

Commune de LANGOIRAN
Compte-rendu du Conseil Municipal
Séance du 14 octobre 2019

Nombre de conseillers en exercice : 18

Présents : 12

Votants : 12

Absents : 6 - Procuration : /

Par suite d'une convocation en date du 09 octobre 2019,

Les membres composant le conseil municipal de la commune de Langoiran se sont réunis, en séance ordinaire, à la mairie, le Lundi 14 octobre 2019 à 18h30 sous la présidence de Monsieur Jean-François BORAS, Maire.

PRESENTS : M. Jean-François BORAS, Maire. M. Serge LAPENNE. Mme Doriane VICHÉRY. M. Jocelin BIBONNE. M. Pierre-Emmanuel MARTINEZ. Mme Anne- Sophie GERAUT. M. Alain ROCHER. Mme Dominique JOBARD. M. Denis CRAMBES. M. Paul DALL'ANESE. M. Stéphane LEVIEUX. M. Jean-Pierre BOYANCÉ.

ABSENTS : Mme Arielle SCHILL. M. Éric BONNIN. M. Raoul ORSONI. M. Yves ÉCALLE. Mme Martine CAPDEVILLE. Mme Christel BRESSON.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance à 18h30.

Le Maire ayant ouvert la séance, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil Municipal, Monsieur Paul DALL'ANESE a été désigné pour remplir cette fonction.

Monsieur le Maire débute la séance en demandant s'il y a des observations concernant le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 23 septembre 2019.

Le procès-verbal est adopté par 11 voix POUR et 1 abstention (Alain ROCHER).

ORDRE DU JOUR

N° d'ordre	Objet
	- Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de ses délégations
n°69-2019	- Décision modificative n°2
n°70-2019	- Subvention exceptionnelle : ADEL Marché de Noël du 1 ^{er} décembre 2019
n°71-2019	- Lancement de la consultation des entreprises pour l'aménagement du bourg (rues et places)
n°72-2019	- Réhabilitation du Presbytère en « habitat partagé » pour personnes âgées <ul style="list-style-type: none">• Plan de financement• Lancement de la consultation des entreprises
n°73-2019	- Permis de louer
n°74-2019	- Modification simplifiée n°2 du PLU de Langoiran
n°75-2019	- Distillerie DOUENCE : Avis du conseil municipal sur une demande d'autorisation environnementale
n°76-2019	- SCOT SUD-GIRONDE : Avis du conseil municipal
Informations/ Questions diverses	- SIAEPA : Présentation du rapport annuel (2018) concernant l'eau, l'assainissement et le SPANC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ou représentés, décide le retrait de la délibération n° 75-2019 Distillerie DOUENCE : Avis du conseil municipal sur une demande d'autorisation environnementale.

Nouvel ORDRE DU JOUR

N° d'ordre	Objet
	- Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de ses délégations
n°69-2019	- Décision modificative n°2
n°70-2019	- Subvention exceptionnelle : ADEL Marché de Noël du 1 ^{er} décembre 2019
n°71-2019	- Lancement de la consultation des entreprises pour l'aménagement du bourg (rues et places)
n°72-2019	- Réhabilitation du Presbytère en « habitat partagé » pour personnes âgées <ul style="list-style-type: none"> • Plan de financement • Lancement de la consultation des entreprises
n°73-2019	- Permis de louer
n°74-2019	- Modification simplifiée n°2 du PLU de Langoiran
n°75-2019	- SCOT SUD-GIRONDE : Avis du conseil municipal
Informations/ Questions diverses	- SIAEPA : Présentation du rapport annuel (2018) concernant l'eau, l'assainissement et le SPANC.

