

M A I R I E
DE CHÂTEAUNEUF-SUR-SARTHE

C O N S E I L M U N I C I P A L

S E S S I O N O R D I N A I R E

COMpte RENDU DÉTAILLÉ DE LA SÉANCE DU 26 JANVIER 2016

Présidence de Monsieur Maurice JARRY, Maire

ÉTAIENT PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs BRISSAUD, SUREAU, DUCHEMIN, LEBRUN, CONGNARD **Adjoint**s et Mesdames et Messieurs GAGNIER, BOUTIN, DERSOIR, PÉNARD, CRÉPEL, CRASNIER, ESNAULT, DRIANCOURT, BILLIET et PERTUISEL **Conseillers Municipaux**.

ABSENTS EXCUSÉS : Mesdames LAMISSE, BOZDEMIR, LEMAIRE, PIEAU et TEMPLÉ

PROCURATION : Madame BOZDEMIR à Madame DERSOIR, Madame TEMPLÉ à Monsieur BILLIET, Madame LEMAIRE à Monsieur CRASNIER pour voter en leurs noms.

ABSENTS NON EXCUSÉS : Messieurs PEREYROL et NACHURY

SECRÉTAIRE : Monsieur BOUTIN Louis

1 - APPROBATION COMPTE RENDU SÉANCE DU 15 DÉCEMBRE 2015

Le compte rendu est approuvé mais les membres du Conseil souhaitent que le compte rendu intégrant les corrections demandées leur soit envoyé.

2 - PRÉSENTATION POUR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES PHASES 2 ET 3 DU PROJET CHÂTEAUNEUF COEUR DE VILLE.

Par délibération en date du 02 décembre 2014, notre Assemblée a adopté l'adhésion de notre commune au projet "Anjou Cœur de Ville" devenu par la suite "Châteauneuf Cœur de Ville". Ce projet s'articule autour de 4 phases et est défini par le Conseil général de Maine-et-Loire pour mettre en œuvre un programme de revitalisation d'un centre bourg.

Phase n°1 : Plan de référence pour la stratégie urbaine du centre-ville décliné en trois parties :

- Le bilan des études réalisées dans le centre-ville,
- le diagnostic partagé sur le centre ville,
- la prospective avec la définition de stratégie et d'orientations pour le centre-ville.

Phase n°2 : Diagnostic détaillé du centre-ville autour des thématiques suivantes :

- Offre commerciale et artisanale et ses perspectives,
- problèmes fonciers et immobiliers,
- logements avec les éventuels dysfonctionnements du marché immobilier, espaces non urbanisés, équipements et réseaux publics.

Phase n°3 : Étude opérationnelle sur les périmètres d'action retenus par la municipalité et qui se compose de quatre phases :

- Proposition d'un projet architectural et urbain pour chaque périmètre retenu,
- enquête préalable à une DUP,
- enquête parcellaire et notifications individuelles,
- définition des conditions de réalisation du programme de revitalisation du centre-ville.

Phase n°4 : Mise en œuvre du programme de revitalisation du centre ville avec deux outils : l'opération de restauration immobilière (ORI) et l'OPAH de renouvellement urbain.

Cette phase peut faire l'objet d'une mission de conduite d'opération confiée à la SODEMEL ou la SPLA de l'ANJOU.

Aujourd'hui, la phase n°1 est terminée, il s'agit maintenant de mettre en place les phases n°2 et 3.

Le Conseil Municipal prend acte de cette présentation par la Direction de l'Ingénierie et de l'Accompagnement des Territoires du Département de Maine-et-Loire articulée autour d'un rappel du dispositif Châteauneuf-sur-Sarthe Cœur de ville.

- Étape 1 : Plan d'orientation pour la stratégie urbaine du cœur de ville.

- Étapes 2 et 3 : établissement d'un plan guide à partir d'un diagnostic détaillé du cœur de ville et d'une étude pré-opérationnelle de l'habitat pour une revitalisation du cœur de ville. (Présentation déroulement, modalités de réalisation et coût estimatif).

- Étape 4 : Mise en œuvre du programme de revitalisation du cœur de ville.

- Calendrier du dispositif.

Conformément au mandat confié à la SPLA de l'Anjou, le portage foncier peut intervenir à n'importe quel moment de l'opération Châteauneuf Cœur de Ville.

3 - PROJET D'ACQUISITION DE LA PARCELLE AH 932 (BÂTIMENT EX ALD)

Lors de la réunion de la commission Urbanisme qui a eu lieu le 17 décembre 2015, et dans le cadre du projet "Châteauneuf Cœur de Ville", il a été évoqué, à court terme, l'avenir de l'atelier relais / bâtiment F. Le devenir de ce bâtiment n'est pas encore défini.

Il pourrait être conservé, alors de gros travaux d'adaptation et de mise en accessibilité seront nécessaires pour accueillir des activités à définir, ou il pourrait être déconstruit pour laisser place à un projet d'habitat individuel groupé en continuité du projet situé à l'Est de la maison de santé.

