

**DEPARTEMENT DE LA MANCHE**

**Commune de VAINS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

**RÉUNION DU 22 SEPTEMBRE 2014**

Le vingt-deux septembre deux mille quatorze à vingt heures trente minutes, le conseil municipal régulièrement convoqué s'est réuni en mairie de Vains, en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Olivier DEVILLE, Maire.

**Présents et membre excusé et pouvoir :**

THÉAULT Chantal	MONTÉCOT Sandrine	MIMART Sylvain
MANNEHEUT Marie-Josèphe	JOUENNE Abel	DEVILLE Olivier
GUISSE Édith	LECHARTIER Sébastien	CLÉMENT Patrick
HERNOT Valérie	DADU Jacques	FAGUAIS François
GEERTS Danièle,	LECOLAZET Didier excusé pouvoir à S. LECHARTIER	HEUDES Thierry

**Secrétaire de séance :** *Élu conformément à l'article L.2121-15 du CGCT :* M HEUDES Thierry

Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de membres présents : 14

Nombre de suffrages exprimés : 15

Convocation : 18/09/2014

Affichage : 29/09/2014

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.

Le procès-verbal de la séance du 10 juillet 2014 est adopté à l'unanimité des présents.

**Compte rendu des décisions prises par le maire en vertu des dispositions de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales :**

*15/07/2014 :* Déclaration d'Intention d'Aliéner du bien cadastré AB 31 Place de l'Église, décision de non préemption

*18/09/2014 :* Déclaration d'Intention d'Aliéner du bien cadastré AB 78 Route des Domaines, décision de non préemption

**Domaine Public Maritime : Remplacement progressif des portes à flots (délibération n° 20140922-01)**

M Deville évoque l'absence ou la détérioration des portes à flots sur le Domaine Public Maritime (DPM). Lors de sa rencontre avec M Bosquet de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, celui-ci lui a rappelé leur fonction, ne pas inonder les prés mitoyens au DPM. Cette fonction justifie que l'entretien et la manipulation des portes devraient

incomber aux bénéficiaires. L'État ne prendra pas en charge le remplacement de ces portes à flots.

Compte tenu de la nécessité de maintenir en bon état de fonctionnement le système des portes à flots, M le Maire propose au conseil municipal de procéder au remplacement progressif des douze portes à flots. Ces travaux seront réalisés en régie par les agents municipaux. M Mimart précise l'importance de hiérarchiser le remplacement en fonction des probabilités de dommages tiers et de l'investissement nécessaire.

M Deville invite le conseil municipal à se prononcer.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des présents, de procéder au remplacement progressif des douze portes à flots ; d'indiquer que cette progression s'effectuera en fonction du risque aux tiers, des dommages causés et du coût de l'investissement nécessaire ; de réaliser ces travaux en régie ; d'inscrire au budget dépenses d'investissement les crédits nécessaires et de donner pouvoir au maire de signer tous les documents se rapportant à cette affaire.

### **Projet d'aménagement des bâtiments route des granges (délibération n° 20140922-02)**

M Deville informe le conseil municipal qu'il a rencontré Didier HUE, Directeur du CDHAT. Cet organisme peut accompagner la commune sur le projet d'aménagement des bâtiments route des granges et proposer un plan de financement qui tiendra compte des éventuelles aides publiques possibles. Il a adressé une proposition financière pour cette mission d'étude et de conseil sur ce projet. Le montant s'élève à 8200€ hors taxes.

M Mimart demande si un meilleur prix peut être obtenu. Considérant le contenu de la proposition et l'offre d'accompagnement, il est peu probable que le CDHAT consente à une offre financière inférieure. Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte à l'unanimité la proposition du CDHAT et autorise le maire à signer tous les documents attachés à cette affaire.

### **Tourisme : Développement de l'offre d'accueil (délibération n°2014 0922-03)**

Monsieur le maire expose au conseil municipal les différents vecteurs de l'attractivité touristique de la commune. La proximité du littoral, l'environnement de la commune intégré au site remarquable du Mont Saint Michel, la valeur du patrimoine de Saint Léonard sont des atouts majeurs. Il évoque l'accroissement de l'affluence au Grouin du sud pour les départs de traversée de la Baie mais également lors des périodes de Mascaret.

Il indique les différentes inscriptions de chemins et voies du territoire au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

Il rappelle le projet de voie verte établi par le conseil général de la Manche conjointement avec le conseil général d'Ile et Vilaine et précise que la totalité de la voie verte a été réalisée du côté breton. M Mimart pense que ce projet ne répond pas à une nécessité du territoire dans la mesure où ce projet se superpose avec le tracé des chemins de randonnées et sentiers littoraux.

