Procès-Verbal du Conseil Municipal du 19 septembre 2022

Le dix-neuf septembre deux mille vingt-deux à dix-huit heure quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de Le Château d'Oléron s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. PARENT Michel, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12/09/2022.

Présents : M. PARENT Michel, Mme JOUTEUX Françoise, M. FERREIRA François, Mme HUMBERT Micheline, Mme PATOIZEAU Annick, M. BÉNITO-GARCIA Richard, Mme FEAUCHÉ Catherine, M. ROBERT Chartier, M. SORLUT Jean-Paul, M. DA SILVA Jean-Yves, Mme BRECHET Christiane, Mme BONNAUDET Martine, Mme VILMOT Christiane, MORANDEAU Patricia, Mme CHANSARD Valérie, Mme LE DOEUFF Anne-Marie, M. NADEAU Jean-Luc, Mme CHEMIN Isabelle, M. MICHEAU Philippe, M. GAUTIER David, Mme PARENT Vanessa, Mme AVRIL Anne, Mme MONTUS-PESENTI Marie-Josée, M. CHARLES Loïc

Absents avec pouvoir : M. ROUMEGOUS Jim a donné pouvoir à Mme BRECHET Christiane, M. PAIN Cyril a donné pouvoir à Mme PARENT Vanessa, M. BESCOND-ROUAT Pierre-Louis a donné pouvoir M. CHARLES Loïc

Mme AVRIL Anne a été élue secrétaire de séance.

En exercice : 27 **Présents : 22** **Votants : 24**

ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ

En préambule, Mme Montus-Pesenti sollicite la parole et expose qu'à l'occasion d'une réunion publique qui s'est tenue 2 semaines plus tôt, Monsieur le Maire, alors qu'elle l'interpelait sur la gestion des fossés communaux, l'aurait discréditée au motif qu'elle « fait partie de l'opposition ».
Monsieur le Maire confirme que cette intervention lui semblait déplacée puisque la réunion avait trait à un tout autre sujet et qu'il voyait donc là une prise de parole politique. En réponse, Mme Montus-Pesenti quitte le conseil municipal. M. Charles s'exprime à son tour et annonce, solidairement, quitter la séance.

Monsieur le Maire fait lecture du procès-verbal du Conseil Municipal en date du 29 juin 2022. Celui-ci est approuvé à l'unanimité.

ꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏꝏ

COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES EN VERTU DE LA DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
(Dans le cadre de l'article L.2122-22 du C.G.C.T)

Réf. : délibération en date du 25 mai 2020 et du 3 juillet 2020

30	Prestation de service juridique - Convention d'honoraires d'avocat - affaire DOKCHINE/SCI JC c/Commune	AARPI Drouineau	Montant en fonction du temps réel passé sur le dossier + frais annexes
31	OS prolongation de délai travaux casemate de l'abreuvoir	Les compagnons de Saint Jacques	2 semaines
32	convention d'honoraires affaire Mme CHARLASSIER c/commune (contestation arrêté de mise en disponibilité d'office pour raison de santé)	OMF Avocat	Montant en fonction du temps réel passé sur le dossier + frais annexes
33	Demande de subvention - Financement des travaux moulin de la côte	CD 17 et région	267 265 €
34	Demande de subvention / répartition du produit des amendes de police 2022 – création de cheminements doux sécurisés rue Clémenceau	CD 17	20 000 €
35	Demande de subvention / répartition du produit des amendes de police 2022 – création de cheminements doux sécurisés rue Marceau	CD 17	20 000 €
36	Marché public maintenance chaufferie - Rapport d'analyse		
37	convention d'honoraires affaire DEFERE PREFECTORAL	AARPI Drouineau	Montant en fonction du temps réel passé sur le dossier + frais annexes
38	Adhésion association AFIPADE 2022	AFIPADE	900 €
39	Demande subvention - vidéos commentées sur des sites patrimoniaux	CDC	1 200 €
40	Demande subvention - prise en charge de la campagne de fouilles de la citadelle 2022	CD 17	2 046 €
41	demande de subvention achats d'aérateurs pour veiller à la salubrité du plan d'eau de la Phibie	CD 17	1 235 €
42	Demande de subvention - mise en conformité et modernisation des bâtiments municipaux	CD 17	16 304 €
43	Demande de subvention - construction et réhabilitation d'équipements sportifs	CD 17	2 392 €
44	Demande de subvention - travaux marché couvert	CD 17	34 525 €
45	Demande de subvention - bibliothèque communale	CD 17	1 031 €

46	Avenant à la convention avec l'office de tourisme pour la pérennisation d'une billetterie des spectacles municipaux	office de tourisme	
47	convention d'honoraires affaire Mme CHARLASSIER c/commune (appel du jugement du TA)	OMF Avocat	Montant en fonction du temps réel passé sur le dossier + frais annexes
48	Marché public maintenance chaufferie - Acte d'engagement et annexe financière	Hervé Thermique	116 550€ sur 3 ans
49	Suppression de la régie pour l'encaissement des droits d'accès aux manifestations municipales		
50	Marché public - OS de démarrage maintenance chaufferie	Hervé Thermique	démarrage des prestations au 19 septembre 2022

Ordre du jour

Adoption du Procès-Verbal du Conseil Municipal du 29 juin 2022

FINANCES

1. Rachat de l'emprunt « équipements sportifs »
2. Décision modificative N°2 – Budget principal Ville de Le Château d'Oléron
3. Subvention de fonctionnement aux associations – complément
4. Tarifs de la programmation de la saison culturelle

ADMINISTRATION GENERALE

5. Avis sur la dérogation au repos dominical des commerces de détail accordée par le Maire pour 2023
6. Modification de la composition des commissions thématiques

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ET PRIVE DE LA COMMUNE

7. Instauration du droit de préemption commercial
8. Avenants - Maison de santé
9. Modification du règlement du cimetière

Questions diverses

2022-6-1 : Rachat de l'emprunt « équipements sportifs »

Rapporteur : Robert CHARTIER

L'emprunt N°20000566 relatif au financement d'équipements sportifs (gymnase et courts de tennis) a été acté en 2000, alors que les taux d'intérêts applicables à ces produits bancaires paraissent rétrospectivement très élevés (5,92%). Ce prêt ne court que jusqu'à janvier 2026, il est néanmoins possible de réaliser une économie en le soldant, d'autant qu'aucune indemnité de remboursement anticipé n'est prévue au contrat. Seule une indemnité actuarielle est comptée, d'un montant de 7 289,25€, qui s'ajoute au capital restant dû de 267 052,90€.

Les 4 annuités résiduelles (4 x 76 928,04€ soit 307 712,16 €) sont à comparer au coût global de l'emprunt proposé par LBP qui s'élève à 286 188,61 €, soit un différentiel de 21 523,55 €.

Principales caractéristiques du contrat de rachat de prêt :

Score Gissler	1A
Montant du contrat de prêt	274 342,85 €
Durée du contrat de prêt	4 ans
Objet du contrat de prêt	Financer les investissements

Tranche obligatoire à taux fixe jusqu'au 01/11/2026. Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant	274 342.85 €
Versement des fonds	A la demande de l'emprunteur jusqu'au 04/10/2022 en une fois avec versement automatique à cette date
Taux d'intérêt annuel	Taux fixe de 1,94 %
Base de calcul des intérêts	Mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
Echéances d'amortissement et d'intérêt	Périodicité trimestrielle
Mode d'amortissement	Echéances constantes
Remboursement anticipé	Autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle
Commission d'engagement	0,10 % du montant du contrat de prêt

Cette proposition de rachat a été initiée par Lionel Lenoir qui agit en qualité de conseil auprès des mairies et se rémunère à hauteur de 5% du gain éventuel, soit des honoraires s'établissant à 1 076,18 €.

