

PROCÈS-VERBAL

Séance du Mardi 20 DÉCEMBRE 2022

L'an Deux Mil vingt-deux et le 20 DÉCEMBRE à 20 heures 00, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance publique, au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, à la mairie, sous la Présidence de Monsieur Michel DUMAINE, Le Maire.

Le Président, ayant ouvert la séance à 20 h 00 a effectué l'appel nominal et constaté que le quorum est atteint. Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales – CGCT – le Conseil Municipal a procédé à l'élection d'un membre pour remplir les fonctions de secrétaire.

Madame Claire Lainé été élue secrétaire de séance.

La feuille de présence est signée par les membres présents.

Date de l'avis de la convocation nominative, de son affichage et de la mention qui en a été faite au registre des délibérations : le 12 décembre 2022

Nombre de membres en exercice : 17
 Nombre de membres présents à la séance : 11
 Absents excusés ayant donné pouvoir : 5
 Absents : 1

Étaient présents :

M. DUMAINE, G. GUESDON, B. VIARMÉ-DUFOUR, H. TOUTAIN, P. TOUTAIN, A. DUVAL.
 R. POTTIER, S. FRANCOIS, C. BARON, A. GUÉNIOT, C. LAÎNÉ.

Absents excusés ayant donné pouvoir: 5

Absents excusés	Ayant donné pouvoir à :
A. GUYOMARD	C. LAÎNÉ
D. LEPAGE	H. TOUTAIN
S. LECOCQ	G. GUESDON
M. THALASSINAKI-RADOUX	B. VIARMÉ-DUFOUR
N. COURTEILLE	P. TOUTAIN

Était absent excusé : 1 - I. LEMÉE

ORDRE DU JOUR

- Approbation procès-verbal du 30 novembre 2022.
- Élections membres de la CLECT.
- Déclaration exercice du droit de préemption sur la parcelle AH n° 7 –rue Surville.
- Mouvement foncier : Modification des conditions de cession parcelle AI 436 et AI 439.
- Acquisition sèches mains automatiques toilettes école élémentaire Marcel Pagnol.
- Affaires diverses :
- Questions diverses.

APPROBATION PROCES-VERBAL DU 30 NOVEMBRE 2022 : Le compte-rendu de la réunion du 30 novembre 2022, transmis par mail le 16 décembre 2022, a été approuvé à l'unanimité des membres présents et/ou représentés.

DESIGNATION/ÉLECTION DES MEMBRES DE LA CLECT :

Délibération n° 2022/076

Monsieur le Maire informe le Conseil qu'en application des dispositions du IV de l'article 1609 nonies C du CGI, une Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT) doit être créée entre l'établissement public intercommunal et ses communs membres.

Cette commission a pour principale mission de procéder à l'évaluation des charges liées aux transferts de compétences entre communes et intercommunalité.

Conformément à l'article 3.6 des statuts de Flers Agglo, cette commission est composée de 59 membres titulaires choisis parmi les membres des conseils municipaux des communes concernées. Chaque conseil municipal a au moins un délégué au sein de la commission.

Par accord amiable, les délégués sont répartis de la manière suivante :

- *Le Président de Flers Agglo*
- *Le Vice-Président en charge des finances de Flers Agglo*
- *Commune de Flers : 4 membres*
- *Commune de La Ferté Macé : 3 membres*
- *Les communes de plus de 1 000 habitants : Athis Val de Rouvre, Bellou en Houlme, Briouze, La Ferrière aux Etangs, La Lande Patry, Les Monts d'Andaines, Messei, St Georges des Groseillers, St Pierre du Regard, La Selle La Forge : 2 membres*
 - *Chacune des 30 autres communes : 1 membre.*

Afin d'assurer une représentation permanente de toutes les communes, chaque délégué à un suppléant, élu en même temps que lui, qui siège avec voix consultative lorsque le titulaire est présent et délibérative lorsqu'il est absent.

Considérant que Monsieur Paul Carré, membre suppléant de la CLECT, a démissionné de ses fonctions.

