera contacté et si une devanture commerciale est prévue.

Monsieur le Maire répond que les bailleurs sociaux seront bien contactés puisque la commune peut rechercher un promoteur, public ou privé. L'idée initiale était d'intégrer des locaux commerciaux. Mais après réflexion, la commune n'envisage pas de faire jouer la concurrence avec les commerces existants, en raison d'un tissu commercial fragile.

Monsieur RAFFIN remarque qu'il y a très peu de concurrence sur Bouillargues. Ce à quoi Monsieur le Maire répond qu'il y a déjà tous les commerces nécessaires et que l'essentiel est surtout de les maintenir. La proximité de Nîmes est un frein au développement des petits commerces sur la commune.

Monsieur RAFFIN signale que ce n'est pas la bonne question. Il faut préserver le commerce dans le cœur de ville ; or, là c'est bien un commerce qui disparaît. Il faut faire des logements certes, mais aussi du commerce. Garder un cœur de ville dynamique demande de l'imagination

Monsieur SEGUELA rappelle que la signature de la convention laisse le temps à la commune d'étudier les besoins. On n'est ni pour, ni contre ; le temps permettra d'analyser plus précisément les besoins en terme de commerces et leur viabilité économique.

Monsieur RAFFIN acquiesce mais reste inquiet de la signature d'une convention qui ne précise aucun projet. Sachant qu'un promoteur ne prévoira aucun commerce.

Madame CHAPON demande confirmation qu'il y aura bien du logement. Ce que confirme monsieur GAILLARD puisque il y a 850 m<sup>2</sup> de terrain. En tout état de cause, le projet proposé sera soumis à l'avis du conseil municipal.

Madame GROS relève que ce système permet d'avoir une réserve foncière.

A la question de Monsieur RAFFIN qui demande quel est le deuxième projet retenu par l'EPF, monsieur le Maire explique qu'il s'agit des 12 ha destinés à l'urbanisation à l'Est de la commune.

Monsieur RAFFIN souhaite une autre précision sur les termes de la convention : *page 7 – engagement de Nîmes métropole - 1<sup>er</sup> alinéa* : la commune a les moyens d'élaborer son document d'urbanisme sans Nîmes métropole. Par ailleurs, il souhaite savoir si le 3<sup>ème</sup> alinéa concerne bien le logement.

Monsieur le maire explique que ces engagements concernent la commune, qui si elle le souhaite, pourra se faire épauler par la CANIM.

Monsieur CALVIE ajoute que la convention prévoit une aide, une assistance à la commune. Mais on peut très bien ne pas la solliciter.

Monsieur RAFFIN demande si la commune prendra la jouissance des biens acquis. Monsieur le Maire répond par l'affirmative, y compris toutes les taxes, assurances ou autres études que l'EPF aura engagées.

Monsieur CALVIE précise que c'est au moment de la revente qu'on aura une idée des recettes et donc du retour sur investissements.

Madame GROS demande si les délais sont connus.

Monsieur le Maire répond que cela dépend du projet qui sera soumis à la commune. En tous les cas, ce sera une opération blanche.

Madame CHAPON demande si messieurs MARJANSKI sont d'accord sur cette opération.

Monsieur GAILLARD répond qu'ils n'ont pas encore donné leur avis. Ils ont reçu d'autres propositions plus intéressantes mais l'EPF, si un accord est trouvé, règlera le prix convenu dans les trois mois. Ce qui n'est pas le cas des promoteurs qui paieront certainement au fur et à mesure de l'avancement du projet et de la revente des logements.

Monsieur RAFFIN demande ce qui est envisagé si messieurs MARJANSKI refusent la proposition de l'EPF. Ce à quoi monsieur le maire explique que la commune bénéficie toujours de son droit de préemption.

Monsieur SEGUELA ajoute que la municipalité ne peut dévoiler la suite envisagée des négociations.

Monsieur RAFFIN relève qu'il y aurait donc bien un projet abouti, avec un « plan B » en réserve.

Monsieur RIGAILL insiste sur le fait que la commune ne peut dévoiler ici la suite des négociations alors qu'elles sont en cours.

Monsieur RAFFIN comprend mais ne comprend pas le recours à l'EPF alors qu'un projet est en train de se concrétiser.

A l'issue de ce débat, la convention avec l'EPF est approuvée à l'unanimité .

## **5. Frais de fonctionnement des écoles publiques**

M. Jean RIGAILL informe que conformément à l'article 23 de la loi n°83-663 du 22 juillet 1983, il est nécessaire de fixer chaque année la répartition des charges de fonctionnement des écoles publiques accueillant des enfants de plusieurs communes.

- Les frais de fonctionnement de l'école maternelle s'élevant à 255 976.74 € (231 916.91 euros l'année dernière) pour 209 enfants, la contribution des communes de résidence est fixée à 1 224.77 € par enfant (1 109.65 euros l'année dernière)
- Les frais de fonctionnement de l'école primaire s'élevant à 101 401.76 € (107 775.06 € l'année dernière) pour 370 enfants, la contribution des communes de résidence est fixée à 274.05 € (291.28 € en 2010) par enfant.

Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter cette répartition intercommunale des charges de fonctionnement des écoles primaire et maternelle pour l'année scolaire 2011/2012.