Monsieur le Maire rappelle que cette démarche a été initiée suite à une question de Mme Montus-Pesenti. Des actions en ce sens avait déjà été tentées, sans succès, en raison des pénalités appliquées en cas de remboursement anticipé, très supérieures au gain éventuel. Cette fois, le dossier a été confié à un courtier qui s'est attaché à un petit emprunt, bientôt soldé.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **ACCEPTE** l'offre de financement et les conditions générales version CG-LBP-2021-12 y attachées proposées par La Banque Postale, et présentée ci-dessous,
- **AUTORISE** le Maire, représentant légal de l'emprunteur, à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt à intervenir avec La Banque Postale
- **DONNE** mandat à Lionel Lenoir pour réaliser cette opération, à ces conditions.

2022-6-2 : Décision modificative N°2 – Budget principal Ville de Le Château d'Oléron

Rapporteur : Jean-Luc NADEAU

Par délibération n° 2022-6-1 le Conseil Municipal a accepté le remboursement par anticipation de l'emprunt contracter pour le gymnase et le tennis et autoriser Monsieur le Maire à signer le nouvel emprunt pour un montant de 274 342,85 € auprès de la banque postale.

Cependant, pour ce faire, une augmentation des crédits en section d'investissement, aussi bien en dépenses quand recettes, ainsi qu'en section de fonctionnement doit être réalisée. En conséquence, il s'avère nécessaire de modifier le budget primitif tel que mentionné ci-dessous :

Section investissement					
Opération/ Chapitre/ Article/Fonction	**Désignation**	**Dépenses**	**Opération/ Chapitre/ Article/Fonction**	**Désignation**	**Recettes**
OF/16/166/01	Refinancement de dette	267 053 €	OF/16/166/01	Refinancement de dette	274 343 €
OO/041/166/01	Refinancement de dette	7 290 €	OO/041/1641/01	Refinancement de dette	7 290 €
			021/021/01	Virement de la section de fonctionnement	-7 290 €
	TOTAL	**274 343 €**		**TOTAL**	**274 343 €**
Section fonctionnement					
Opération/ Chapitre/ Article/Fonction	**Désignation**	**Dépenses**	**Opération/ Chapitre/ Article/Fonction**	**Désignation**	**Recettes**
023/023/01	Virement à la section de fonctionnement	-7 290 €			
66/6688/01	Autres (autres charges financières)	7 290 €			
	TOTAL	**0 €**		**TOTAL**	**0 €**

Monsieur le Maire vous propose de valider cette décision modificative N°2 du budget principal, consécutive à la délibération 2022-6-1 relative au rachat de l'emprunt « équipements sportifs »

M. Nadeau détaille le comportement des banques, à l'heure actuelle. Le contexte imposé par les banques centrales tend à collecter 1€ pour chaque € redistribué, ce qui complique les conditions d'octroi. De fait, les établissements refusent les prêts aux professionnels qui ne sont pas déjà clients ou ne disposant pas d'un apport important. Ces mêmes critères de sélection valent aussi pour les particuliers (taux de 50% de refus). Le plafond du taux d'usure, décidé trimestriellement par la BDF, est vite atteint.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **VALIDE** la décision modificative n°2 du budget principal présentée ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à réaliser toutes démarches et signer toutes pièces liées à la présente délibération.

2022-6-3 : Subvention de fonctionnement aux associations – complément

Rapporteur : Isabelle CHEMIN

Monsieur le Maire rappelle qu'un budget de 95 000 € a été prévu en 2022 pour subventionner les

associations. Le principal des demandes a été étudié au moment du vote du budget et 82 442 € leur ont ainsi été attribués.

Cependant, il s'avère qu'une association a sollicité le concours de la commune dans le cadre d'un projet d'investissement. En conséquence, Monsieur le Maire propose d'allouer la subvention de fonctionnement suivante :

Désignation de l'association	Montant	Imputation (budget principal)
L'île O Photo	1500€	Article 6574

Monsieur le Maire rappelle que le montant de la subvention est fonction du nombre d'enfant adhérent du club. La municipalité accompagne aussi des structures dynamiques, comme c'est le cas avec cette jeune association. Il s'agit de financer un achat d'investissement.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **ACCORDE** la subvention à l'association conformément au tableau ci-dessus
- **PRECISE** que d'autres demandes pourront aboutir d'ici la fin d'année mais que les subventions octroyées ne pourront pas dépasser 95 000€ ;
- **DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire pour effectuer toutes les démarches et signer toutes les pièces destinées à la mise en œuvre de la présente délibération.

2022-6-4 : Tarifs de la programmation de la saison culturelle

Rapporteur : Christiane VILMOT

Monsieur le Maire rappelle aux conseillers municipaux que depuis la crise sanitaire, la fréquentation des salles de spectacle est devenue très fluctuante. Il propose en conséquence de voter des fourchettes tarifaires des spectacles de la saison culturelle à venir, ceci afin d'ajuster le prix des places au coût des cachets des artistes et à leur notoriété. Les tarifs définitifs seront alors fixés par Monsieur le Maire dans les limites prévues par le conseil municipal.

Suivant ce constat, la grille tarifaire serait la suivante :

- Tarif plein allant de 15 à 25 € par spectacle
- Tarif réduit allant de 10 à 15 € par spectacle. Les bénéficiaires sont les personnes de moins de 18 ans, les étudiants, les personnes en recherche d'emploi et les allocataires de minima sociaux.
- Tarif découverte 6 € pour certains spectacles expérimentaux (danse contemporaine…)
- Tarif jeune public de 2 à 10 € lorsque l'offre culturelle est à destination des seuls enfants. Pour le reste, gratuité pour les moins de 12 ans

Le dispositif d'exonération intitulé « ce soir je sors mes parents ! » au bénéfice des collégiens du Château d'Oléron (délibération n°2018-7-18 du 18 décembre 2018) et prévoyant un tarif réduit à 50% pour un des parents accompagnant l'enfant est également reconduit.

Monsieur le Maire propose enfin au conseil municipal de conserver l'abonnement annuel « visa culturel ». Celui-ci permet aux personnes intéressées d'accéder à l'ensemble des spectacles et concerts, hors Sites en scène, en bénéficiant d'un accès à l'ensemble des évènements de la saison culturelle proposées dans la salle de l'Arsenal à la Citadelle. Le coût de cette carte est fixé à 80€ et donnera droit :

- à une place réservée tout au long de la saison culturelle municipale, non numérotée ;
- à une remise de 20 % sur les autres spectacles (associatifs ou autres) dans la salle.

Afin de ne pas pénaliser les personnes souhaitant assister aux spectacles sans abonnement, le nombre de carte d'abonné est limité à 80 par saison culturelle. Le bénéfice de cette carte sera réservé aux Châtelains sous présentation d'un justificatif de domicile de moins de 2 mois.