Au vu de ces éléments, Monsieur le Maire propose de procéder à la désignation d'un délégué suppléant pour siéger au sein de la CLECT.

le Conseil Municipal

Entendu l'exposé, et après en avoir délibéré,

DÉCIDE à l'unanimité des membres présents et représentés, et conformément à l'article L 2121-21 du Code Général des Collectivités territoriales de ne pas procéder à un vote au scrutin secret.

PROCEDE à l'élection d'un Membre suppléant de la Commune devant siéger au sein de la CLECT.

Est élu : M. Gilles GUESDON

CONFIRME que les membres élus à la CLECT pour la commune de Messei sont les suivants :

- A. Membres titulaires :
 - A - Mme Nadine COURTEILLE
 - B - M. Cyril BARON
- B. Membres suppléants :
 - A – M. Gilles GUESDON
 - B - Mme Sylvie FRANÇOIS

DECLARATION EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION SUR LA PARCELLE AH N° 7 –RUE SURVILLE :

Délibération n° 2022/077

Vu les articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 13 octobre 2016 portant extension du périmètre de Flers Agglo,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 7 mars 2017 approuvant les statuts de Flers Agglo modifiés et notamment la compétence Droit de Prémption Urbain (article 23), modifié par arrêté préfectoral du 26 février 2020,

Vu la délibération du 21 février 2013 approuvant le PLU de la commune de Messei, modifié le 19 décembre 2018 (modification n°2)

Vu la délibération n°15 du 19 janvier 2017 portant instauration du Droit de Prémption Urbain simple par Flers Agglo sur les zones U, AU et NA des communes couvertes par un P.O.S., un P.L.U. ou le P.L.U.I.,

Vu la délibération n° 2021-386 en date du 7 octobre 2021 portant délégations du conseil communautaire au Président et notamment la délégation n° 15 portant sur la délégation du Droit de Prémption Urbain, sans limite de montant,

Vu la D.I.A. n° 61278 22 F0053 déposée sur le guichet numérique le 2 décembre 2022, portant sur l'intention d'aliéner la parcelle cadastrée AH 7, sur la commune de Messei

Vu le courrier de la commune de Messei en date du 19 décembre 2022, transmettant les D.I.A. au Directeur Départemental des Finances Publiques, conformément à l'article R 213-6 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la parcelle objet de la DIA est située sur la zone Ub du P.L.U. de Messei,

Considérant que ce projet sera porté par la commune de Messei, Flers Agglo a délégué son droit de préemption à la Commune de Messei pour l'exercice du D.P.U. sur la DIA 61278 22 F0053, conformément à l'article L 213-3 du Code de l'Urbanisme, par décision n° D 784 du 19 décembre 2022,

Considérant que, conformément à l'article L 210-1 du Code de l'Urbanisme, le Droit de Prémption Urbain peut être exercé pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement définies par l'article L 300-1 du code de l'Urbanisme, et notamment « *de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, ..., notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser...* ».

La commune de Messei souhaite préempter ce terrain, comportant une habitation, situé dans le bourg, afin d'y réaliser une opération de renouvellement urbain.

Conformément au PADD du PLU (page 2), la commune s'était fixée comme objectif de « remettre sur le marché du logement ancien » *par notamment la réorganisation des îlots vétustes (curetage, ouverture, démolition partielle Ces sites pouvant offrir des opportunités de création de logements alternatifs au pavillon uni familiale en lotissement. Pour atteindre cet objectif essentiel pour le renouveau de la population dans le bourg, la municipalité pourra utiliser son droit de préemption. »*

La commune de Messei travaille avec Flers Agglo et l'Etablissement Public Foncier de Normandie depuis 2017 sur une opération de redynamisation de cœur de bourg. Cette étude a identifié le carrefour rue Surville/Bd du Général de Gaulle/ rue J. Dumas comme une polarité commerciale (diagnostic complémentaire page 24) « dans un environnement bâti et ancien particulièrement contraint (page 25). Ainsi l'étude concluait à introduire de l'urbanité et de la cohérence dans le tissu urbain en place (axe 2-2), introduire une trame éco-paysagère rurale (axe 2-4) et rendre les traversées piétonnes possibles (axe 2-4) notamment sur la séquence 5 correspondant aux îlots situés de part et d'autres de la rue Surville.