Ce point d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

## **6. Représentation de la commune au 96<sup>ème</sup> Congrès des Maires :**

Monsieur le Maire explique que le Congrès des Maires constitue un « rendez-vous majeur » pour tous les décideurs territoriaux, où la commune de Bouillargues est représentée chaque année.

Prévu cette année du 20 au 22 novembre 2012, le congrès est l'occasion de participer à de nombreuses conférences portant sur des sujets d'actualité organisés autour de grands thèmes : Finances, Informatique/télécommunications, Aménagement de la ville, Bâtiments /travaux publics /voirie /espaces verts, Environnement/ Energie, Prévention/Sécurité/Proximité, etc... C'est également l'occasion de profiter du salon des collectivités locales où exposent de nombreuses entreprises.

Comme chaque année, le Maire et trois adjoints participeront au Congrès. Conformément aux dispositions du CGCT, ils pourront bénéficier du remboursement des frais de transport et de séjour engagés à cette occasion, sur présentation de justificatifs (état de frais accompagné des factures correspondantes).

Il est ainsi demandé au conseil municipal d'autoriser le remboursement des frais engagés par les élus pour participer au Congrès des Maires 2012.

Ce point d'ordre du jour est voté à l'unanimité.

## **7. Convention de servitude avec BRL**

Monsieur Denis CALVIE explique qu'afin d'alimenter le parc Blachère et le boulodrome en eau brute, BRL va étendre son réseau jusqu'à la parcelle où sont implantées ces installations.

Pour alimenter le bâtiment, la canalisation doit longer la clôture du parc Blachère, côté rue du pont de la République, sur une longueur de 33 mètres.

La commune doit donc accorder à l'entreprise une convention de servitude sur sa parcelle, cadastrée section AC n° 313.

Monsieur CALVIE précise que la commune bénéficiera d'une subvention de la Région et il y aura un comptage pour le Parc Blachère et un autre pour le boulodrome, une convention sera donc établie.

La commune s'engage à mettre en place des irrigations chez eux et eux paieront les asperseurs.

Ce point d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

## **8. Prise en charge d'un sinistre au titre de la responsabilité civile**

Monsieur le Maire explique que le 26 septembre 2012 un jet de pierre provoqué par la débroussailleuse des services techniques a endommagé la vitre droite d'un véhicule en stationnement.

Générali assurances, a informé la commune que sa responsabilité était engagée. Le montant de la réparation s'élève à 202.06 € à régler à la MACF.

Le conseil municipal devra se prononcer sur le remboursement de cette dépense

Monsieur le Maire précise que cette somme correspondant à la franchise.

Monsieur Denis CALVIE considère que cela fait deux fois que cela se produit et que la commune doit toujours payée, ce système est un peu trop facile pour les habitants.

Monsieur RAFFIN est d'accord avec M. CALVIE.

Monsieur le Maire rappelle qu'en l'occurrence cette déclaration était justifiée, les services techniques étaient présents lors du sinistre et ont établi un constat amiable qui engage la responsabilité de la commune

Ce point d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

## **9 Convention de servitude entre la commune et un particulier**

Monsieur CALVIE explique que dans le cadre du plan de circulation, la commune souhaite aménager le débouché de la route de Manduel sur la route de Rodilhan. Cet aménagement comprend entre autres, la création d'une piste cyclable.

Afin de ne pas interrompre ce mode doux de circulation et de le prolonger jusqu'au passage piétons de la route de Rodilhan, il est envisagé un traçage de cette voie sur la partie d'une parcelle appartenant à un propriétaire privé.

Cette portion n'est pas utilisée par le propriétaire et la voie de circulation sera matérialisée de manière à sécuriser cette partie.

Monsieur Jacques BONAMY, domicilié 1 route de Manduel à Bouillargues, a accepté d'accorder à la commune de Bouillargues une servitude de passage selon le plan ci-joint.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la convention de servitude entre la commune et Monsieur BONAMY.

Monsieur CALVIE donne des précisions, le plan ayant été oublié lors de l'envoi de la convocation. Celui-ci explique que la portion qui correspond à la servitude est signifiée en rouge.

Monsieur JM RAFFIN demande si le propriétaire peut dénoncer cette servitude.

Monsieur CALVIE répond positivement.

Ce point d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

### **10 Pour information : décisions prises en application de l'article L2122-22 du CGCT**

Madame CHAPON demande de précisions sur le point 67.

Monsieur le Maire explique que la SCI RAPI s'oppose au projet « Un Toit pour Tous » La SCI RAPI a enclenché une action en justice mais a été déboutée.

La SCI RAPI part du principe que les bâtiments seront mitoyens alors que les murs maîtres sont indépendants. Tant que le jugement ne sera pas rendu, le projet est suspendu.

Ce point d'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

### **Questions diverses :**

Madame CHAPON demande où en est l'affaire SAFAF.

Monsieur le Maire explique que le sursis à statuer a été annulé. La mairie a fait appel de cette décision et a déposé un mémoire. Nous sommes dans l'attente de décision de la cour administrative de Marseille.

Problème de chauffage dans les anciennes écoles. M. CALVIE indique qu'il verra ce problème avec les services techniques.

Monsieur CALVIE informe Mme GROS, qu'il lui renverra le rapport sur l'eau, son mail étant revenu en raison d'une mauvaise adresse.

L'ordre du jour étant levé, la séance est levée à 19 h 25.

La Secrétaire,

Françoise LACASSAGNE

Le Maire,

Maurice GAILLARD