Compte-rendu des décisions prises par le Maire dans le cadre de ses délégations

Monsieur le maire explique que le **droit de préemption** est une procédure mise en place par la commune afin de pouvoir acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle (zones UA, UB, UC et UD), un bien immobilier mis en vente par une personne privée ou morale, dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Aucun droit de préemption n'a été exercé depuis la dernière réunion du conseil municipal sur :

cadastre	propriétaire	adresse	Superficie terrain et/ou habitable	zonage	Prix €	bâti	Notaire
E 200-627-692-693	TREGAROT	12 Ter Rue des Remparts	141	UA	151.000	OUI	LAGARDE
C 178	VIDEAU	14 Chemin Trinquart	176	UB	169.500	OUI	ESTANSAN
A 1177	CRAMPTON-FLOOD	3 Rue Berquin	61	UA	119.000	OUI	MAMONTOFF
B 366-975	FARIGOT	40 Chemin Berquin	763	UAa	195.000	OUI	VEAUX
A 134-187-188-1312	VIART	12 Av Général de Gaulle	41.05 (hab)	UA	67.000	OUI	DAVASSE
B 796-850-854-855	LUCAS-FARRAPEIRA	23 Route de Capian	2062	UAa-Np	450.000	OUI	SAUDUBRAY

Délibération n°69-2019**Décision modificative n°2 au budget primitif 2019**

Il convient de prendre une décision modificative n°2 afin de régulariser le budget principal de la commune de Langoiran sur l'exercice 2019.

Compte	Libellé compte	Dépenses	
		Diminution de crédits	Augmentation de crédits
022	Dépenses imprévues (fonctionnement)	3 247,98 €	
6283	Frais de nettoyage des locaux		2 964,80 €
64831	Indemnités aux agents		150,00 €
66111	Intérêts réglés à l'échéance		133,18 €
TOTAL FONCTIONNEMENT		3 247,98 €	3 247,98 €
2183	Matériel de bureau et matériel informatique		156,00 €
2031	Frais d'études	3 588,81 €	
2184	Mobilier		3 606,35 €
2132	Immeubles de rapport		5 230,61 €
2188	Autres immobilisations corporelles		1 014,76 €
202	Frais réalisation documents urbanisme et numérisation cadastre		2 772,10 €
2151	Réseaux de voirie	18 489,74 €	
21318	Autres bâtiments publics		3 889,14 €
2051	Concessions et droits similaires		401,04 €
1641	Emprunts en euros		415,67 €
21568	Autre matériel et outillage d'incendie et de défense civile		4 592,88 €
TOTAL INVESTISSEMENT		22 078,55 €	22 078,55 €

Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents ou représentés.

Délibération n°70-2019**Demande de subvention exceptionnelle par l'ADEL pour le marché de Noël du 1^{er} décembre 2019**

L'ADEL participe au marché de Noël avec la tenue d'un stand.

Elle a sollicité la commune afin d'obtenir une participation sur les animations pour enfant qu'elle souhaite mettre en place à cette occasion.

Considérant l'augmentation de la subvention de 150 % sur 2019,

Après examen, la commune de Langoiran propose de subventionner l'ADEL pour cette manifestation à hauteur de 350 €.

Cette dépense sera imputée au budget de la commune à l'article 6748 – subventions exceptionnelles.

L'accord du Conseil Municipal est sollicité pour cette participation.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés, DECIDE d'accorder cette subvention exceptionnelle pour un montant de 350€.

Délibération n°71-2019**Lancement de la consultation des entreprises pour l'aménagement du bourg (rues et places)**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet d'aménagement du bourg (rues et places).

Vu la délibération n°05-2019 du 28 janvier 2019 autorisant Monsieur le Maire à solliciter les subventions auprès de l'Etat (DETR) et du Conseil Départemental,

Vu la délibération n°28-2019 du 03 juin 2019 autorisant Monsieur le Maire à lancer une consultation auprès des cabinets d'études pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre en vue des travaux d'aménagement du bourg (les 3 phases),

Vu la délibération n°50-2019 du 22 juillet 2019 portant attribution de la mission de maîtrise au groupement de maîtrise d'œuvre dont le mandataire est la SARL TROUILLOT HERMEL PAYSAGISTES,

Vu le coût total estimatif des travaux s'élevant à 2 646 978.91€ HT,

Considérant que l'opération d'aménagement du bourg de LANGOIRAN se déroulera en 3 phases de travaux comme suit :

Phase1 : Aménagement des parkings du presbytère et de l'église ; de la place devant le Splendid et de la place Aimée Gouzy ; de la rue René Utarre, de la rue des Écoles, rue du Docteur Aunis et de l'impasse Beaumartin.