Par délibération du 27 novembre 2017, le conseil municipal de Messei a priorisé les projets de cœur de bourg dans l'étude menée par l'EPFN (1- rue du Dr Mouchot, 2 – rue Surville et 3 – Cœur de bourg).

Une première tranche de renouvellement urbain a été menée par la commune avec des travaux de démolition et de viabilisation qui permettent aujourd'hui d'accueillir une nouvelle boulangerie et prochainement des logements pour séniors et trois cellules commerciales.

Une deuxième tranche de cette opération de renouvellement urbain est donc envisagée par la commune, côté impaire de la rue Surville pour permettre de restructurer l'îlot constitué des parcelles comportant des constructions dégradées et/ou vacantes et ainsi offrir des terrains à bâtir en cœur de bourg, à proximité des commerces, dans un souci d'optimisation des espaces urbanisés.

Considérant que le prix de vente proposé dans la DIA n° 61278 22 F0053 est inférieur à 180 000 € et qu'en conséquence l'avis de France Domaine n'est pas obligatoire (article R 213-21 du Code de l'Urbanisme),

Conformément à l'article R 213-8-b du Code de l'Urbanisme, la décision d'aliéner la parcelle objet de la DIA n° 61278 22 F0053 dans le cadre du Droit de Prémption Urbain s'exerce au prix et conditions proposés dans la D.I.A., à savoir :

Référence cadastrale	Superficie cadastrale	Prix	
		Estimation France Domaine	Montant de l'offre
AH 7	364 m ²	Sans objet (< 180 000 €)	10 000 € + 1800 € TTC de frais de commission

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé, **et après en avoir délibéré,**

et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

1 - **Décide** d'acquérir dans le cadre du D.P.U. la parcelle cadastrée AH 7 sur Messei au prix et conditions proposés de 10 000 €, plus frais de notaire, plus frais de commission de 1 800 € TTC.

2 - **Précise** que la présente décision sera notifiée au mandataire dès lors qu'elle aura été transmise en Préfecture et affichée au siège de la mairie.

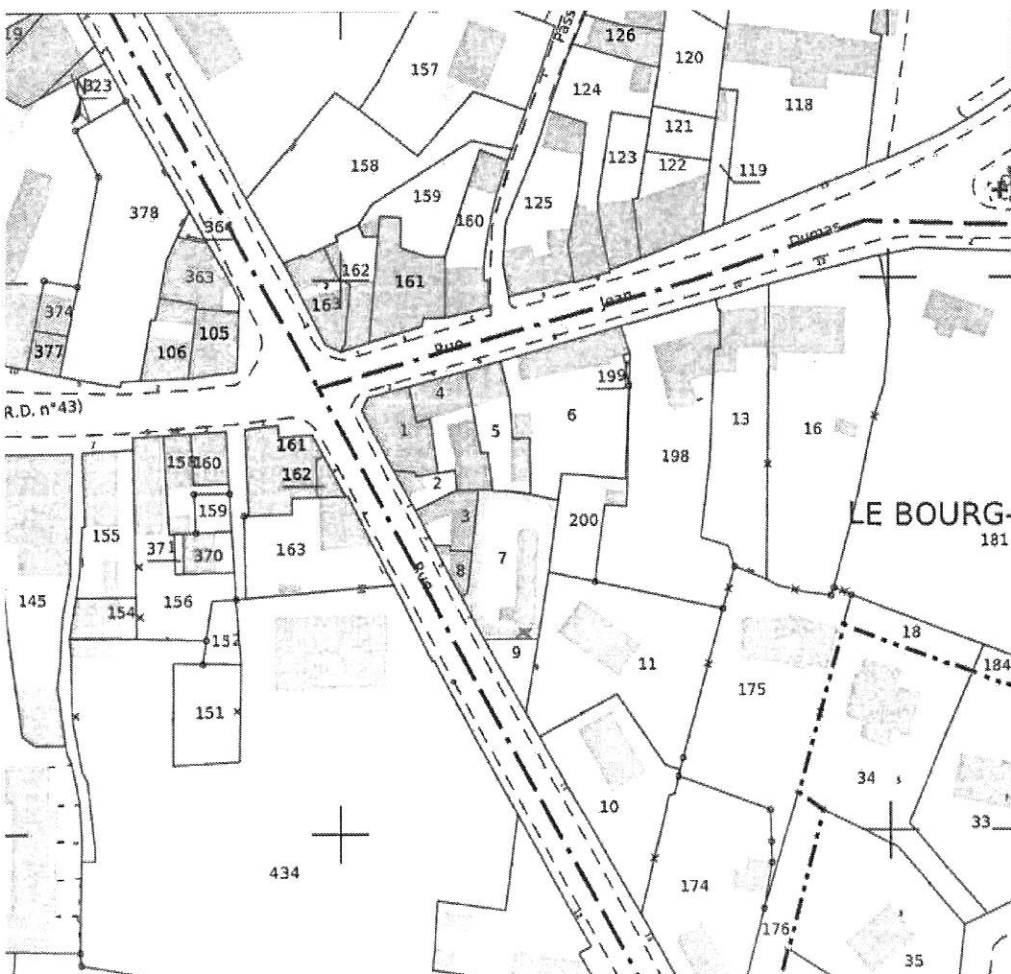
3 - **Notifie** une copie de la décision au propriétaire et à l'acquéreur évincé.

