

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LANDRAIS  
SEANCE DU 19 OCTOBRE 2015**

Le Conseil Municipal de la Commune de LANDRAIS, dûment Convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de M. MENANT Francis, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 Octobre 2015

Présents : MM. MENANT F. BABAUD R. MOUR-GASREL F. GEGADEN P. STENGER C. CHARRON E. GRELET M. MOINARD P. DAHERON J. MARCHAIS O.F TURGNE F. CHABIRAUD L. PINAUD J.

Absents: excusés : MM. AUJARD N. (1 pouvoir à GRELET M.) CAILLON F. (1 pouvoir à F. MENANT)

Le compte rendu de la précédente réunion ayant été approuvé à l'unanimité, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte.

Madame MOUR-GASREL Frédérique a été élue secrétaire de séance.

**ORDRE DU JOUR**

Baux ruraux

Révision loyers ONCFS

Modification de la taxe d'aménagement

CDC : approbation du projet de mutualisation de services pour 2015-2020

Convention R.E.E

Vente d'une parcelle de terrain au Fief de la Pointe

Eglise : demande de subvention au Conseil Départemental et au FRIL

Point sur le bar alimentation

Décisions modificatives

Informations et questions diverses

**BAIL A FERME**

Le Conseil Municipal a autorisé en 2008 le Maire à signer un bail à ferme pour une durée de 9 ans avec Monsieur BRAUD Emmanuel concernant des parcelles situées « Fief de Bellevue » cadastrées ZD 89 (30 ares) et ZD 90 (33a 90), classées en catégorie 2 terres cultivées.

L'indice de fermage est revu chaque année à compter du 15 septembre selon une valeur locative en euro/hectare.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, fixe le fermage pour la période du 15 septembre 2015 et jusqu'au 14 septembre 2016 selon un indice précisé par arrêté préfectoral n° 15- 2760 du 30/09/ 2015; (indice constaté pour 2015 étant de 110.05, variation par rapport à l'année précédente + 1.61%)

Terres cultivées (2<sup>e</sup> catégorie)

Minima : 104.99 €

Maxima : 138.23 €

Soit 63 a 90 ca x 138.23 = **88.32 €** Quatre-vingt-huit euros, trente-deux cents.

## **BAIL A FERME**

Par délibération en date du 10 Octobre 2002, Le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer un bail à ferme pour une durée de 9 ans avec Monsieur CAILLON Samuel concernant des parcelles cadastrées section D 217 (40A65) et D (222 45a05) au lieu-dit «La Petite Bourgne » classées en catégorie 2, prés non cultivés.

Ce bail étant arrivé à terme en 2011, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer un nouveau bail à ferme pour une durée de 9 ans avec Monsieur CAILLON Samuel.

L'indice de fermage est revu chaque année au 15 septembre selon une valeur locative en euro/hectare.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, fixe le fermage pour la période du 15 septembre 2015 et jusqu'au 14 septembre 2016 selon un indice précisé par arrêté préfectoral n°15-2760 du 30/09/2015; (indice constaté pour 2015: 110.05 variation par rapport à l'année précédente + 1.61%)

Prés et pré-marais non cultivés (2è catégorie)

Minima : 93.35 €

Maxima : 122.92 €

Soit 85 ares70 x 122.92 = **105 .34 €** cent cinq euros, trente-quatre cents.

## **REVISION DU LOYER O.N.C.F.S**

Un contrat de location (à usage professionnel) a été consenti entre la commune de LANDRAIS et l'Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage à compter du 1er Novembre 2002 pour l'occupation de l'étage de la Mairie et d'un garage sis place de la Mairie.

Il est révisable annuellement à la date anniversaire du bail en fonction des variations de l'indice de construction INSEE. Soit **1648** pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2014 et **1632** pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

A compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2015, le loyer trimestriel sera fixé à :

$$2\ 090.37. \times \frac{1632}{1648} = \mathbf{2\ 070.07\ €}$$

Deux mille soixante-dix euros, sept cents payables à terme échu.