Année de réalisation 2019.

Coût estimatif tranche 2019 : 871 262.60€ HT

Phase 2 : Aménagement de la rue Berquin ; bis place de la Chapelle et rue de la Chapelle ; passage Abrisé ; et placette du pont.

Année de réalisation 2020.

Coût estimatif tranche 2020 : 728 043.69€ HT

Phase 3 : Aménagement de la rue du Docteur Cazeaux ; du chemin de l'Estey ; rue du pont de Milon ; rue du stade ; rue du pont de Rose ; du parking vestiaire ; l'accès à la RD10 ; les impasses Bellevue et Rouanet et des Côteaux ; place du Docteur Abaut.

Année de réalisation 2021.

Coût estimatif tranche 2021 : 1 047 672.62€ HT

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés, le Conseil Municipal :

- **Autorise Monsieur le Maire à lancer la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement du bourg pour la phase 1 suivant la procédure adaptée des marchés publics,**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette décision.**

Délibération n°72-2019

Réhabilitation du Presbytère en « habitat partagé » pour personnes âgées

- **Plan de financement**
- **Lancement de la consultation des entreprises**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le projet de réhabilitation du presbytère en « habitat partagé » pour personnes âgées.

Vu la délibération n°29-2019 du 03 juin 2019 autorisant Monsieur le Maire à lancer une consultation auprès des cabinets d'études pour assurer la mission de maîtrise d'œuvre en vue de la réhabilitation du presbytère,

Vu la délibération n°51-2019 du 22 juillet 2019 portant attribution de la mission de maîtrise au Cabinet FREDERIC RAFFY architecte dplg,

Vu le coût total estimatif des travaux s'élevant à 420 790.00 € HT,

Le plan de financement prévisionnel proposé est le suivant :

Dépenses	Montant HT	Recettes	Montant HT
Travaux	420 790.00 €	CARSAT (50%) du coût prévisionnel du projet	210 395.00 €
Maîtrise d'œuvre	32 000.00 €	AG2R (22 000€*6)	132 000.00€
		Cd33	40 000.00€
		Autofinancement de la commune	70 395.00€
Total	452 790.00 €	Total	452 790.00 €

Plan de financement élaboré sous réserve de la réception des conventions avec les financeurs (AG2R, Cd33).

Après en avoir délibéré, par 9 Voix POUR, 2 Voix CONTRE (Mme JOBARD, M. ROCHER) et 1 Abstention (M. BIBONNE), le Conseil Municipal :

- **Autorise Monsieur le Maire à solliciter les subventions correspondantes,**
- **Autorise Monsieur le Maire à lancer la consultation des entreprises pour la réalisation des travaux d'aménagement du bourg pour la phase 1 suivant la procédure adaptée des marchés publics,**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette décision.**

Délibération n°73-2019

INSTAURATION DE LA DECLARATION DE MISE EN LOCATION DIT « PERMIS A LOUER »

La lutte contre l'habitat indigne est devenue depuis quelques années une préoccupation nationale.

La loi ALUR (art. 92 et 93 CCH/ L.634-1 à L.635-11) permet aux communes de définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ces deux régimes.

La commune de Langoiran souhaite s'emparer de ce dispositif pour endiguer la mise sur le marché de logements qui ne respectent pas les conditions minimales de confort requises par la loi. C'est pourquoi le régime de la déclaration de mise en location (CCH : L.634-1 à L.634-5 / R.634-1 à R.634-5) sera instauré dans le périmètre dont carte jointe en annexe. Cette déclaration de mise en location entrera en vigueur dans les 6 mois à l'issue du caractère exécutoire de la présente délibération.