4 - **Précise** que conformément à l'article R 213-12 du Code de l'Urbanisme l'acte authentique doit être dressé dans un délai de 3 mois.

5 - **Autorise** Monsieur Le Maire à signer tout document utile à la mise en œuvre de cette décision.

6 - **S'engage** à inscrire les crédits correspondants à la dépense au budget.

Monsieur Dumaine précise aux membres de l'Assemblée Délibérante que le PADD – Plan d'Aménagement et Développement Durable définit les grandes orientations en matière d'urbanisme de la commune et ce en amont du PLU communal.



Monsieur le Maire expose à l'Assemblée l'intention d'acquisition d'une partie de la parcelle AI 439, située rue Surville, en face de l'actuelle boulangerie, par la SCI THILTI représentée par Monsieur Rudy Jamault et présente les nouveaux plans avec une emprise d'environ 526 m² sur la parcelle AI 439 au lieu des parcelles AI 436 et AI 439.

La SCI THILTI se propose de réaliser sur la commune un projet composé de trois (3) cellules destinées à l'activité commerciale et /ou artisanale regroupées en un bâtiment. Un terrain communal semble propice à cette réalisation, à savoir une partie de la parcelle cadastrée AI 439 situées rue Surville pour une superficie estimée globale à 556 m².

Le bâtiment sera exploité par la SCI THILTI – Société Civile Immobilière – représentée par Monsieur Rudy JAMAULT au capital social de 1 000 € dont le siège social est à Saint André de Messei (Orne) 2, la Grange Auvray 61440, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Alençon sous le numéro 821 945 326.

La cession se réaliserait selon les modalités suivantes :

- Conformément à la délibération n° 2021/089 en date du 16 novembre 2021, le terrain sera vendu au prix de 20 € TTC le m².
- La superficie cédée est estimée à 556 m².
- Un bornage définitif devra être réalisé par le cabinet Bellanger, géomètre expert, sis à Flers (Orne).
- Les frais de bornage seront à la charge de la commune.

Il est précisé que ce Projet repose sur un motif d'intérêt général puisqu'il permet l'accueil de nouveaux commerces, le maintien et le développement d'une activité commerciale et /ou artisanale de proximité.

La vente du terrain à la SCI THILTI sera assortie de l'obligation pour la SCI THILTI de construire les 3 cellules décrites ci-dessus, conformément au descriptif dont la commune a d'ores et déjà reçu un exemplaire et destinés à l'accueil d'activités uniquement commerciales et /ou artisanales.

La construction de ce bâtiment devra être démarrée dans un délai de DEUX (2) ans à compter de la date de l'acquisition du terrain par la SCI THILTI. La date de démarrage correspondra à la date indiquée dans la déclaration d'ouverture de chantier. Dans le cas contraire, une clause résolutoire sera prévue à l'acte de vente permettant à la Commune, si elle le souhaite, de récupérer la pleine propriété du terrain aux mêmes conditions financières.

La présente obligation devra être rappelée dans tous les actes translatifs ou déclaratifs concernant le bien objet des présentes qui pourraient être signés dans un délai de DEUX (2) ans à compter de la date de signature de la vente du terrain.

