



Procès-verbal de séance du conseil municipal en date du 24 octobre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 24 du mois d'octobre à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en salle du Conseil, à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Benjamin BEYSSAC, Maire.

Etaient présents : M. BEYSSAC Benjamin, M. AUCHE Vincent, Mme BONNIN Sylvie, Mme DESRUES Francisca, M. BRESSAND Pascal, M. FAURIE Jean-Louis, M. MALLET Franck, M. CAILLE Christophe, Mme PERTHUIS Sophie, M. KOJÉOU Pascal, Mme BINEY Katia, Mme MARTINS Maud, M. TRUBERT Guillaume, conseillers municipaux.

Absents excusés : Mme GASTE Catherine donne son pouvoir à Mme DESRUES Francisca
Mme HOOGE Laëtitia donne son pouvoir à M. TRUBERT Guillaume

Absents non excusés : 0

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de membres présents : 13
Nombre de membres votants : 15

Monsieur Vincent AUCHE a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation du Conseil municipal : 18 octobre 2024

Le quorum étant atteint Monsieur le Maire déclare la séance ouverte à 19h00.

ORDRE DU JOUR

1. **Compte rendu des décisions prises – Application des articles L.2122-22 et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales**
2. **Décision modificative n°3**
3. **Approbation du PLU de Nogent-le-Phaye**
4. **ZAC des deux mares : approbation du choix du concessionnaire et autorisation de signature du contrat de concession**
5. **Affaires immobilières – cessions de biens communaux**
6. **Vote de tarifs supplémentaires pour l'Essentiel**
7. **Informations et questions diverses**

Le Conseil municipal **approuve, à l'unanimité** le procès-verbal du 02 juillet 2024

1. COMPTE RENDU DES DÉCISIONS PRISES – APPLICATION DES ARTICLES L. 2122-22 et L. 2122-23 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Monsieur le Maire rapporte à l'assemblée les décisions qui ont été prises depuis le 02 juillet 2024, en vertu des pouvoirs délégués au Maire par le Conseil municipal par délibération n° 51/2023 du 29 août 2023.

Décisions budgétaires

<u>N° de décision</u>	<u>Objet</u>	<u>Montant T.T.C.</u>
D 32/2024	Prolongation de la souscription de la ligne de trésorerie auprès du Crédit Mutuel	50 000,00 €
D 39/2024	Virement de Crédit n°1 du budget Commune 2024 Du compte 65888 aux comptes 60622, 60623, 6064, 6068, 6078, 613, 617,61558, 624, 6281, 9282	30 480 €
D 40/2024	Virement de Crédit n°2 du budget Commune 2024 Des comptes 615231, 61524, 62836, 60612 vers le compte 617	9500 €

Exécution et passation de marché, cessions...

<u>N° de décision</u>	<u>Objet</u>	<u>Entreprise retenue</u>	<u>Montant T.T.C.</u>
D 41/2024	Aménagement d'un Cabinet de Kinésithérapeute	Société Pascal BECHE	4 015,20 € TTC
		Société MARTIN	20413,71 € TTC
		Société J-F HEURTAULT	4 837,54 € TTC
		Société PCS GARNIER	4 230,00 TTC

Droit de préemption urbain

<u>N° de décision</u>	<u>Objet</u>	<u>Propriétaire du bien</u>	<u>Section cadastrale</u>
D 33/2024	Déclaration d'intention d'aliéner n°13/2024	Consorts BROSSAUD	ZX 52 et 153
D 34/2024	Déclaration d'intention d'aliéner n°15/2024	M. et Mme AUCHE Vincent et Estelle	ZX 255, 519 et 522
D 35/2024	Déclaration d'intention d'aliéner n°16/2024	M. FOEZON Antoine, Mme FOEZON Marine, et Mme PERRAULT Evelyne	ZW 526
D 36/2024	Déclaration d'intention d'aliéner n°17/2024	M. et Mme ROUSSEAU Jean-François et Christelle	ZI 348,345 et 342
D 37/2024	Déclaration d'intention d'aliéner n°18/2024	M. et Mme GALARD Christian et Laure	ZI 348, 345, 339 et 342
D 38/2024	Déclaration d'intention d'aliéner n°14/2024	SARL ATB27	SH 228, 231 et 234

La commune de Nogent-le-Phaye a renoncé à l'exercice de son droit de préemption urbain dans le cadre des ventes des parcelles ci-dessus mentionnées.