Mise en place d'un régime de déclaration de mise en location

Les déclarations de mise en location devront être déposées (CERFA n°15651*01) avec le dossier de diagnostic technique, prévu à l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 à la Mairie de Langoiran.

Locations concernées (CCH : L.634-1-L.634-3 et R.634-1)

Le dispositif de déclaration de mise en location de logement s'applique aux logements soumis à la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 :

- Logements mis en location ou faisant l'objet d'une nouvelle mise en location,
- Logements loués « meublés » ou non-meublés » à titre de résidence principale.

La reconduction, le renouvellement, les locations touristiques, les baux commerciaux, les avenants au contrat de location, les logements gérés par un organisme social et les locations conventionnées APL avec l'Etat ne sont pas soumis à la déclaration de mise en location.

Contenu de la déclaration de mise en location (CCH L.634-3 et CCH : R.634-2)

Les personnes qui mettent en location un logement situé dans la zone soumise à la déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de 15 jours suivant la conclusion du contrat de location au Maire de la commune. Les mêmes dispositions que pour le régime d'autorisation préalable s'appliquent concernant le dépôt de la déclaration. (CCH : L.634-3 et R. 634-3).

Dépôt de la déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-3)

Le dépôt de la demande déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Le déclarant reçoit :

- Lorsque la déclaration est complète, un récépissé indiquant la date de dépôt de la déclaration et reproduisant l'ensemble des informations mentionnées dans celle-ci,
- Lorsque la déclaration est incomplète, un accusé de réception indiquant la date de dépôt de la déclaration, les pièces ou informations manquantes et invitant le déclarant à fournir ces pièces ou informations dans un délai fixé par l'autorité compétente qui ne peut être supérieur à un mois. Si le déclarant ne produit pas l'ensemble des pièces ou informations demandées dans le délai qui lui est imparti, il doit procéder au dépôt d'une déclaration. L'accusé de réception adressé au requérant lui demandant de compléter son dossier mentionne cette conséquence.
- Ces informations sont adressées au déclarant dans la semaine suivant le dépôt d'une déclaration.

Conséquences de l'absence de déclaration (CCH : L.634-3 et R.634-4)

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire. Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location.

Le fait de mettre en location un logement sans remplir les obligations de déclaration est passible d'une amende. Elle tient compte de la gravité des manquements constatés et est au plus égale à 5.000 €.

Lorsqu'il est fait le constat d'une absence de déclaration, le préfet invite le bailleur à présenter ses observations et à procéder à la régularisation de sa situation dans un délai d'un mois. A cet effet, le bailleur joint aux observations adressées au préfet copie du récépissé du dépôt de la déclaration (CCH : R.634-4). A défaut de réponse dans le délai, le paiement de l'amende est ordonné par le préfet dans le délai d'un an à compter de la constatation des manquements.

Le produit des amendes est intégralement versé à l'ANAH.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **DECIDE d'instaurer le dispositif de la déclaration de mis en location**
- **DECIDE l'application de ce dispositif six mois à compter de la publication de la présente délibération.**

Délibération n°74-2019

Modification simplifiée n°2 du PLU de Langoiran

Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et L.153-45 à L.153.-48

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire qui a présenté au conseil municipal les raisons d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU, et après avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- D'engager une procédure simplifiée du PLU pour répondre à l'objectif suivant :