En complément de cette obligation, la SCI THILTI s'engagera, concomitamment à la signature de l'acte de vente du terrain, à exploiter le bâtiment à des fins d'activités commerciales et /ou artisanales.

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles :

- L.2141-1 et L.2141-2 relatifs à la sortie des biens du domaine public des collectivités territoriales,
- L.2221-1 relatif aux modes de cession d'immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3211-14 relatif aux modes de cession d'immeubles appartenant aux collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,

Vu le plan de bornage réalisé le 08 novembre 2021 par le cabinet Bellanger, mandaté par la commune de Messei. Le plan de bornage étant annexé à la présente délibération ;

Vu l'autorisation de vente des lots délivrée par FLERS AGGLO le 24 octobre 2022 ;

Vu le courrier d'intention d'achat et l'avant-projet sommaire ;

Vu la nécessité d'encourager le développement de l'activité économique et commerciale et /ou artisanale sur la commune de MESSEI.

Vu la délibération n° 2022/075 en date du 30 novembre 2022 portant sur la cession d'une partie des parcelles AI 436 et AI 439.

Considérant que les nouveaux plans de l'avant-projet ont été ajustés pour une emprise d'environ 526 m² sur la parcelle AI 439.

Considérant que la présente cession est conditionnée à la construction d'un projet consistant en la réalisation d'un bâtiment divisé en 3 cellules permettant le développement de l'activité commerciale et /ou artisanale de proximité sur le territoire de la commune et répondant ainsi à des considérations d'intérêt général.

Considérant que la SCI THILTI s'engagera à exploiter le bâtiment à des fins commerciales et /ou artisanales.

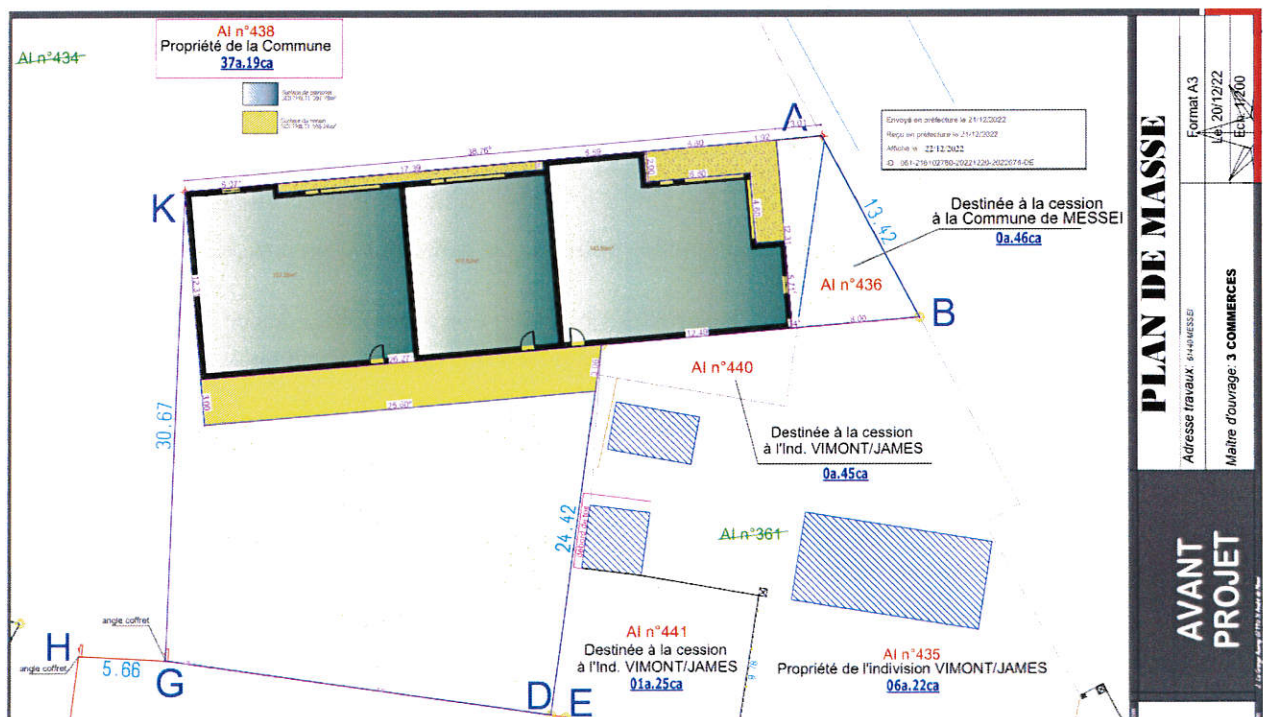
Considérant que cette cession ne fait pas partie d'une opération d'un montant égal ou supérieur à 180 000 €, elle ne donne pas lieu à un avis des domaines ;

