



**COMPTE-RENDU
DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 06 MARS 2023
Salle du conseil municipal**

Étaient Présents : Anne-Marie BONOT, Sébastien BOURGUET, Christine BUCHON, Charles CROXO, Stéphanie CROXO, Éric LAFONT, Jean-Michel LAINE, Cyril OZIL, Sylvain OZIL, Caroline RECHT, Jean-Luc SAUVAYRE.

Absents Excusés : Néant

Secrétaire de séance : Anne-Marie BONOT.

Ordre du jour :

1. **URBANISME-ENVIRONNEMENT**(OZIL CYRIL)
 - Validation de la proposition d'achat à 8€/m³ soit un total de 5200€ pour les coupes de bois des parcelles 18, 19 et 30 partielle.
 - Délibération motivée sur le permis d'aménager déposé par la SARL LAPIERRE.
2. **BUDGET-FINANCES** (CROXO STÉPHANIE)
 - Validation du Compte de gestion 2022 et délibération validant le compte de gestion 2022
 - Validation du Compte administratif 2022 et délibération validant le compte administratif 2022
 - Délibération d'affectation du résultat 2022 sur 2023
3. **TRAVAUX-BÂTIMENTS COMMUNAUX** (BOURGUET SÉBASTIEN)
 - Validation du devis pour la réparation de la porte du foyer communal.
4. **INFRASTRUCTURES-EQUIPEMENTS** (LAFONT ÉRIC)
 - Validation du devis pour la réparation de la clôture - parking sous la mairie.
5. **Divers**

Signature du compte-rendu de la précédente réunion et des délibérations.

Mr le Maire nous rappelle que Éric LAFONT a souhaité apporter une précision au compte rendu du conseil municipal du 20 janvier 2023, ce qui a été fait. Il n'a donné lieu à aucune autre observation.

Le compte rendu du précédent conseil est approuvé à l'unanimité

Le quorum est atteint, ouverture de la séance à 18H32.

Mr le Maire remercie le public présent et rappelle que, conformément à la loi, le public n'est pas autorisé à intervenir pendant la séance, en revanche il donnera la parole à celles et ceux qui souhaitent s'exprimer à l'issue du conseil.

1. URBANISME-ENVIRONNEMENT

- Validation de la proposition d'achat à 8€/m³ soit un total de 5200€ pour les coupes de bois des parcelles référencées n°18, 19 et 30. Il s'agit d'un programme de gestion raisonnée sur 30 ans des coupes de régénérations de la forêt communale. Il était prévu 18 et 19 en 2022, la parcelle 30 vient donc s'ajouter au programme géré par l'ONF, via un appel d'offre.

Adopté à l'unanimité

- Délibération motivée sur le permis d'aménager déposé par la SARL LAPIERRE.

Mr le Maire, Cyril OZIL, rappelle aux membres du Conseil Municipal que la commune se trouve sans document d'urbanisme et donc régie par le RNU.

Qu'une demande d'urbanisme pour un lotissement de 10 lots à bâtir a été déposée le 22 juin 2022 sous la référence PA

n° 030 109 22 00002, par la SARL LAPIERRE.

Que cette demande a obtenu les AVIS FAVORABLES de :

- La Régie des Eaux de l'Agglomération Alésienne (eau potable)
- Le service assainissement de l'Agglo (eaux usées)
- L'exploitant du réseau électrique ENEDIS (électricité)
- L'Unité Territoriale d'Alès (accès - voirie départementale)
- La commission communale Urbanisme qui considère que l'assiette foncière sur laquelle est projeté

l'aménagement se situe dans un secteur bâti à forte densité de constructions pourvu d'espaces publics et communs structurants, appartenant selon elle à la partie actuellement urbanisée (PAU) de la commune, et selon l'analyse de la jurisprudence et des 6 critères qui doivent être retenus :

1. le secteur est situé à proximité immédiate du centre-bourg, et non dans un hameau agricole, un mitage épar ou un secteur aux constructions isolées.

- la mairie et l'école publique sont à environ 130m du terrain sur la parcelle A-179
- la résidence EHPAD de 74 lits est à environ 30m du terrain sur la parcelle D-285

2. le secteur comporte au moins 5 constructions groupées à proximité immédiate et comprises entre 50 et 100m, présentant ainsi un bâti homogène cohérent.