Mme Théault indique le tracé de sentiers équestres et d'attelages dans le cadre du projet Cheval et Patrimoine mis en œuvre par l'association interdépartementale Manche Ile et Vilaine établi sur la commune et rappelle le rayonnement international du centre d'entraînement équestre de Dragey-Ronthon.

De nombreuses balades équestres s'organisent sur l'ensemble du territoire ayant comme point névralgique St Léonard.

M Deville indique que la commune doit mesurer le développement de son offre d'accueil touristique pour que celle-ci puisse se faire dans le respect de tous, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il invite le conseil municipal à établir une démarche qui permettrait à la fois d'apporter une solution durable aux problèmes récurrents (stationnement, lieux d'aisance...) provoqués par les traversées, mais aussi aux problèmes de sécurité publique générés par les périodes de mascaret, auxquels Madame Le Sous-Préfet d'Avranches a

demandé à la commune d'y mettre un terme rapidement.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des présents de mettre en œuvre une politique de développement de l'offre d'accueil touristique, d'indiquer que le développement de cette offre d'accueil devra se réaliser en lien avec les activités équestres, pédestres cyclistes et autres déplacements doux ; de préciser que toute acquisition foncière réalisée à Saint Léonard devra traiter prioritairement du développement de l'accueil touristique ; de porter une vigilance particulière à la cohérence et à la qualité de l'offre d'accueil touristique sur son territoire

### **Finances : déclaration/inscription de projets au Contrat de Territoire (délibération n°20140922-04)**

M Deville rappelle que le conseil départemental a dégagé 3 axes de développement à travers son contrat de territoire :

- Développement économique et touristique
- Développement des services aux habitants
- Développement du cadre de vie et de l'aménagement durable de l'espace.

M Deville invite le conseil municipal à se prononcer sur l'intérêt municipal à porter deux projets dans le cadre du contrat de territoire.

Selon le conseil municipal, la réhabilitation des bâtiments de la rue des Granges doit s'inscrire dans ce dispositif.

Le conseil municipal indique que la vocation touristique de la commune apparaît clairement. L'augmentation constante de l'offre d'hébergement en chambres d'hôte et gîtes ruraux, la fréquentation des sentiers du littoral, le développement de l'inscription des chemins au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées ainsi que le tracé de sentiers équestres et d'attelages dans le cadre du projet Cheval et Patrimoine mise en œuvre par l'association interdépartementale Manche Ile et Vilaine établi sur la commune, l'organisation d'épreuves équestres d'envergure internationale et l'accroissement des flux transitoires lors des mascarats au Grouin du sud sont autant de facteurs indiquant que la commune doit agir pour accompagner accueillir et diversifier l'offre touristique sur son territoire. Aussi, convient-il également d'inscrire cette démarche au contrat de territoire.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité d'inscrire au contrat de territoire le projet d'aménagement de la route des Granges et le projet de développement de l'offre de d'accueil touristique ; d'autoriser le Maire à signer toutes les pièces et documents consécutives à cette affaire.

### **Droit de préemption urbain (délibération n°20140922-05)**

Monsieur le Maire rappelle que le droit de préemption urbain (DPU) est un outil d'intervention foncière défini par l'article L210-1 et les articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il offre la faculté, pour une commune, d'acquérir par priorité un bien mis en vente sur son territoire. De fait la commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) l'a institué par délibération en date du 29 juin 2010. Dans sa délibération en date du 7 avril 2014, le conseil municipal a donné délégation au maire pour exercer, au nom de la commune, les DPU définis par le code de l'urbanisme, lorsque le DPU concerne la réalisation d'opération de compétence communale.

Cependant, la délibération initiale d'instauration du DPU se réfère au Plan d'Occupation des Sols (POS) et non au PLU. Aussi, dans un souci de conformité des actes administratifs, le maire propose au conseil municipal d'abroger la délibération entachée d'erreurs matérielles, puis d'instituer le droit de préemption urbain simple (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été approuvé le 29 juin 2010 et enfin de lui retirer sa délégation pour l'exercice au nom de la commune du DPU.