Monsieur le Maire précise qu'une limite à 50 places est posée pour les collégiens. Concernant les cartes d'abonnement, leur nombre avoisine les 50 et la jauge maximale de 80 n'a jamais été atteinte. Il indique que la Fête de la musique a rencontré un fort succès et sera donc reconduite sous cette forme (à la citadelle, avec jeux en bois, 3 concerts, feu d'artifice…).
Mme Bréchet détaille les décisions de la dernière commission culture : déplacement des « lundis musicaux », au mercredi, jour plus faste pour les restaurateurs, et en raison des animations déjà présentes au port. Concernant le cinéma plein air : maintien l'an prochain et soirée enfant pour la 1ère au mois de juillet. Une comédie familiale grand public suivra en août, selon le catalogue proposé.
La saison culturelle s'articulera autour de 8 spectacles, découlant pour beaucoup d'engagements pris dans le passé et reportés à cause du COVID.
A propos de Site en scène 2023 : hypothèse d'une édition en 2 soirées et de dédoubler les feux d'artifice. Thomas Leleu, tubiste qui s'est déjà produit cet été, est pressenti pour 1 des 2 dates, avec pour l'autre une tête d'affiche nationale, à déterminer.
Enfin, M. Lorenzi, mandaté pour repérer des spectacles à Avignon, a communiqué son compte-rendu. Sélection de 15/20 pièces, à débattre entre les membres de la commission.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **FIXE** la grille tarifaire de la programmation culturelle telle que présentée ci-dessus ;
- **DECIDE** de renouveler la carte d'abonnement créée par délibération n°2018-5-5 du 9 août 2018 et de fixer son tarif à 80 € ;
- **DECIDE** que le dispositif d'exonération intitulé « ce soir je sors mes parents ! » au bénéfice des collégiens du Château d'Oléron soit applicable dans les conditions fixées par délibération n°2018-7-18 du 18 décembre 2018 étant rappelé qu'il est prévu un demi-tarif à un des parents accompagnant l'enfant et ce dans la limite de 50 places ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents et à effectuer toutes démarches destinées à assurer la mise en œuvre de la présente délibération.

2022-6-5 : Avis sur la dérogation au repos dominical des commerces de détail accordée par le Maire pour 2023

Rapporteur : Christiane BRECHET

VU la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,
VU la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le code du travail, et notamment ses articles L 3132-26, L 3132-27 et R 3132-21,
VU la demande de Super U du Château d'Oléron,

La législation relative à l'ouverture des magasins le dimanche relève du code du travail qui prévoit des dérogations, temporaires (surcroît de travail, activités saisonnières…) ou permanentes (commerces de détail alimentaires, hôtels, café, restaurants, fleuristes, stations-services, services à la personne…).

Les établissements de vente de détail de produits à prédominance alimentaire disposent ainsi d'un régime permanent d'ouverture les dimanches jusqu'à 13h (article L3132-13 du code du travail). Au-delà de cette heure, ils doivent solliciter l'autorisation du Maire de la commune d'occuper les salariés les dimanches ; ce dernier étant compétent pour décider des jours de travail dominical par voie d'arrêté, et par branche d'activité.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, a modifié la législation sur l'ouverture des commerces le dimanche, notamment en ce qui concerne les dérogations accordées par les maires, au titre de l'article L3132-26 du code du travail. La liste des dimanches concernés (12 par an maximum) doit être fixée avant le 31 décembre pour l'année suivante.

La décision du Maire doit être prise après avis simple du Conseil municipal, des organisations d'employeurs et de salariés intéressés, et lorsque le nombre de ces dimanches excède 5, après avis

conforme de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune est membre (communautés de communes de l'Île d'Oléron). Ces dérogations sont accordées pour la totalité des commerces de détail de la commune exerçant la même activité que le demandeur.

La demande formulée, au titre de l'année 2023, est la suivante (courrier joint au dossier) :

- 9, 16 et 23 et 30 juillet
- 6, 13 et 20 août

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable à l'ouverture exceptionnelle des commerces de détail où le repos a lieu normalement le dimanche après-midi pour l'année 2023 à ces dates, avec les contreparties prévues par le code du travail pour les salariés concernés.

Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit d'un sujet récurrent, concernant la seule moyenne surface alimentaire de la commune. Il souligne aussi qu'il s'agit du Super U parmi les plus vétustes de la région, ce pourquoi il encourt une fermeture administrative. La COOP atlantique, gestionnaire de la structure, a fait part de projet de reconstruction dans un délai raisonnable, mais la mairie ne voit rien venir, sauf la destruction de la maison d'habitation, qui résulte pour partie de la tornade. Monsieur le Maire espère une concrétisation rapide.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **ÉMET** un avis favorable à l'ouverture exceptionnelle des commerces de détail où le repos a lieu normalement le dimanche après-midi pour l'année 2023, avec les contreparties prévues par le code du travail pour les salariés concernés, les 9, 16 et 23 et 30 juillet 2023 ainsi que les 6, 13 et 20 août 2023 ;
- **DIT** qu'une décision du Maire sera prise par arrêté municipal ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document afférent à la présente délibération.

2022-6-6 : Modification de la composition des commissions thématiques

Rapporteur : Vanessa PARENT

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que les commissions émettent de simples avis sur les affaires relevant de leur compétence et peuvent formuler des propositions, mais ne disposent d'aucun pouvoir propre.

Seuls les élus municipaux peuvent en être membres. Leur composition doit respecter le principe de la représentation proportionnelle dans les communes de 1 000 habitants et plus, 1 siège au minimum revenant à chaque composante du conseil. Le vote a lieu à bulletin secret, sauf si le conseil municipal en décide autrement, à l'unanimité.

Suite à la demande d'un élu il convient de modifier le tableau des membres comme suit :

Vie culturelle, événementielle :

Micheline HUMBERT
Christiane BRECHET
Christiane VILMOT
Isabelle CHEMIN
Anne-Marie LE DOEUFF
Jean-Luc NADEAU
Vanessa PARENT
Pierre-Louis BESCOND-ROUAT
Jim ROUMEGOUS

Après avoir recueilli l'avis des conseillers municipaux en présence, le maire procède à l'appel des

volontaires pour siéger au sein de cette nouvelle instance.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **ELIT** les conseillers municipaux ainsi désignés
- **DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire pour réaliser toutes démarches et signer toutes pièces destinées à la mise en œuvre de la présente délibération.

2022-6-7 : Instauration du droit de préemption commercial

Rapporteur : Françoise JOUTEUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1 et suivants, L 214-1 et suivants et R214-1 et suivants,
Vu le Décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,
Vu le Décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 relatif au droit de préemption sur les terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés,
Vu l'ancienne délibération du 26 septembre 2006 instituant le droit de préemption commerce de proximité,
Vu la délibération n°2020-1-17 du conseil municipal en date du 25 février 2020 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération 2020-3-15 du 3 juillet 2020 instaurant le droit de préemption simple et renforcé
Vu l'avis favorable rendu par la Chambre du commerce et d'industrie en date du 17 mai 2022,
Vu l'avis tacite délivré par la Chambre des métiers et de l'artisanat suite à la consultation en date du 21 avril 2022,

Considérant que suite à l'approbation du PLU, il est nécessaire de définir le champ d'application des droits de préemption urbain (DPU) applicables sur le territoire de la Commune,

Considérant que les articles L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme permettent aux communes d'instaurer un DPU commercial et, par délibération motivée, de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumis au droit de préemption différents biens.

