

PROCES VERBAL
Séance du 11/06/2025

L'an 2025 et le 11 juin à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Salle Associative Camille Montchâtre sous la présidence de Monsieur BOURGOIN Pascal, Maire

Présents : M. BOURGOIN Pascal, Maire, Mmes : MOULIN Valérie, OUARDIRHI Roselyne et BRETON Patricia, MM : DEMANGELLE Laurent, CHAMPION Jean-François, FOUQUERAY Olivier et GORGET Stéphane.

Excusés ayant donné procuration : M. FAYOLLE Stéphane à M. BOURGOIN Pascal et Mme GRIGNE Valérie à Mme MOULIN Valérie et M. BLOT Mickaël à M. FOUQUERAY Olivier.

Excusée : Mme BARBIER Gwenaëlle.

A été nommé secrétaire : Mme OUARDIRHI Roselyne

Nombre de membres

- Afférents au Conseil municipal : 12
- En exercice présents : 8

Monsieur Le Maire, après avoir vérifié le quorum, ouvre la présente séance :

- demande l'ajout à l'ordre du jour d'un sujet concernant la rétrocession de la voirie et des espaces publics au profit de la collectivité
- demande s'il y a des remarques ou observations particulières à formuler quant à la rédaction du dernier procès-verbal du 15 mai 2025, la réponse étant négative, celui-ci est approuvé à l'unanimité,
- rappelle l'ordre du jour :

- 1) Marché publics : analyse des offres des sanitaires de l'école Gutenberg
 - o Intervention de Monsieur AUGUSTIN Maxence d'AMC Architecte
- 2) Projet éolien : autorisation d'occupation du domaine public
 - o Intervention de Madame BOUSSARD Julie de Vent du Nord
- 3) Assainissement : règlement de service
- 4) Arrêté préfectoral des termites : avis du Conseil Municipal
- 5) Communication et informations diverses

1) Rétrocession de voirie et espace public Impasse du Petit Clos

Monsieur CHAMPION Jean-François ne prend pas part au débat.

Monsieur Le Maire informe le Conseil Municipal de la demande formulée par tous les propriétaires M. CHAMPION Jean-Claude, Mme VIRLOUVET France, M. CHAMPION Jean-Yves, M. CHAMPION Jean-Michel et M. CHAMPION Jean-François en date du 01/02/2020 et du 08/05/2025 pour la rétrocession au profit de la Commune de La Chapelle du Bois, de la voirie, des espaces publics et des réseaux qui se trouve impasse du Petit Clos cadastré de la manière suivante : **Section B n°1085**.

Il explique que la rétrocession se fera pour la somme d'un euro symbolique et les frais de notaire seront à la charge de la Commune.

Vu les plans de recollements fournis et les travaux étant finit, le Conseil Municipal à l'unanimité de ses

membres présents décide :

- d'accepter d'intégrer dans le domaine communal, la voirie et les espaces verts publics des propriétaires du lotissement impasse du Petit Clos
- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents afférents à ladite rétrocession

Monsieur CHAMPION Jean-François reprend le fil de l'ordre du jour

2) Arrêté préfectoral termites : avis à donner

Monsieur Le Maire expose à l'ensemble des conseillers la mise en place d'un dispositif de prévention et de lutte contre les termites. Ces insectes peuvent en effet occasionner des dégâts importants en dégradant le bois et ses dérivés utilisés dans la construction du bâtiment.

Chaque année, de nouvelles communes et de départements français sont touchés. 13 communes sont déjà recensées.

Le préfet informe les collectivités de son intention de prendre un arrêté sur l'intégralité du territoire sarthois, afin de protéger les acquéreurs de biens. Il demande un avis pour ce projet.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'autoriser Monsieur Le Maire à valider l'arrêté préfectoral.

3) Marché public : analyse des offres de la mise aux normes des sanitaires de l'école Gutenberg

Intervention de Monsieur Maxence AUGUSTIN, AMC Architecte

Monsieur AUGUSTIN présente à l'ensemble des membres du Conseil Municipal le résultat de l'appel d'offres suite à la consultation faite sur le portail des marchés publics, concernant la démolition, construction et mise aux normes des sanitaires de l'école Gutenberg.

- **Lot 01 – gros œuvre – démolition – VRD**
 - SOMARE = 126 879,36 € HT
- **Lot 02 – charpente bois – couverture**
 - MARTIN CHARPENTE = 16 995,32 € HT
 - DORIZE = 17 509,09 € HT
 - DELAUBERT = 19 437,71 € HT
- **Lot 03 – menuiseries extérieures aluminium**
 - PERKS KOBAS SASU = 5 000 € HT
 - SPBM = 6 623 € HT
- **Lot 04 – isolation extérieure**

Aucune offre transmise
- **Lot 05 – doublage – cloison – isolation**
 - PCI DECOR = 8 889,67 € HT
- **Lot 06 – faux plafonds**
 - PCI DECOR = 5 201,09 € HT
- **Lot 07 – menuiseries intérieures bois**

Aucune offre transmise
- **Lot 08 – électricité – CF/cf – ventilation**
 - AS ELEC = 12 611,97 € HT
 - PAINEAU TORTEVOIE = 18 592,63 € HT
- **Lot 09 – plomberie**
 - PAINEAU TORTEVOIE = 17 355,38 € HT
 - PAYEN = 23 283,95 € HT

- GASTEAU = 23 966,45 € HT
- **Lot 10 – carrelage – faïence**
- MELLIER CARRELAGES = 15 893,26 € HT
- CARO = 20 842,00 € HT
- **Lot 11 – peinture**
- BOULFRAY = 2 532,87 € HT
- **Lot 12 – Location bâtiment modulaire**
- COUGNAUD = 12 372,00 € HT
- PETIT LOCATION = 16 015,00 € HT

Monsieur Laurent DEMANGELLE demande si nous pouvons négocier avec les entreprises sur les lots où le devis est plus élevé que l'estimation.