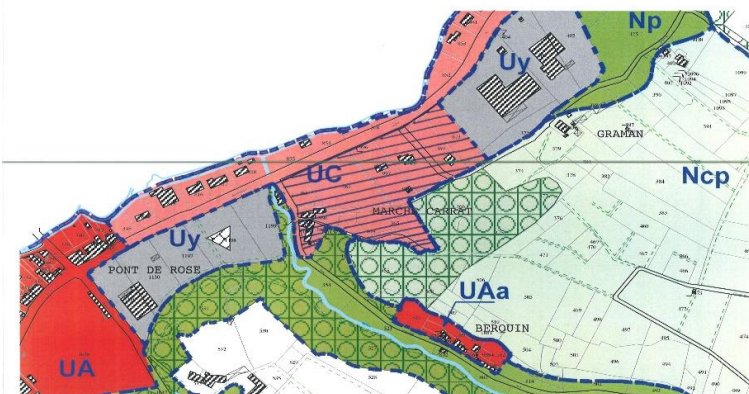
Augmenter la hauteur de la zone UC, route de Créon, entre les deux zone UY. (plan ci-dessous partie hachurée). La réglementation de la zone UC dans son article 10 limite la hauteur maximale autorisée des constructions à 7.20 m alors qu'il conviendrait de permettre l'édification de bâtiments à étages (R+2) soit 8.64 m à l'égout. Il apparait en effet que dans cette zone restant à urbaniser, cette limitation de hauteur empêche tout projet cohérent de programmes de construction et/ou d'investissement publics et privés.

- De donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la procédure de modification simplifiée du PLU.

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- A Monsieur le Préfet,
- A Monsieur le Sous-Préfet,
- Au président du Conseil Régional,
- Au président du Conseil Départemental,
- Au représentant de la chambre de l'agriculture, au représentant de la chambre des métiers, au représentant de la chambre du commerce et d'industrie ;
- Au président de la Communauté des communes des Portes de l'Entre Deux Mers,
- Au président de l'établissement public chargé du SCOT.

En application de l'article R. 113-1 du code de l'urbanisme, elle sera adressée pour information au centre national de la propriété forestière.



Zone UC (partie hachurée) concernée par modification simplifiée

Délibération adoptée par 11 Voix POUR et 1 Abstention (Madame JOBARD)

Délibération n°75-2019

SCOT SUD-GIRONDE : Avis du conseil municipal

VU le courrier en date du 22 juillet et reçu le 25 juillet de Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Sud Gironde portant demande avis sur le projet du SCoT Sud Gironde.

Les orientations du SCoT Sud Gironde mentionnent dans son document cadre :

« d'accueillir de nouvelles populations en trouvant un équilibre entre extension et valorisation de l'existant bâti afin de répondre à une forte croissance démographique ».

CONSIDERANT que ces orientations prévoient d'accueillir 19500 habitants supplémentaires d'ici 2035.

CONSIDERANT que ces orientations prévoient de mettre sur le marché 10750 nouveaux logements dont 630 aujourd'hui vacants.

CONSIDERANT que les objectifs de population nouvelle et de nouvelles constructions ne respectent pas la préservation de l'identité, des espaces naturels et des paysages du Sud Gironde et ne répondent pas aux

objectifs annoncés « d'équilibre entre extension et valorisation de l'existant bâti » et privilégient de manière démesurée l'accueil de nouvelles populations eu égard aux objectifs de développement durable dont les collectivités doivent se soumettre.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'émettre un avis défavorable sur ce projet

Délibération adoptée par 11 Voix POUR, 1 Voix CONTRE (Madame JOBARD).

Informations et questions diverses

Photo club de Capian

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier de remerciements concernant l'attribution de la subvention.

SIAEPA : Présentation du rapport annuel (2018) concernant l'eau, l'assainissement et le SPANC

Consultation des communes sur le projet de plan inter-départemental de protection de la forêt contre les incendies de Dordogne, de Gironde, des Landes et du Lot-et-Garonne par la Préfecture de la Gironde

La commune de Langoiran n'est pas concernée car elle n'est pas forestière.

Bordeaux Palmes Aventure

Lecture d'un courrier de remerciements pour l'accueil de la commune lors de la manifestation nautique des Carrelets de la Garonne 2019.

Bibliothèque

Informations concernant le programme du festival Vitabib.

La séance est levée à 21h00.

**Le Maire,
Jean-François BORAS**