Les charges annuelles ont été arrêtées à la somme de 1648 €, soit **412 € par trimestre**.

## **REVISION DU LOYER A I 17**

Un contrat de location (à usage professionnel) a été consenti entre la commune de LANDRAIS et l'Association AI 17 17140 LAGORD à compter du 1er octobre 2013 pour l'occupation d'un local de stockage de matériel sis rue du Breuil St Jean à Landrais.

Il est révisable annuellement à la date anniversaire du bail en fonction des variations de l'indice de construction INSEE. Soit **1621** pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et **1614** pour le 2ème trimestre 2015.

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015, le loyer annuel sera de :

$$720 \times \frac{1614}{1621} = \mathbf{716.89\ €}$$

Le Conseil Municipal décide de maintenir le loyer initial de **720 € soit 360 € par semestre**.

## **DELIBERATION FIXANT LE TAUX DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/04/2015, exécutoire le 05/06/2015  
Vu la délibération en date du 10 novembre 2011

Le Conseil municipal décide,

- de diminuer le taux de la **taxe d'aménagement et de le porter à 3%** sur l'ensemble du territoire communal (choix de 1% à 5%)

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible tacitement.

Elle sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département au plus tard le 1<sup>er</sup> jour du 2<sup>ème</sup> mois suivant son adoption.

### **PROJET DE SCHEMA DE MUTUALISATION DE SERVICES POUR 2015 -2020**

L'article L.5211-39-1 du CGCT dispose qu'afin d'assurer une meilleure organisation des services, dans l'année qui suit chaque renouvellement général des Conseils Municipaux, le Président de l'EPCI établit un rapport relatif aux mutualisations de services entre les services de l'EPCI et les communes membres.

Ce rapport comporte un projet de schéma de mutualisation de services (pour 2015-2020) à mettre en œuvre pendant la durée du mandat et a été transmis aux communes avant le 1<sup>er</sup> octobre qui disposent d'un délai de 3 mois pour se prononcer.

Après avoir pris connaissance du projet, les membres du Conseil Municipal l'approuvent à l'unanimité.

### **CONVENTION RELATIVE A L'AUTORISATION DES DROITS DE PASSAGE (passage de câbles et survol sur les voiries) NECESSAIRES A LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION D'UN PARC EOLIEN**

Dans le but de permettre la construction et l'exploitation d'un parc éolien comprenant 3 éoliennes sur le territoire de la commune (extension du parc de Péré), la Société SAS EOL D'AUNIS demande le droit de passage et le survol sur les voiries concernées et que la commune s'engage à consentir toutes les servitudes nécessaires à la construction et à l'exploitation notamment pour le passage des câbles et le survol des pales. Elle propose la signature d'une convention.

La commune conservera la propriété et la jouissance des terrains occupés par les câbles (voir plan joint).

La convention est conclue pour la durée de vie du parc éolien (prévue pour 30 ans).

En contrepartie des autorisations consenties par la commune, la société lui versera annuellement une redevance équivalente à trois mille euros (3000 €).

Après avoir pris connaissance des termes de la convention, le Conseil Municipal, à l'unanimité autorise Monsieur le Maire à la signer.

### **VENTE DE PARCELLE ZC 92**

La commune de LANDRAIS possède la parcelle cadastrée ZC 92, sise « le Fief de la Pointe » d'une contenance de 650 m<sup>2</sup>.

Monsieur OUVARD Pierre, propriétaire « des Délices de Landrais » souhaite procéder à l'extension de son bâtiment et va se porter acquéreur d'une parcelle située à côté de la sienne dans la zone artisanale.

Il souhaite aussi se porter acquéreur de la parcelle ZC 92. Elle lui permettrait une plus grande ouverture sur son terrain actuel et une meilleure visibilité depuis le carrefour entre la D112 et la D 208.