2. DÉCISION MODIFICATIVE N°3

Monsieur le Maire donne la parole à Madame Francisca DESRUES, adjointe aux finances, pour exposer à l'assemblée les ajustements qu'il convient de procéder au budget 2024 de la commune compte tenu des dépassements des crédits alloués au budget primitif.

Ces modifications s'articulent comme suit :

SECTION INVESTISSEMENT					
Dépenses			Recettes		
Intitulé	Compte	Montant	Intitulé	Compte	Montant
Installations de voirie	2152	5 600 €	Virement de la section de fonctionnement	021	20 850 €
Terrains nus	2111	2 200 €			
Constructions bâtiments publics	2131	11 800 €			
Immobilisations corporelles autres	2188	1 250 €			
TOTAL		20 850 €	TOTAL		20 850 €

SECTION FONCTIONNEMENT					
Dépenses			Recettes		
Intitulé	Compte	Montant	Intitulé	Compte	Montant
Virement à la section d'investissement	023	20 850 €	Droits de permis, de stationnement et de location	7032	3 600 €
			Remboursements de frais par des tiers	70878	17 250 €
TOTAL		20 850 €	TOTAL		20 850 €

Entendu l'exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, la décision modificative n°3 au budget 2024 de la commune.

3. APPROBATION DU PLU DE NOGENT-LE-PHAYE

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-9 ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 101-2, L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-3, L.151-1 à L.153-30, R.151-1, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°63/2020 du 14 octobre 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, fixant ses objectifs et les modalités de la concertation ;

Vu la délibération n°25/2021 du conseil municipal du 11 mai 2021 lors duquel les élus ont débattu une première fois des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat complémentaire sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables relatives aux objectifs démographiques mené par le conseil municipal le 27 juin 2023 ;

Vu la délibération n°01/2024 du conseil municipal du 12 février 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU ;

Vu l'arrêté n°48/2024 du maire en date du 26 juin 2024 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées suivantes :

- la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- l'État
- la Communauté d'Agglomération Chartres Métropole
- le Conseil départemental d'Eure-et-Loir
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- la Chambre d'Agriculture d'Eure-et-Loir
- la Direction régionales des affaires culturelles
- la commune de Gasville-Oisème
- la Communauté de Communes entre Beauce et Perche

Vu le rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant les résultats de ladite enquête publique, les avis rendus par les personnes publiques associées et consultées (dont une synthèse est annexée à la présente délibération) et les évolutions apportées au plan local d'urbanisme entre la version arrêtée le 12 février 2024 et celle proposée pour l'approbation, ces évolutions sont décrites dans l'annexe jointe à la présente délibération ;

Considérant les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que le plan local d'urbanisme correspond aux objectifs que s'est fixé le conseil municipal en le prescrivant ;

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L 153-21 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver, à l'unanimité, le PLU tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération :

- sera publiée sur le portail national de l'urbanisme
- fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le plan local d'urbanisme sera exécutoire à compter de la dernière des deux dates suivantes :

- publication sur le Géoportail de l'urbanisme
- réception en préfecture

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Nogent-le-Phaye aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

4. ZAC DE REVITALISATION DU CENTRE BOURG : APPROBATION DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE ET AUTORISATION DE SIGNATURE DU CONTRAT DE CONCESSION

La commune de Nogent-le-Phaye s'est fixé pour objectifs :

- de mettre en œuvre un projet global de redynamisation du centre bourg
- Pérenniser et développer les services en lien avec la Santé
- Revitaliser et consolider les activités commerciales et économiques
- Requalifier et réaménager les espaces publics à connecter entre eux par la création de liaisons douces
- D'accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi, par délibération 63/2020 en date du 14 octobre 2020, la commune de Nogent-le-Phaye a décidé la révision générale du PLU de la commune, en a fixé les objectifs et les modalités de concertation.

Par délibération n°25/2021 du conseil municipal du 11 mai 2021, les élus ont débattu une première fois des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme. Un débat complémentaire sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables relatives aux objectifs démographiques a été mené par le conseil municipal le 27 juin 2023.

Pendant la durée de l'élaboration du PLU, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées a été menée. Le bilan de cette concertation portant sur la révision du PLU et sur le projet de la ZAC a été arrêté par délibération 01/2024 en date du 12 février 2024.

La zone d'aménagement concernée de revitalisation du Centre bourg est à vocation principale d'habitat.