- en réalité plus de 10 constructions sont à moins de 100m de l'assiette foncière composée des parcelles cadastrées section A n°378, n°381, et n°383, engendrant une densité urbaine immédiate suffisante :

- ✓ Une maison d'habitation à environ 7m du terrain sur la parcelle A-200
- ✓ Une maison d'habitation à environ 10m du terrain sur la parcelle A-297
- ✓ Une maison d'habitation à environ 38m du terrain sur la parcelle A-360
- ✓ Une maison d'habitation à environ 50m du terrain sur la parcelle A-296
- ✓ Une maison d'habitation à environ 57m du terrain sur la parcelle A-197
- ✓ Une maison d'habitation à environ 75m du terrain sur la parcelle A-493
- ✓ Une maison d'habitation à environ 80m du terrain sur la parcelle A-208
- ✓ Une maison d'habitation à environ 83m du terrain sur la parcelle A-195
- ✓ Une maison d'habitation à environ 84m du terrain sur la parcelle A-494
- ✓ Une maison d'habitation à environ 86m du terrain sur la parcelle A-316

3. la distance du secteur bâti par rapport au bourg est d'environ 150m et ne favorise pas l'extension linéaire.

4. la géographie du secteur ne présente pas d'éléments de rupture dans l'urbanisation existante.

5. la protection de l'activité agricole est sauvegardée car l'on ne scinde pas de vastes ensembles agricoles.

6. le secteur est desservi de façon satisfaisante par des équipements publics, confirmant la constructibilité du terrain après l'analyse des 5 critères précédents.

Pour autant, l'interprétation de Madame la Préfète du Gard en date du 11 août 2022 diffère. Il ressort de l'avis conforme DEFAVORABLE « *que le terrain concerné par la demande se situe à environ 140 mètres à l'Ouest du cœur de village d'Euzet, dans un espace naturel agricole où quelques poches d'urbanisation aérée se sont développées à l'Est le long de la voie communale et au Sud le long de la RD n°447, sans être accompagnées de structuration de l'espace public.*

Il résulte de cet avis que cet espace ne peut être regardé comme constituant une partie urbanisée de la commune du fait de son caractère préservé, de faible densité de construction et de l'absence d'espace public ou commun structurant des zones bâties qui l'encadrent.

Ainsi, bien que le projet de lotissement soit situé à proximité de quelques constructions existantes, il doit être regardé comme une extension d'urbanisation en dehors des parties urbanisées de la commune, compte tenu en particulier de la surface aménagée projetée de 9 492 m² et du nombre significatif de constructions envisagées.

Par conséquent, le projet ne respecterait pas les dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme et ne répondrait à aucune des exceptions listées à l'article L.111-4 du même code. Le projet ne respecte ainsi pas les dispositions législatives et réglementaires applicables selon Madame la Préfète du Gard qui demande le retrait de l'ARRETE du 12/12/2022 accordant le Permis d'Aménager. »

De plus, Monsieur le Maire indique que l'article L.111-4 (4ème alinéa) du code de l'urbanisme, octroie la possibilité pour les communes telles qu'EUZET dépendant du RNU et n'ayant pas de document d'urbanisme d'avoir des constructions à l'extérieur des parties actuellement urbanisées, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt général de la commune le justifie. C'est une procédure qui doit cependant rester exceptionnelle. Il faut alors obtenir l'avis favorable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) pour que le projet puisse être réalisé (article L.111-5).

Quatre points sont ensuite vus successivement :

- Le terrain concerné par la délibération motivée du Conseil Municipal,
- Le projet d'aménagement sur cette parcelle située en face de l'EHPAD Jean Lasserre,
- Les raisons de l'intérêt général pour la commune d'autoriser ce projet
- La concordance du projet avec les motifs donnés par l'article L.111-4 (4ème alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Au final, l'intérêt général de la commune se retrouve dans l'ouverture d'une zone constructible avec projet de lotissement en face de l'EHPAD et à proximité immédiate du centre bourg, que cette zone soit vue comme étant dans ou en dehors des parties actuellement urbanisées, car il en va de l'intérêt général de la commune.

