

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

● SEANCE DU 16 JANVIER 2023 ●

Membres du Conseil Municipal	23
Membres en exercice	23
Membres ayant délibéré	23
Date de la convocation	12/01/2023
Date d'affichage de la convocation	12/01/2023

PRESENTS : M. Thierry BASTIER, M. Jean-François JOBIT, Mme Sylvie BEAUVAL, Mme Nina BASTIER, M. Jean-Paul FORT, M. Guy PELLADEAUD, Mme Nicole GAYOUX, M. Jean COITEUX, Mme Catherine DEROUSSEAU, M. Jean-Pierre CHARDONNET, M. Jean-Michel ARDOUIN, Mme Catherine BELLANGER, Mme Catherine SENNAVOINE, M. Hervé JAMBARD, M. Bernard PICHON, Mme Catherine BOULENGER, Mme Nicole BOES, M. François POHU

POUVOIRS : M. Éric MOULIGNIER en faveur de M. Jean-Pierre CHARDONNET, Mme Aurélie SARRAZIN en faveur de M. Jean-François JOBIT, M. Franck LOPEZ en faveur de Mme Catherine BELLANGER, Mme Murielle BEAL en faveur de Mme Catherine BOULENGER, M. Jean-Michel JEANNET en faveur de M. Bernard PICHON

ABSENTS :

Mme Catherine BELLANGER est désignée secrétaire de séance.

M. le Maire ouvre la séance puis procède à l'appel. Il remercie M. FORT d'être présent ce soir malgré le deuil qui le touche et lui présente ses condoléances.

Délibération n°2023_01_01

PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES – BUDGET GENERAL

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que, dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence et de fiabilité des résultats de fonctionnement, la constitution de provisions pour risques réels constitue une dépense obligatoire au vu de la réglementation.

L'article R 2321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales définit les cas qui nécessitent la constitution d'une provision tels que les restes à recouvrer sur compte de tiers.

Par délibération du 12 avril 2021, le conseil a fixé le taux forfaitaire de dépréciation à 20 % sur les créances antérieures à N-2.

Il convient maintenant de procéder annuellement à l'ajustement de ces provisions au vu des états des restes actualisés transmis par le Trésor Public.

Le total des créances concernées est de 13 659 € €, la provision totale à réaliser est de 2 732 €. Une provision de 1800 € a déjà été réalisée sur l'exercice 2021, il convient donc de compléter cette somme à hauteur de 932 € arrondi à 1 000 € sur l'exercice 2022.

M. FORT procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler. Mme BOULENGER demande s'il faut s'attendre à une hausse importante des créances en 2023 compte tenu de l'inflation générale et des augmentations conséquentes de toutes les factures. M. le Maire explique que la DGFIP est en train de mettre en place un filet pour les collectivités. Mme BOULENGER estime qu'il faut s'attendre à ce que de plus en plus de foyers ne puissent plus assumer les factures compte tenu de la conjoncture actuelle. Elle demande s'il serait possible de revenir au fonctionnement qu'avait mis en place VEOLIA, à savoir deux facturations distinctes entre l'eau et l'assainissement, avec des échéances de paiement décalées d'un mois entre la facture d'eau et celle d'assainissement. Elle estime qu'il était plus facile pour les foyers qui ne sont pas mensualisés d'échelonner ces deux paiements sur deux mois, plutôt qu'avoir tout à régler le même mois. Pour Mme BELLANGER, les deux factures n'avaient qu'une semaine de décalage. Mme BOULENGER maintient que les deux paiements pouvaient se faire à un mois d'intervalle et que cela change beaucoup de chose pour les familles. Mme BEAUVAL confirme qu'il y avait un mois de différence entre l'eau et l'assainissement. Mme BOULENGER estime que cela change tout pour les familles d'avoir à régler entre 120 et 170 € en deux fois que 300 € en une fois, puisque c'est la dépense moyenne pour une famille. M. le Maire prend en considération la remarque de Mme BOULENGER et indique qu'il va adresser un courrier de demande à la SAUR en ce sens pour voir si c'est possible de fonctionner ainsi dans leur système de facturation. Mme BOULENGER estime qu'il faut faire plus que demander si c'est possible, il faut tout simplement qu'ils le fassent. Elle rappelle que c'est un prestataire et propose que cela lui soit imposé par la Commune. Mme BEAUVAL rappelle que désormais la mensualisation peut aussi être choisie comme moyen d'échelonner les paiements. Pour Mme BOULENGER, la mensualisation reste très compliquée pour les foyers qui ont de tout petits revenus notamment les mois où arrivent de grosses factures comme le chauffage par exemple. Mme BEAUVAL explique qu'avant, il était possible de faire deux facturations séparées car les deux budgets étaient séparés et c'était le Trésor Public qui encaissait puis reversait l'eau au Syndicat d'Eau et l'Assainissement à la Commune de Ruffec. Mme DEROUSSEAU estime que l'on ne risque rien de demander tout de même si c'est faisable. M. le Maire fait remarquer que beaucoup de foyers ont demandé la mensualisation. Mme BOULENGER estime que, même s'il y en a beaucoup, ce n'est pas la majorité. M. le Maire indique que beaucoup n'ont pas compris la dernière facturation et ont appelé pour avoir des explications. Mme BOULENGER explique que c'est pour cela que lorsque la facturation du premier semestre est arrivée, en plus très en retard, les Ruffécois ont eu l'impression que le prix de l'eau avait doublé. Ils n'avaient, en effet, pas vu que la facture contenait l'eau et l'assainissement. Mme BELLANGER pense que la SAUR a dû être dépassée par les événements car elle a constaté que beaucoup de monde se rendait au bureau de la SAUR aux heures d'ouverture. Mme BOULENGER indique que c'est l'avantage d'avoir une agence en centre-ville.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a d'autres questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Délibération n°2023_01_02

**AUTORISATION D'OUVERTURE DE CREDITS D'INVESTISSEMENT
AVANT LE VOTE DU BP 2023 DE LA COMMUNE**

Il est fait rappel au Conseil Municipal que l'assemblée délibérante doit procéder aux éventuelles autorisations d'ouvertures de crédits d'investissement avant le vote du budget dans la limite de 25% des crédits de l'exercice n-1.

En l'occurrence, il convient d'autoriser l'ouverture de crédits suivants :

- Opération 425 « Jardin des Arts » 57 000 € pour les travaux d'aménagement du site, phase 1 - Travaux sécuritaires.

Ces crédits seront repris dans le budget 2023 de la Commune.

M. FORT procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Délibération n°2023_01_03

ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU CCAS DE RUFFEC POUR L'EXERCICE 2023

Le Conseil Municipal est informé de la demande de subvention formulée par le CCAS de Ruffec au titre de l'année 2023 à hauteur de 133 020 €.

Afin d'assurer les financements nécessaires à son fonctionnement, le CCAS ne peut attendre le vote du budget 2023 de la Commune et demande que le versement de la subvention soit effectué mensuellement.

Pour information le tableau qui suit reprend le montant de la subvention communale depuis 2012.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020 à 2022
99 000	99 000	90 000	99 000	99 000	114 000	124 000	124 020	133 020

Il est ici proposé au Conseil Municipal d'attribuer une subvention au CCAS au titre de 2023 d'un montant de 133 020 € et d'accepter le versement mensuel de la subvention.

M. FORT procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Délibération n°2023_01_04

PLAN LOCAL D'URBANISME - TRANSFERT DE LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE PLAN LOCAL D'URBANISME, DE DOCUMENT D'URBANISME EN TENANT LIEU OU DE CARTE COMMUNALE

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Ville de Ruffec est à ce jour l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi ALUR, inscrit la compétence en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale comme une compétence de plein droit pour les communautés de communes, sauf minorité de blocage (au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population).

Jusqu'à présent, les communes membres de la Communauté de Communes Val de Charente ont voté le blocage du transfert de ladite compétence. Le 24 novembre 2022, le Conseil communautaire a adopté une délibération par laquelle il se prononce pour la prise de compétence. Une fois ladite délibération exécutoire, les communes membres disposent d'un délai de 3 mois pour s'opposer au transfert.

La compétence en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale comprend les éléments suivants :

- PLU

L'autorité compétente peut prescrire toute procédure d'élaboration ou d'évolution de son document d'urbanisme, qui lui paraît opportune. Une fois la compétence transférée à la Communauté de Communes Val de Charente, toute prescription d'élaboration ou de révision d'un PLU entraînera l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme en vigueur (révision allégée, modification de droit commun, modification simplifiée, mise à jour, déclaration de projet, déclaration d'utilité publique) pourront toujours être menées.

Les procédures prescrites avant le transfert de compétence seront transférées à la Communauté de Communes qui pourra finaliser ces dernières. En sus, les communes membres pourront de leur propre initiative prescrire une modification simplifiée de leur PLU ou une déclaration de projet.

- Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le transfert de la compétence entraîne de manière automatique le transfert de la compétence en matière de DPU. Ainsi, l'institution du DPU, l'évolution de son périmètre et les éventuelles préemptions devront être réalisées par la Communauté de Communes Val de Charente. Une délégation aux communes pourrait être envisagée.

En revanche, les communes membres conservent la compétence en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, de fiscalité d'urbanisme et de droit de préemption des fonds commerciaux.

Le transfert de la compétence en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale permettrait notamment à la Communauté de Communes Val de Charente de prescrire l'élaboration d'un PLU intercommunal (PLUi). Cette procédure serait l'occasion de définir le projet de territoire intercommunal et de définir des orientations partagées et cohérentes en matière de politiques publiques (habitat, développement économique, mobilité, préservation de la biodiversité, etc).

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le transfert de la compétence en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale à la Communauté de Communes Val de Charente.

Mme BEAUVAL procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler. Il indique que cette délibération est dans la continuité de ce qui a été voté au Conseil Communautaire concernant la mise en place d'un PLUi et vise à permettre que la démarche puisse se poursuivre.

Mme BOULENGER demande si la CDC a écrit à chaque commune à ce sujet car il semblerait que non. M. le Maire indique qu'un courrier va être adressé prochainement aux cinq communes qui ont un PLU. Mme BOULENGER estime qu'il y a urgence à le faire car le délai impartit aux communes pour se prononcer est de trois mois. Elle considère que la CDC aurait dû notifier cette information aux communes aussitôt. M. le Maire répond que cela va être fait très prochainement. Mme BOULENGER fait part de ses craintes que le délai soit désormais trop court et que la CDC se retrouve bloquée si les communes ne répondent pas dans les trois mois faute d'avoir été averties à temps pour réunir leur conseil municipal. Mme BELLENGER estime que c'est une question à poser au Président de la CDC et non au Maire de Ruffec. Mme BOULENGER répond que M. le Maire peut répondre en tant que Président de la CDC et que cette question concerne d'ailleurs directement la commune de Ruffec. Mme BOULENGER rappelle qu'elle a assisté à toutes les réunions relatives au PLU et à quel point elle porte de l'intérêt au PLUi. Elle explique qu'elle ne souhaite pas du tout polémiquer sur cette question mais craint justement à l'inverse que cela soit bloqué en cas de dépassement du délai. M. le Maire demande à Sarah OUESLATI, présente ce soir en tant que technicienne de l'urbanisme, si elle peut expliquer quelles seraient les conséquences en cas de non-réponse des communes concernées dans le délai de trois

mois. Sarah OUESLATI répond que le silence des communes vaut accord au transfert. Mme BOULENGER demande ce qui se passe dans le cas où ce silence est dû au fait qu'elles n'ont pas été averties officiellement qu'elles devaient se prononcer sous trois mois. Car même si cette question a été votée à l'unanimité au Conseil Communautaire, tous les maires concernés n'étaient pas forcément présents lors de cette séance et l'information n'est pas nécessairement parvenue jusqu'à eux si un courrier officiel de notification ne leur a pas été adressé. M. le Maire indique qu'il en reparlera dès demain matin avec Marie-Amélie afin que le nécessaire soit fait très rapidement.

M. COITEUX demande si des modifications du PLU de Ruffec sont prévues, car il explique avoir entendu dans « les bruits de la rue » qu'il était déjà prévu de modifier le PLU. M. le Maire répond qu'effectivement des modifications du PLU sont prévues et qu'elles sont inscrites à l'ordre du jour de la séance de ce soir, en point numéro 5 et point numéro 6. Il précise qu'effectivement une personne de Ruffec a demandé une révision du PLU. M. COITEUX se dit surpris qu'une personne puisse demander à faire modifier le PLU. M. le Maire répond que c'est possible, à partir du moment où cette demande est motivée.

M. le Maire fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Délibération n°2023_01_05

PLAN LOCAL D'URBANISME - PRESCRIPTION DE LA RÉVISION N°1 DU PLU DE RUFFEC

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le PLU de Ruffec a été approuvé par délibération le 24 octobre 2022.

Le projet d'élaboration du PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal le 8 novembre 2021. À la suite des remarques des avis des personnes publiques associées et des observations émises durant l'enquête publique, le projet arrêté a pu être modifié avant son approbation. Toutefois, comme le prévoit le Code de l'urbanisme, ces évolutions réalisées après l'arrêt du projet ne peuvent conduire à des modifications substantielles du dossier.

Pour autant, depuis lors, des évolutions législatives et réglementaires sont intervenues. De même, la collectivité a continué à travailler sur la stratégie de revitalisation, dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain ». Des études sont menées ou seront menées très prochainement pour préciser et compléter ladite stratégie. En sus, des stratégies ou documents supra-communales ont été élaborés ou sont en cours d'élaboration.

Ainsi, une connaissance plus fine des ambitions de développement du territoire et une mise en compatibilité du PLU avec les textes législatifs et réglementaires ainsi qu'avec les récents documents de planification (projet du Plan Climat Air Énergie Territorial, stratégies touristique et de développement économique à l'échelle intercommunale, convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire signée dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain », etc) semblent opportunes.

Pour ce faire, conformément aux articles L.153-31 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU est la procédure la plus adaptée aux objectifs d'évolution projetés.

Il est important de préciser que la prescription de la révision n°1 du PLU aura lieu avant le transfert de la compétence en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale (en ce sens, délibération relative au transfert de la compétence présentée à ce même conseil). Cette procédure pourra être continuée par la Communauté de Communes.

Comme prévu par le Code de l'urbanisme, la prescription d'une révision doit être accompagnée de la définition des objectifs poursuivis par ladite procédure et des modalités de concertation mises en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Ainsi, ceux-ci ont été énumérés de manière exhaustive dans la délibération.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur la prescription de la révision n°1 du PLU de Ruffec.

Mme BEAUVAL procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire explique que cette délibération a pour but que la Commune puisse encore garder un peu la main sur le PLU et sur les choses qui sont à réviser, après le transfert de la compétence à la CDC.

M. le Maire explique que lors de l'élaboration du PLU, et comme le prévoit la procédure, une enquête publique a eu lieu auprès de la population. Les choses se sont très bien passées à ce moment-là, mais aujourd'hui une personne s'est manifestée. En effet, le parc d'une maison de famille de Ruffec, qui comporte des arbres très anciens, a été classé non constructible et ces derniers demandent que cela soit modifié en zone constructible. Cette famille a attaqué la Commune par voie d'avocat. La Municipalité a donc décidé de prendre l'attache d'un avocat spécialisé à Poitiers, Maître PIELBERG. M. le Maire précise que le parc en question est vraiment enclavé et renferme des arbres remarquables. Mme BOULENGER demande où se situe exactement ce parc.

M. le Maire répond qu'il se trouve entre la rue Jean Jaurès et le boulevard Duportal, sans aucun accès direct. Il précise qu'il s'agit de la maison de la famille PERILLAUD. Mme BOULENGER fait remarquer que d'autres Ruffécois pourraient souhaiter que leurs parcs soient constructibles et fait part du fait qu'elle trouve cela incroyable. Elle rappelle que ces parcs constituent des poumons verts qui ont volontairement été conservés dans le PLU. M. le Maire abonde en ce sens et précise qu'il a informé l'avocat que la Commune souhaitait volontairement conserver ces parcs historiques situés au cœur du centre-ville. Mme BOULENGER demande si la Commune a perdu contre la famille PERILLAUD. M. le Maire indique que non, la famille Perillaud n'a pour l'instant que fait part à la Commune de son recours contre le PLU par le biais de son avocat. Mme BOULENGER demande comment les choses se passeraient si le Conseil Municipal votait contre ce soir. M. le Maire répond que si l'on vote contre, on perd, alors que si l'on vote pour, on pourra se défendre. M. COITEUX indique qu'il se demandait s'il s'agissait d'un cas particulier ou d'une règle générale. Il se dit rassuré de constater que c'est un cas particulier qui peut se traiter à part. Mme BOULENGER indique qu'elle ne comprend pas la délibération et demande plus d'explications. Elle demande ce qu'il faut voter pour confirmer le PLU d'origine qui prévoit que cette zone n'était pas constructible. M. le Maire demande à Sarah OUESLATI d'apporter des explications. Sarah OUESLATI rappelle que la Commune a eu un recours gracieux d'une personne concernant le classement de ce parc en zone non constructible. La Commune est dans son délai de réponse et est en attente du contrôle de l'avocat sur ce sujet. Elle explique que la compétence PLU va être transférée à la CDC et dès lors que la Commune voudra réviser de manière générale le PLU, cela entraînera directement la création d'un PLUI. Or, si demain, il y a un blocage à la CDC au niveau du PLUI et que la Commune souhaite faire des modifications importantes du PLU, la Commune sera bloquée. En prescrivant aujourd'hui cette révision générale, celle-ci sera transférée et la CDC pourra la continuer. De plus, étant donné qu'il s'agit d'une prescription générale, tout pourra y être inclus. C'est comme une élaboration, mais le PLU existant déjà, il s'agit d'une révision. L'idée est de prescrire avant le transfert, car après, cela ne sera plus possible. Mme DEROUSSEAU fait remarquer qu'il ne faudrait pas que la requête de M. PERILLAUD soit acceptée car elle risquerait de faire jurisprudence. Mme BELLANGER dit ne pas comprendre, car la procédure d'élaboration du PLU a bien été préparée suivie et respectée par la Commune, l'enquête publique a bien eu lieu, le public aurait donc dû se manifester à ce moment-là. Elle réitère ne pas comprendre pourquoi cette personne se manifeste après-coup. Sarah OUESLATI explique que depuis que le Conseil Municipal a approuvé le PLU et que toutes les mesures de publicité ont été réalisées, les gens disposent de deux mois pour intervenir auprès de la Commune et lorsque qu'ils ont adressé leur recours, ils étaient dans ce délai. M. le Maire indique que la Commune a tout de suite pris en compte ce courrier, dès sa réception, et a aussitôt pris l'attache d'un avocat pour respecter les délais de réponse. Mme BELLANGER dit mieux comprendre qu'ils sont effectivement dans leur droit. M. COITEUX rappelle que c'est lui qui est allé présenter le PLU et qu'il avait été approuvé par l'ensemble de autorités compétentes. Seules deux ou trois remarques avaient donné lieu à questions, mais globalement, aucun problème n'avait été soulevé et ce PLU est tout à fait dans la légalité. M. le Maire confirme qu'il n'y a aucun problème avec le PLU de Ruffec,