Par délibération n°35/2024 en date du 26 mars 2024 le Conseil municipal a acté de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme, et de lancer la procédure de désignation d'un Concessionnaire.

Par conséquent, le Conseil municipal a autorisé le Maire à organiser une procédure de consultation en vue de désigner l'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la ZAC de revitalisation du Centre bourg et a désigné en son sein une Commission ad hoc chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de cette consultation. Le Conseil a également désigné le Maire comme personne habilitée à mener les négociations avec les candidats.

Considérant que la consultation des aménageurs s'est déroulée comme suit :

- La valeur estimée du contrat de concession étant supérieure au seuil européen, l'avis d'appel public à la concurrence a été publié et transmis pour publication au Journal Officiel de l'Union Européenne et au Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics le 29 juillet 2024
- La date de remise des offres a été fixée au 11 septembre 2024.
- Un dossier d'offre a été remis.
- La commission ad hoc s'est réunie le 13 septembre 2024 afin de procéder à l'analyse de l'offre et à l'audition de l'unique candidat, la Société d'Aménagement et d'Équipement d'Eure-et-Loir (SAEDEL).
- Cette audition a permis de confirmer l'intérêt de la proposition de ce candidat pour le projet d'aménagement souhaité par la commune de Nogent-le-Phaye.

- Au regard des conclusions de l'analyse des offres, le candidat SAEDEL se présente comme pertinent pour se voir attribuer la concession relative à la ZAC de revitalisation du Centre bourg, considérant sa variante qui se voit attribuer la note de 94/100.

Considérant que la concession est consentie pour une durée de 10 ans,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.2121-12 du CGCT, le projet de traité de concession, le rapport d'analyse des offres ainsi que les avis émis par la Commission ad hoc dans le cadre de la procédure de consultation ont été portés à la connaissance des Conseillers municipaux.

Considérant que, en vertu de l'alinéa 2 de l'article R.300-9 du code de l'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer le traité de concession, et au vu des avis émis par la Commission.

Considérant les conclusions de l'analyse des offres et de l'audition, ainsi que l'issue des négociations.

Considérant les avis émis par la Commission ad hoc.

Considérant l'adéquation de la proposition du candidat SAEDEL avec les attentes de la commune.

Vu le Code général des Collectivités territoriales,

Vu le Code de la Commande publique,

Vu le code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°63/2020 du 14 octobre 2020 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, fixant ses objectifs et les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°25/2021 du conseil municipal du 11 mai 2021 lors duquel les élus ont débattu une première fois des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en application de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu le débat complémentaire sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables relatives aux objectifs démographiques mené par le conseil municipal le 27 juin 2023,

Vu la délibération n°01-2024 du 12 février 2024 arrêtant le bilan de la concertation préalable portant sur la révision du PLU et sur le projet de ZAC conformément aux articles L. 103-3 à L. 103-6 et L. 153-14 du Code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme communal arrêté par le Conseil municipal le 12 février 2024,

Vu la volonté de la municipalité de faire réaliser la zone d'aménagement concerté sous le régime de la concession d'aménagement,

Vu la délibération n°35/2024 autorisant le Maire à lancer la procédure de consultation d'aménageurs de la ZAC de revitalisation du Centre bourg,

Vu la délibération n°36/2024 désignant les membres de la Commission ad hoc dans le cadre de la procédure de désignation du concessionnaire pour la réalisation de la ZAC,

Vu la procédure de mise en concurrence comprenant l'avis de concession 24-89412 du 29/07/2024,

Vu les conclusions de l'analyse des offres,

Vu les négociations menées par le Maire habilité,

Vu l'avis de la Commission ad hoc,

Entendu l'exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 14 voix pour et une abstention (Christophe CAILLE) :

- **DÉSIGNE** la Société d'Aménagement et d'Équipement d'Eure-et-Loir en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de Zone d'Aménagement Concerté de revitalisation du Centre bourg ;

- **APPROUVE** les dispositions du projet de traité de concession et ses annexes, telles que présentés en annexe,
 - **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer le traité de concession et ses annexes ainsi que toutes pièces et actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération ;
 - **AUTORISE** l'apport par la Collectivité des terrains dont elle est propriétaire, d'une superficie totale de 9882 m², figurant au cadastre sous les numéros ZX49-48-543-453 évalués par les services des domaines à une valeur de 71700 € ;
 - **AUTORISE** la vente à la SAEDEL des parcelles :
 - o ZW 267 et ZW 266 (l'Essentiel) pour 1216m2 au prix de 240 000€ conformément à la délibération n°60-2024
 - o ZX 48 et ZX 49 (ateliers Municipaux) pour 3754m2 au prix de 150 000€ conformément à la délibération n° 45-2023
- Et autorise le maire à signer l'ensemble des actes relatifs à ses opérations ;
- **DESIGNE** la SAEDEL comme délégataire du droit de préemption à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

