

Mairie

de

**BALLAN-MIRÉ**

**37510**

Canton de BALLAN

*Ballan-Miré*, le 5 novembre 2012

☎ : 02.47.80.10.00



<i>Visa Secrétaires</i>	<i>Visa Maire</i>
-----	-----

# Procès-Verbal du Conseil Municipal du 19 octobre 2012

Etaient présents : BAUMEL, BOUDESSEUL, DESCROIX, ROUSSEAU, KOENIG, RAGUIN, LABES, SAUTEJEAN, TRANCHET, DOUARD, LE GURUN, MORLAT, MONTOYA, MURILLO, PEINEAU, YVENAT, BEGAUD, GOUJON, RIBETTE, LACORDAIS, FORTIN

Etaient excusés MM. : BEAUCHER, ROCHER, URVOY, PROUTEAU, CARRENO, NOWAK, MARTIN, CABANNE

Ces Conseillers avaient donné respectivement pouvoir à MM. ROUSSEAU, MONTOYA, SAUTEJEAN, PEINEAU, MURILLO, FORTIN, LACORDAIS, RIBETTE

Secrétaires de séance : M. LABES et M. FORTIN

M. le Maire ouvre la séance et soumet à l'approbation les comptes-rendus des séances des 1<sup>er</sup> juin, 6 juillet et 17 septembre 2012. Les comptes rendus sont approuvés à l'unanimité.

## **1- Modification des périmètres de protection des monuments historiques de l'Église paroissiale Saint Venant et du Château de Rochefuret**

Mme BOUDESSEUL rappelle que le Conseil Municipal, par délibération en date du 15 décembre 2011, a donné un avis favorable à la proposition de modification du Périmètre de Protection autour des deux Monuments Historiques :

- Eglise paroissiale Saint-Venant (arrêté ministériel du 12 avril 1944) ;
- Château de Rochefuret (arrêté ministériel du 1<sup>er</sup> juin 1948).

Elle indique que l'enquête publique conjointe, prescrite par arrêté municipal n° S3/2012 du 8 mars 2012, relative au projet de Plan Local d'Urbanisme et à la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques, s'est déroulée du 16 avril 2012 au 21 mai 2012. Elle ajoute que Monsieur Michel HERVÉ, Commissaire Enquêteur a exprimé un avis favorable sur la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques, sachant qu'aucune observation n'a été mentionnée sur le registre d'enquête.

M. FORTIN indique que l'opposition municipale votera contre la modification relative au château de Rochefuret en raison de la sortie des friches de la Pasqueraie du périmètre, sur lesquelles il sera possible de construire 84 logements.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve le Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques de l'Église paroissiale Saint-Venant et du Château de Rochefuret.

La délibération est adoptée par 22 voix pour et 7 contre (opposition).

## **2- Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal l'importance de ce dossier. Le PLU, c'est à la fois le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), adopté le 1<sup>er</sup> avril 2010, et un ensemble de règles d'urbanisme qui sont la traduction concrète de ce PADD. Le PLU avait été arrêté en décembre dernier ; à la suite de cet arrêt du projet, une enquête publique a été ouverte et les Ballanais ont ainsi pu rencontrer le commissaire enquêteur. Il s'agit là d'une démarche citoyenne qui correspond à la maîtrise collective du sol. Le PLU revient donc devant le Conseil municipal avec les éléments de cette enquête publique, pour adoption définitive.

M. le Maire indique qu'il va présenter le PLU avec M. SAUTEJEAN et Mme BOUDESEUL qui ont été les chevilles ouvrières de ce dossier, ainsi que Mme JAVELOT et tous les élus qui ont contribué à la réflexion dans les groupes de travail et commissions qui ont rythmé ces 4 années de travail. Il ajoute que la présentation s'appuiera davantage sur les valeurs sous jacentes au PLU, que sur la dimension technique du dossier.

M. le Maire rappelle que, lors de la campagne électorale des municipales de 2008, lui-même et son équipe avait posé et partagé avec les Ballanais un diagnostic sur la situation urbaine de la Commune. Ce diagnostic actait que BALLAN-MIRÉ avait connu une progression assez soutenue des constructions au cours des deux décennies précédentes qui avaient fait passer BALLAN-MIRÉ d'un village, d'un gros bourg, à une ville moyenne de 8 000 habitants. Que cette progression s'était réalisée au travers d'une série de lotissements, mais d'une façon insuffisamment maîtrisée et contrôlée. Il avait donc été émis l'idée dans cette campagne qu'il serait important de se poser et d'inscrire le visage futur de la Commune dans un schéma d'ensemble qui permette de penser la poursuite des futures constructions ; mais aussi, l'idée de la

mise à niveau préalable des équipements culturels, sportifs, d'accueil de la petite enfance... nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle. Enfin, d'inscrire cette démarche dans le respect de l'identité ballanaise, fondée sur un équilibre entre espaces construits et espaces naturels et boisés.

M. le Maire, en revenant pour la troisième fois devant le Conseil Municipal, après le PADD et l'arrêt du PLU, pour évoquer ce document, souhaite faire partager les trois engagements majeurs qui ont été tenus.

Le premier, c'est la pause. Elle a été tenue, hors bien sûr, quelques constructions individuelles autorisées par le POS. Aucune opération d'aménagement n'a été conduite dans cette période. La troisième tranche de la Pasqueraie n'a pas été réalisée dans le respect de cet engagement.