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé, et après en avoir délibéré, **et à l'unanimité des membres présents ou représentés,**

DÉCIDE de / d' :

- **Rappeler** la délibération n° 2022/075 en date du 30 novembre 2022.
- **Autoriser** la SCI THILTI à déposer une demande de permis de construire sur la parcelle cadastrée AI 439 portant sur le projet ci-dessus décrit.
- **Autoriser** la cession d'une partie des parcelles cadastrées AI 439 pour une superficie estimée à environ 556 m² à la SCI THILTI.
- **Fixer** le prix de cession à 20 € TTC le m² conformément à la délibération n° 2021/089 en date du 16 novembre 2021.
- **Dire** que la superficie réelle cédée sera déterminée par bornage dans la limite maximum de 556 m².
- **Prendre** en charge les frais de bornage.
- **Mandater** Monsieur le Maire à procéder à toute signature en ce sens, y compris la signature de l'acte de vente, étant précisé que les frais, taxes, droits et honoraires seront à la charge de l'acquéreur, et consentir toute servitude de passage pour véhicules et passage de tous réseaux secs et humides ou toutes servitudes qui pourraient nécessaires.
- **Charger** Maître CHAMPETIER, notaire, de dresser l'acte de cession en lien avec le notaire de l'acquéreur.
- **Annexer** l'avant-projet sommaire à la présente délibération.
- **Autoriser** Monsieur Le Maire à mandater les dépenses et à titrer les recettes correspondantes à cette décision.



Monsieur Dumaine précise aux membres de l'Assemblée Délibérante que M. Jamault, représentant la SCI Thilti, a fait part de demandes de modification pour son projet de construction d'un bâtiment composé de 3 cellules.

Les modifications portent :

- La parcelle et la surface : ne concerne que la parcelle AI 439 pour 556 m² (au lieu de 600m² répartis sur 2 parcelles).
- La nature des cellules : activité commerciale et / ou artisanale (au lieu de commerciale uniquement).
- La nature de l'exploitation : le bâtiment sera exploité à des fins commerciales et/ou artisanales (au lieu de location pour des activités commerciales).

ACQUISITION SECHES MAINS AUTOMATIQUES TOILETTES ECOLE ELEMENTAIRE MARCEL PAGNOL :

Délibération n° 2022/079

La Commission « Jeunesse » propose au Conseil Municipal l'acquisition de deux sèche mains automatiques pour les toilettes situées sous le préau de l'école élémentaire Marcel Pagnol. Cet équipement permettra d'une part de ne plus utiliser le papier pour essuyer les mains et d'autre part d'optimiser la gestion des déchets.

L'offre commerciale est la suivante :

Entreprise	Prestation proposée	Montant HT	Montant TTC
Groupe Pierre Legoff 2, rue Vaillant Couturier 76123 Le Grand Quevilly	Fourniture de 2 sèche mains Dyson Airblade V HU02 gris	1 560,84 €	1 873,01 €

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé,

Vu l'avis favorable de la commission des finances réunie le 19 décembre 2022 ;

et après en avoir délibéré, et à la majorité absolue des membres présents ou représentés,

DÉCIDE de l'acquisition de 2 sèche mains électriques pour les toilettes du préau de l'école élémentaire Marcel Pagnol aux conditions financières telles que mentionnées ci-dessus.

AUTORISE Monsieur Le Maire, ou son représentant légal, à signer le bon de commande et à mandater la dépense correspondante.

S'ENGAGE à inscrire les crédits nécessaires à la dépense au budget.