si ce n'est cette demande de particulier qui a contraint la Commune à prendre un avocat spécialisé en urbanisme.

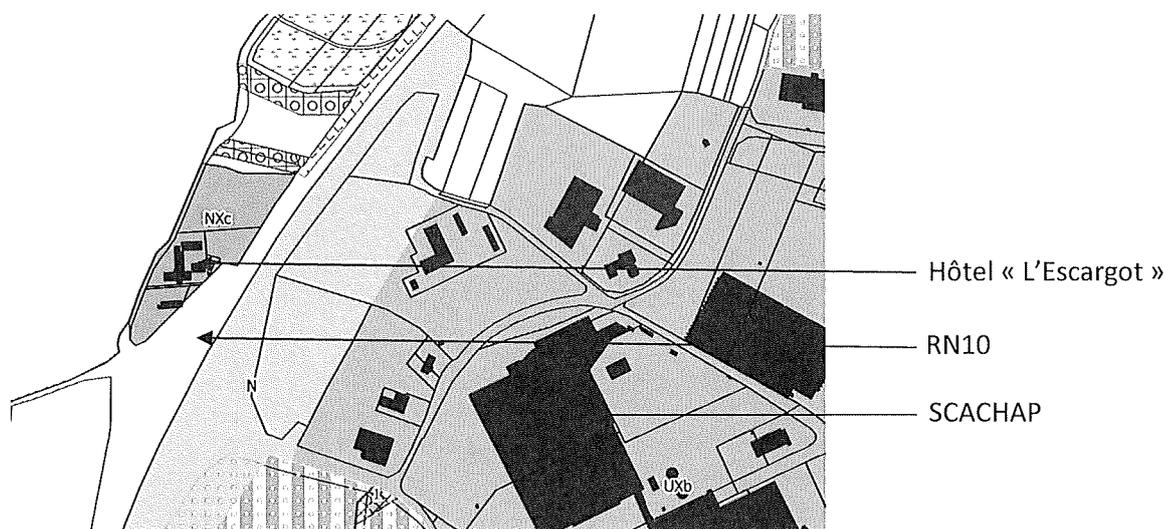
Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Délibération n°2023_01_06

PLAN LOCAL D'URBANISME - PRESCRIPTION DE LA REVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE RUFFEC

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le PLU de Ruffec a été approuvé par délibération le 24 octobre 2022.

Le PLU délimite un sous-secteur NXc – zone naturelle dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique, au sein duquel sont uniquement autorisées les deux sous-destinations suivantes : « hébergement hôtelier et touristique » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».



Le règlement, tel qu'approuvé, limite la création et le développement des activités liées aux constructions et infrastructures existantes. En effet, il conviendrait d'autoriser, d'une part, les constructions, installations, ouvrages et travaux relevant de la sous-destination « restauration », uniquement si l'activité est liée à l'hébergement hôtelier et touristique ; et, d'autre part, les constructions, installations, ouvrages et travaux relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détails », dès lors que l'activité est liée aux infrastructures routières.

Pour ce faire, il convient de prescrire une révision allégée n°1 du PLU. En effet, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée du PLU de Ruffec peut être engagée, sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pour réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

En application des dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, les objectifs poursuivis par la procédure de révision allégée n°1 et les modalités de concertation mises en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet sont définies par la présente délibération.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur la prescription de la révision allégée n°1 du PLU de Ruffec, sur l'objectif poursuivi et sur les modalités de concertation.

Mme BEAUVAL procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler. Mme BOULENGER demande quel est le projet qui motive cette modification. M. le Maire explique qu'il a trouvé deux, voire trois investisseurs pour la réalisation d'un projet d'hébergement, de restauration et d'énergie, sur ce secteur. Il s'agit de créer une station-service avec bornes électriques et un hôtel avec une partie restauration. Cependant, le PLU tel qu'il a été rédigé, ne permet pas de faire de la restauration dans cette zone, mais uniquement de l'hôtellerie. Or, les investisseurs souhaitent impérativement, dans leur projet, pouvoir implanter un service restauration sur place pour les clients de l'hôtel. M. le Maire précise qu'il s'agit d'un service d'hôtellerie de passage et non d'hôtellerie touristique. Les investisseurs souhaitent pouvoir proposer le petit déjeuner et le dîner aux clients. Mme BOULENGER fait remarquer que, dans la délibération qui suit, le terrain serait vendu à la société RUDIS or, ce n'est pas cette dernière qui peut porter le projet hôtelier mais uniquement le projet de station-service. Elle demande comment ces deux projets vont pouvoir cohabiter. Elle fait remarquer qu'il est très étonnant qu'un investisseur en hôtellerie accepte une station-service pour poids-lourds devant son hôtel, avec des poids lourds qui circulent nuit et jour pour aller faire le plein. M. le Maire indique d'une part, qu'il n'y aura pas que des poids-lourds qui accéderont à la station-service et, d'autre part, que ce ne sera pas une zone d'arrêt pour poids lourds mais uniquement de transit pour faire le plein. Mme BOULENGER indique qu'elle a pris le temps de lire tout le projet de délibération. Elle demande confirmation que le projet de la société RUDIS est bien de supprimer sa station-service route d'Aigre pour la transférer ici, à côté d'un futur hôtel. M. le Maire confirme que tel est bien le projet de la société RUDIS et précise que cela ne gêne pas du tout l'hôtelier. Mme BOULENGER craint que le trafic des camions qui viennent faire le plein nuits et jours dérange les clients. M. le Maire estime que ce n'est pas gênant, étant donné qu'il ne s'agira pas d'un hôtel de charme touristique mais bien d'un hôtel de passage. Mme BOULENGER se dit surprise que ces deux investisseurs arrivent en même temps et ajoute ne pas comprendre que le Conseil Municipal doivent prendre une révision allégée du PLU pour que puisse se créer, sur le même site, une station-service pour poids-lourds et un lieu pour de l'hébergement hôtelier. Elle s'interroge sur le fait que cette décision ait vraiment du sens. M. le Maire répond que pour les investisseurs, cela a du sens. M. COITEUX indique qu'il a très bien connu le dossier CHEVALLIER / JUDES et que c'est une vieille histoire. Il rappelle que ces derniers se sont battus l'un contre l'autre pour acheter ce site 85 000 €. Il précise avoir conservé quelques documents de cette affaire. Il ajoute que le bâtiment a été réestimé, au mois d'avril 2022, à 55 000 € plus ou moins 20% or, on parle ce soir d'une cession à 44 000 €. M. COITEUX dit ne pas comprendre pourquoi, tout d'un coup, la Commune « fait les soldes ». M. le Maire répond que l'on parle ici d'un PLU avec un projet derrière. Mme BOULENGER estime que l'ordre de présentation des délibérations ce soir est incohérent. Les questions qui vont être votées en suivant concernent directement des délibérations qui précèdent, autour de projets d'investisseurs où de l'argent est en jeu. Elle réitère ne pas comprendre que le Conseil Municipal doive voter des modifications du PLU avant d'étudier les projets qui les motivent dans les délibérations qui suivent, où il est questions de « gros sous ». Mme BOULENGER fait remarquer qu'un terrain va être vendu la moitié du prix que celui sur lequel s'était positionné un investisseur il y a quelques années. M. COITEUX estime que, même si l'on segmente ce menu déroulant, lui n'est intéressé que par la finalité. M. le Maire répond que la finalité est simple. Il considère que l'Escargot constitue une verrue pour la Commune depuis des années et il ne veut pas la conserver jusqu'à la fin du mandat. Il estime que jusqu'ici les investisseurs potentiels n'avaient aucun projet concret à proposer derrière. Or, aujourd'hui, il a trouvé un investisseur intéressé par la partie haute et un autre pour la partie basse. Il indique qu'après en avoir parlé avec Mme JUDES, qu'elle ne pourra vendre son bâtiment que si la Commune vend l'ancienne Maison du Ruffécois en même temps. M. le Maire explique que pour les investisseurs, c'est tout ou rien. Ils veulent acquérir l'ensemble du site : l'ancienne Maison du Ruffécois, l'Escargot et les terrains derrière. Mme BOULENGER en conclut donc qu'il s'agit du même investisseur. M. le Maire corrige ses propos et précise qu'il y a plusieurs investisseurs. La société RUDIS achète la partie avant, l'Ancienne Maison du Ruffécois, pour y faire sa station, et l'autre investisseur achète l'Escargot et les terrains derrière pour créer la partie hôtellerie. M. COITEUX revient à nouveau sur le fait que la Maison du Ruffécois avait été vendue 85 000 € et a été réestimée, le 06 avril 2022, par les Domaines que 55 000 € avec une marge de 20 %. Il en déduit que la Commune aurait pu vendre le bâtiment, aujourd'hui, au moins 66 000 € mais préfère le céder à 44 000 €. Il considère donc que la Commune offre le prix minimum à Monsieur Dimitri FAGEON. M. COITEUX précise que lorsqu'il a dit, il y a quelques minutes, que la Commune fait les soldes, ce n'était pas pour être arrogant, mais c'est un constat que le choix est fait de vendre au minimum. M. le Maire répond que la Commune ne fait pas les soldes. Il estime qu'elle n'a pas non plus bradé l'ancienne Maison des Castors, car les ventes se font dans