Le deuxième, c'est la mise à niveau préalable des équipements. Depuis 2008, la Municipalité a réalisé le multi accueil, le restaurant de l'école maternelle, le city stade, la construction d'un nouveau centre social est engagée, et l'entrée dans Tour(s)plus permettra la réalisation d'un espace culturel qui comprendra une médiathèque et une salle de spectacle.

Le troisième, c'est à travers précisément la réalisation de PLU, de s'être doté d'un schéma, d'une vision, qui permet d'inscrire le développement de BALLAN-MIRÉ pour les 10 ou 15 ans qui viennent. Les futures zones de construction sont identifiées, dans quels équilibres, avec quels équilibres stratégiques : nature, commerces, emplois, habitat, transports.

M. le Maire complète en disant qu'il tenait à réaffirmer ces convictions car parfois les débats peuvent être très techniques, mais il ne faut pas oublier que le PLU est un exercice de maîtrise collective du sol.

M. SAUTEJEAN se dit satisfait de voir l'achèvement de ce travail de longue haleine. Il rappelle les principales étapes du PLU et souligne la dernière qui consistait en une dernière phase de concertation articulée autour d'une part l'enquête publique et d'autre part l'avis des personnes publiques associées. Concernant ces dernières, 19 avis positifs ont été rendus sur 22 exprimés. Pour ce qui concerne l'enquête publique, l'ensemble des requêtes des Ballanais ayant reçues un avis favorable du commissaire enquêteur a été intégré au document final. M. SAUTEJEAN rappelle que le PLU est un outil qui permet la préservation de l'identité Ballanaise évoquée par M. le Maire, ainsi que la trame verte et bleue. Il souligne, par ailleurs, la démarche de protection du patrimoine local avec 46 sites ou propriétés qui sont identifiés et qui seront préservés.

Mme BOUDESSEUL veut insister sur le visage de la Commune dans les années à venir et sur trois garanties apportées par le PLU. La première est que le PLU fixe les limites de la ville, qui conservera un visage périurbain. La question des terres agricoles a été une question importante car l'activité agricole peut favoriser les circuits courts avec des produits de qualité. En la matière, la politique municipale rejoint les orientations communautaires avec un développement à venir des activités de maraîchage dans la vallée du Cher. Ces limites préservent également la trame verte et bleue. La deuxième garantie consiste à pouvoir accueillir de nouveaux habitants sans étalement. Elle se concrétisera avec la priorité accordée au quartier Gare qui offre à la fois des espaces en centre ville et une gare et avec la fin de la taille minimum des parcelles pour construire. Enfin, la troisième garantie vise à mettre tout en œuvre pour une ville animée et de qualité. Cela se traduit par la valorisation des zones d'activités, la mise en œuvre du centre ville pour tous, le développement des transports en commun (dessertes Pasqueraie, route de Savonnières et Miré), la conservation des poumons verts au cœur de la ville.

Mme RIBETTE évoque les avis avec réserves du Service départemental de l'architecture et du patrimoine ainsi que celui du Conseil Général et demande des précisions.

M. SAUTEJEAN précise que ces deux institutions ont émis un avis favorable sur le PLU et qu'il a été répondu aux réserves formulées. Pour le SDAP, la règle de recul des constructions a été intégrée au PLU. Le Conseil Général, qui a financé l'acquisition d'espaces verts (bois des Touches, île aux castors et Beauverger), a rappelé que ces espaces devaient être préservés, ce qui sera le cas dans le PLU.

Mme BOUDESSEUL indique qu'elle perçoit ces réserves comme des points de vigilance qui ne remettent pas en cause la qualité du PLU. L'attention portée sur la qualité et l'intégration des constructions neuves sera renforcée par le recours à un architecte conseil qui accompagnera la ville et les pétitionnaires dans leur demande de permis.

M. FORTIN lit la déclaration suivante : « Vous prévoyez plus de 1 800 logements dans votre PLU sans compter les réalisations individuelles. De plus, toutes les réserves foncières de notre Commune vont être utilisées. Si l'on estime une moyenne de 3 personnes par logement, cela conduira à une augmentation de plus de 5 000 habitants en quelques années. Or, les structures communales actuelles ne suffiront pas pour rendre un service public satisfaisant aux Ballanais. Nous tenons à vous rappeler que BALLAN-MIRÉ s'est développée doucement à un rythme qui a globalement permis d'avoir une bonne adéquation entre les infrastructures (écoles, gymnases centre social...) et les besoins de la population. Pour mémoire, BALLAN-MIRÉ est passée de 4 200 habitants en 1982 à 8 300 en 2012. Cette évolution s'est donc faite sur 30 ans. De notre point de vue, cela n'a donc rien à voir avec l'augmentation beaucoup trop rapide et trop lourde que le PLU laisse supposer. Si notre Commune est aujourd'hui une ville recherchée, c'est grâce au souci qui a toujours été le nôtre d'une évolution raisonnée et raisonnable. Au contraire, ce PLU ne fait aucune place à la limitation des pollutions dues à la « sur densification » de la ville entraînant :

- une augmentation du parc automobile (accroissement de la production de dioxyde de carbone «CO<sub>2</sub>», et de particules),
- une augmentation de la consommation énergétique (électricité et gaz de ville),
- la disparition des arbres (processus déjà entamé, partiellement compensé par la plantation de très jeunes plants), des espaces publics et surtout privés qui sont le gage d'une meilleure qualité de l'air (absorption du CO<sub>2</sub> par les arbres adultes),
- une augmentation de la pollution sonore car la densification de l'habitat et des équipements l'accompagnant engendrent forcément du « bruit », fléau de nos sociétés.

