

Mairie de CORDEMAIS

**CONSEIL MUNICIPAL  
DU LUNDI 25 SEPTEMBRE 2017  
COMPTE RENDU DE LA SEANCE**

L'an deux mille dix sept, le vingt cinq septembre, à 20h00,  
Le Conseil Municipal légalement convoqué le dix huit septembre 2017, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Joël GEFFROY, Maire.

Etaient présents :

Joel GEFFROY, André LANCIEN, Catherine JOSSE, Thierry GADAIS, Sylvie JOBERT, Marie Emmanuelle DURAND, Xavier TROCHU, Christophe DURANCE, Laurent ROSSI, Stéphanie CHEVE, Sophie GUYOT, Cécile SACHOT, Raphael ROLLAND, Daniel GUILLE, Lydie RETAILLEAU, Didier CHAUVIERE

Etaient absents excusés :

Pascal PHILIPPE ayant donné procuration à Joel GEFFROY  
Alexia ROUSSEAU ayant donné procuration à Marie Emmanuelle DURAND  
Yves Marie DELANOË ayant donné procuration à Laurent ROSSI  
Eric LEMERLE ayant donné procuration à André LANCIEN  
Huguette JARNOUX ayant donné procuration à Sylvie JOBERT  
Solène LAUNAY ayant donné procuration à Catherine JOSSE  
Katell VILLAMAUX ayant donné procuration à Thierry GADAIS

Xavier TROCHU a été désigné secrétaire de séance

**ORDRE DU JOUR :**

- 1) Désignation d'un secrétaire de séance ;
- 2) Approbation du compte rendu du conseil municipal extraordinaire du 30 juin 2017 ;
- 3) Approbation du compte rendu du conseil municipal ordinaire du 30 juin 2017 ;
- 4) URBANISME : Programme urbain « Quartier du Prieuré » - Promesse de vente ;
- 5) FONCIER : Acquisition d'une partie de la parcelle AB 473 – Consorts DURAND ;
- 6) FONCIER : Cession de chemin au lieudit « La Touche » - Ouverture de l'enquête publique ;
- 7) AFFAIRES GENERALES : Approbation rapport annuel 2016 sur le prix et la qualité de l'eau potable ;
- 8) AFFAIRES GENERALES : Approbation rapport annuel d'activité 2016 – Port de Cordemais
- 9) PERSONNEL : Création emploi accroissement d'activités – Accueil/Formalités administratives/Agence postale/Urbanisme ;
- 10) Décisions ;
- 11) Compte rendu des commissions ;
- 12) Informations sur la communauté de communes Estuaire et Sillon ;
- 13) Questions diverses.

**1. DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE**

Xavier TROCHU a été désigné secrétaire de séance.

**2. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2017 (Joël GEFFROY)**

Le compte rendu du 30 juin 2017 est approuvé à l'unanimité.

### 3. APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 30 JUIN 2017 (Joël GEFFROY)

Le compte rendu du 30 juin 2017 est approuvé à l'unanimité.

### 4. URBANISME : PROGRAMME URBAIN – « Quartier du PRIEURÉ » – PROMESSE DE VENTE (André LANCIEN)

Monsieur LANCIEN, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, rappelle que par délibération du 9 mai 2011, la commune a décidé de lancer, selon les modalités prévues par l'article 29 de la directive 2004/18/CE du Parlement européen et du Conseil du 31 mars 2004, une procédure de dialogue compétitif en vue de désigner un opérateur chargé de :

- la déconstruction de la maison de retraite et la reconstruction d'un EHPAD de 91 lits
- la réalisation d'un programme immobilier urbain d'une soixantaine de maisons
- la réhabilitation d'un ensemble de bâti situé sur la parcelle AB 279 (maison de la Chaussée) en vue de la création de gîtes.

A l'issue de l'analyse des offres présentée, il apparaissait que l'offre de la société CFA Grand Ouest était économiquement la plus avantageuse au vu des critères de sélection des offres.

Aussi, par délibération du 30 janvier 2012, le conseil municipal a approuvé, le choix de l'offre CFA Grand Ouest. Par acte notarié, signé le 18 juillet 2012, en application de la délibération n° 2012-35 du conseil municipal du 12 juillet 2012, une promesse de vente portant sur le foncier destiné à accueillir le nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), à créer 8 lots de terrains à bâtir et à réhabiliter les bâtiments existants pour réaliser des gîtes a été signée. En parallèle, une promesse de vente portant sur le foncier destiné à accueillir le Parc du Prieuré, composé de terrains à bâtir et de maisons groupés à usage d'habitation a également été signé.

