



# PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MONTREUIL-EN-TOURAIN

Séance du : 01 octobre 2024

Date de la convocation : 27 septembre 2024

**Nombre de conseillers en exercice** : 14

**Nombre de présents** : 08

**Nombre d'exprimés** : 08

L'an deux mil vingt quatre, le premier octobre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle communale, sous la présidence de Monsieur Claude Cicutti, Maire.

**Présents** : Claude Cicutti ; Gertrude Lejeune ; Mireille Cicutti ; Annabelle Sellier ; Aurélie Gabillon ; Philippe Morlec ; Didier Maurice ; Christophe Béline

**Absents** : Sylvain Pason ; Marie Dufour ; Cindy Desroches ; Eloïse Meslet ; Théo Valibus ; Anne-Laure Gautron

**Absents excusés** :

**Secrétaire de séance** : Annabelle Sellier

Monsieur Yves Aguiton, président de la Communauté de Communes du Val d'Amboise, était présent avant l'ouverture de ce conseil afin de présenter le projet de territoire. Après la présentation, un échange a eu lieu avec les élus présents à propos des priorités de la commune, des projets en cours et à venir. *Annexe 1*

Signature du registre des présents

Ouverture de la séance à 20h23

## **I. Approbation du procès-verbal de la séance du 19 septembre 2024**

Monsieur le Maire demande aux élus s'ils ont des remarques sur le procès-verbal de la séance du 19 septembre 2024 est approuvé le procès-verbal à l'unanimité des présents.

## **II. Gestion de l'aménagement du terrain chemin des Gâts**

Monsieur Le Maire rappelle le contexte du projet d'aménagement du terrain des Gâts

Afin de mener le projet à son terme et selon les remarques des architectes des bâtiments de France et des services de l'urbanisme, il convient de modifier le projet d'aménagement dont le devis s'élève à 3500€HT.

Vu la délibération D2023-36 du 17/10/2023 confiant l'étude d'aménagement au cabinet Géoplus pour 6700€ HT.

Vu le report lors du conseil du 19 septembre 2024,

Considérant que le dossier, annexé à la présente délibération, devait être étudié et les remarques formulées par l'ensemble des élus,

Considérant que le dossier était à disposition de chacun pour noter ses remarques

Considérant qu'il est nécessaire de délibérer sur la complétude du dossier pour faire avancer le projet

Avant de procéder au vote et bien qu'il n'ait noté aucune remarques sur le dossier en consultation, Monsieur Morlec a formulé les remarques suivantes :

*L'Objectif de la commune:*

- 1. exploiter la surface de terrain communale derrière l'école.*
- 2. garantir le remplissage de l'école par les enfants de nouvelles familles et respecter les investissements passés dans le matériel et les bâtiments de la commune dédiés à l'activité scolaire.*
- 3. permettre à la commune d'autofinancer d'autres projets avec la vente des terrains communaux, qui sont un patrimoine de la commune.*
- 4. profiter de l'orientation de l'état amené à favoriser la construction de logements dans les communes, pour lutter contre la situation actuelle de manque de logement dans tout le pays.*

*Cahier des charges de la création d'une zone habitable en centre bourg, derrière l'école:*

- 1. diviser le terrain à bâtir en petites parcelles de 200 à 300m<sup>2</sup>, le long de la rue des gâts pour permettre une accession à la propriété plus facile aux acquérants.*
- 2. conditionner la planification des plans de masse par l'obligation de coller les maisons les unes aux autres pour exploiter au maximum la surface réduite des terrains et permettre un gain énergétique aux habitants.*
- 3. imposer la construction en bord de rue pour concentrer le jardin derrière la maison et créer une façade commune de toutes les maisons pour un gain énergétique.*
- 4. prévoir une récupération par gravité des eaux de pluie des habitations créées pour alimenter une mare avec trop plein par retour au circuit les eaux de pluie.*
- 5. exploiter l'espace conservé derrière les terrains pour y réaliser des jardins ouvriers à proposer aux habitants afin qu'ils puissent profiter de leur situation pour améliorer leur quotidien alimentaire ou autre.*
- 6. prévoir un arboretum d'arbres d'ornementation et d'arbres fruitiers entre l'école et le lotissement pour entourer les jardins ainsi paysagés.*
- 7. supprimer l'allée centrale des différentes propositions depuis le projet d'éco-quartier, en la remplaçant par une allée est- ouest entre l'école et les jardins, dans la zone arborée, permettant de relier le lotissement de la ménagerie au « city-stade ».*
- 8. s'inspirer du schéma de lotissement de 13 maisons (proposé en annexe), de 80 à 120m<sup>2</sup> au sol, avec ou sans étage ou combles aménagés.*
- 9. peser le pour et le contre une vente en non viabilisé plutôt qu'en viabilisé (10000€ par terrain vendu, soit 130000€ pour 13 terrains).*
- 10. se faire aider pour estimer le prix de vente de chacune des 13 parcelles (30000€/terrain en moyen permettrait à la commune d'aménager le terrain paysagé décrit ci-dessus et d'envisager la construction de l'aménagement de notre futur commerce bar-épicerie dans la grange du « tractopelle » avec 390000€ ainsi perçu, sur plusieurs budgets annuels).*
- 11. dans ce cahier des charges la commune imposera la vente de chaque terrain indépendamment pour y construire une maison sans qu'il soit possible d'acheter deux terrains ou plus pour une seule maison, donc une seule famille.*
- 12. Isolation thermique et phonique devront être d'un bon niveau pour permettre l'obtention d'un confort maximum et d'économies d'énergies pour les futurs habitants, propriétaires ou locataires. Un pourcentage suffisant à définir de logements locatifs devra être pris en compte pour garantir le renouvellement de familles avec enfants dans l'intérêt du remplissage de notre école pour les années à venir.*

*Cette liste n'est pas exhaustive, et ce sujet devrait être débattu en commission communale pour faire ressortir les pistes et moyens pour faire aboutir un tel projet, qui ne peut être traité à la légère pour l'avenir de la commune.*

*Plan annexe proposée par Monsieur Morlec*

**Le Conseil municipal, ayant débattu et entendu les remarques de chacun, après en avoir délibéré, décide à 1 contre 1 abstention et 6 pour, de confier les modifications de l'étude d'aménagement au cabinet Géoplus pour 3500€ HT.**

- d'annexer le dossier à disposition des élus à la présente délibération,
- **de confier** les modifications de l'étude d'aménagement au cabinet Géoplus pour 3500€ HT
- **charge** Monsieur le Maire de signer les documents relatifs à ce dossier

*Plan annexe proposée par Monsieur Morlec*



Annexe 2 de la présente délibération en complément : dossier de consultation

Départ de Madame Lejeune Gertrude à 20h55

Il est nécessaire de faire une réunion avec Géoplus pour redéfinir le projet, après une commission de travail au sujet des découpages parcellaires.

Question sur le contenu de la complétude du dossier par Géoplus : réponse : refaire les plans d'aménagement, du bornage supplémentaire et le dépôt du projet sur la plateforme dématérialisée.

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00*

Claude CICUTTI, Le Maire	Annabelle SELLIER, 4ème adjointe
--------------------------	----------------------------------