Ce PLU était, nous semble-t-il, le document où ces pollutions auraient dues être prises en compte afin de les supprimer sinon de les minimiser (par exemple comme la pollution sonore)...mais rien. Pour le bien être de ses habitants, la mixité sociale nécessaire n'exclut pas la mixité environnementale. De plus, ce PLU, avec son projet d'augmenter massivement la population en trop peu de temps remettra en cause l'équilibre de notre Commune. En effet, vous savez très bien que beaucoup de lotisseurs et promoteurs attendent d'un œil intéressé le nouveau PLU de BALLAN-MIRÉ. Les constructions pourraient donc se réaliser très rapidement sauf peut-être pour l'opération de ZAC pour laquelle il faudra un financement important de l'Etat. Et ceci sans se soucier de la pénurie qui se fera très vite sentir des structures communales supplémentaires nécessaires à un bon fonctionnement de la ville. Dans l'ancien POS, les terrains de la Salle étaient gardés comme réserve foncière avec pour projet la réalisation d'équipements publics en prévision d'une extension de la Commune. Or, vous voulez réaliser 348 logements dans cette zone classée AUZ, zone d'ailleurs où les hauteurs ne sont pas définies dans votre PLU. Où pourront donc se réaliser les nouveaux équipements publics qui s'avèreront indispensables ? De plus, rien n'est dit sur le pourcentage de logements sociaux envisagés. Sur les 1 800 logements, s'agira-t-il de 30 % ou plus ? Nous savons que BALLAN-MIRÉ affiche un léger retard par rapport au quota de logements sociaux (18 % pour 20 % exigé) et il est question d'augmenter ce quota. Comptez-vous étaler dans le temps cette mise en conformité ou atteindre ou dépasser les 30 % dans les futures constructions ? En conclusion, si le PLU permet de sauvegarder les terres agricoles, ce qui est une bonne chose, c'est la densité des réalisations qui nous inquiète puisqu'elle représente entre 20 à 53 logements à l'hectare avec les aménagements non inclus. C'est pour ces raisons que notre groupe ne votera pas votre PLU. »

M. BEGAUD souhaite revenir sur la déclaration de Mme BOUDESSEUL concernant la réduction de la taille des parcelles et la densification sur les terrains existants et indique qu'il ne s'agit là que de la mise en œuvre dans notre PLU des mesures du Grenelle de l'environnement. Il cite l'article 7 du Grenelle. Il regrette que le PLU n'évoque pas le lien entre densité et niveau de desserte des transports en commun. M. BEGAUD dit regretter également l'opacité qui entoure les futures décisions qui seront prises sur la zone de la gare, du centre ville... en raison de la rétention d'informations. Il constate que la vision évoquée par M. le Maire n'est pas partagée par tout le monde. Pour cette raison, M. BEGAUD indique qu'il votera contre ce PLU.

M. le Maire fait observer à M. FORTIN qu'il combat un PLU imaginaire, car s'il y a un message politique central que l'équipe municipale essaye de faire passer à travers ce PLU, c'est précisément celui d'une maîtrise du développement de BALLAN-MIRÉ et le refus de partir dans une croissance de population non maîtrisée. Il rappelle que c'est le diagnostic posé en 2008 et qu'un soin particulier a été mis à ne lancer aucune opération d'urbanisme alors même que, comme M. FORTIN l'a rappelé, la pression importante des promoteurs est là. Il souligne qu'il existait dans les cartons la possibilité d'aller assez vite sur le projet de la 3<sup>ème</sup> tranche de la Pasqueraie, des logements seraient en train de sortir de terre, et la Municipalité ne l'a pas fait. Et c'est un fait. Il est donc difficile de dire que l'équipe municipale se rue à corps perdu dans une croissance forcenée de population. C'est très exactement le contraire. M. le Maire ajoute qu'en la matière M. FORTIN avait, lors d'un précédent Conseil, reproché de ne pas avoir le courage de poursuivre la Pasqueraie, de construire à BALLAN-MIRÉ. M. le Maire dit à M. FORTIN qu'hier il craignait une Mairie immobile, incapable de prendre en compte les nécessités démographiques et aujourd'hui il dresse le tableau inverse d'une Mairie qui va noyer BALLAN-MIRÉ sous un afflux incontrôlé de population. M. le Maire poursuit en expliquant que la ville aurait beaucoup de mal à gagner 5 000 habitants en quelques années, car malgré la croissance soutenue des zones pavillonnaires dans les années 1980 à 2000, la population n'a pas augmenté dans des proportions équivalentes. Il ajoute qu'entre le recensement de 1999 et de 2006, la ville a gagné 700 habitants alors qu'il y a eu la réalisation de la Pasqueraie. Cette situation s'explique par la diminution constante du nombre moyen d'habitants par foyer en raison des décohabitations et de la réalité économique du prix des terrains à BALLAN-MIRÉ. M. le Maire affirme qu'il n'y a donc absolument aucun risque dans le monde réel, pas dans le monde imaginaire dressé par M. FORTIN, de voir la population Ballanaise gagner 5 000 habitants dans les cinq ou dix ans qui viennent.

Concernant les logements sociaux, M. le Maire dit avoir en mémoire le débat en Conseil Municipal à propos du PLH de Tour(s)plus. Tout était écrit dans ce contrat moral et politique avec la Communauté d'Agglomération. L'objectif fixé à BALLAN-MIRÉ est d'atteindre un niveau de logements sociaux compatibles avec la loi SRU et le taux en la matière a été fixé à 24 % en moyenne dans les futures opérations d'aménagement. L'objectif assigné à la ZAC de la Gare sera de 30 % de logements sociaux. Les chiffres sont annoncés, il n'y a aucune dissimulation. M. le Maire rappelle que 66 % de la population française est éligible au logement social.