les normes, en respectant les estimations des Domaines. M. le Maire annonce qu'il dispose de photos qui montrent parfaitement dans quel état est l'ancienne Maison du Ruffécois et fait projeter celles-ci à l'assemblée, sur les écrans. M. COITEUX rappelle qu'il y a 150 m² de bâtiments et 3 061 m² de terrain, et estime que pour 44 000 €, cela représente une très très bonne affaire pour Monsieur Dimitri FAGEON. Mme BELLANGER rappelle que ce terrain a été utilisé par les Gens du Voyage, qui selon elle, ont dégradé et volé. Elle estime que ce terrain représente une verrue pour la Commune. Mme BOULENGER rappelle que lorsque M. CHEVALLIER s'était porté acquéreur, son projet n'était pas d'installer un hôtel dans ce bâtiment, mais de le démolir. Elle rappelle également que le projet n'a pas pu se faire indépendamment de sa volonté, mais parce qu'il y avait un problème avec l'hôtel restaurant en face. M. le Maire indique que le problème est toujours le même, puisqu'ils ne peuvent pas vendre si la Commune ne vend pas le bâtiment en face. Mme BOULENGER revient sur le fait qu'elle considère que cette question est liée à celle qui suit dans l'ordre du jour et que, pour elle, cette vente n'est pas claire. Le prix de vente est bien en dessous du prix des Domaines. M. le Maire fait remarquer que le prix se situe bien dans l'estimation des Domaines. Pour Mme BOULENGER, ce projet n'est pas clair et n'a pas de sens. Elle estime que l'on ne peut pas justifier, dans une révision allégée du PLU, de choisir un même site pour y développer une station-service et un hôtel. M. le Maire rappelle que ce projet vise à dégager les poids-lourds de Ruffec. Il précise qu'il est stipulé clairement, d'une part, que la station de la route d'Aigre devra être fermée aux poids-lourds et, d'autre part, que Rudis pourra racheter l'Escargot pour le raser. Mme BOULENGER se dit perdue que M. le Maire parle de l'Escargot alors qu'il a dit, il y a quelques minutes que ce n'était pas le même investisseur. M. le Maire explique que l'hôtel se fera derrière l'Escargot, dans la partie qui a été fermée. Mme BOULENGER en déduit donc que l'hôtel se ferait sur l'ancienne décharge et se dit étonnée que l'on puisse construire dans cette zone. M. le Maire indique qu'il a vu avec les services de l'Etat et que cela ne pose pas de problème, tout est conforme et le terrain est constructible. Il y aura également une partie végétalisée derrière l'établissement. M. COITEUX demande si le Conseil Municipal pourrait avoir une vision claire de ce projet afin de se positionner, car il suppose que les investisseurs vont investir plusieurs millions. M. le Maire confirme qu'un projet hôtelier représente plusieurs millions. M. COITEUX dit alors ne pas comprendre pourquoi cette vente à seulement 44 000 € or, il aimerait bien comprendre, car il estime que les 23 élus du Conseil Municipal doivent savoir où ils vont dans cette affaire. M. le Maire explique que la Maison du Ruffécois et l'Escargot seront écrasés pour monter un concept hôtelier et une station-service, avec des bornes électriques référencées TESLA, et des cuves à hydrogène. M. PICHON rappelle qu'un projet de station à hydrogène était prévu derrière la SCACHAP. Mme BOULENGER demande si une station à hydrogène est dangereuse. M. le Maire explique que non, car il ne s'agit pas de production mais uniquement de stockage, et seulement des petits volumes seront stockés. Il précise que la déclaration ICPE a été acceptée, tout est normalisé avec des cuves « dernier cri ». Mme BELLANGER demande confirmation qu'il n'y aura pas d'emplacement où les camions pourront s'arrêter. M. le Maire confirme qu'aucune zone d'arrêt pour les poids-lourds n'est prévue, il prennent leur carburant et repartent. Mme BOES demande confirmation qu'ils ne pourront pas se garer pour aller à l'hôtel. M. le Maire confirme que non, le parking de l'hôtel sera privatif. Mme DEROUSSEAU demande de quel hôtel il s'agit. M. le Maire indique qu'il s'agit d'une grande chaîne nationale. Il a rencontré les responsables au mois de novembre dernier, avec les services de l'Etat et du Département. Mme DEROUSSEAU demande quelle va être la clientèle et combien de chambres sont prévues. M. le Maire explique que ce sera un hôtel pour les commerciaux, d'une quarantaine de chambres. Un premier projet à 60 chambres a été écarté. Le bâtiment sera composé d'un R+1, pour ne pas être trop haut et s'intégrer pleinement dans le paysage du territoire. M. PICHON estime que cela risque de manquer de surface pour réaliser un hôtel de 40 chambres. M. le Maire précise qu'il a rencontré le Directeur Monde du groupe hôtelier et que ce dernier sait parfaitement ce qu'il fait. Les accès handicapés sont prévus dans les chambres du bas. Mme DEROUSSEAU rappelle qu'elle avait commencé à travailler sur un projet hôtelier en centre-ville, et que l'étude de marché avait préconisé un grand maximum de 30 chambres. Elle se dit donc très surprise d'entendre un projet avec 40 / 60 chambres. M. le Maire répond qu'il est prévu un taux de remplissage assuré de 95 % avec 60 chambres, car il s'agit d'une clientèle de passage. Il rappelle qu'aujourd'hui, entre Poitiers et Angoulême, il n'y a pas d'offre hôtelière or, de nombreux commerciaux sont en demande. Il ajoute que les bornes électriques seront référencées par TESLA dans leur application, ce qui draine une importante clientèle. Mme DEROUSSEAU demande de quelle chaîne hôtelière il s'agit. M. le Maire répond qu'il ne peut pas révéler cette information pour l'instant. M. COITEUX demande, sans avoir le nom de la chaîne, si le projet s'approche plus du Formule 1, du Mercure ou du Novotel. M. le Maire répond qu'il ne s'agit pas d'un Formule 1. M. COITEUX estime qu'il serait important pour Ruffec d'avoir un hôtel d'une gamme qui attire et qui s'associe à une population de dirigeants et assure également de la restauration. Il ajoute que,