Ces compromis ont tout d'abord fait l'objet d'avenants en date du 7 janvier 2013 et du 22 janvier 2013 par délibérations 2012-64 annexes 6 et 7 du conseil municipal du 17 décembre 2012. Puis de nouveau, ils ont été avenantés par délibération du 23 avril, 01 juillet et 23 septembre 2013.

Au vu du projet initial, seule la reconstruction de l'EHPAD du Prieuré a été menée à bien par l'opérateur.

Aussi, au vu des nombreuses modifications du projet initial et du bilan financier de l'opération, CFA Grand Ouest a souhaité se retirer du projet.

Dans le même temps, plusieurs sociétés ont démarché la mairie, proposant des projets fonciers s'inscrivant dans les exigences architecturales de la collectivité.

Après analyse des différents projets par les membres de la commission URBANISME, désignés par la délibération N° 2014-16 du 07 avril 2014, la société CM-CIC est apparue comme étant celle répondant au plus près aux critères de la commune à savoir :

- Valoriser un ensemble foncier de près de 19 500 m<sup>2</sup> situé au centre-bourg, en y intégrant la voirie, des liaisons douces et des aménagements paysagers.
- Proposer un projet urbain répondant aux objectifs fixés par le SCOT (densification, économie de foncier, optimisation des espaces publics, des voiries, des réseaux, des espaces de stationnement...)
- Favoriser une bonne intégration du nouveau quartier en fonction de son environnement et des fonctions présentes aux alentours (école, habitats individuels, commerces, etc...)
- Favoriser la mixité des lots (VEFA/lot libre de constructeur) et proposer une offre variée de volumes et de matériaux, avec un aménagement paysager soigné et de qualité.

La proposition de CM-CIC fait état de 29 logements répartis en 21 lots libres et 8 maisons en VEFA.

CM-CIC propose un prix d'acquisition du foncier à la commune de 460 000€ minimum, conforme à l'avis des domaines et s'engage, avant la mise en commercialisation des lots, à valider de façon conjointe avec la commune, les grilles de prix de vente des lots ainsi que le coût des travaux. Un éventuel retour à meilleure fortune vers la commune sera possible au delà des 460 000€ contractuels.

Une réunion publique de présentation du futur quartier du PRIEURE, ayant pour but de présenter le projet aux habitants, aura lieu le mardi 10 octobre 2017 à 20h00 à l'espace Jean Doucet de CORDEMAIS.

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu l'avis de la commission URBANISME réunie le 14/11/2016,  
Vu l'avis des Domaines du 10 mai 2016,  
Vu le projet de promesse de vente,  
Vu le courrier d'engagement de CM-CIC,

Le *Conseil Municipal*, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** du choix de l'opérateur CM-CIC pour l'opération immobilière « Quartier du PRIEURE »
- **AUTORISE** le projet de promesse de vente susmentionné,
- **AUTORISE** le Maire à le signer et à accomplir toute formalité nécessaire à leur exécution dont la réitération de la vente

Adopté à l'unanimité

#### **5. FONCIER : ACQUISITION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AB473 RUE GRAND'FONTAINE – CONSORTS DURAND (Joel GEFFROY)**

En date du 08 juin 2017 les Consorts DURAND ont proposé à la commune d'acquérir gratuitement un triangle foncier, portion de la parcelle AB473 représentant une superficie de 95 m<sup>2</sup>.

Cette portion de parcelle est déjà recouverte par la voirie mais n'est pas propriété de la commune.

L'acquisition de ce terrain simplifierait l'entretien des réseaux des eaux pluviales et l'enrobé, cela éviterait également une servitude de passage au propriétaire du lot jouxtant la portion de parcelle cédée.

Cette proposition a été étudiée et acceptée par la commission voirie réunie le 21 juin 2017.

Dans ces conditions, il vous est demandé d'approuver l'acquisition de la dite parcelle.

Le *Conseil Municipal*, après en avoir délibéré :

- **DECIDE** d'acquérir gratuitement la portion de parcelle AB 473 d'une superficie de 95 m<sup>2</sup> représentée sur le plan joint;
- **PRECISE** que les frais de bornage et de notaire sont à la charge de la commune;
- **INDIQUE** que Maître ALEXANDRE, notaire à Saint Etienne de Montluc, est chargée de la rédaction de l'acte de vente ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les documents relatifs à ces transactions.