Répondant à M. BEGAUD et M. FORTIN qui disent que ce n'est pas clair, on ne sait pas où on va construire ; M. le Maire dit qu'au contraire la stratégie est tout à fait claire. La Municipalité a renoncé à la troisième tranche de la Pasqueraie et annonce que le développement urbain de la ville se concentrera autour de la gare, zone déjà urbanisée, desservie par les transports en commun et qui sera rattachée au centre ville via l'aménagement du boulevard. Il indique que le Conseil Municipal sera saisi prochainement d'une délibération de lancement de la procédure de création d'une ZAC de la Gare. A cette occasion, seront présentées la problématique d'aménagement et la typologie des logements. A ce jour, le dossier est en phase de finalisation des discussions financières avec les partenaires.

M. le Maire poursuit en disant qu'il reste effectivement des zones à urbaniser (AUH). Il demande à ce qu'on se mette d'accord honnêtement une bonne fois pour toute sur le mode d'emploi des zones AUH. Si un jour la décision est prise d'urbaniser cette zone, le Conseil Municipal sera de nouveau saisi, sur un projet d'aménagement, indiquant de façon précise le nombre de logements,

les densités, les hauteurs... tout ce qui fera le contenu de cette zone. Classer une zone AUH, cela signifie que le Conseil Municipal garde la main sur le devenir de cette zone.

Mme BOUDESSEUL se déclare ravie que tout le monde s'empare du développement durable à l'occasion du PLU. Concernant les nuisances sonores, elle indique que la Municipalité a eu connaissance d'une cartographie du bruit dans la Commune, réalisée par Tour(s)plus, qui montre que la Commune est de ce point de vue privilégiée. La zone la plus impactée du point de vue du bruit est le secteur du lac, par ailleurs très localisée. Cette cartographie démontre que les constructions récentes n'ont pas entraîné de nuisances sonores. Par rapport à l'usage de la voiture et aux émissions de CO<sub>2</sub>, elle rappelle que les zones à urbaniser seront soit à proximité d'une gare, ce qui signifie que si on habite ce quartier, il n'est pas nécessaire de disposer d'une voiture pour aller travailler, soit proche du centre ville et ou desservies par les transports en commun. Enfin, elle considère que BALLAN-MIRÉ est assez exemplaire en matière d'environnement et renvoie au débat sur la coupure de l'éclairage nocturne pour laquelle il n'y a pas eu unanimité.

M. SAUTEJEAN précise que seule la zone de la Savatterie est ouverte à la construction par le PLU pour un nombre de 19 logements. Les zones AUH devront, comme l'a souligné M. le Maire, faire l'objet d'études et d'une enquête publique dans le cadre d'une modification du PLU qui permettra à tous les citoyens de s'exprimer sur le projet d'aménagement. Il ajoute que sur le plan démographique, rien que pour maintenir la population, il est nécessaire de construire au minimum 30 logements par an.

M. FORTIN confirme avoir fait une déclaration en Conseil Municipal car la Commission « Cadre de vie et développement durable » avait commencé à travailler sur le projet de la 3<sup>ème</sup> tranche de la Pasqueraie et que, du jour au lendemain, ce projet a été abandonné. Il dit ne pas avoir évoqué un manque de courage. Il ajoute que M. le Maire a annoncé un PLU pour les 10 à 15 ans à venir, or il y a un échéancier page 5 de la note de présentation, qui fixe une densité et un calendrier de réalisation y compris pour les zones AUH. Il dit qu'il n'invente rien, les 1 800 logements qu'il a évoqués correspondent à l'addition des différents programmes.

M. BEGAUD redemande une communication rapide des études du centre ville et de la zone de la Gare, la première ayant maintenant plus de deux ans pour un coût de 20 000 €, la seconde pour un coût de 100 000 €. Il reproche à M. le Maire de faire de la rétention d'information.

M. le Maire répond à M. FORTIN qui fait remarquer à juste titre que le document présente un échéancier des zones à urbaniser. Ce tableau présente à gros traits le nombre de logements susceptibles d'être réalisés dans ces secteurs. Il ajoute que ce qui compte c'est la parole politique de cette Municipalité ; il ne s'engage pas pour les Municipalités suivantes, c'est la volonté de poursuivre les constructions, pour autant qu'elles sont nécessaires, à la diversification et au maintien de la population Ballanaise. Il n'est en effet pas souhaitable de geler toute perspective de construction dans la Commune, au risque de se retrouver dans quelques années avec des classes ou des commerces qui ferment. Face à une population qui vieillit, il faut offrir la possibilité à des jeunes couples de s'installer à BALLAN-MIRÉ au travers d'opérations publiques, car le marché seul ne le permettra pas. Il y a besoin d'une stratégie publique du logement, il faut identifier des zones et, en même temps, l'équipe municipale veut préserver l'équilibre qui est à l'origine de la raison pour laquelle la plupart des conseillers municipaux sont venus habiter à BALLAN-MIRÉ, c'est-à-dire un bon équilibre entre les avantages de la ville et la présence de la nature.