Jean-Luc SAUVAYRE rappelle que c'est un problème récurrent, La DDTM émet un avis défavorable à chaque dépôt de permis de construire sur le village.

Cyril OZIL confirme que, tant que nous n'aurons pas de document d'urbanisme, nous n'aurons pas de solution pérenne. Il insiste sur la nécessité d'élaborer un PLU ou une carte communale qui serait peut-être suffisante.

Éric LAFONT témoigne de son embarras à s'opposer aux services de l'Etat et à délivrer des autorisations à certains et non à d'autres.

Cyril OZIL répond que ce n'est, ni le conseil municipal, ni le maire qui faisons les lois, il se contente de les faire appliquer.

Mr le Maire demande donc de prendre une délibération motivée proposant :

- De ne pas retirer l'ARRETE du 12 décembre 2022 accordant le PA n° 030 109 22 00002, autorisant les constructions telles que décrites dans le Permis d'Aménager déposé en mairie le 22 juin 2022 sur les parcelles cadastrées section A n°378, n°381, et n°383, situées hors des parties actuellement urbanisées de la commune selon Madame la Préfète du Gard et à l'intérieur des parties actuellement urbanisées de la commune selon notre interprétation, considérant que l'intérêt de la commune le justifie ;
- De se faire assister par un conseil ou être représenté par un avocat pour cette démarche.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, procède au vote :

11 voix POUR 0 voix CONTRE 0 Abstention

2. BUDGET-FINANCES

- Validation du Compte de gestion 2022 et délibération validant le compte de gestion 2022

Mr le Maire informe le Conseil Municipal que l'exécution des dépenses et recettes relatives à l'exercice 2022 a été réalisée par le Receveur Municipal.

Après vérification, le compte de gestion 2022, établi et transmis par ce dernier, est conforme au compte administratif 2022 de la commune

Dépenses fonctionnement :	243 697.31 €	Recettes fonctionnement :	347 083.83 €
Dépenses investissement :	91 964.16 €	Recettes investissement :	77 096.22 €

10 voix POUR 0 voix CONTRE 1 Abstention

Mr le Maire demande à Sébastien BOURGUET s'il souhaite ou non apporter des explications à son abstention.

Sébastien BOURGUET précise qu'il n'a pas pris le temps d'étudier le compte de gestion du percepteur. Il a demandé des précisions à J-M LAINE qui les lui a fournies, mais il aurait préféré l'étudier lui-même.

Le compte de gestion 2022 étant validé, les membres du conseil procèdent à la signature de la délibération.

- Validation du Compte administratif 2022 et délibération validant le compte administratif 2022

Afin de procéder au vote Mr le Maire quitte la séance. Stéphanie CROXO, 1^{ère} adjointe déléguée aux finances, présente le compte administratif à l'ensemble du conseil.

Fonctionnement :

Dépenses :	243 697.31 €
Recettes :	347 083.83 €
Excédent de clôture :	103 386.52 €

Investissement :

Dépenses :	91 964.16 €
Recettes :	77 096.22 €
Restes à réaliser en dépenses :	7 000.00 €
Restes à réaliser en recettes :	5 000.00 €
Déficit de clôture :	16 867.94 €

09 voix POUR 0 voix CONTRE 1 Abstention

Le compte administratif 2022 étant validé, les membres du conseil procèdent à la signature de la délibération.

- Délibération d'affectation du résultat 2022 sur 2023

Le Conseil Municipal étudie le compte administratif qui fait apparaître les chiffres suivants :

Reports :

Pour rappel : déficit reporté de la section investissement de l'année antérieure - 36 097.76 €

Pour rappel : excédent reporté de la section de fonctionnement de l'année antérieure+ 402 697.18 €

Soldes d'exécution :

Un solde d'exécution de la section d'investissement de - 14 867.94 €

Un solde d'exécution de la section de fonctionnement de + 103 386.52 €

Par ailleurs la section d'investissement laisse apparaître des restes à réaliser :

En dépenses pour un montant de 7 000.00 €

En recettes pour un montant de 5 000.00 €

Besoin net de la section d'investissement peut donc être estimé à 52 965.70 €

Excédent de fonctionnement capitalisé (R1068) de 52 965.70 €

Excédent de résultat de fonctionnement reporté (R002) de 453 118.00 €

09 voix POUR 0 voix CONTRE 1 Abstention

Mr le Maire revient dans la salle et reprend la présidence de la séance.