si l'on veut développer le projet Petite Ville de Demain, dont il est souvent question, il faut en tenir compte. M. le Maire rappelle que l'extension du PLU demandée ce soir est faite justement dans le but de pouvoir proposer, dans cette zone, un service de restauration avec l'hôtel, car c'est indispensable pour les hôtels de milieux de gamme qui ne peuvent fonctionner sans. Il rappelle que les investisseurs qui sont intéressés par le site de Ruffec ne prendront position que s'ils peuvent proposer également de la restauration. M. le Maire précise que, sur les trois investisseurs qu'il a rencontré pour un projet hôtelier sur Ruffec, certains voulaient repartir de l'ancien hôtel mais finalement c'était infaisable en termes de coût de rénovation. Le mieux est de tout raser et de remonter une structure neuve derrière. Mme BOULENGER souhaite revenir sur le projet de station-service et demande par où vont passer les camions qui ne viendront pas forcément tous de la nationale 10. M. le Maire indique que le projet de pont SNCF avance, notamment avec l'agrandissement de la SCACHAP et de la zone d'activité économique. Le Département pousse pour que ce pont se fasse. M. le Maire explique qu'il travaille d'ailleurs actuellement sur ce dossier avec M. SCORCIONE. Mme BOULENGER dit avoir conscience que tout est lié, mais elle craint que si les projets aboutissent, ils verront le jour rapidement or, le pont ne sera toujours pas fait. Elle fait remarquer que M. FARGEON ira certainement plus vite pour monter son projet que la Commune et le Département pour concrétiser le pont. M. COITEUX explique qu'il a été à une réunion à Angoulême, concernant le pont, et confirme qu'il s'agit d'un projet à plus de 5 millions d'euros et que rien que les décisions ne seront pas prises avant plusieurs années. Mme BOULENGER rappelle que l'ancien Maire en avait aussi la volonté or, cela n'a jamais avancé. Elle estime donc que la construction du pont ne se fera que dans un avenir très lointain, si elle se fait. Cependant, la station poids-lourds de la société RUDIS pourrait se créer très rapidement, car ces entrepreneurs ne mettent pas deux ans à mettre à exécution leurs projets. Elle se demande donc par où vont passer tous les camions pour rejoindre la station. M. le Maire explique qu'actuellement 450 camions par jour se rendent à la SCACHAP, dont une grande partie va jusqu'à la station de Leclerc, tout comme les transporteurs de Ruffec, et ils empruntent tous le pont. Avec la nouvelle station, tous ces camions n'y passeront plus. Mme BOULENGER invite M. le Maire à observer d'où viennent les camions qui se rendent à la station-service, car elle estime qu'une grande partie ne vient pas de la nationale 10. Elle rappelle qu'il y a déjà une station-service juste avant la sortie Ruffec sur la nationale 10 et craint qu'une grande partie des poids-lourds qui ne viennent pas de la nationale 10 doivent justement passer en ville pour aller à la nouvelle station. Pour Mme BELLANGER, le but de RUDIS est aussi de capter les camions qui circulent sur la nationale 10. M. le Maire rappelle que TESLA est très intéressé pour mettre des bornes électriques à cet emplacement si le projet hôtelier voit le jour, mais il rappelle que le projet ne pourra voir le jour que si le PLU est modifié pour pouvoir y implanter un restaurant. M. le Maire rappelle que c'est un fait avéré que Ruffec manque d'hôtel et qu'il n'y a pas d'autre emplacement sur le territoire pour en implanter un. Mme BOULENGER reconnaît que, sur le fond, cette modification du PLU est normale, mais elle estime que le problème se situe dans la façon dont sont présentées les choses, car tout n'est pas clair. M. le Maire revient sur le projet d'hôtel de qualité sur lequel Mme DEROUSSEAU avait réfléchi et explique que la CDC a pour projet de monter ce type d'établissement sur le territoire de la CDC, mais cela ne se fera pas sur Ruffec. Ce projet-là est différent, car il est d'avantage basé sur une hôtellerie de weekend et de bien-être. M. le Maire cite l'exemple d'une entreprise du secteur « recherche et développement » qui souhaite se développer sur Ruffec et travaille régulièrement avec le Japon et l'étranger. Or, cette entreprise rencontre trois problématiques : le manque de correspondance des trains à Angoulême ou Poitiers pour rejoindre Ruffec, le manque de restaurant, l'absence d'hôtel. M. COITEUX et Mme DEROUSSEAU estime que ce ne sont pas des informations nouvelles, mais au contraire, elles sont bien connues de tous. M. le Maire rappelle que depuis des années, la Commune était en guerre avec les gérants de l'Escargot et qu'il a enfin trouvé une solution pour qu'ils puissent vendre leur hôtel. Il conçoit que la Maison du Ruffécois est vendue à petit prix, mais il dit voir ici une solution pour un projet global. M. COITEUX fait remarquer que tout le monde est conscient que Ruffec est en déficit de restauration et d'hôtel, mais cela n'empêche qu'il a besoin de savoir quel est le projet derrière. Il peut concevoir que la Commune fasse les soldes en vendant 44 000 €, mais il veut simplement savoir ce qu'elle récupère en contrepartie de cette opération. M. le Maire rappelle que le projet est constitué d'une partie station-service et d'une partie hôtellerie avec restauration. Il s'agit d'une chaîne nationale qui fonctionne soit avec son personnel, soit avec des gérants, soit avec des investisseurs privés. Pour le cas de Ruffec, il s'agira de deux investisseurs privés. M. COITEUX estime que l'important, c'est qu'au final cela soit un succès. Il conçoit que la Commune n'est pas à 10 000 € près si cela doit lui apporter quelque chose en contrepartie. Mme BELLANGER estime que l'implantation d'un hôtel rapportera forcément quelque chose car les commerçants, artisans, professionnels et industriels de Ruffec sont en attente depuis des années. Elle cite sa propre expérience en indiquant qu'elle allait chercher des représentants sur Angoulême ou Poitiers car ces derniers

ne pouvaient pas dormir sur Ruffec. M. le Maire tient à rassurer l'Assemblée et rappelle qu'il n'a pas fait n'importe quoi, car des conditions sont bien stipulées dans les clauses de vente. Ainsi, le terrain ne sera vendu à la société RUDIS qu'à la condition qu'il ferme aux poids-lourds l'ancienne station-service. La société RUDIS n'achète le terrain que si elle peut acquérir en même temps l'Escargot pour le raser. L'investisseur n'achètera les terrains derrière que si RUDIS a les accords pour faire sa station. Tous les projets sont liés et imbriqués et tout a été vu avec les architectes, les promoteurs et les avocats. M. COITEUX demande si c'est une décision du Bureau Municipal et si tous les adjoints étaient au courant, ce à quoi M. le Maire répond oui. M. ARDOUIN demande qui prendra en charge les raccordements aux réseaux et les accès voirie. M. le Maire répond que ce sont les investisseurs qui prendront tout en charge, depuis la route départementale jusqu'à l'hôtel. Mme BELLANGER demande si c'est le Département qui se chargera de la signalétique, ce que M. le Maire confirme. Mme BOULENGER demande si les investisseurs sont bien informés que la partie sur laquelle ils veulent construire l'hôtel est une ancienne décharge. M. le Maire répond qu'ils sont au courant et plaisante sur le fait que la Gendarmerie a été construite sur une zone humide donc la Commune n'est plus à cela près. A ce sujet, M. le Maire fait remarquer que la société RUDIS investit actuellement 1 million d'euros pour la ville de Ruffec pour remettre son parking aux normes au niveau du ruissèlement des eaux de pluies, à la suite d'une erreur de l'Etat et de la Commune. M. COITEUX indique qu'il ne porte pas de jugement de valeur, mais qu'il est présent au Conseil Municipal pour parler et pour comprendre et pas uniquement pour se taire et dire ok, sinon il resterait chez lui. Il ajoute que selon lui, beaucoup de projets dont on parle aujourd'hui ne seront pas de ce mandat mais du prochain, et qu'il convient donc de préparer l'avenir. Pour M. le Maire, le projet hôtelier se fera sur ce mandat. M. COITEUX estime qu'en tant qu'élu de Ruffec, pour prendre des décisions et voter, il faut d'abord comprendre et disposer d'un minimum de visibilité. Mme BELLANGER rappelle à l'attention de M. COITEUX que ce projet n'est pas nouveau, car dès le début du mandat, ils ont commencé à en parler, il n'est donc pas né hier. Mme DEROUSSEAU fait remarquer que le projet de base a été modifié, ce n'est plus le même type d'hôtel. Mme BOULENGER demande pourquoi modifier le PLU ce soir alors que la Municipalité travaille sur ce projet depuis le début du mandat. M. le Maire rappelle que le projet d'hôtellerie de départ se situait en centre-ville. M. le Maire explique que les investisseurs actuels disposent d'hôtels type, qui sont construits sur le même principe, partout dans le monde. De plus, ce sont des bâtiments presque autonomes, équipés de panneaux photovoltaïques. Mme DEROUSSEAU réitère qu'elle craint pour le taux de remplissage d'un hôtel de 60 chambres alors que la première étude de marché préconisait 30 chambres grand maximum pour Ruffec. Mme BASTIER fait remarquer que la SCACHAP s'agrandit ce qui va drainer encore plus de commerciaux. Pour Mme DEROUSSEAU, cela ne va pas impacter au point de remplir 60 chambres. Elle craint que l'hôtel ne soit pas plein et qu'il finisse vide comme est en train de finir l'Escargot. M. le Maire explique que cette chaîne d'hôtels fonctionne avec des cartes de fidélités et qu'entre Angoulême et Poitiers, il y a un réel besoin. Il ajoute que les investisseurs savent ce qu'ils font et précise que M. FORT les a également rencontrés. Pour M. COITEUX, le taux de remplissage sera lié à la qualité des prestations. M. le Maire rappelle qu'il ne s'agit pas d'un hôtel avec des chambres à 40 €, ni de l'hôtellerie de famille, mais bien d'un établissement destiné à accueillir des commerciaux de passage. M. PICHON fait remarquer que tous les hôtels de Champniers, mis à part le Formule 1, sont chers et pourtant tous constamment pleins et en agrandissement. M. le Maire cite le cas de l'entreprise La Croisée des S, située à Champagne-Mouton, qui ne trouve pas d'hôtel pour ses clients. Mme BELLANGER indique que lorsqu'elle travaillait dans une entreprise sur Ruffec, elle n'avait pas de solution pour loger ses clients sur le territoire.