Cet équilibre se traduit dans une décision très simple, qui est de dire que la priorité stratégique des années qui viennent, c'est la ZAC de la Gare. Si cette dernière peut être lancée rapidement, ces 400 logements répondront pour l'essentiel aux objectifs du PLH. Il sera possible à côté d'ouvrir partiellement d'autres zones pour des petites opérations, si cela s'avère nécessaire. La Municipalité n'a aucunement l'intention de produire ces 1 800 logements dans les années à venir.

M. le Maire répond à M. BEGAUD sur l'étude de centralité, qu'il ne s'agit pas d'une étude qui dit où il faut construire. Il s'agit d'une étude commandée préalablement au PLU et sur le

positionnement d'équipement de centralité. Il s'agit plutôt d'une réflexion architecturale, paysagée, environnementale, au sens de l'esthétique et de l'identité du centre ville. Par exemple, dans ce rapport, il y avait des éléments sur le mobilier urbain, sur l'aménagement et la circulation dans le centre bourg. Certaines préconisations ont été reprises dans le projet « Un centre ville pour tous ».

M. le Maire explique que cette étude n'a pas été diffusée car elle comportait des propositions sur la piétonisation du centre ville avec lesquelles la Municipalité n'était pas d'accord et qu'il ne souhaitait pas qu'il y ait une confusion au niveau de la population que M. BEGAUD, lui ou d'autres, n'aurait sans doute pas manqué d'exploiter entre les conclusions d'une étude et les choix de la Municipalité. M. le Maire se dit suffisamment instruit dans des contextes de relative adversité où la bonne fois n'est pas toujours présente, de la manipulation qui peut être faite par certains des conclusions d'une étude qui n'est pas endossée par l'exécutif, mais auquel on prête des intentions qu'il n'a pas. Cette étude comportait une préconisation que la Municipalité n'était pas prête à mettre en œuvre, c'est la raison pour laquelle elle n'a pas été publiée, pas rendue publique, pour alimenter une confusion qui n'aurait eu lieu d'être.

M. BEGAUD demande qu'on cesse de lui faire des procès d'intention. Il demande une réponse sur les études sur le quartier de la gare. Il constate un décalage entre le discours du Maire d'accueil de nouvelle population, de jeunes couples, de logement social... et les faits. Il rappelle que la Commune de BALLAN-MIRÉ a été classée par un grand quotidien national comme cancre du logement social, car aucun logement social n'a été construit entre 2008 et 2010. M. BEGAUD indique qu'il sera ravi lorsque des logements sociaux sortiront de terre.

M. le Maire répond que sur l'étude de la Gare, il est tout à fait normal qu'il ne l'ait pas. Il demande à M. BEGAUD de souffrir que l'exécutif municipal finisse d'étudier une situation avant de la présenter à l'opposition. Il ajoute qu'il ne connaît pas le bouclage financier exact de cette opération et ne va pas venir présenter un dossier dont beaucoup de paramètres sont encore en suspens. Il est de la responsabilité de l'exécutif de mener à terme la réflexion avant de diffuser les éléments à l'ensemble des élus et de la population. Il lui demande d'être patient, d'ici quelques semaines, il aura toutes les informations attendues sur le projet de la Gare. M. le Maire dit qu'il ne sait pas s'il fait des procès d'intention, mais il est sûr que M. BEGAUD ne l'écoute pas. Il lui dit avoir assumé ce soir le fait que la Municipalité a fait une pause dans les constructions entre 2008 et 2012. Car avant de faire du logement, l'équipe municipale voulait être sûre de l'endroit où il fallait le faire, de la logique générale dans laquelle cela s'inscrivait, avoir commencé la mise niveau des équipements. Donc la stratégie est totalement assumée et il n'y a pas de double langage. M. le Maire dit qu'il assumera le moment venu devant les électeurs le fait d'avoir pris ce temps de pause qui avait été annoncé. Bien sûr, la contrepartie c'est que le retard qui préexistait avant 2008 n'a pas été comblé, et il le regrette. Mais on ne peut pas tout vouloir à la fois. Et aujourd'hui il y a des perspectives pour tendre vers les objectifs fixés par la loi et que la Municipalité souhaite bien évidemment remplir.

M. BEGAUD fait référence à l'opération des Petites Hérisnières dans laquelle il aurait pu être intégré des logements sociaux.

M. le Maire constate que M. BEGAUD, non seulement n'écoute pas, mais ne supporte pas de ne pas avoir le dernier mot. Il lui répond qu'il ne peut ignorer le contexte de cette opération puisqu'à l'époque il était premier adjoint. Il lui rappelle que la recette liée à la vente de l'ancien terrain de football était inscrite au budget 2008 pour 2 millions d'euros et que le montage financier de cette opération était finalisé. Ce projet a été signé dans la continuité de l'action municipale précédente, sans qu'on puisse lui attribuer la paternité de ce projet. Il ajoute qu'il n'a pas souvenir à l'époque de la force et de la qualité de son intervention pour exiger du promoteur des logements sociaux.

M. le Maire clos le débat et propose passer au vote.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide d'adopter les modifications proposées et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la délibération.

La délibération est adoptée par 21 voix pour et 8 contre (opposition + M. BEGAUD).

### **3- Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)**

Monsieur SAUTEJEAN expose que les dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L.211-1, permettent aux Communes de créer un ou plusieurs périmètres de droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future d'un Plan Local d'Urbanisme. Considérant que, par délibération du Conseil Municipal du 29 avril 1994, le droit de préemption urbain a été institué sur toutes les zones urbaines « U » et d'urbanisation future « NA » du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de BALLAN-MIRÉ. Considérant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 19 octobre 2012. Il est proposé au Conseil Municipal d'instituer le droit de préemption urbain sur le nouveau périmètre des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU » du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

M. FORTIN indique que l'opposition votera contre cette délibération au regard des questions de densité évoquées dans la question précédente.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré décide de créer un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines « U » et les zones à urbaniser « AU » du territoire communal.