Un poste de distribution publique d'électricité ERDF situé sur cette parcelle en limite séparative nécessite un accès permanent d'une largeur de 6m allant du domaine public au poste. (Convention de mise à disposition du terrain par la commune) Une division parcellaire est nécessaire.

Le Conseil Municipal est favorable à cette vente et autorise Monsieur le Maire à procéder aux démarches nécessaires et à la signature des actes chez Me GUILLERME, notaire à Aigrefeuille. Au vu des estimations faites par le service local du domaine, le prix de vente est fixé à 2.60 € le m<sup>2</sup> (1.50 €/m<sup>2</sup> + frais de bornage) pour une superficie de 530 m<sup>2</sup> (déduction faite de l'emprise foncière pour le poste ERDF), Les frais notariés seront à la charge de l'acquéreur.

## **EGLISE : DEMANDE DE SUBVENTIONS**

L'église de LANDRAIS, édifice situé au cœur du village subit les outrages du temps, un diagnostic réalisé par l'architecte des Bâtiments de France conduit à envisager d'importants travaux de restauration:

La toiture est en mauvais état et a provoqué des infiltrations d'eau à l'intérieur en plusieurs endroits. Les murs supportant cette toiture sont fragilisés et nécessitent un renforcement et une réfection de l'enduit, les tuiles de la couverture se couvrent de mousse et de végétaux et le clocher, avec ses fissures, se disjoint du bâtiment principal de l'église.

Devant l'intérêt architectural et culturel que présente notre église, pour financer les travaux, la commune de Landrais (délibération du 27 Août 2015) a sollicité l'aide de la Fondation du Patrimoine en envisageant une souscription publique.

Des devis ont été demandés et soumis à l'architecte des Bâtiments de France. Ils s'élèvent à 31 815.02€ HT.

Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à solliciter des aides au Département et à la Région (FRIL).

### **PLAN DE FINANCEMENT :**

<b><u>Coût estimatif des travaux :</u></b>	<b>31 815.02 € HT</b>	<b>38 178.03 € TTC</b>
Toiture couverture	5 948.74 €	
Maçonnerie réparation mur intérieur	16 357.84 €	
Menuiserie consolidation des fermes	7 563.44 €	
Restauration des bancs	1 945.00 €	

### **Financement :**

Conseil Départemental (25%)	7 953.00 €	
FRIL (20%)	6 360.00 €	
Souscription Publique FDP	12 500.00 €	
Autofinancement sur TTC		11 365.03 €

## **CONTRAT DE LOCATION D'UN IMMEUBLE A USAGE COMMERCIAL ET A USAGE D'HABITATION** **3 PLACE DE LA MAIRIE**

Monsieur le Maire rappelle que le commerce de Landrais est fermé suite à une liquidation judiciaire prononcée par le Tribunal de commerce de La Rochelle en date du 17/03/2015. La commune est propriétaire des locaux, de la licence et du fonds de commerce.

Dans le cadre du devenir du café épicerie, il a pu rencontrer avec certains membres du conseil, plusieurs personnes intéressées pour reprendre l'activité de ce commerce.

L'une d'entre elles s'est démarquée par son projet et sa motivation. C'est une personne qui exerce déjà dans le commerce et qui correspond à l'attente de la municipalité à savoir mettre en place : épicerie, dépôt de pain, tabac, restauration, développement du bio en privilégiant les circuits courts, animations à thèmes...

Après en avoir délibéré, conscient de l'enjeu de recréer une dynamique au sein du village, le Conseil Municipal à l'unanimité autorise Monsieur le Maire à signer un contrat de location (bail commercial dérogatoire de moins de 3 ans) avec la SARL AUNIS DISTRI, représentée par Monsieur JOUSSEMET Alain.