M. le Maire rappelle que le projet Petite Ville de Demain tient compte de beaucoup de paramètres. Il indique à ce sujet qu'il travaille actuellement avec l'Union Patronale et annonce qu'en 2024, Le Train s'arrêtera à Ruffec. M. le Maire précise qu'il fait d'ailleurs partie du CODIR et du COPIL de ce projet. Mme BOULENGER dit espérer que Le Train s'arrêtera à Ruffec à de bons horaires. M. le Maire explique qu'il a participé à définir les horaires et que, pour l'instant, deux horaires sont garantis, et peut-être deux autres à suivre. M. le Maire se dit persuadé que Le Train fera aussi que l'hôtel marchera.

Mme BOULENGER émet des doutes quant à la clarté des termes du projet de délibération et demande confirmation que cette nouvelle station-service sera uniquement dédiée aux poids-lourds. M. le Maire et Sarah OUESLATI confirme qu'elle sera uniquement dédiée aux poids-lourds pour la partie carburant, et aux autres véhicules pour la partie hydrogène et électricité. Mme BOULENGER fait remarquer qu'il aurait fallu ajouter, dans le projet de délibération, le terme « uniquement » devant « dédiée aux poids-lourds ». M. le Maire précise que la station-service ne proposera aucun service de restauration.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

RETRAIT DE LA DÉLIBÉRATION N°2020_02_08 DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 26 FÉVRIER 2020 APPROUVANT LA CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BD NUMEROS 287,285 ET 293 À LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE CHEVALLIER

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les deux délibérations prises en vue de la cession des parcelles cadastrées section BD n°287,285 et 293, sises Lieu-dit « Champ de la Barbe Jaune ».

D'une part, le Conseil municipal a adopté, lors de la séance du 18 décembre 2019, la délibération n°2019_12_09 par laquelle ont été décidés la désaffectation et le déclassement des parcelles susmentionnées aux motifs que ces dernières n'étaient plus affectées à un service public ou à l'usage du public. Cette délibération prononce également l'intégration desdits terrains dans le domaine privé de la commune.

D'autre part, le Conseil municipal a approuvé, par délibération n°2020_02_08 en date du 26 février 2020, la cession des parcelles cadastrées section BD 287, 285 et 293 au bénéfice de la SCI Chevallier pour un montant de 81 500 €uros (quatre-vingt-un mille cinq cents euros).

Monsieur Chevallier, représentant la SCI Chevallier, a finalement, par courrier en date du 15 décembre 2020, renoncé à l'acquisition des terrains sis Lieu-dit « Champ de la Barbe Jaune ».

Conformément aux dispositions de l'article L.242-4 du Code des relations entre le public et l'administration, l'administration peut, sur demande du bénéficiaire de la décision, selon les cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire.

Ainsi, il peut être procédé au retrait de la délibération n°2020_02_08, celui-ci intervenant à la demande du bénéficiaire des droits créés et constituant une décision plus favorable au bénéficiaire eu égard à sa renonciation.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le retrait de la délibération n°2020_02_08 en date du 26 février 2020, approuvant la cession des parcelles cadastrées section BD 287, 285 et 293 au bénéfice de la SCI Chevallier pour un montant de 81 500 €uros (quatre-vingt-un mille cinq cents euros).

M. le Maire procède à la lecture du rapport de présentation, demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler, puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

CESSION DES PARCELLES CADASTRÉES SECTION BD NUMEROS 287,285 ET 293, SISES LIEUDIT « CHAMP DE BARBE JAUNE » À LA SAS RUDIS

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les deux délibérations prises en vue de la cession des parcelles cadastrées section BD n°287,285 et 293, sises Lieu-dit « Champ de la Barbe Jaune ».

D'une part, le Conseil Municipal a adopté, lors de la séance du 18 décembre 2019, la délibération n°2019_12_09 par laquelle ont été décidés la désaffectation et le déclassement des parcelles susmentionnées aux motifs que ces dernières n'étaient plus affectées à un service public ou à l'usage du public. Cette délibération prononce également l'intégration desdits terrains dans le domaine privé de la Commune.

D'autre part, le Conseil Municipal a approuvé, par délibération n°2020_02_08 en date du 26 février 2020, la cession des parcelles cadastrées section BD 287, 285 et 293 au bénéfice de la SCI Chevallier pour un montant de 81 500 € (quatre-vingt-un mille cinq cents euros).

Monsieur le Maire rappelle également au Conseil Municipal que ces délibérations susmentionnées ont été prises dans l'objectif d'une part, de permettre un véritable projet de réhabilitation du site, à ce jour peu qualitatif en bordure de la Route Nationale 10 et en entrée de ville, et d'autre part, de stopper les troubles à l'ordre public et les nuisances causées au voisinage.

Monsieur Chevallier, représentant la SCI Chevallier, a, par courrier en date du 15 décembre 2020, renoncé à l'acquisition des terrains sis Lieu-dit « Champ de la Barbe Jaune ». Conformément aux dispositions de l'article L.242-4 du Code des Relations entre le Public et l'Administration, l'administration peut, sur demande du bénéficiaire de la décision, selon les cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire.

Ainsi, il peut être procédé au retrait de la délibération n°2020_02_08, celui-ci intervenant à la demande du bénéficiaire des droits créés et constituant une décision plus favorable au bénéficiaire eu égard à sa renonciation. La délibération n°2023_01_07, présentée au présent Conseil, porte sur le retrait de la délibération n°2020_02_08.

La SAS Rudis, sise Route d'Aigre 16700 Ruffec, représentée par Monsieur Fageon, a porté à la connaissance de la collectivité son souhait d'acquérir, pour un montant de 44 000 € (quarante-quatre mille euros), les parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293, sises au Lieudit « Champ de Barbe Jaune », en vue d'une part, de relocalisation la station de distribution de carburant dédiée aux poids lourds et d'autre part, de créer une station de bornes de recharge électrique (14 bornes sont projetées). Il est également prévu une emprise foncière dédiée à la réalisation dans un second temps d'une station hydrogène. Ce projet s'inscrit au sein d'une opération d'ensemble sur le secteur : développement de l'hébergement hôtelier, accompagné éventuellement d'une activité de restauration dédiée à l'hébergement, et création de la station.

Le projet présente plusieurs atouts. Premièrement, il permet de développer l'offre en mobilité durable sur le territoire. En effet, en-dehors de points de charge privés, il existe à ce jour sur le territoire communal 12 bornes de recharge électrique (2 réalisées par le SDEG 16 sur le parking des Ambassadeurs et 10 réalisées par la SCACHAP sur le parking du personnel). Ainsi, en prévoyant la création de 14 bornes de recharge électrique, le projet a pour effet de renforcer de manière significative l'offre disponible sur le territoire. En sus, l'ambition nationale est de développer la mobilité lourde à hydrogène décarboné (priorité n°2 de la stratégie nationale pour le développement de l'hydrogène décarboné en France). Actuellement, il existe 3 stations hydrogènes en Nouvelle Aquitaine (Auriac, Pau et La Rochelle) et aucune sur l'axe Poitiers Bordeaux. Le projet envisagé aurait ainsi pour effet de renforcer l'offre régionale et de répondre à l'ambition nationale.

Deuxièmement, la relocalisation de la station de distribution de carburant dédiée aux poids lourds devrait permettre de limiter le flux, à ce jour conséquent, sur les grands axes de la commune et notamment l'avenue du Général Leclerc et la route d'Aigre. Ce détournement aurait pour conséquence de limiter les nuisances sonores et la pollution de l'air à proximité de ces axes, ainsi que de favoriser la requalification/revalorisation de l'avenue du Général Leclerc et de réduire la coupure urbaine existante en favorisant les liaisons, et notamment douces, entre les quartiers (hypercentre, gare, équipements publics de santé, de loisirs, sportifs, éducatifs). Il s'agit là d'un des objectifs inscrits dans la convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre du programme national « Petites Villes de Demain ».