La délibération est adoptée par 22 voix pour et 7 contre (opposition).

### **4- Demande de subvention au SIEIL pour le programme de travaux d'éclairage public 2013**

Monsieur LE GURUN rappelle au Conseil Municipal que le Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire apporte une contribution financière pour l'extension, l'amélioration et la mise en conformité du réseau d'éclairage public aux Communes membres qui ont réalisé un audit de leur patrimoine. La Ville a procédé en 2010, par une prestation confiée à la société SOGREAH, à la réalisation de cet audit sur l'ensemble du territoire de la Commune. Il est donc possible dès à présent de déposer une demande de subvention auprès du SIEIL pour le programme de travaux de l'année 2013 d'un montant de 70 000 € HT.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires à la demande et au versement d'une subvention relative au programme de travaux d'éclairage public 2013.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **5- Autorisation à M. le Maire à signer tous les documents relatifs à la construction du Centre Social**

Monsieur LABES rappelle au Conseil Municipal qu'il a été décidé de procéder à la construction d'un nouveau Centre Social sur le site de Bois Brulé. Monsieur le Maire sollicite l'autorisation du Conseil Municipal pour signer tous les documents nécessaires à l'opération et pour déposer et délivrer le permis de construire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tous les documents nécessaires aux opérations et à déposer et à délivrer le permis de construire.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## **6- Acquisition de la parcelle cadastrée D n° 1 026 au lieu dit « la Fosse Miolet »**

Mme BOUDESSEUL rapporte que, lors de la construction de l'autoroute A85, la société COFIROUTE a acquis des parcelles de terre de culture sur le territoire de la Commune de BALLAN-MIRÉ pour la réalisation de cet ouvrage ainsi que pour les rétablissements de voiries qui le franchissent. La parcelle cadastrée section D n°1 026 d'une contenance de 250m<sup>2</sup> située au lieu dit « La fosse Miolet » au droit du carrefour du CR n°74 et de la RD8, reste, à l'issue de la livraison et mise en service de l'autoroute, hors des emprises foncières de COFIROUTE. De ce fait la société COFIROUTE propose de céder cette parcelle à la Collectivité au prix de l'€uro symbolique, les frais relatifs à cette vente étant supportés par l'acquéreur. Cette acquisition permettant à la Collectivité d'améliorer la visibilité et le déboucher du CR n°74 sur la RD8, il est proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à la proposition de la société COFIROUTE.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré autorise l'acquisition à l'€uro symbolique de la parcelle cadastrée section D n°1 026 désignée ci-dessus et autorise Monsieur le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer l'acte notarié ainsi que toutes les pièces et documents relatifs à cette vente.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## **7- Carrefour en Touraine – Lotissement n° 1 – Budget supplémentaire – Exercice 2012**

Mme BOUDESSEUL présente au Conseil Municipal le Budget Supplémentaire 2012 de Carrefour en Touraine – Lotissement n°1 et le soumet au vote. Elle précise notamment que les terrains qui avaient fait l'objet de compromis de vente qui ne se sont pas concrétisés et entraînent aujourd'hui des annulations de crédits, sont de nouveau convoités et des compromis sont en cours de signature.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré approuve, chapitre par chapitre le Budget Supplémentaire 2012 d'un montant total de 76 282,64 €uros réparti pour - 95 046,18 €uros en Section de Fonctionnement et + 171 328,82 €uros en Section d'Investissement.

Le budget supplémentaire 2012 de Carrefour en Touraine – Lotissement n°1 est approuvé à l'unanimité.

## **8- Approbation de la charte de déontologie relative au fichier partagé de la demande locative sociale**

M. LABES rappelle que la Communauté d'Agglomération, le Conseil Général, l'Union Sociale pour l'Habitat de la Région Centre et les bailleurs sociaux ont constitué un groupement de commandes pour la mise en place d'un fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire. La solution informatique est opérationnelle depuis le 12 décembre 2011 et, suite aux premiers mois d'exploitation, il convient d'établir, dans une charte de déontologie, les règles d'utilisation du fichier. L'Etat souhaite s'assurer de l'approbation, par l'ensemble des partenaires, de la charte de déontologie, ce qui a été validé par le comité de pilotage départemental relatif au fichier partagé qui a été installé le 4 juillet 2012.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, approuve la charte de déontologie relative au fichier partagé de la demande locative sociale en Indre-et-Loire et autorise M. le Maire ou son représentant, à signer tout document relatif à la présente décision.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## **9- Autorisation à M. le Maire pour signer le refinancement du prêt Caisse d'Epargne BONIFIX EURO II n° 0800800**

M. le Maire expose qu'en 2003, la Ville de BALLAN-MIRÉ a contracté un emprunt BONIMIX de 2 750 000 € auprès de la Caisse d'Epargne réparti en 2 tranches :

- une tranche A de 900 000 € dont le taux d'intérêt correspondait à l'Euribor 6 mois assorti d'une marge de 0.07 %
- une tranche B de 1 850 000 € dont le taux d'intérêt pouvait être :
  - o un taux fixe de 4 % si le taux de référence Euribor 12 mois était inférieur à 4.50 %
  - o un taux correspondant à l'Euribor 6 mois dans l'hypothèse où cet index serait supérieur à 4.50 %