Vu, le code général des collectivités territoriales,

Vu, le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants et L.300-1,

Vu, la délibération du Conseil Municipal du 31 août 2004 qui a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme,

Vu, la loi Solidarité Renouvellement Urbains qui économe la densification des espaces urbains et une utilisation économe des espaces naturels,

Considérant que l'article L.211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux collectivités dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones U et AU délimitées par le PLU,

Considérant qu'en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption peut être instauré en vue de réaliser les actions ou opérations d'aménagement d'intérêt général mentionnées à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- La mise en place d'un projet urbain,
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat
- L'organisation du maintien de l'extension ou de l'accueil des activités économiques
- La lutte contre l'insalubrité,
- Le renouvellement urbain
- La sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
- La constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions ou opérations d'aménagement précitées,

Considérant que la commune doit pouvoir réaliser tout équipement collectif nécessaire au fonctionnement harmonieux communal et susceptible de répondre aux besoins des administrés,

Considérant que la commune doit pouvoir engager toute opération d'aménagement favorisant un accroissement de la densité, un renouvellement urbain, une amélioration des fonctions rurales, des conditions de dessertes, une préservation et une amélioration paysagère,

Considérant que la commune doit favoriser les activités économiques de façon à répondre aux besoins de la population, à la création d'emplois et au renforcement de la qualité de vie de VAINS,

Considérant le caractère remarquable et la vocation touristique de la Commune ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des présents, **d'abroger** la délibération du 29 juin 2010, instaurant le Droit de Préemption Urbain dont le formalisme est entaché d'erreurs matérielles ; **d'instituer** le Droit de Préemption Urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel qu'il a été approuvé le 29 juin 2010 ; **de retirer** au maire la délégation pour l'exercice du droit de préemption urbain au nom de la commune ; **de préciser** que le droit de préemption urbain simple institué par la présente délibération entrera en vigueur après l'accomplissement des formalités de publicités prévues aux articles R.211-2 et R.211-3 du code de l'urbanisme ; **de dire** qu'en application de l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, une copie de la présente délibération sera notifiée :

- A Madame la Préfète de la Manche
- A Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux
- A Monsieur le Président du Conseil supérieur du notariat
- A la chambre départementale des notaires
- Au barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance
- Au Greffe du même tribunal ;

**De dire** qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

**D'autoriser** M le Maire à accomplir et à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

### **Droit de préemption commercial (délibération n°20140922-06)**

Monsieur le Maire indique que le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 est relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Concernant la délimitation du périmètre, les dispositions en vigueur précisent que, lorsqu'une commune envisage d'instituer le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, le maire soumet pour avis le projet de délibération du conseil municipal à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat dans le ressort desquelles se trouve la commune. Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'adopter le projet de délibération suivant, instituant le Droit de préemption commercial préalablement à la saisine des chambres consulaires.

#### **Délimitation d'un périmètre soumis au droit de préemption par la commune sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux**

Vu, la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises et son décret d'application n° 2006-966 du 1<sup>er</sup> août 2006,

Vu, les articles L 214-1, L 214-2 et L 214-3 du code de l'urbanisme définissant les modalités d'application d'un droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, fonds de commerces et baux commerciaux,

Vu, l'arrêté ministériel du 29 février 2008 relatif à la déclaration préalable à la cession de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux et modifiant le code de l'urbanisme,

Vu, l'avis (préciser) des chambres consulaires en date du (préciser)

Considérant qu'il est indispensable de sauvegarder le commerce de proximité et de préserver la diversité de l'activité commerciale, et les intérêts de la commune,

En l'absence d'observations de la chambre de commerce et d'industrie et de la chambre des métiers et de l'artisanat dans les deux mois de leur saisine, l'avis de l'organisme consulaire est réputé favorable.

La délibération du conseil municipal fait l'objet de mesures de publicité et d'information.

Concernant l'exercice du droit de préemption : il est prévu qu'il peut s'exercer sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce ou les baux commerciaux lorsqu'ils sont aliénés à titre onéreux, à l'exception de ceux qui sont compris dans la cession d'une ou plusieurs activités prévue à l'article L 626-1 du code de commerce ou dans le plan de cession arrêté en application de l'article L 631-22 ou des articles L 642-1 à L 642-17 du code de commerce.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des présents, décide de délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

Le périmètre concerne les rues suivantes :

- Route de la Côte
- Rue du Prieuré
- Rue des Pêcheurs

Chaque cession sera subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précisera le prix et les conditions de cession.