3. TRAVAUX-BÂTIMENTS COMMUNAUX

- Validation du devis pour la réparation de la porte du foyer communal.

Pour rappel : celle-ci ayant été mal refermée, elle a été endommagée par un coup de vent violent.

Christine BUCHON et Charles CROXO ont fait faire deux devis pour le remplacement par une porte métallique, avec cadres et serrures : l'un s'élève à 1.220€ HT et l'autre à 850 € HT

Le second devis, moins disant, est validé.

4. INFRASTRUCTURES-EQUIPEMENTS

- Validation du devis pour la réparation de la clôture - parking sous la mairie.

Sébastien BOURGUET a communiqué un devis pour le remplacement du grillage pour un montant de 1.430 € HT

Cyril OZIL a fait faire un second devis qui s'élève à 1.317 €HT consistant en la pose de 2 rangs d'agglo enduits et la réutilisation du grillage qui n'est pas abîmé.

Le second devis, jugé plus opportun pour éviter que les véhicules ne reculent dans la clôture, qui de plus est moins disant, est validé.

DIVERS

- ✓ Barrières taurines :
Pour rappel : l'ancienne municipalité s'était associée à 8 municipalités pour acheter les barrières taurines qui sont utilisées pendant les fêtes votives de l'été.
Il nous a été proposé d'en acquérir 10 supplémentaires pour un total de 4 160 € HT ce qui représente pour chaque communes 520€. Il s'agit de la sécurité de nos festivités taurines, le conseil municipal invite Mr le Maire à valider le devis.
- ✓ Pompe bassin jardin public :
L'intervention de l'entreprise mandatée en 2022 ne donne pas satisfaction. La facture n'est donc pas réglée. Cyril OZIL propose de soumettre à l'entreprise le règlement de la pompe qui pourrait être réutilisée pour la fontaine située place de la mairie, celle-ci étant mieux adaptée à l'eau claire.
Jean-Luc SAUVAYRE se charge de contacter l'entreprise afin de pouvoir trouver un accord permettant de clôturer définitivement ce sujet.
- ✓ Tarif de la cantine
Jean-Michel LAINE : s'étonne que la mairie participe au tarif de la cantine.
Cyril OZIL rappelle que c'est une politique qui a toujours été menée. Nous avons fait le choix dans le passé d'approvisionner notre cantine scolaire par la cuisine créée à Brouzet. Certes les repas sont légèrement plus onéreux mais de meilleure qualité et composés essentiellement de produits locaux, contrairement à ce que propose certaines Sociétés de restauration collective. Les communes du SIRS abondent pour ne pas imputer le budget des parents.
Le sujet pourrait être abordé avec les autres municipalités du regroupement scolaire dans le cadre d'une commission compétence scolaire.
- ✓ Archives municipales :
Sylvain OZIL et Éric LAFONT ont contacté l'organisme qui s'occupe de la récupération des archives. Éric LAFONT confirme que rendez-vous est pris.
- ✓ Conseil d'école :

Sylvain OZIL a assisté au dernier conseil ou la directrice de l'école lui a fait part d'un piquet de clôture qui serait descellé. Christine BUCHON demande à l'entreprise qui intervient sur la clôture du parking, de vérifier l'état de celle de l'école.