Adopté à l'unanimité

#### **6. FONCIER : OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE SUITE A UN PROJET DE CESSION DE CHEMIN – LA TOUCHE (Joel GEFFROY)**

Monsieur Le Maire, indique que, par courrier en date du 01 février 2016 M et Mme LUCAS ont fait part de leur désir d'acquérir un chemin rural attenant à leur propriété au lieu dit « La Touche ».

S'agissant, d'un chemin rural, il convient de procéder à une enquête publique conformément à l'article L. 161-10 du code rural.

Dans ces conditions, il vous est demandé d'approuver la cession de ce chemin et de procéder à l'ouverture d'une enquête publique.

Le *Conseil Municipal*, après en avoir délibéré :

- **DONNE** son accord de principe pour céder à M et Mme LUCAS la portion de chemin rural attenante à leur propriété
- **DECIDE** de procéder à une enquête publique.

Adopté à l'unanimité

## 7. AFFAIRES GENERALES : APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL 2016 SUR LE PRIX ET LA QUALITE DE L'EAU POTABLE (Laurent ROSSI)

Monsieur ROSSI, Conseiller Municipal, présente au Conseil Municipal le rapport annuel sur le prix et la qualité du service d'eau potable pour l'exercice 2016.

Le prix global de l'eau sur la commune de Cordemais pour une consommation annuelle de 120 m<sup>3</sup> se décompose comme suit :

- La part collectivité, fixée par le Syndicat Départemental, est de 206.7 € HT (baisse par rapport à 2015 = 212,46 € HT )
- La redevance « lutte pollution des eaux », fixée par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne s'établit à 36 € HT (stable par rapport à 2016 = 36 € HT)
- La TVA est au taux réduit de 5,5%.

Le *Conseil Municipal*, après en avoir délibéré,

- **ADOPTE** le rapport annuel 2016 joint à cette délibération sur le prix et la qualité du service d'eau potable.

Adopté à l'unanimité

## 8. AFFAIRES GENERALES : APPROBATION DU RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE 2016 DU PORT DE CORDEMAIS (Joel GEFFROY)

Monsieur Joël Geffroy, Maire de Cordemais, rappelle aux membres du Conseil municipal que la gestion du port a été confiée à « l'association des usagers et amis du port de Cordemais » par l'intermédiaire d'une délégation de service public.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public, ainsi qu'une analyse portant sur la qualité du service doit être soumis chaque année aux membres du Conseil Municipal.

M. GEFFROY propose de prendre connaissance du rapport d'activités et du bilan de la période allant du 1er janvier 2016 au 31 décembre 2016.

Au vu de ces éléments, le *Conseil Municipal*, après en avoir délibéré :

- **ADOPTE** le rapport annuel d'activité 2016 de « l'association des usagers et amis du port de Cordemais » relatif à la gestion du port.

Adopté à l'unanimité

## 9. PERSONNEL – CREATION EMPLOI ACCROISSEMENT D'ACTIVITES – PRE-INSTRUCTION ACCUEIL/FORMALITES ADMINISTRATIVES/AGENCE POSTALE (Sylvie JOBERT)

Un poste de renfort accueil/ formalités administratives/ agence postale à hauteur d'un 50% a été créé à l'occasion du conseil municipal du 30 juin dernier.

Le besoin recensé était en lien avec la remise à plat du dossier funéraire.

La procédure de ce recrutement lancée depuis juin se révèle infructueuse.

Fort de ce constat et de l'annonce d'un prochain congé pour maternité pour l'un des deux agents en poste, le besoin a évolué et la fiche de poste doit être revue.

En effet, l'agent partant en congé maternité en janvier est l'actuel référent en urbanisme. Il apparaît donc indispensable que son remplaçant soit bien au fait des pratiques communales et des règles spécifiques du PLU avant qu'il soit l'interlocuteur unique des usagers.

Il est ainsi envisagé de requalifier le poste de renfort pour inclure cette problématique de formation « urbanisme ». Le temps travail défini s'élèvera à 80%.

L'équipe en place pourra ainsi prendre pleinement le dossier funéraire en charge et décanter les dossiers urbanisme les plus complexes avant le mois de février prochain.

Ainsi, Madame JOBERT, adjointe au Maire en charge des ressources humaines, propose de créer un emploi de renfort sur la base de la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée – article 3 (alinéa 1) et aux conditions suivantes :

- nature des fonctions : Assurer l'accueil en mairie /agence postale / pré-instruction urbanisme
- durée du contrat : 6 mois – du 1er septembre 2017 au 28 février 2018
- rémunération : Base adjoint administratif – 1er échelon  
(Indice majoré : 325)  
+ Régime indemnitaire de gestionnaire de tâches  
+ Prime semestrielle
- temps de travail : 28 heures hebdomadaires

Le *Conseil Municipal*, après en avoir délibéré :

- **APPROUVE** la création d'un emploi de renfort à temps non-complet dans les conditions citées ci-dessus;
- **DEMANDE** que les crédits nécessaires soient prévus à l'article 6413 du budget.