5. AFFAIRES IMMOBILIERES – CESSIONS DE BIENS COMMUNAUX

Vu les articles L 2121-29 du CGCT,

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

La commune de Nogent-le-Phaye est propriétaire d'un ensemble immobilier comprenant actuellement un local commercial en rez-de-chaussée, un logement à l'étage et un terrain nu à l'arrière, situé 14 rue du Tertre à Nogent-le-Phaye. Ce bien est cadastré ZW266 et ZW 267 pour une contenance totale de 1216m2

Monsieur le Maire avait saisi C'Chartres habitat aux fins d'acquérir ce bien avec pour finalités une opération d'acquisition-amélioration portant sur le bien existant avec conservation du local commercial en rez-de-chaussée, création de deux logements locatifs à l'étage et création éventuelle de logement locatif individuels à l'arrière du terrain. Par délibération n°56/2023 du 29 août 2023 le Conseil municipal avait autorisé la vente du bien à C'Chartres habitat.

Considérant que la vente prévue par la délibération n°56/2023 n'a pas abouti,

Considérant l'estimation de la valeur vénale du bien, sis 14 rue du Tertre, 28630 Nogent-le-Phaye, au service des Domaines, établie par le service des Domaines par courrier en date du 22 août 2023, d'un montant de 230 000 €,

Considérant que ledit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré décide :

- **d'autoriser la mise en vente du bien immobilier situé 14 rue du Tertre,**
- **d'acter un prix de réserve équivalent à l'estimation des Domaines,**
- **d'autoriser M. le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession de ces immeubles par vente de gré à gré, dite amiable, dans les conditions prévues au CGCT et dont les actes seront dressés par un notaire dans les conditions de droit commun.**

6. VOTE DE TARIFS SUPPLÉMENTAIRES POUR L'ESSENTIEL

Monsieur le Maire expose qu'il y a lieu de compléter la délibération n°10/2024 du 12 février 2024 fixant les tarifs des produits vendus au point multi services de "l'Essentiel ».

Entendu l'exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE les tarifs complémentaires des produits vendus à "l'Essentiel" figurant en annexe.**

7. INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire informe que Madame Agnès BONJEAN, Secrétaire générale de la Préfecture d'Eure-et-Loir a effectué une visite de Nogent-le-Phaye le 23 octobre 2024 et a manifesté un fort intérêt pour les projets portés par la commune.

Monsieur BRESSAND informe qu'une réunion s'est tenue le 17 octobre avec Monsieur BUISSON, Vice-président du Conseil départemental d'Eure-et-Loir. Il est envisagé que le projet de piste cyclable entre Chartres et Nogent-le-Phaye soit inscrit au schéma directeur cyclable d'Eure-et-Loir, le projet d'aménagement du cœur de village justifiant de relier les deux territoires par une voie de mobilité douce.

Monsieur le Maire informe de l'avancement du projet de gendarmerie en indiquant qu'un bail trentenaire, liant C'Chartres Habitat à la gendarmerie Nationale, est en cours de validation.

Il est rappelé que la commune ayant été touchée par les inondations dans certaines rues, impactant une dizaine d'habitations, la reconnaissance d'état de catastrophe naturelle a été retenue.

Madame Sylvie BONNIN rappelle les prochaines dates inscrites à l'agenda de la commune :

- Le 26 octobre 2024 : spectacle « La chauve sourit »
- Le 02 novembre 2024 : animation d'halloween de 18h à 21h
- Le 11 novembre 2024 : commémorations à 11h
- Le 16 novembre 2024 : spectacle « êtes-vous sûr d'avoir raison ? »

Il est également précisé que le déménagement de la bibliothèque est en cours. Sa réouverture est prévue pour la rentrée de novembre.

Madame DESRUES évoque le projet du nouvel aménagement de l'aire de jeux. Elle précise que ce dernier est porté par le CMJ qui effectue des rendez-vous avec les fournisseurs. Ils ont pour objectif une réouverture à l'été 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 20h35

Le Maire,



Benjamin BEYSSAC.

Secrétaire de séance,



Vincent AUICHE