Considérant que les biens susceptibles d'être préemptés dans le cadre de la procédure de droit de préemption commercial sont les suivants :

- fonds artisanaux ;
- fonds de commerce ;
- baux commerciaux ;
- terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m².

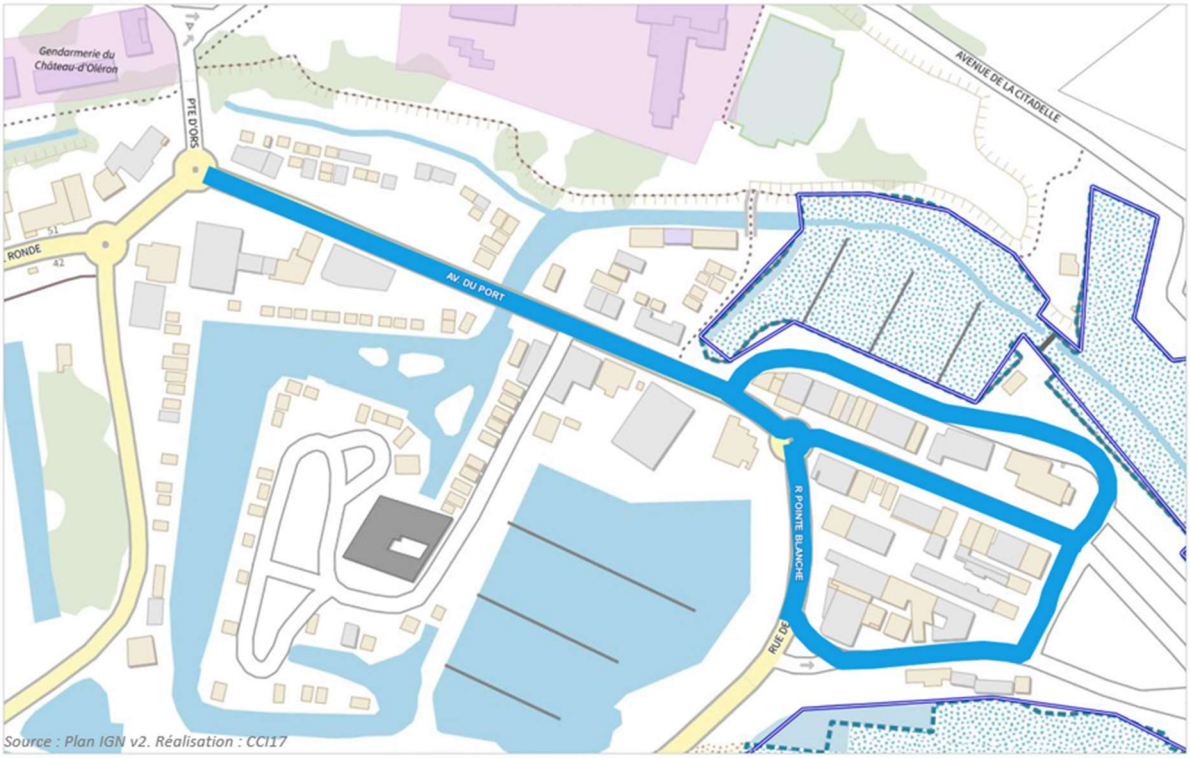
Considérant qu'il convient d'une part de maintenir une activité commerciale et artisanale diversifiées sur tout le territoire de la commune et, d'autre part, de veiller, dans la mesure du possible, à éviter l'uniformisation des commerces ou la désertification de certains endroits commerçants.

Considérant qu'il est souhaitable pour l'ensemble des habitants de la commune de disposer d'une offre commerciale conséquente sur le territoire afin d'amoindrir le phénomène d'évasion vers d'autres centres commerciaux.
Considérant qu'il est du devoir des élus municipaux de veiller au développement économique harmonieux du territoire.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal d'instaurer le Droit de Préemption commercial concernant les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m² et 1 000 m². Il propose

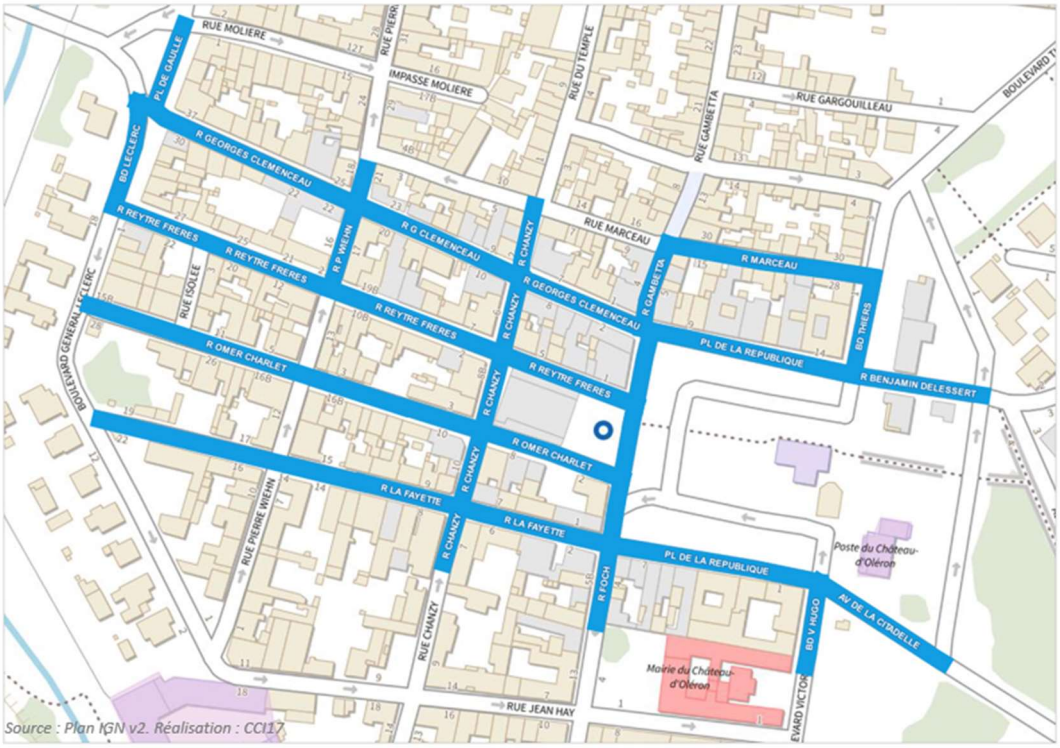
pour cela de créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité dans les secteurs ci-dessous :

Zone du port :