Tension secteur
Fréquence d'entrée : 200-240 V, 50/60 Hz
Consommation d'énergie en veille : moins de 0,5 W
Type de moteur : moteur numérique Dyson de 1 000 W, sans balais, à courant continu.
Type de chauffage : aucun
Composition de la coque
Fascia: polycarbonate
Type de revêtement antibactérien :
HU02 (coloris nickel) : additif antibactérien dans la peinture.
HU02 (blanc) : additif antibactérien moulé. Peut aider à empêcher le développement des bactéries.
Composition de la plaque arrière : plastique ABS/PBT
Type de vis extérieures : Anti-vandalisme M4
Indice de protection contre les projections d'eau : IP24
Filtre
Filtre HEPA, fibre de verre et pré-couche de leuoline
99,9 % des particules sont capturées
Fonctionnement
Capteur de proximité capacitif, sans contact avec l'appareil
Mesure du temps de séchage : 12 secondes (Mesure basée sur le protocole P335 de la National Sanitation Foundation.)
Puissance sonore : 79 dB(A)
Pression sonore @ 2 m : 63 dB(A)
Temps avant arrêt automatique de l'appareil : 30 secondes
Vitesse de l'air : 690 km/h
Altitude maximale d'installation : 2 000 mètres
Logistique
Numéro de série :
Malaisie : Coloris nickel 307735-01, Blanc 307734-01
Corée du Sud : Coloris nickel 307596-01, Blanc 307595-01
Autres pays : Coloris nickel 307 170-01, Blanc 307169-01
Code-barre unitaire
Malaisie : Coloris nickel 5025155025871, Blanc 5025155025864
Corée du Sud : Coloris nickel 5025155025833, Blanc 5025155025826
Autres pays : Coloris nickel 5 025 155 025 796, Blanc 5 025 155 025 710
Poids net : 2,9 kg
Poids emballé : 4,0 kg
Dimensions produit emballé :
(H)145 x (L)455 x (P)274 mm / (H)57/8" x (L)177/8" x (P)107/8"
Garantie
Garantie de 5 ans