En sus, le bâtiment existant (anciennement Maison du Ruffecois) présente un état de vétusté avancé et subit des dégradations humaines du fait d'une inoccupation prolongée. Plus largement, le secteur, visible en tant qu'entrée de ville et depuis la RN10, est à ce jour peu qualitatif. L'opération d'ensemble projetée aurait pour effet de permettre la requalification du site, en portant une attention particulière à l'intégration paysagère, à la qualité architecturale du bâti et à une valorisation de cette entrée de ville et de la visibilité depuis la RN10.

En conséquence, et eu égard au contexte économique actuel en ralentissement et qui pourrait se dégrader davantage en raison de la crise énergétique en cours, la SAS Rudis, représentée par Monsieur Dimitri Fageon, propose l'acquisition des parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293 pour un montant de 44 000 € (quarante-quatre mille euros). Il est précisé que la promesse de vente sera accompagnée d'une clause suspensive selon laquelle la cession des parcelles susmentionnées sera conditionnée à l'obtention des différentes autorisations nécessaires au regard de la législation en vigueur (permis de construire, au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc). En d'autres termes, la vente ne pourra aboutir si le projet tel que défini n'est pas autorisé par les différentes administrations compétentes. En sus, la collectivité portera une attention particulière à l'intégration paysagère et la végétalisation du site. Enfin, le porteur de projet devra s'engager, en contrepartie, à la réalisation des bornes de recharge électrique et à la fermeture de l'actuelle station de distribution de carburant dédiée aux poids lourds.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur la cession des parcelles cadastrées section BD numéros 287, 285 et 293 au bénéfice de la SAS Rudis, représentée par Monsieur Dimitri Fageon, pour un montant de 44 000 € (quarante-quatre mille euros).

Mme BEAUVAL procède à la lecture du rapport de présentation. M. le Maire demande à l'assemblée si elle a d'autres questions à formuler.

M. PICHON fait remarquer qu'il y a déjà des bornes électriques à la SCACHAP et sur le parking de LIDL. Mme BEAUVAL indique que les bornes de la SCACHAP sont privées.

Mme BOULENGER demande si la somme de 44 000 € a été négociée fermement ou non. M. le Maire explique qu'il a rencontré M. FAGEON, ses actionnaires, ainsi que Mme JUDES et que chacun a dû faire un effort de son côté. Mme BOULENGER demande confirmation que M. FAGEON aura obligation, dans quelques temps, de fermer sa station. M. le Maire répond que non. M. COITEUX fait remarquer que la somme de 44 000 € correspond exactement à l'estimation des Domaines moins 20%, ce qui signifie que la Commune cède à M. FAGEON au prix minimum. Mme BOULENGER demande s'il n'y aurait pas eu d'autres terrains disponibles pour le projet de M. FAGEON. M. le Maire invite Mme BOULENGER à observer le PLU de Ruffec et à trouver un autre terrain. Mme BOULENGER estime donc que cet élément aurait pu, justement, entrer en ligne de compte en faveur de la Commune dans les négociations avec M. FAGEON. M. le Maire indique que M. FAGEON avait proposé d'acquérir le terrain en face du garage REMY pour y monter son projet, mais M. le Maire a refusé. Mme BOULENGER fait remarquer que le terrain aurait été beaucoup plus cher là-bas. M. le Maire considère que le plus intéressant pour la Commune était de se débarrasser de cette verrue qu'est l'ancienne Maison du Ruffecois. M. COITEUX rappelle qu'il s'agit d'un terrain de 3 000 m² avec 150 m² de bâtiments, même s'ils sont vétustes. Il considère que ce qui donne de la valeur à ce bien, c'est son emplacement stratégique et que le vendre 44 000 € revient à le brader. Mme BOULENGER estime que c'est un cadeau qui est fait à la société RUDIS, même si elle reconnaît l'importance pour la Commune de se débarrasser de ce bien. M. le Maire rappelle que chaque partie a fait un effort de son côté pour que le projet puisse entrer dans l'enveloppe budgétaire. M. COITEUX demande pourquoi M. FAGEON a proposé 44 000 €. M. le Maire explique que c'est lui-même qui a proposé le prix. M. COITEUX en conclut donc qu'il n'y a pas eu de négociation. M. le Maire déclare, sur le ton de la colère, que c'était important avant tout de se débarrasser de cette verrue et de permettre un vrai projet. Il s'adresse à M. COITEUX en lui disant qu'il n'est pas le seul à pouvoir faire des négociations et à savoir faire les choses. M. COITEUX demande à M. le Maire de se calmer. M. le Maire demande à M. COITEUX s'il souhaite que certains dossiers financiers qu'il a géré soient abordés ce soir. M. COITEUX répond à M. le Maire qu'il n'a aucun souci avec cela et qu'il se tient à sa disposition. M. le Maire demande à M. COITEUX de rappeler au Conseil Municipal combien a coûté la rénovation de la salle des

Mariages au final et la différence avec le prix initial. M. COITEUX estime que c'est M. le Maire qui a pris les décisions, ce que M. le Maire contredit. M. COITEUX indique que si ce soir « toutes les casseroles devaient être déballées », cela prendrait beaucoup de temps. M. le Maire déclare que justement, il y aurait bien des choses à dire à ce sujet et qu'ils en parleront en temps et en heure, mais qu'il souhaite revenir au dossier de l'Escargot pour le moment. M. le Maire réitère qu'il n'a pas bradé la Maison du Ruffécois, mais qu'il a souhaité trouver une solution pour embellir cette entrée de ville qu'il juge horrible. Il rappelle également qu'il n'a pas bradé la maison des Castors en la vendant 50 000 €, quand on sait qu'une démolition aurait coûté à la ville 25 000 €. Il explique que l'on peut être dans le positif à un endroit et dans le négatif à un autre, mais l'important est de regarder le global. M. COITEUX estime que le sujet ce soir n'est pas la maison des Castors. M. JAMBARD estime que, même si la Commune a bradé la Maison du Ruffécois, il convient de voir les retombées économiques qui vont être engendrées derrière et le bénéfice qui va être apportée à la ville. Il considère que c'est une vraie verrue dont il faut se débarrasser, qu'un acquéreur se positionne à 44 000 €, et qu'il ne sert donc à rien d'aller se battre pour 10 000 €. Mme BOULENGER fait remarquer que le Conseil Municipal est en droit de demander si des négociations ont été menées car il s'agit tout de même d'argent public. Elle reconnaît que c'est positif s'il y a un beau projet derrière, mais pas à n'importe quel prix. M. JAMBARD estime que ce n'est pas à n'importe quel prix, puisque qu'on est dans la fourchette des Domaines. Mme BELLANGER rappelle que lorsque l'ancienne Municipalité a vendu l'abattoir à l'Euro symbolique, il s'agissait là aussi d'argent public. M. JAMBARD dit avoir parfaitement conscience qu'il s'agit d'argent public, mais il estime qu'il serait ridicule de passer à côté de ce projet pour peut-être 5 000 € d'écart. Mme BOULENGER précise que rien ne dit que le projet serait tombé à l'eau si la Commune avait vendu un peu plus cher. M. le Maire indique que si la Commune avait vendu plus cher, le projet ne se serait pas fait. M. le Maire revient également sur l'affaire de l'abattoir qui a été vendu à l'Euro symbolique par l'ancienne Municipalité. Mme BOULENGER considère qu'elle n'est pas là ce soir pour ressortir les anciennes affaires. Mme BELLANGER fait remarquer qu'elle voulait simplement rappeler qu'il s'agissait aussi d'argent public à ce moment-là. M. le Maire estime que demander 5 000 € de plus aux investisseurs, au risque de passer à côté du projet, n'aurait servi à rien. M. le Maire rappelle qu'il a été approché par plusieurs investisseurs dont aucun n'avait un projet viable, mis à part celui-ci. M. le Maire rappelle également le coût très élevé des mises aux normes d'assainissement à cet endroit, dont il faut tenir compte. Il ajoute qu'« on » s'est engagé à végétaliser au maximum le site. Mme BOULENGER interroge M. le Maire sur son utilisation du pronom « on » et demande s'il fait partie des investisseurs. M. le Maire indique qu'il s'agissait d'une erreur, ce sont bien les investisseurs qui se sont engagés à végétaliser le site.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a d'autres questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité (3 abstentions : Mme BOULENGER, Mme BEAL et M. COITEUX).