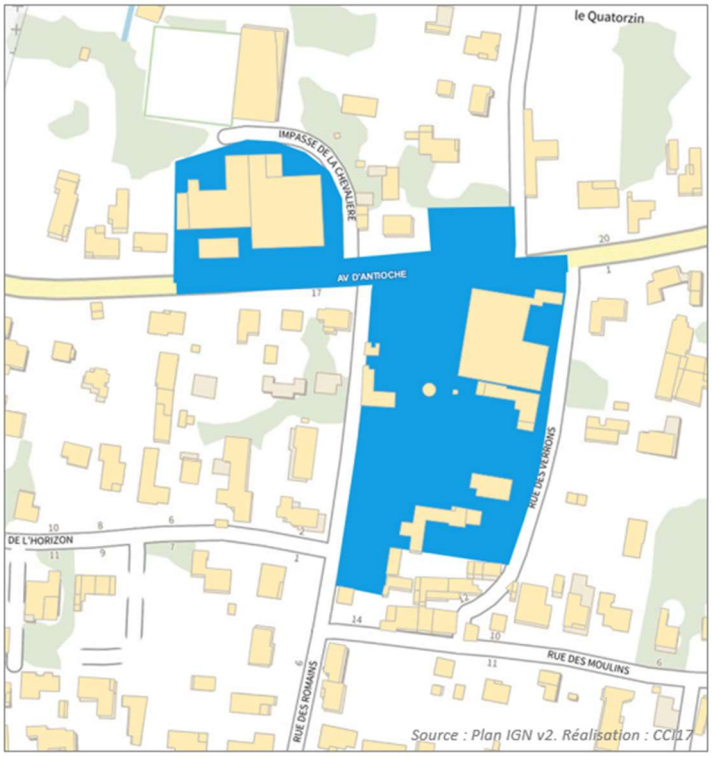
Cette zone présente en effet un intérêt particulier du fait de sa proximité avec le centre-ville. Les enjeux majeurs dans ce secteur sont de maintenir/créer une dynamique à l'année ainsi qu'assurer une cohérence entre activités touristiques/saisonnières et commerces/artisanat à l'année.

Centre-ville :



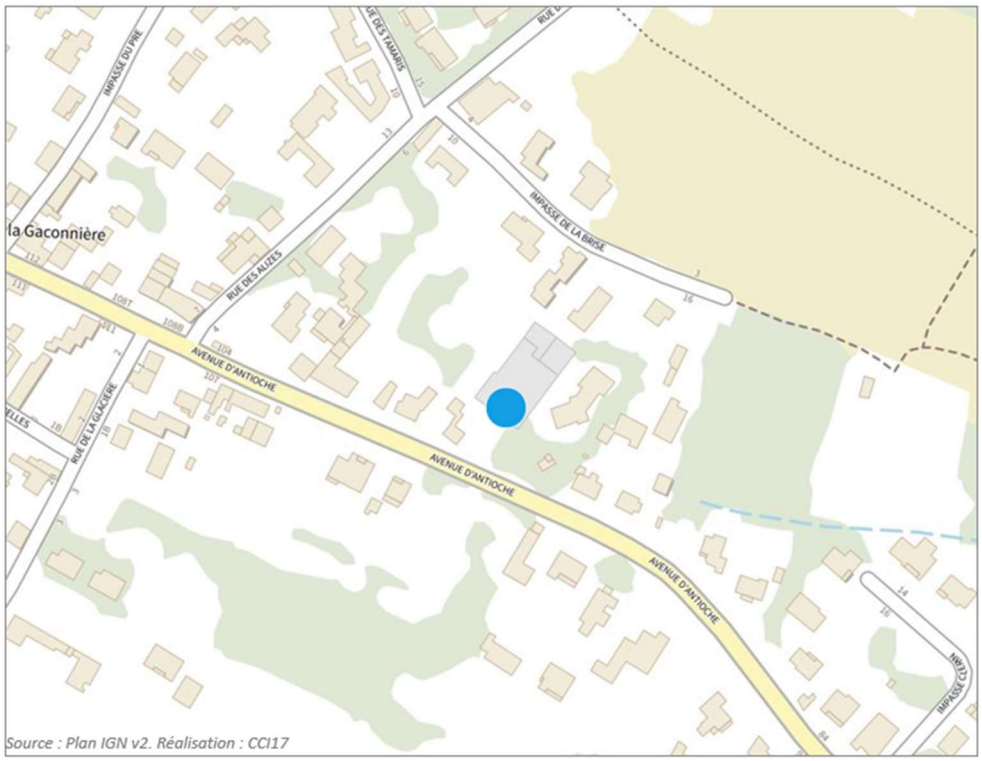
Cette zone regroupe les principaux commerces de la commune. L'activité commerciale étant diversifiée et afin de conserver cette dynamique de village le périmètre présenté ci-dessus a été identifié.

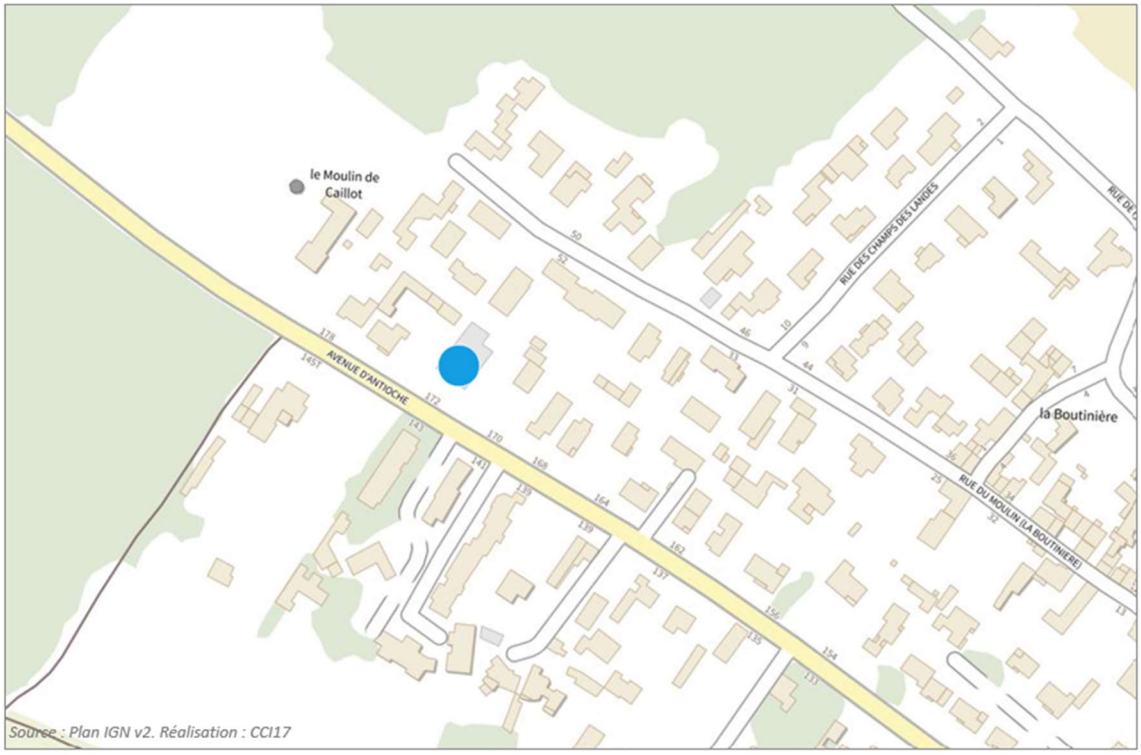
Zone du supermarché :



Cette zone située à proximité du centre-ville accueille la seule moyenne surface de la commune et quelques autres commerces et services. L'entièreté de la zone UYc présentée ci-dessus a été retenue dans ce périmètre de sauvegarde afin de sanctuariser la présence essentielle des commerces dans ce secteur et notamment du supermarché indispensable aux résidents mais également de conserver la complémentarité petits commerces et grande surface alimentaire dans la commune.