La Caisse d'Epargne propose de renégocier le prêt BONIFIX EURO II n° 0800800 en un prêt à taux fixe classique pour un capital restant dû s'élevant à 1 485 399.90 € au 25/08/2012.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, autorise le Maire à procéder à la réalisation des emprunts destinés au refinancement du prêt BONIFIX EURO II n°0800800 conformément à l'article L 2122-22 du CGCT.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## **10- Saison culturelle 2013 – Demande de subvention à la DRAC**

M. SAUTEJEAN rappelle que l'animation culturelle nécessite un engagement financier des Collectivités publiques, indispensable pour offrir au public des Communes périurbaines et rurales l'accès à des spectacles variés et de qualité. Depuis juin 2012, la Direction Régionale des Affaires Culturelles soutient le projet communal par l'attribution de la licence entrepreneur de spectacles. Ainsi, pour valoriser davantage l'action culturelle, notamment à caractère éducatif et afin d'être soutenu pour la saison 2013, il convient de solliciter le concours de la DRAC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, autorise Monsieur le Maire à solliciter une subvention auprès de la DRAC Centre pour l'organisation de la saison culturelle 2013 et autorise Monsieur le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer les documents relatifs à cette demande de subvention.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

## **11- Fonds d'aide à la réalisation de projets associatifs - Subvention à la Maison des Jeunes et de la Culture**

M. SAUTEJEAN indique que la M.J.C. a accepté, en lien avec la Municipalité, d'accompagner une nouvelle fois le Village de Noël pour l'édition 2012 sur le thème « Calendrier de l'avent ». Cette manifestation, qui se déroulera les 1<sup>er</sup> et 2 décembre dans le centre ville, proposera une animation continue et des animations ponctuelles, tant pour les enfants que pour les parents. La MJC contribuera pour une large part à la dimension conviviale du village par l'organisation du marché, la gestion de la restauration, la création des décors et la sonorisation. Elle apporte également certaines animations ponctuelles. Pour conduire l'ensemble de cette action, la Maison des Jeunes et de la Culture sollicite une subvention d'un montant de 4 000 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, accorde une subvention d'un montant de 4 000 € à la Maison des Jeunes et de la Culture pour l'animation du Marché de Noël 2012.

Mme RIBETTE s'interroge que le fait que cette subvention relève une nouvelle fois d'un FARPA.

M. SAUTEJEAN confirme que la prochaine fois, la demande ne relèvera pas d'un FARPA et que le partenariat sera consolidé dans une convention.

M. le Maire souligne que les FARPA sont une construction locale et qu'ils n'ont pas d'existence juridique. Un FARPA, c'est une subvention.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **12- Fonds d'aide à la réalisation de projets associatifs - Subvention à l'association Ballan-Miré Twirling Bâton**

M. LE GURUN dit que l'association Ballan-Miré Twirling Bâton a présenté une demande dans le cadre du Fonds d'Aide pour la Réalisation de Projets Associatifs (FARPA). Ce club souhaite développer une nouvelle activité avec un label « Baby Twirl / Baby Gym » attribué par la fédération française de Twirling Bâton. Pour répondre à cette ambition, le club engage une formation d'instructeur de club pour deux jeunes (16 et 18 ans) et une formation d'animateur Mini Twirl. Les formations en Ile de France se dérouleront d'octobre 2012 à janvier 2013 et dans l'association jusqu'en juin 2013. Pour conduire l'ensemble de cette action, le Ballan-Miré Twirling Bâton sollicite une subvention d'un montant de 1 300 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré accorde une subvention d'un montant de 1 300 € à l'association Ballan-Miré Twirling Bâton.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **13- Subvention à l'association « EKIDEN »**

Mme BOUDESSEUL expose que, dans le cadre du soutien des actions des associations en faveur du développement durable, la Municipalité a proposé de subventionner depuis 2011 les associations qui utilisent, lors de leur manifestation, des gobelets réutilisables et non jetables. Cette action a pour but de diminuer la quantité de déchets produits lors d'une manifestation tant au niveau du nombre de gobelets que du nombre de canettes qui sont remplacées par des bouteilles au format familial. A compter de 2013, Tour(s)plus, dans le cadre du plan climat d'agglomération, se substituera à la Commune en fournissant les gobelets aux associations qui en feront la demande. Dans l'immédiat et pour 2012, il est proposé d'accompagner l'association « EKIDEN » dans son effort de protection de l'environnement à l'occasion de l'Ekiden 2012 à hauteur de 50 % du montant d'achat des gobelets soit 1 375 €.

M. BEGAUD demande combien de gobelets ?

Mme BOUDESSEUL répond 3 000.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide d'accorder à l'association « EKIDEN » une subvention d'un montant de 1 375 €.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

### **Décisions du Maire :**

Pas d'observation

### **Questions diverses :**

➤ M. FORTIN pose la question suivante : « Nous découvrons par la presse locale un projet de régie sur l'eau alors que la veille nous étions en réunion de commission et pas un mot sur le sujet. S'il y a une véritable idée de la Municipalité, pourquoi ne pas en discuter en commission, alors

que le sujet est abordé au comité technique paritaire du 22/10 avec un choix bien dirigé vers une délégation de service public. S'agit-il d'un effet d'annonce ? »