Délibération n°2023_01_09

**RETRAIT DE LA DELIBERATION N°2022_11_04 DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 28
NOVEMBRE 2022 RELATIVE A LA CESSION D'UNE BANDE DE TERRAIN CONSTITUANT UN
DELAISSE DE VOIRIE – PARCELLE AB 146 – LIEUDIT « BOIROUX »
AU PROFIT DE M. MICKAEL MARTIN**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal la délibération prise le 28 novembre dernier concernant la cession d'une bande de terrain constituant un délaissé de voirie située à Boiroux, au profit de M. Mickael MARTIN, à l'euro symbolique.

Le Contrôle de Légalité a fait part à la Commune, par courrier en date du 9 décembre 2022, du caractère illégal de cette délibération du fait qu'elle ne vise pas l'avis du service des Domaines, et a donc invité le Conseil Municipal à retirer cet acte.

En effet, l'article L 2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que : « Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à

délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité ».

Il convient donc que le Conseil Municipal se prononce sur le retrait de la délibération n°2022_11_04 en date du 28 novembre 2022 relative à la cession d'une bande de terrain constituant un délaissé de voirie – parcelle AB 146 – lieudit « Boiroux » au profit de M. Mickaël MARTIN.

Depuis lors, le service des Domaines a été saisi et la Commune est dans l'attente de son avis. Dès réception de celui-ci, le Conseil Municipal sera à nouveau appelé à se prononcer sur la cession de la bande de terrain au profit de M. MARTIN.

Mme BEAUVAL procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire indique qu'il s'agit ici simplement de procéder à la rectification d'une erreur administrative.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Délibération n°2023_01_10

PROVISION POUR CREANCES DOUTEUSES – BUDGET ASSAINISSEMENT

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que, dans un souci de sincérité budgétaire, de transparence et de fiabilité des résultats de fonctionnement, la constitution de provisions pour risques réels constitue une dépense obligatoire au vu de la réglementation.

L'article R 2321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales définit les cas qui nécessitent la constitution d'une provision tels que les restes à recouvrer sur compte de tiers.

Par délibération du 12 avril 2021, le Conseil Municipal a fixé le taux forfaitaire de dépréciation à 20 % sur les créances antérieures à N-2.

Il convient maintenant de procéder annuellement à l'ajustement de ces provisions au vu des états des restes actualisés transmis par le Trésor Public.

Le total des créances concernées est de 58 474 € €, la provision totale à réaliser est de 11 695 €.

Une provision de 9 300 € a déjà été réalisée sur l'exercice 2021, il convient donc de compléter cette somme à hauteur de 2 395 € arrondi à 2 400 € sur l'exercice 2022.

Mme BEAUVAL procède à la lecture du rapport de présentation.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

APPROBATION DES RATIOS PROMUS-PROMOUVABLES POUR L'ANNEE 2023

Il est rappelé au Conseil Municipal que les ratios « promus-promouvables », relatifs aux avancements de grade dont peuvent bénéficier les agents, ont été fixés par délibération du 13 décembre 2021 pour l'année 2022.

Or, il convient de mettre à jour ce tableau des ratios promus-promouvables et ainsi de fixer, pour l'année 2023, les taux suivants pour la procédure d'avancement de grade de la Commune, dans le cadre de la mise en œuvre des Lignes Directrices de Gestion :

Filière	Grade d'origine	Grade d'avancement	Ratio %
Administrative	Rédacteur principal de 1 ^{ère} classe	Attaché	100
	Rédacteur principal de 2 ^{ème} classe	Rédacteur principal de 1 ^{ère} classe	100
	Rédacteur	Rédacteur principal de 2 ^{ème} classe	100
	Adjoint adm ppal de 1 ^{ère} classe	Rédacteur	100
	Adjoint adm ppal de 2 ^{ème} classe	Adjoint adm ppal de 1 ^{ère} classe	100
	Adjoint administratif	Adjoint adm ppal de 2 ^{ème} classe	100
Technique	Technicien principal de 2 ^{ème} classe	Technicien principal de 1 ^{ère} classe	100
	Technicien	Technicien principal de 2 ^{ème} classe	100
	Agent de maîtrise principal	Technicien	100
	Agent de maîtrise	Agent de maîtrise principal	100
	Adjoint technique ppal de 1 ^{ère} classe	Agent de maîtrise	100
	Adjoint technique ppal de 2 ^{ème}	Adjoint technique ppal de 1 ^{ère} classe	100
	Adjoint technique	Adjoint technique ppal de 2 ^{ème} classe	100
Culturelle	Adjoint du patrimoine principal de 2 ^{ème} classe	Adjoint du patrimoine principal de 1 ^{ère} classe	100
Police	Brigadier-chef principal	Chef de service de police	100
	Gardien Brigadier	Brigadier-chef principal	100

La présente délibération a pour objet d'approuver les ratios « promus-promouvables » pour l'année 2023.

M. le Maire procède à la lecture du rapport de présentation. Il précise qu'il s'agit de mettre les ratios à 100 % afin que tous les agents puissent prétendre à l'avancement.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a des questions à formuler puis fait procéder au vote.

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

QUESTIONS DIVERSES

Mme BOULENGER demande à aborder le sujet de CALITOM car elle a constaté des dysfonctionnements dans les collectes. Elle rappelle que M. le Maire siège à CALITOM et qu'il est donc bien placé pour répondre à ses interrogations. Elle indique donc qu'aujourd'hui, le 16 janvier, les bennes à verre de la ville n'ont toujours pas été vidées. Elle ajoute que tous les ans, à la suite des fêtes de fin d'année, le même problème est constaté : toutes les bennes à verre de la ville restent pleines pendant des semaines, les collectes ne sont pas assurées

correctement, alors que la taxe sur les ordures ménagères est toujours plus chère. M. le Maire explique que CALITOM délègue la collecte du verre et il se trouve qu'il vient de changer de prestataire de service. Le personnel est donc en passe d'être transféré vers la nouvelle entreprise qui a obtenu le contrat avec CALITOM et, sur un temps donné, la collecte a effectivement été perturbée.

Mme BOULENGER tient à signaler un second problème qui est celui des cartons de certains commerçants laissés en centre-ville, notamment dans les containers peints. Elle rappelle que, normalement, les commerçants ne sont pas censés mettre leurs cartons dans les bacs de collecte, mais doivent se rendre à la déchetterie. Elle reconnaît que cela peut être un peu contraignant pour eux mais ils doivent s'organiser. Elle a constaté que certains endroits du centre-ville deviennent innommables tellement les cartons s'entassent par moment. Elle ajoute que les cartons qui sont abandonnés en face de certaines vitrines n'appartiennent pas aux commerces situés à proximité. Elle ajoute que ce problème de cartons est en train de créer des tensions entre les commerçants. Mme BOULENGER précise qu'elle ne fera pas de délation, mais qu'elle sait d'où viennent les cartons qui empestent la vie du centre-ville et propose à M. le Maire que soit effectué un rappel à l'ordre aux commerçants concernés, voire que la Police Municipale passe gentiment les voir pour leur rappeler la réglementation. Elle fait remarquer que lorsqu'on est dans certains commerces, et que l'on regarde par la vitrine, on ne voit qu'un tas de cartons posés sur le trottoir et sur le container, ce qui est inadmissible car de plus ces commerces-là prennent, eux, la peine de prendre leurs voitures pour emmener leurs cartons à la déchetterie. Mme BOULENGER précise qu'elle parle pour eux ce soir, mais qu'elle sait que certains s'en sont déjà plaint auprès de la Mairie. Elle demande à nouveau à M. le Maire de faire quelque chose pour eux car cela devient invivable. M. le Maire reconnaît que ce problème de cartons en centre-ville est récurrent. Il indique que, d'une part, la Police Municipale va adresser un courrier aux commerçants concernés et que, d'autre part, il va aborder ce problème avec Calitom. Il explique avoir constaté, via les caméras de vidéoprotection, que le travail de Calitom n'est pas toujours bien fait car ils enlèvent ce qui est dans le container mais pas ce qui est à côté. M. le Maire ajoute que des problèmes de dépôt sauvage sont également récurrents sur le territoire de la Commune et cite l'exemple d'un canapé qui a été laissé sur le trottoir rue de l'Hôpital à la suite d'un déménagement. M. le Maire explique qu'il y a un autre phénomène problématique avec les déchets, ce sont les personnes des départements limitrophes qui viennent déposer leurs ordures dans les bacs sur Ruffec. Mme BOULENGER ajoute que Taizé-Aizie, qui est la première commune après la Vienne rencontre aussi un vrai problème avec cela. M. le Maire annonce que Calitom a pris la décision de passer au maximum la Commune en bacs individuels.

M. le Maire présente ses meilleurs vœux pour 2023 à l'ensemble du Conseil Municipal.

M. le Maire demande à l'assemblée si elle a d'autres questions à formuler, puis lève la séance à 20h50.

Le Maire,
Thierry BASTIER



La secrétaire de séance,
Catherine BELLANGER

Approuvé à l'unanimité par le Conseil Municipal le 27 février 2023.

Publié sur le site Internet de la Commune le 27 MARS 2023