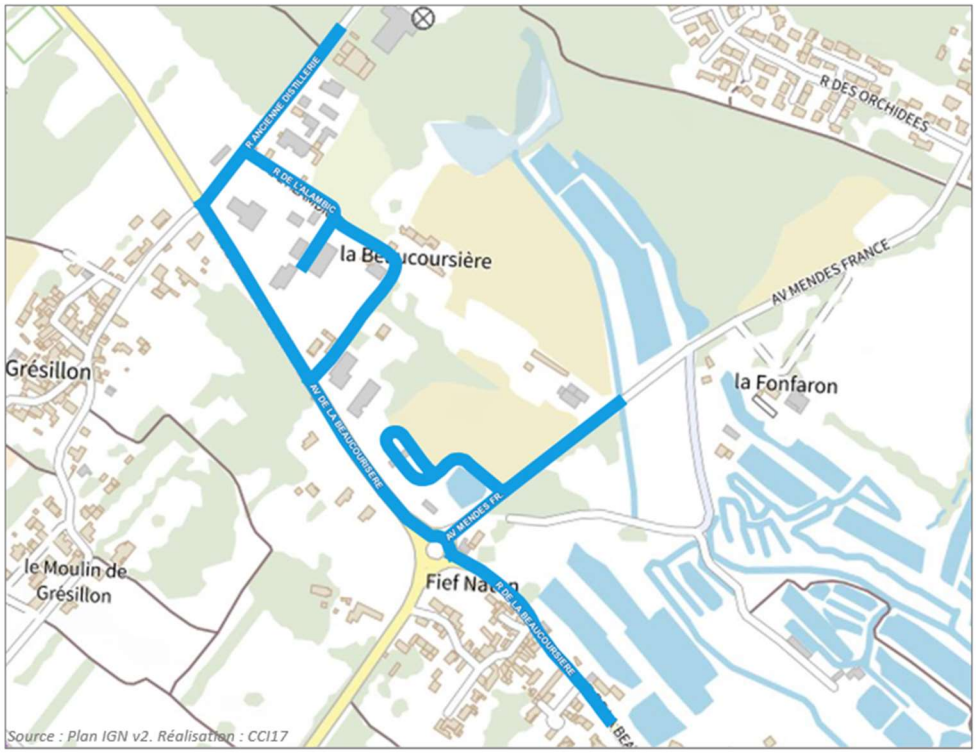
Bâtiments disséminés avenue d'Antioche :





Ces deux bâtiments situés avenue d'Antioche représentent un intérêt majeur du fait de leur externalité. Ils permettent en effet de créer un dynamisme attractif dans cette partie-là du village.

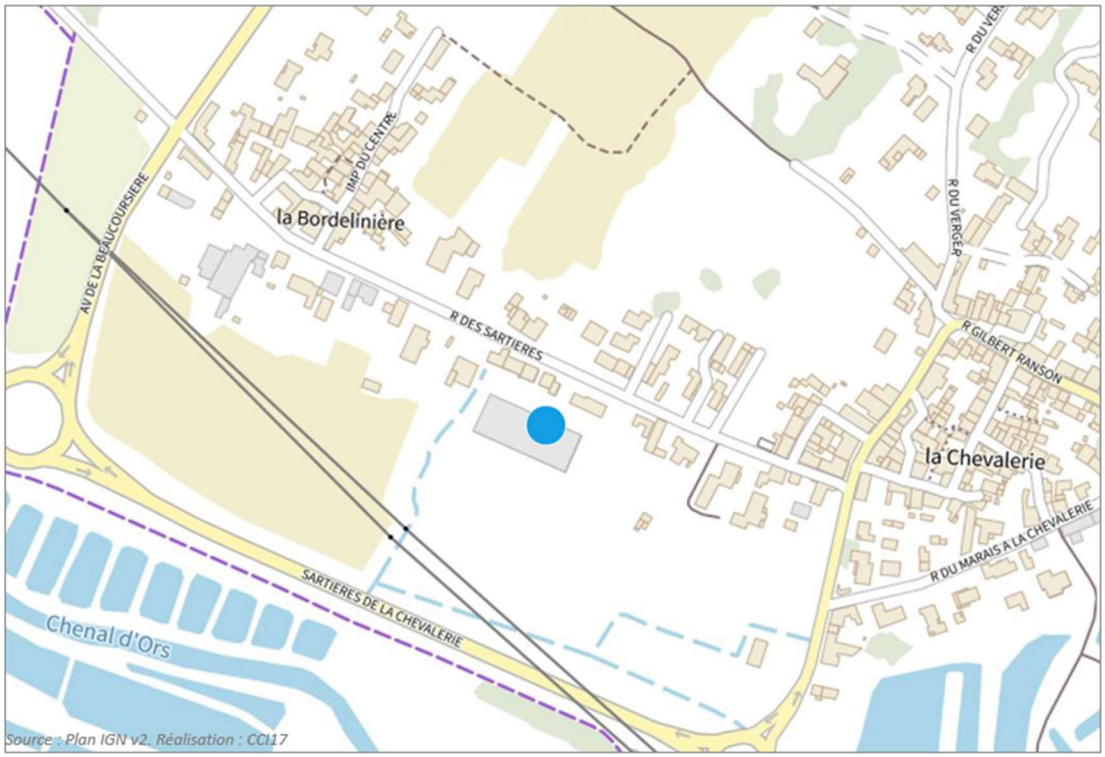
Zone de la Beaucoursière :



Cette zone, du fait de sa localisation et de ses activités, est accessible en voiture. Cependant, la boulangerie, seul établissement alimentaire du secteur, peut constituer une offre de proximité pour les habitants de lieudits voisins tels que Fief Naton.

Ce périmètre permettra de contrôler et de maitriser l'occupation des locaux par des activités telles que définies dans le PLU mais également d'éviter l'installation potentielle de commerces traditionnels de centralité en périphérie.

Rue des Sartières – Bâtiment :