Mme BOUDESSEUL explique qu'elle ne s'est pas exprimée en indiquant qu'un choix ou une préférence avait été acté soit pour une régie ou une délégation de service public. Compte tenu de la fin de la DSP en fin d'année 2012, la question s'est posée du mode de gestion de l'eau. D'autant plus que le Préfet, dans le cadre du schéma départemental de coopération intercommunale, avait évoqué un district de l'eau sur l'agglomération tourangelle. Elle ajoute que la Municipalité a poursuivi cette réflexion et que la réponse faite au journaliste qui l'a interrogée, était que la ville prenait un an de réflexion supplémentaire avant de partir soit sur une décision de DSP classique ou sur une régie. Elle ajoute que la réflexion en cours permet de constater que le système actuel fonctionne plutôt bien, mais il est souhaitable de connaître les avantages et inconvénients d'une régie. Le CTP qui se réunit prochainement se prononcera sur un renouvellement de la DSP pour une durée de 8 ans. Mais avec la possibilité de sortir de cette DSP de manière anticipée dans le cas où une réflexion collective aboutirait. Elle ajoute que cette réflexion est partagée par beaucoup de Collectivités.

Le CTP est effectivement sollicité, conformément à la procédure de délégation de service public, pour formuler un avis sur la gestion du service de l'eau. Cette consultation obligatoire précède la saisine du Conseil Municipal. Ce dernier aura à se prononcer sur ce dossier le 23 novembre prochain.

➤ M. FORTIN formule la question suivante : « Suite à des aménagements dans le centre bourg (LE BALLATEDO) des riverains nous signalent toujours des problèmes de sécurité pour accéder à la voirie entre autre et surtout pour des personnes à mobilité réduite. Nous espérons que cette extension sur le domaine public est réglementaire. »

Mme BOUDESSEUL concède qu'il y a eu un petit décalage entre la réalisation de cette extension et les aménagements nécessaires pour garantir la bonne circulation des piétons. Toutefois, tout est rentré dans l'ordre rapidement. Elle ajoute que les démarches d'autorisation ont été réalisées par le propriétaire et qu'elle rencontrera l'architecte des bâtiments de France dans les jours qui viennent pour aborder les éventuelles questions. Elle complète sa réponse en disant que la Municipalité aborde ce dossier et les autres avec le souci du maintien de l'activité et du commerce local, dans un contexte marqué par plusieurs fermetures en centre ville.

M. FORTIN souligne qu'il sollicitait une réponse sur l'accessibilité, le reste constitue l'affaire des services de l'Etat.

➤ M. FORTIN demande qui est actuellement le président du SIGEC ?

M. le Maire répond que le Comité syndical ne s'est pas réuni depuis le dernier Conseil Municipal. Il précise que le régime de la démission des Maires est celui qu'il convient d'appliquer à la démission ou au renouvellement d'un président d'EPCI, aucun dispositif spécifique différent n'étant édicté concernant l'autorité exécutive intercommunale. Ainsi, conformément à l'article L5211-2 du CGCT, le Maire continue l'exercice de ses fonctions jusqu'à l'installation de son successeur. Dans le cas présent, le Président sortant assure la fonction de Président du SIGEC dans l'attente d'une nouvelle désignation par le Comité syndical, le 19 novembre prochain, assurant ainsi la continuité de l'action du syndicat.

M. LABES déclare, en tant qu'élu de la majorité, souhaiter que Mme BOUDESSEUL succède à M. le Maire à la tête du SIGEC compte tenu du fait qu'elle est la première adjointe de la Commune la plus importante de ce syndicat. Il souhaite donc, avec d'autres, que le Comité syndical la porte à sa présidence.

M. FORTIN pense que c'est là le rôle du Comité syndical.

Mme RAGUIN déclare qu'elle présente également sa candidature à la présidence du SIGEC en souhaitant que la démocratie passe. Elle désapprouve la déclaration de M. LABES en disant qu'elle aurait préféré que cette élection soit neutre.

M. le Maire dit que M. FORTIN a raison de rappeler que c'est le Comité syndical du SIGEC qui élira le moment venu son Président ou sa Présidente. Cela n'empêche pas un élu du Conseil Municipal d'exprimer une préférence. En ce qui le concerne, il considère qu'il y a un accord tacite avec les Communes partenaires du SIGEC, pour dire qu'il est logique que le Maire de BALLAN-MIRÉ préside le syndicat. En effet, la ville structure le SIGEC en lui offrant l'essentiel de ses moyens financiers et humains pour la gestion quotidienne. A partir du moment où il a décidé de quitter la présidence du SIGEC, il considère logique institutionnellement par sa première adjointe. Mais il est effectivement d'accord pour dire que se sont les électeurs du SIGEC qui feront leur choix le 19 novembre prochain.

➤ M. BEGAUD pose la question suivante : « Monsieur le Maire, vous avez récemment changé de collaborateur de cabinet. Je vous demande donc les informations suivantes : salaire mensuel net de l'ancien et du nouveau collaborateur de cabinet ; coût total mensuel employeur de l'ancien et du nouveau collaborateur de cabinet. »

M. le Maire répond que la jurisprudence administrative et les recommandations de la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA) protègent ces informations à caractère personnel et a fortiori d'une diffusion publique en Conseil Municipal. Toutefois, il précise que le coût du poste de Collaborateur de Cabinet pour la Ville est resté globalement identique. Le coût mensuel, charges comprises, est même inférieur de 504 € par mois (soit une économie de 6 000 € sur l'année).

M. le Maire annonce les dates prévisionnelles des prochaines séances du Conseil municipal les vendredi 23 novembre et 14 décembre 2012.

Fin de la séance à 21 heures.