Le droit de préemption sera exercé selon les modalités prévues par les articles L 213-4 à L 213-7 du Code de l'urbanisme. Le silence de la commune pendant deux mois à compter

de la réception de la déclaration vaudra renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant pourra alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration

Le conseil municipal adopte à l'unanimité le projet de délibération d'instauration du droit de préemption commercial tel que proposé ci-dessus et sollicite l'avis des chambres consulaires.

### **Acquisition de terrain (délibération n° 20140922-07)**

Monsieur le Maire indique au conseil municipal qu'en 2007, la commune devait acquérir la parcelle cadastrée AB n°157 de 26m<sup>2</sup>, pour le passage de réseaux desservant le chemin de l'église. Or cette affaire n'a jamais été soldée.

Le maire propose au conseil municipal d'acquérir cette parcelle afin de clôturer ce dossier en instance depuis 2007.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité des présents, d'acquérir la parcelle cadastrée AB n°157 d'une contenance de 26m<sup>2</sup>, d'inscrire au budget les crédits nécessaires et donne pouvoir au maire de signer tous les documents inhérents à cette affaire.

### **Questions diverses**

#### **Compte rendu de réunions**

**Conservatoire du littoral / SYMEL** : Mme Théault, M Deville et M Dadu ont rencontré les interlocuteurs du SYMEL et du Conservatoire du littoral afin d'appréhender au mieux leur mission respective. Le conservatoire privilégie la réalisation de projets importants plutôt que d'intervenir ponctuellement. L'aménagement touristique du Grouin du Sud fait actuellement partie des objectifs prioritaires du Conservatoire du Littoral. Le conservatoire est donc un partenaire essentiel pour la commune tant pour l'aménagement touristique de son territoire que pour un soutien dans la gestion des zones de stationnement lors de fortes affluences au Grouin du sud.

**Camping** : Mme Théault indique au conseil municipal qu'une réunion s'est déroulée à la communauté de communes en présence notamment de M Guérandel et son notaire. M Guérandel sollicite la prise en charge financière de l'enquête publique liée à la présence de zone humide sur le terrain destiné à accueillir le terrain de camping.

**CLECT** : M Heudes indique que cette commission constate les charges transférées dans le cadre d'une fusion de l'intercommunalité ou d'un transfert de compétence. Il expose son trouble concernant le montant des différentes charges transférées et s'étonne que les élus de l'intercommunalité valident ces chiffres sans plus d'interrogation. Il alerte le conseil municipal sur le risque d'augmentation de la fiscalité locale. Il considère qu'il est du devoir des élus de réagir vivement pour ne pas que la Communauté de communes Avranches Mont Saint Michel devienne un EPCI gourmand en dépenses et qu'il convient de les rationaliser rapidement.

**Urbanisme** : Mme Théault expose les différentes autorisations/refus délivrés depuis la dernière réunion de conseil municipal. Elle indique qu'un courrier a été adressé à un pétitionnaire pour des travaux non conformes à l'autorisation délivrée.

#### **Réunion à venir :**

**Réunion Voirie st léonard** : le 08 octobre 2014 à l'écomusée, les habitants de St léonard sont conviés à une réunion d'information sur le projet de mise en sécurité de la traversée du bourg de Saint Léonard ainsi que l'organisation du stationnement..

**Réunion des associations** : fixée le 3/10/2014 à 18h30 à la mairie. Toutes les associations vainquaises sont conviées, ainsi que l'écomusée, partenaire naturel de notre commune. L'objet de cette réunion est d'identifier les synergies que nous pouvons mettre en oeuvre pour faciliter le dynamisme associatif de notre commune.

**Comité consultatif environnement fleurissement** se réunit le 24 septembre à 20h en mairie : définition d'un plan d'action pour participer au concours des villages fleuris. Pour mémoire ce comité est ouvert aux habitants de Vains qui souhaiteraient s'associer à la démarche. Renseignement en Mairie.

**Date du prochain conseil municipal** : 20 octobre 2014

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucun membre du conseil municipal ne demande la parole, la séance est levée à 23h00.

La présente séance contient sept délibérations numérotées 2014 09 22 -01 à 2014 09 22 - 07.

Olivier DEVILLE	
Patrick CLÉMENT	
Jacques DADU	
François FAGUAIS	
Danièle GEERTS	
Édith GUISSÉ	
Valérie HERNOT	
Thierry HEUDES	
Abel JOUENNE	
Sébastien LECHARTIER	
Didier LECOLAZET	Absent
Marie-Jo MANNEHEUT	
Sylvain MIMART	
Sandrine MONTÉCOT	
Chantal THÉAULT	