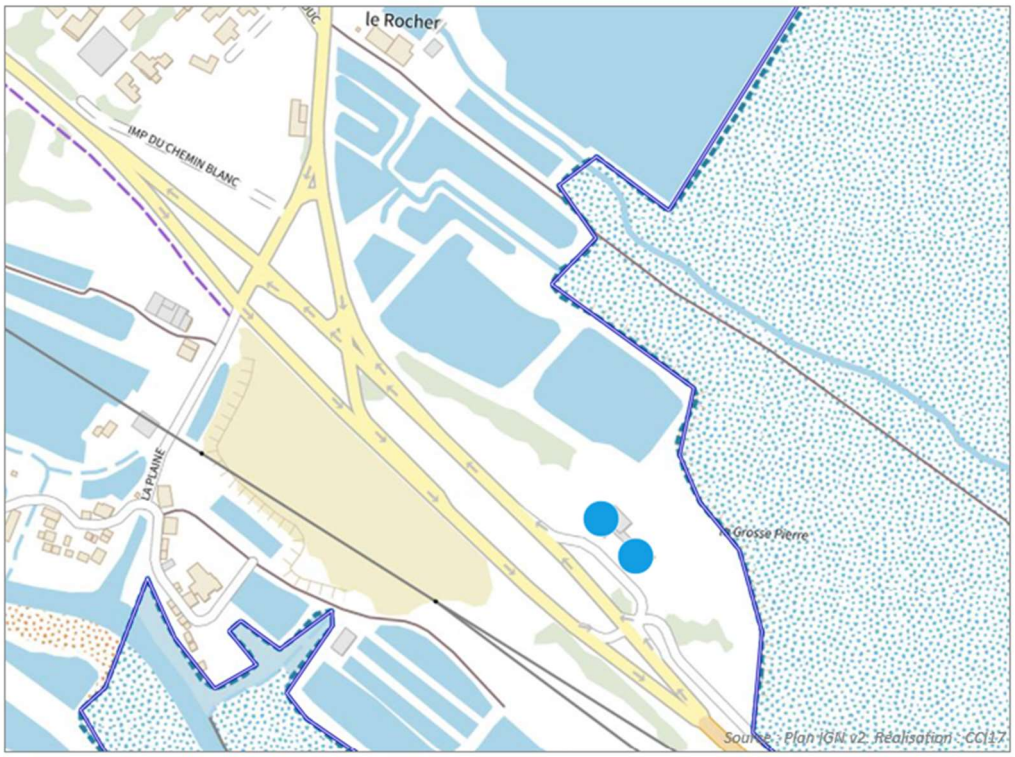


Ce bâtiment abrite actuellement un hangar de location de box. Etant donné le positionnement géographique stratégique de celui-ci (visible depuis la départementale), il représente aujourd'hui un atout majeur et recherché.

ZA d'Ors :

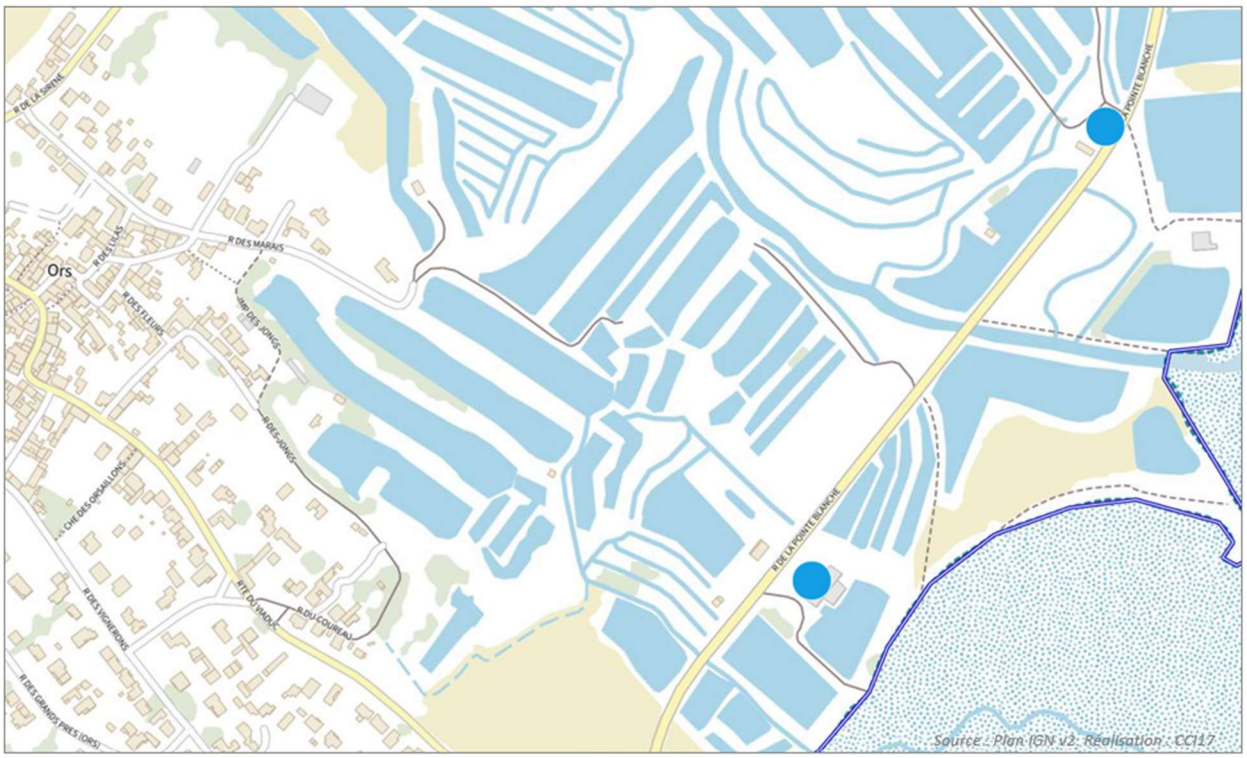
Cette zone constitue l'un des derniers îlots permettant d'accueillir des activités artisanales, lieux très recherchés et plébiscités par les artisans locaux qui ne trouvent plus d'emplacement disponible à l'échelle du Sud Oléron afin de développer leur activité. Cette zone hébergeant essentiellement des activités artisanales permet également d'éviter la mixité avec de l'habitat et contient ainsi les conflits d'usage entre résidences-tourismes et activités.

Entrée de l'île d'Oléron :



Ces bâtiments jouissent d'un positionnement géographique indéniable. 1er commerce en entrée de l'île, ils représentent la vitrine commerciale de l'île d'Oléron. Abritant actuellement des commerces alimentaires, un point de vigilance sur leur devenir et leur éventuelle destination future parait primordial. De plus, ils bénéficient de la proximité avec le parking abritant le Dolmen d'Ors, pour lequel la commune engage une étude de valorisation culturelle.

Rue de la Pointe Blanche – 2 Bâtiments :



Au regard du PLU actuellement en vigueur, ces deux bâtiments ont des destinations différentes :

- Le 1er, plus au Sud, nécessite des travaux de réhabilitation globaux, l'activité devra obligatoirement nécessiter la proximité avec la mer. Sa position géographique en bord de route lui confère une vue imprenable sur les marais. L'activité devant s'y installer sera forcément visible

de la route, d'où l'intérêt de l'inclure dans ce périmètre de sauvegarde ;
- Le 2nd abrite actuellement des activités paramédicales.

Cependant il est probable que ces bâtiments soient un jour utilisés par des commerces.

Monsieur le Maire rappelle que la préemption, sous diverses formes (terres agricoles grâce à la SAFER, DPU…), a permis de limiter le développement du camping sur parcelle privée et de créer une résidence d'artiste, suite au rachat de 2 garages contigus à l'école. Ce droit de préemption commercial constitue un moyen d'aménagement économique, en l'absence de zone activité. Il n'en reste pas moins que la commune dispose d'un patrimoine immobilier important, au 1er plan duquel Ocqueteau. Pour ce type d'opération, la main reviendrait à la CDC.
Les élus relèvent que le zonage pourrait être étendu à 1 bâtiment : la cabane « Berciaud ». Cela suppose de réviser la délibération votée ce jour, le temps de reconsulter les chambres consulaires (CCI…).

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** la création des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat proposés ci-dessus ;
- **AUTORISE** l'instauration à l'intérieur de ces périmètres, d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, les baux commerciaux et les fonds artisanaux et les terrains portant, ou destinés à accueillir, des commerces d'une surface de vente comprise entre 300m² et 1 000m² ;
- **PRECISE** que la présente délibération :
  - fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,
  - fera l'objet d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département
  - sera rendue exécutoire après accomplissement de la dernière mesure de publicité,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération

2022-6-8 : Avenants – Maison de santé

Rapporteur : François FERREIRA

Monsieur le Maire rappelle que depuis 1 an et demi, l'activité de la maison de santé se porte bien. Les cabinets sont actuellement tous occupés par des praticiens et la population apprécie ce service de proximité. Cependant, suite aux préconisations de Mme Martin, la conseillère aux décideurs locaux, il convient de modifier par voie d'avenants à la fois le bail entre la Commune et la SISA et les baux entre la Commune et les praticiens.