Adopté à l'unanimité

## 10. DECISIONS (Joël GEFFROY)

### DECISIONS DU MAIRE

(Sans objet depuis la période précédente)

## 11. COMPTE RENDU DES COMMISSIONS (Vice-présidents de commissions)

**SPORT** : inauguration du skate park le 09/09 – gros succès, beaucoup de monde autour des démonstrations – la structure est très fréquentée – la commission environnement va étudier le volet paysager autour du site  
Les inscriptions ASC sont en légère augmentation (800 contre 750 en 2016)

**URBANISME** : le PLUI est en cours. Le diagnostic a été présenté en réunion publique en avril sur St Etienne, le PADD en réunion publique en septembre sur Le Temple et prochaine étape Cordemais avec une réunion publique sur le règlement et le zonage en mars 2018 – puis viendra le temps de la consultation des PPA et de l'enquête publique – le conseil communautaire validera le PLUI en décembre 2018 et il deviendra opposable début 2019 - **PRIEURE** : réunion publique le 10/10 à 20h00 espace Jean Doucet

**BATIMENT** : commission à venir pour recenser les travaux 2018 en vue du BP – COPIL espace culturel 11/10 18h30

**VOIRIE** : début travaux parking hippodrome octobre puis aménagement village Beausoleil – après une rencontre avec les riverains, des ajustements ont été réalisés – les travaux du port commenceront mi octobre jusqu'à mi décembre (remplacement des pieux qui ont 35 ans et création de 4 places de stockage des bateaux) – les amis du port ont été concertés et le planning a été calé en fonction d'eux et des coefficients de marée  
Rue de plaisance : travaux assainissement en cours et qui se termineront fin septembre – la commune reprendra l'enrobé de cette rue et travaillera un aménagement pour casser la vitesse.

**CCAS** : distribution des invitations au repas des aînés du 09/12 par les élus (70 ans et plus) – semaine bleue du 02/10 au 06/10 avec deux temps forts, d'abord le 04/10 un spectacle cabaret à l'espace Jean Doucet avec goûter 36 places sont réservées pour les aînés de CORDEMAIS, puis 06/10 information avec la gendarmerie sur la sécurité à Savenay Acacias

**RH** : commission 09/10 20h00

**SCOLAIRE** : 342 élèves sur PMC (142 maternels + 200 élémentaires) soit + 13 élèves et 154 élèves sur Ste Anne (57 maternels + 97 élémentaires) soit -11 élèves – environ 500 repas servis au RS tous les midis avec une forte fréquentation des 3 ans – forte fréquentation du périscolaire également avec 80 enfants le matin et 100/120 le soir – arrivée de Mme DAYOT nouvelle directrice de PMC et enseignante de CP – nouveaux jeux maternel PMC avec un investissement de 110 000€ (jeux + réfection de la cour)

**COMMUNICATION** : le forum des associations a été un succès, le format 10h00-16h00 convient bien – changement de prestataire de distribution du MAG INFO – nouveau format de l'IIH, très apprécié – exposition 11/19 novembre à l'hippodrome « des plumes et des hommes » - réunion calendrier des fêtes créneaux salles 05/10

**ESPACES VERTS** : aménagement en cours de la rue du Calvaire (vivaces), tapis de sédum au cimetière, arrivée d'Anthony VAILLANT, nouvel agent espaces verts

**AGENDA 21** : extraction du miel le 06/09 avec beaucoup d'enfants et 18 kg récoltés sur une seule ruche (l'autre a été décimée et sera remplacée par UNAPLA) – nous avons les analyses de miel (2014/2015 miel de fleurs et 2016 miel de ronce) – mise en place d'un composteur au RS et participation du RS à la semaine européenne de réduction des déchets en novembre – conférence parentalité (action 50 A21) le vendredi 13/10 20h00 au théâtre

## 12. INFORMATIONS SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (Joël GEFFROY)

Le travail se poursuit sur les harmonisations de compétences : lecture publique, enfance jeunesse et assainissement collectif.

## 13. QUESTIONS DIVERSES

Pas de questions.

La séance est levée à 21h07



Le secrétaire, Xavier TROCHU