Une évaluation du coût de la transformation a été estimée à 1 200 000 € Quant au coût de la démolition, il est évalué à 50% de l'estimation ci-dessus sans compter l'acquisition foncière et le diagnostic amiante.

Ce bien, est actuellement propriété de la C.C.H.A., qui envisage de le céder en 2016. La C.C.H.A. pourrait, dans le cadre du droit de préemption urbain, contraindre la municipalité, par le droit de délaissement, à acquérir ce bâtiment très rapidement.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire décide de :
- demander à la Communauté de Communes du Haut Anjou de faire une proposition de vente de cette parcelle après bornage afin de définir quelle division parcellaire est concernée puisque ce bâtiment est à cheval sur deux parcelles et de faire une proposition de prix avec ou sans démolition du bâtiment F.

4 - ÉTUDE GÉOTECHNIQUE POUR L'IMPLANTATION DE LA NOUVELLE SALLE DE SPORT

La commune de Châteauneuf-sur-Sarthe envisage la construction d'une salle multisports couverte sur le territoire communal. Afin de poursuivre ce projet, et avant toute décision définitive d'implantation de ce nouveau bâtiment, il est nécessaire de réaliser une étude géotechnique.

Cette étude géotechnique sera au minimum une mission de type G12 et répondra impérativement aux demandes suivantes :

- Elle comprendra 6 points de sondages indiqués sur le plan d'implantation joint en annexe.
- Les sondages comporteront 50 % d'essais pressiométriques.
- Elle indiquera pour chaque point le niveau NGF au plan du géomètre, le niveau d'assise des fondations avec la contrainte admissible.
- L'entreprise indiquera les précautions à prendre au niveau des circulations aquifères et précisera les dispositions à prendre en fonction des niveaux des terrains naturels et des niveaux du bâtiment futur (drainage, etc...).
- L'étude donnera les caractéristiques des terrains du sous-sol et étudiera la possibilité de réaliser des dallages sur terre-plein ou sur sol existant en précisant les coefficients de sol et les épaisseurs de terre impropres à décaper pour chaque point de sondage. Les conditions de réalisation des dallages seront précisées. Conformément au DTU dallages, l'étude comprendra 3 sondages plus un point tous les 2000 m². La reconnaissance sera menée jusqu'à la profondeur déterminée par le géotechnicien, où la déformation du substratum est négligeable. Le géotechnicien réalisera un tableau de sondages en précisant la nature, l'épaisseur, les modules de déformation ES des différentes couches.
- **Risque sismique** : le projet doit faire l'objet d'une étude du risque de liquéfaction des sols et de leur classification.
- Cette étude est au préalable nécessaire pour que le cabinet d'architectes retenu dans le cadre de cette implantation puisse nous remettre dans les meilleurs délais un avant projet nécessaire pour les demandes de subventions.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, autorise celui-ci à lancer l'étude géotechnique préalable nécessaire à l'implantation d'une nouvelle salle multisports couverte sur le territoire retenu.

5 - RÉGULARISATION BORNAGE PROPRIÉTÉ DE M.BÉCHU

Lors de l'opération de bornage effectué par le cabinet BRANCHEREAU concernant la division de la propriété de Monsieur BÉCHU, il s'est avéré que celui-ci, au moment de l'implantation de sa clôture, ait empiété sur le domaine public communal (cf plan joint).

Compte tenu de ces éléments, il convient de prendre une délibération afin d'extraire du domaine public la parcelle A d'une surface de 15 m² ainsi que la parcelle B d'une surface de 30 m².

Cette délibération permettra d'inscrire et de numéroter ces parcelles dans le domaine cadastral.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, émet un avis favorable à cette régularisation en rappelant que les frais de bornage restent à la charge de l'acquéreur.

6 - QUESTIONS DIVERSES

- Madame PERTUISEL demande pourquoi il n'est pas possible de faire des passeports le samedi matin. Le directeur des services précise que la réalisation de passeports le samedi matin nécessiterait la présence de deux personnels pour l'activation de la station qui se trouve dans la salle du Conseil ce qui n'est pas envisagé aujourd'hui.
- Il n'est toujours pas parvenu de réponse à la mairie concernant les courriers envoyés aux Conseillers Municipaux absents depuis longtemps.
- Monsieur LEBRUN informe les membres du Conseil Municipal de l'installation, dans les bassins d'orage, d'une signalétique présentant le fonctionnement de ceux-ci.
- Il est fait état de pannes récurrentes de l'éclairage public rue Nationale et parking du Bois Bouvier. Il s'agit de pannes "furtives" extrêmement difficiles à repérer pour l'instant.
- Monsieur DRIANCOURT remercie les agents communaux pour l'excellent travail d'élagage effectué ces derniers jours.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire clôture la séance à 22h10