En effet, la Commune et la SISA ont signé le 21/12/2020 une convention mettant à disposition les locaux de la maison de santé, située 13 avenue du port, 17480 Le Château d'Oléron. Cette convention ayant pour objet de régir et d'encadrer le fonctionnement de la maison de santé et contient notamment des règles applicables aux professionnels de santé y exerçant, ces derniers devant notamment adhérer à la SISA. La modification induite par le projet d'avenant concerne l'article 6 de la convention en question intitulé « révision du loyer » l'indice de référence des loyers est supprimé et remplacé par l'indice des activités tertiaires. Ce dernier indice est plus en adéquation avec l'activité pratiquée dans le bâtiment.

De plus, il convient de modifier les baux entre la commune et les praticiens pour assurer une meilleure protection juridique de la commune résultant de la pratique de certains cabinets. En effet, certains professionnels de santé se partagent un seul et même cabinet. Bien que les noms de chaque praticien apparaissent dans le bail, il convient de modifier l'article 23 intitulé « loyer » en y insérant une clause de solidarité entre les cotitulaires du bail. Ainsi, en cas de défaut de paiement d'un praticien, la charge se répercutera proportionnellement entre les autres cotitulaires.

Monsieur le Maire précise que M. Ferreira ne fait plus partie de la SISA. Ce dernier retrace les dernières arrivées (généraliste, psychologue), la maison de santé affichant désormais complet, avec 17 professionnels de santé, dont 3 jeunes médecins, amenés à rester longtemps. Ceux-ci ont pris leur marque

dans le bâtiment, qui ne présente plus que des désordres mineurs, pour lesquels le maitre d'œuvre est systématique interpelé.
M. Ferreira indique que l'accès réservé aux secours n'a jamais encore servi en conditions d'urgence. Une zone de manœuvre pour les VSL est prévue. Concernant le non-respect du stationnement, le marquage au sol sera refait, sachant qu'un parking est réservé aux soignants sur l'esplanade. Il précise que le cabinet, avec ces dimensions, n'avait plus sa place en centre-ville et que cela a permis à la commune de se prémunir du manque de médecins qui sévit dans d'autres villes.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer les 2 avenants ci-dessus désignés
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents et à effectuer toutes démarches destinées à assurer la mise en œuvre de la présente délibération.

2022-6-9 : Modification du règlement du cimetière

Rapporteur : Valérie CHANSARD

Monsieur le Maire expose aux conseillers municipaux une difficulté rencontrée au cimetière, et plus précisément dans l'espace cinéraire. En effet, le règlement actuel du cimetière permet aux concessionnaires de cases individuelles dans le columbarium de graver le nom du défunt sur la porte de la case.

Cependant, dans le cas d'une reprise de concession, cela nécessitait pour la commune de devoir changer la porte entière. Il est ainsi proposé aux conseillers municipaux de modifier le règlement en imposant aux détenteurs d'une case au columbarium d'apposer sur la case une plaque au nom du défunt, celle-ci devant être retirée en cas d'exhumation de l'urne.

Monsieur le Maire propose de modifier en conséquence l'article 23 du règlement en ce sens.

Monsieur le Maire indique que les portes du columbarium resteront ainsi intactes. Il précise en outre que les dépôts de terre, présents au fond du cimetière, seront prochainement enlevés. Le paysagement de ce secteur est envisagé. Est aussi prévue la création d'allées complémentaires, à moins que la mairie ne reprenne les concessions abandonnées de l'ancien cimetière, ce qui suppose la mise en œuvre d'une procédure délicate pour laquelle une entreprise spécialisée serait missionnée.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Municipal :
- **ADOPTE** le règlement du cimetière ci annexé.
- **PRECISE** que celui-ci sera applicable à compter du 1er octobre 2022
- **DONNE** pouvoir à M. le Maire pour réaliser toutes démarches et signer toutes pièces destinées à la mise en œuvre de la présente délibération.

ꝏꝏ

Monsieur le Maire développe les principaux chantiers en cours :

- Casemate de l'abreuvoir : opération presque terminée, quelques travaux supplémentaires absorbés par l'entreprise à la place de pénalités. Intervention en régie, pour l'électricité et la réalisation du drainage. Réintégration de l'artiste prévue début octobre.
- Fouilles archéologiques à la citadelle : 3ème année, qui n'a pas permis de situer les vestiges du Château. Seuls les contreforts d'un mur médiéval ont été mis au jour. La campagne de fouilles au dolmen d'Ors se poursuit
- Sentier littoral : enquête publique close, les travaux commenceront en 2023. Parmi les réalisations attendues : le platelage bois sur la plage, pour éviter les conflits d'usage sur la piste cyclable, et le franchissement du chenal d'Oulme sur une passerelle piétonne. En parallèle, projet de GR Oléronais, autour de l'île, dont le marquage sera réalisé par des associations de randonneurs
- Moulin de la Côte : début des travaux 2023, pour une livraison en fin d'année prochaine

- APAC : rencontre du CD17, en attente du positionnement de la commune propriétaire du site, dont la population est très attachée à ce lieu de souvenir. Tour de table avec toutes parties prenantes d'ici la fin d'année
- Gendarmerie : bâtiment en principe achevé en mai dernier, mais une entreprise fait défaut et compromet le chantier. Terme courant 2023 avec la libération des locaux actuellement occupés. Les logements (6 appartements) retourneront à la SEMIS, les services administratifs pourraient être convertis en centre dentaire. Un projet va être déposé en ce sens. Ce sera une opération blanche, à l'image de la MSP, pour laquelle le coût de l'emprunt est amorti par les loyers des soignants. L'ABF a été consultée sur le futur bâtiment et a proposé une extension contemporaine, plutôt qu'un facsimilé de la façade principale
- Eglise : mise en conformité électrique en cours, avant tout autre projet
- Projets d'habitat 17 de création de logements sociaux supplémentaires au Gibou et sur un terrain de l'impasse Clérin (face au cimetière) : en attente d'une esquisse plus affinée, avant une présentation aux riverains
- Travaux rue Clémenceau : début du chantier, jusqu'à la mi-décembre, préparé avec les commerçants avant l'été. Négociation à venir autour des terrasses
- Projets CDC : rénovation du moulin, remis en service, transformation de la farine sur place grâce à un meunier. Ouverture au public en printemps prochain, avec une partie muséale. Rénovation de l'entrée de l'Eldorado et de la salle d'expo ainsi que doublement de la surface du musée d'ici 2024 et la rénovation des salines
- Tourisme durable : afflux de touristes cet été, qui dépassent les capacités de service et d'accueil du territoire. Projet de « désaisonnaliser » c'est-à-dire de création d'événement hors été, par exemple le triathlon fin 2022 ou un marathon en 2024

LA SEANCE EST LEVEE A 20H30

A Le Château d'Oléron, le 23 novembre 2022

Le Maire,
Michel PARENT