- ✓ Arbre dangereux – rue des Issards :
Charles CROXO nous informe qu'un arbre est mort sur la propriété d'un administré et qu'il devient dangereux. Christine BUCHON signale que nous ne pouvons procéder à la coupe car les branches sont dans les fils électriques.
Un courrier sera adressé au propriétaire afin qu'il fasse le nécessaire.
- ✓ Logiciel du cimetière
Pour enregistrer les concessions dans le logiciel, Éric LAFONT a besoin de faire matérialiser le bornage des allées.
Éric LAFONT et Cyril OZIL se chargent du dossier.
- ✓ Luminaires solaires – chemin du cimetière
Les plots béton ont été fait pour deux candélabres solaires commandés. Charles CROXO se charge de l'installation dès qu'ils seront livrés.
- ✓ Gabarit d'eau
On remarque une recrudescence des prélèvements au gabarit d'eau par des personnes qui ne résident pas la commune. De plus, nous souhaitons quantifier la quantité d'eau prélevée mais ne trouvons pas le matériel adapté compte tenu du fait qu'il n'y a pas de pression permanent sur cette installation.
Caroline RECHT qui s'est chargée du dossier, n'a trouvé aucune solution.
Charles CROXO rappelle qu'il est urgent de le désensabler avant l'été.
Jean-Luc SAUVAYRE et Caroline RECHT se chargent de faire intervenir une entreprise pour le désensablement et de rechercher une solution technique pour le comptage.
- ✓ Surveillance des containers
Christine BUCHON soulève le problème des dépôts sauvages autour des containers et souhaite la mise en place de caméra.
Jean-Luc SAUVAYRE rappelle que pour être conforme à la loi, nous devons appliquer les règles de vidéo- protection.
Jean-Luc SAUVAYRE et Cyril OZIL se chargent de faire des demandes de devis.
- ✓ Signalisation :
Anne-Marie BONOT demande la pose d'un panneau indiquant la direction de la maison de retraite rue du cimetière.
- ✓ Réunion du quartier
Une réunion des riverains du quartier les sources est organisée le vendredi 10 mars au foyer, pour informer ceux-ci sur les travaux de sécurisations de la RD7 qui débuteront cette année.
- ✓ Permanence des élus
Monsieur le député tiendra sa permanence le vendredi 10 mars de 14H à 18h.
- ✓ Projet « Polygone » :
Sébastien BOURGET et Éric LAFONT demandent où en est le projet.
Cyril OZIL juge nécessaire de faire un rappel de l'historique et de la situation actuelle :
L'équipe municipale a été élue en 2020 avec pour objectif de créer de l'activité en cœur de village, un lieu d'échange et de partage intergénérationnel en lieu et place des ruines acquises aux abords de l'église par l'ancienne municipalité.
Depuis, 4 versions architecturales ont été présentées à l'équipe municipale. Les deux premières ont été rejetées, la troisième (en R+1 avec 5 logements) semblait répondre à nos attentes, la quatrième (en R+2 avec 8 logements) avait le mérite d'être en équilibre financier mais le bâtiment disproportionné ne satisfait ni le conseil municipal, ni les administrés. Nous avons pu le constater en communiquant sur cette dernière esquisse en janvier dernier dans le bulletin municipal, sans aucun doute une erreur de communication de la part de l'ensemble de l'équipe municipale.
Le 3 février dernier, une première réunion a eu lieu avec les riverains-voisins les plus impactés au cours de laquelle Mr le Maire et les élus présents se sont voulus rassurants et ont assuré ne pas retenir la quatrième esquisse et l'avant-projet sommaire qui consistait en un bâtiment en R+2 bien trop imposant.
Nous avons depuis reçu les nouveaux plans avec un visuel satisfaisant d'une cinquième version que Jean-Luc SAUVAYRE et Cyril OZIL ont présenté aux riverains ce jour, lundi 6 mars 2023.
Jean-Luc SAUVAYRE fait un compte rendu de la réunion du matin : Les riverains ont pris connaissance des nouveaux plans puis nous sommes allés sur site pour apprécier l'implantation du projet. Ils ont eu toutes les informations techniques mais également le volet financier. Ils ont pu se rendre compte que le bâtiment serait en retrait par rapport à la rue du Bourrelier, le visuel présenté étant bien plus esthétique que les plans « blancs » communiqués précédemment.
L'intégration semble satisfaire l'ensemble des personnes présentes, les principales préoccupations des voisins sont la

circulation et le stationnement liés à l'activité du restaurant. Cyril OZIL a tenté de les rassurer sur le fait que les clients du restaurant seraient dirigés vers le parking du champ de foire prévu à cet effet. Il y a un travail de signalétique certain mais Mr le Maire est confiant.