Il est donc confié à Monsieur JOUSSEMET Alain la gérance du commerce sis 3 place de la Mairie à Landrais à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2015. Le fonds de commerce avec mise à disposition de matériel, la licence 4<sup>ème</sup> catégorie appartenant à la commune seront exploités gratuitement par le gérant.

Le loyer annuel est fixé à **3 800.04 € HT soit 4 536 € TTC pour la partie commerciale** et à **4 128 € TTC pour le logement** situé à l'étage et indissociable du commerce. Ils seront payables chaque mois à échoir. Une caution de 724 € sera versée à l'entrée dans les lieux.

L'évolution de loyer commercial sera indexée sur l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Insee et l'évolution du loyer logement sur l'indice de références des loyers (IRL) publié par l'Insee. Ils seront révisibles chaque année au 1<sup>er</sup> Novembre par avenant.

Le Conseil Municipal, en soutien à l'installation dans les lieux du gérant, décide que le 1<sup>er</sup> paiement aura lieu au 1<sup>er</sup> Novembre 2015 pour le loyer du logement, soit la somme de 344€ et au 1<sup>er</sup> Janvier 2016 pour le loyer commercial, pour la somme de 316.67 € HT, soit 380 € TTC.

## **INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES**

**Commune nouvelle** : Monsieur le Maire donne lecture aux conseillers d'un courrier reçu d'un administré au sujet du projet non abouti de la commune nouvelle. Il regrette que la population n'ait pas été consultée et qu'il n'y ait pas eu débat pour choisir l'avenir communal.

**Demande de subvention** : le collègue André Dulin organise pour les latinistes de 3<sup>ème</sup> un séjour en Italie et sollicite la commune pour une participation financière.

Le conseil estime que la compétence des collèges dépend du département et que la commune finance pour sa part l'école élémentaire pour la classe de neige.

**Projet de verger communal** : Monsieur le Maire rend compte aux conseillers d'un entretien avec Monsieur LEPINE, Mesdames GOINEAU et BENOIST du Syndicat des Eaux au sujet d'un projet de création de verger bio à l'entrée du bourg, le Pré-Maréchat, dans la zone rapprochée et protégée du captage. Les terrains appartiennent au Syndicat et pourraient être mis à disposition de la commune par une convention.

Ce projet serait porté administrativement et financièrement par le Syndicat.

La plantation et l'entretien seront à la charge de la commune. Mme GOINEAU se renseigne sur les financements proposés.

Le Conseil Municipal après en avoir discuté trouve cette initiative intéressante.

**Rallye d'automne** : le rallye d'automne prévu le week end du 6 et 7 novembre 2015 passera à LANDRAIS. Monsieur MOINARD conteste le passage de cette course à proximité de ses terres. L'année dernière, il a subi des saccages de cultures, le public ne respectant pas les lieux. Il demande une protection spécifique car 4 passages sont prévus.

Monsieur le Maire va prendre contact avec les organisateurs, un état des lieux sera fait avant et après (photos).

Monsieur MOINARD demande pourquoi les haies ne sont pas entretenues sur Les Granges. C'est prévu mais il y a eu un problème avec le bras d'élagage.

Monsieur le Maire informe les conseillers que le repas des anciens est fixé le samedi 28 novembre 2015 et le spectacle pour enfants de Noël est prévu le dimanche 20 décembre 2015.

Des dépôts sauvages ont été constatés à plusieurs endroits de Landrais (le logis, les Granges, en face Fondouce).

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur DUMONT, présent dans le public : il souhaite savoir où en est l'enfouissement des réseaux, rue du logis est notamment l'enlèvement du poteau situé devant chez lui.

Monsieur le Maire répond que la situation est bloquée et complexe, un des riverains du « quereu commun » situé en face de chez Monsieur DUMONT refuse de signer l'autorisation de passage des tuyaux en souterrain sur cette parcelle.

Séance levée à 22h30

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Pour copie conforme,

Le Maire,  
F. MENANT