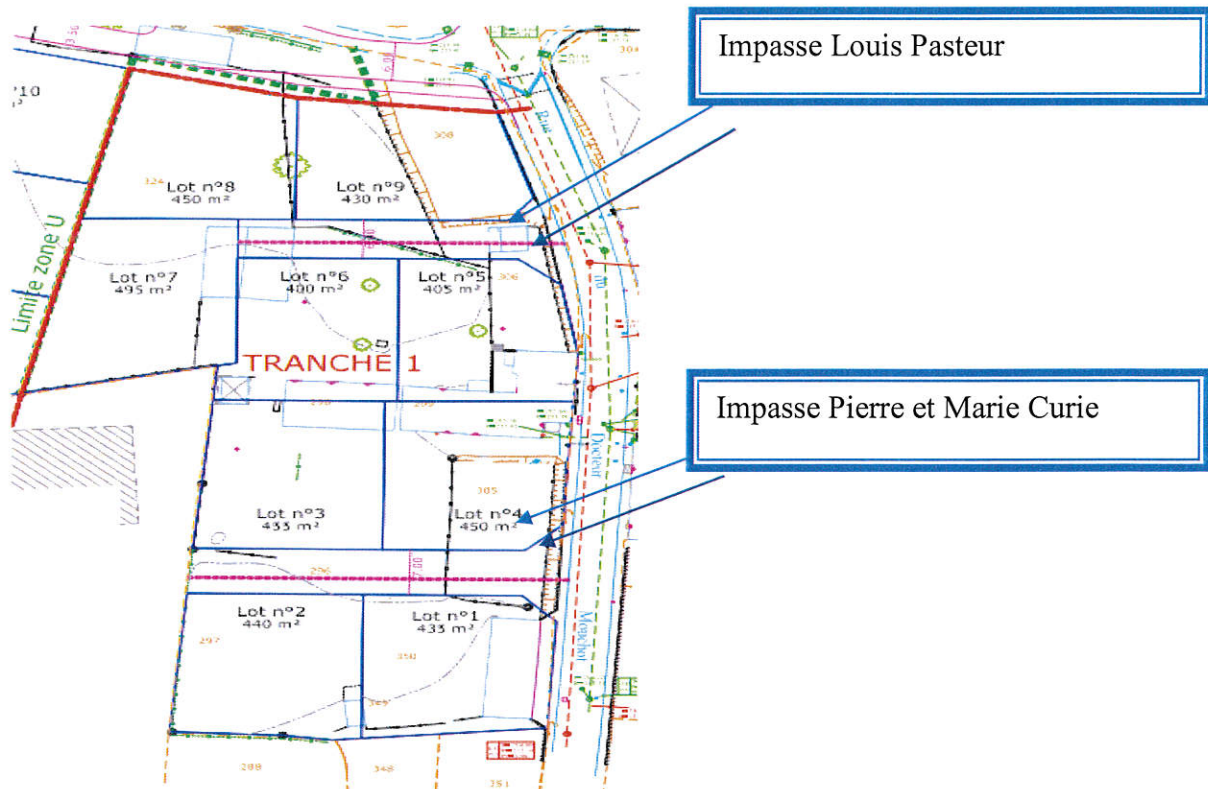
Gamme de produits

Coloris nickel
(applique par projection) Blanc



AFFAIRES DIVERSES :

A. Adressage – choix du nom des voies de desserte de la tranche 1 du lotissement le petit vivier et numérotation des lots :



Le Conseil Municipal valide la dénomination des impasses par les commissions Urbanisme et Voiries. Celle-ci fera l'objet d'une délibération et d'un arrêté ultérieurement.

B - Fongibilité des crédits – section investissement – budget 2022 :

Monsieur Le Maire fait part à l'Assemblée du virement de crédit suivant : Ce virement a été exécuté afin de permettre le mandatement de l'acompte pour les prestations d'adressage de la commune.

En dépense d'investissement :

<u>Chapitre 20 : Immobilisations Incorporelles</u>	
Compte 2031 : Frais d'études	+ 5876 €
<u>Chapitre 21 : Immobilisations Corporelles</u>	
Compte 21312 : Bâtiments scolaires	- 5876 €

QUESTIONS DIVERSES :

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Le Maire lève la séance à 21 heures 00.

La prochaine réunion du Conseil Municipal aura lieu le mercredi 25 janvier 2023 à 20 heures 00 à la Mairie.

Ont signé le présent procès-verbal

MESSEI, le 26 décembre 2022

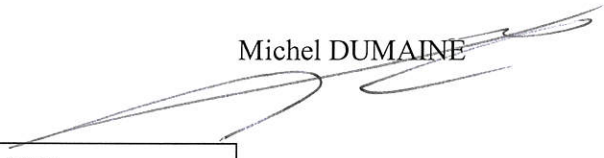
La secrétaire de séance

Claire LAÏNÉ





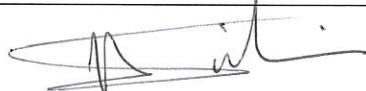






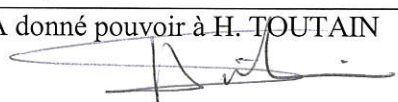

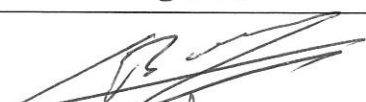

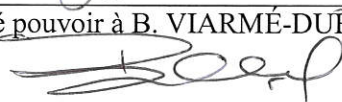
Le Maire

Michel DUMAINE



Affiché le 28 décembre 2022

Retiré le

G. GUESDON	
B. VIARMÉ-DUFOUR	
H. TOUTAIN	
N. COURTEILLE	A donné pouvoir à P. TOUTAIN 
P. TOUTAIN	
A. DUVAL	
R. POTTIER	
I. LEMÉE	Absente excusée
S. LECOQC	A donné pouvoir à G. GUESDON 
S. FRANCOIS	
D. LEPAGE	A donné pouvoir à H. TOUTAIN 
A. GUYOMARD	A donné pouvoir à C. LAÏNÉ 
C. BARON	
A. GUÉNIOT	
M. THALASSINAKI-RADOUX	A donné pouvoir à B. VIARMÉ-DUFOUR 
C. LAÏNÉ	