Sébastien BOURGUET soulève le problème lié au fait que le rez-de-chaussée soit en dessous du niveau de la voirie.

Éric LAFONT demande si, de ce fait, il n'y a pas risque d'inondations.

Cyril OZIL précise justement avoir demandé à l'architecte de prévoir le rez-de-chaussée au même niveau que la place de l'église pour limiter la hauteur finale du bâtiment et l'impact visuel, tout en privilégiant les commerces en RDC et non les logements, en souvenir des fortes intempéries lors des événements de 2002 et 2005. D'autre part, lors des réfections des voiries en 2021, le réseau pluvial de la rue du bourrelier a été remplacé et son diamètre augmenté.

Sébastien BOURGUET souhaite aborder le volet financier et le possible groupement de commande avec logis cévenols

Cyril OZIL rappelle que l'équipe municipale étudie ce projet depuis 2021, que tous les élus étaient d'accord sur la volonté d'avoir des commerces sur la commune, et l'importance de créer du logement T2 et/ou T3 quasi-inexistant à l'heure actuelle.

Sébastien BOURGUET abonde dans ce sens mais rappelle que, pour sa part, il a toujours préféré un projet entièrement financé par la commune. Il ne souhaite pas faire appel à un partenaire financier quel qu'il soit.

Éric LAFONT dit partager cet avis.

Stéphanie CROXO rappelle que cela a déjà été étudié et que la commune ne peut pas porter seule un projet de cette envergure. Cyril OZIL confirme et rappelle que nous avons déjà débattu du financement et de la rentabilité à plusieurs reprises, qu'il en ressort que si le projet était ainsi retenu, nous aurions le choix entre deux options :

- ✓ Edifier seulement le RDC pour un budget prévisionnel de 933.000 € avec uniquement les parties commerciales ou
- ✓ Edifier le R+1 projeté pour un budget prévisionnel de 963.000 € via un bail emphytéotique de plusieurs décennies avec un partenaire, à l'issue duquel la municipalité serait dotée d'un bâtiment composé d'une partie commerciale en RDC et de cinq logements à l'étage. Le partenaire assume aussi le risque financier.

Sébastien BOURGUET et Éric LAFONT souhaiterait un projet plus petit avec le restaurant et 2 logements géré par la mairie en lieu et place des locaux commerciaux et, surtout, que la commune soit souveraine dans son projet et le finance à 100% Plusieurs élus rappellent que le but de l'opération est justement d'avoir les locaux + des logements. Les locaux pour redonner de l'activité au village et les logements pour pouvoir le financer.

Christine BUCHON rappelle qu'il faut aussi inclure les locaux communaux et les locaux techniques du bâtiment.

Sébastien BOURGUET insiste sur le fait qu'il ne veut pas d'un partenariat quel qu'il soit.

Éric LAFONT enchéri en sur le fait que le bâtiment dans sa totalité ne reviendra à la commune qu'au terme du bail.

Christine BUCHON lui répond que c'est l'opportunité de doter la commune de cinq logements sans avoir à financer leur construction et l'entretien durant toute la période du bail.

Jean-Luc SAUVAYRE rappelle les deux raisons qui nous ont amené à étudier le dossier avec les logis cévenols :

- le partage du risque sur la construction avec des partenaires qui savent mener et gérer ce type de projet. Partage du risque sur le volet financier également car ils ont des outils et une expérience que nous n'avons pas.
- la conduite des travaux, ils sont maître-d'œuvre et ont pleinement connaissance de ce type de construction. En termes de gestion locatives, c'est aussi leur domaine.

Cyril OZIL abonde dans le sens de Jean-Luc SAUVAYRE, et invite à ce que chacun apporte ses éléments chiffrés puis les commissions « Bâtiments communaux », « Développement économique » et « Finances » se réuniront afin d'étudier les différentes options précédemment évoquées, leurs faisabilités, avant de les présenter au conseil municipal qui décidera de la suite à donner.

Mr le Maire revient sur la question que nous devons nous poser au cas où nous ne pourrions financer et réaliser un projet en ce lieu, à savoir une troisième option qui consisterait à se séparer de ces ruines, rappelant que c'est un terrain totalement constructible.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 20h50.