Monsieur Maxence AUGUSTIN répond que c'est un marché à procédure adapté (MAPA), que dans le règlement de consultation, il est noté que le maître d'ouvrage peut demander des négociations sans aucune justifications. On peut également notifier qu'un lot est inacceptable et lancer un marché de gré à gré en présélectionnant au minimum 3 entreprises.

Monsieur Pascal BOURGOIN prend la parole en rappelant la procédure légale des marchés publics.

Monsieur Maxence AUGUSTIN rajoute qu'il faudrait rapidement solliciter les entreprises pour les lots infructueux pour avoir un retour en juillet, en leur laissant 15 jours pour répondre.

Après avoir pris connaissance de l'analyse des offres et après délibération, le Conseil Municipal décide à l'unanimité de ses membres présents :

- d'autoriser Monsieur Le Maire à négocier avec les entreprises qui ont répondu avec des montants plus élevés que l'estimation via la plateforme, soit le lot n° 3,5 et 12.
- d'autoriser Monsieur Le Maire à négocier avec l'entreprise SOMARE, lot n°1 afin de revoir son devis qui est beaucoup plus élevé que l'estimation.
- de déclarer les lots n° 4 et 7 infructueux et de lancer un nouvel appel d'offre sur le portail.

Monsieur Jean-François CHAMPION demande si les entreprises ont connaissance des estimations faites.

Monsieur Pascal BOURGOIN répond par la négative.

4) Projet éolien : autorisation d'occupation du domaine public

Intervention Vents du Nord.

Monsieur le Maire ouvre la séance en rappelant que, la société PARC EOLIEN DES PIERRETTES, société par actions simplifiée au capital de VINGT CINQ MILLE euros (25.000€), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 90846101500012, dont le siège social est situé à ASNIERES-SUR-SEINE (Hauts-de-Seine), 4 avenue Laurent Cély (la « Société ») souhaite, pour les besoins de son projet de construction et d'exploitation d'une centrale éolienne, bénéficier de servitudes sur des parcelles (domaine privé) appartenant à la Commune.

Monsieur Le Maire a invité toutes les personnes ayant un intéressement de près ou de loin au projet éolien des Pierrettes sur les communes de Nogent le Bernard et La Chapelle du Bois à ne pas participer au débat et à quitter la salle au moment du vote.

Il rappelle que les élus ont pris connaissance du projet porté par la société Vents du Nord (VDN) à travers les interventions au sein de ce même conseil municipal à plusieurs reprises en 2024.

Les conditions de quorum étant réunies, Monsieur le Maire porte à la connaissance du Conseil municipal les informations qui suivent. Préalablement à la présente séance, ont été adressés aux membres du Conseil municipal, en même temps que la convocation à cette séance :

- Les projets d'actes ci-annexés, précision faite qu'un exemplaire de chaque projet était également mis à la disposition des conseillers, en Mairie, préalablement à la tenue du présent conseil municipal ;
- Une note de synthèse relative au projet précité.

De cette note, il résulte que la Société développe et projette de réaliser et d'exploiter une centrale éolienne et ses équipements accessoires (la « Centrale »), elle-même ou par une autre société à laquelle elle transférerait ses droits, sur le territoire de la Commune de La Chapelle-du-Bois et de Nogent-le-Bernard, d'une puissance indicative totale d'au moins 10.8 MW.

Dans ce cadre, la Société souhaite la conclusion de diverses servitudes et autorisations d'occupation de la voirie.

Pour ce qui concerne l'autorisation d'occupation de la voirie, il est enfin indiqué que les dispositions des articles L. 2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ne sont pas applicables aux présentes, en application des dispositions du 4° de l'article L. 2122-1-3 du CG3P, en raison (i) de l'absence d'occupation exclusive des Voies et/ou (ii) de ce que le caractère accessoire de l'occupation au regard du projet de la Centrale de la Société fait perdre à la procédure de l'article L. 2122-1-1 du CG3P son sens.

a/ Autorisation d'occupation de la voirie (domaine public)

Sur des voies de son domaine public ci-dessous, la Commune consent une autorisation d'occupation au profit de la Société.

Commune	Voies
La Chapelle-du-Bois (Sarthe)	Voie communale n°10

Objets : enfouissement de câbles et de canalisations (non exclusif) ; survol des pales d'éoliennes ; confortement des voies ; présence d'engins de chantier.

En fonction de l'implantation des installations de la Centrale, telles qu'autorisées par l'Administration, les objets des autorisations, leur localisation et leur dimension s'imposeront objectivement aux Parties, notamment par référence aux exigences techniques et économiques propres à la Centrale. Ceci peut conduire à ce que certaines autorisations deviennent caduques si elles ne présentent aucune utilité pour la Centrale.

Durée : durée maximale de QUARANTE ET UNE (41) années à compter du Point de Départ tel que défini au projet d'acte mis à la disposition des conseillers.

Compte tenu de la nécessité de lier la durée de l'Autorisation avec celles des emphytéoses de la Société, il lui est reconnu une faculté de les résilier unilatéralement, aux échéances suivantes (nommés « **Jalon** », pour la seule clarté du propos) :

- Jalon 1 : VINGT ET UNE (21) années pleines à compter du Point de Départ ;
- Jalon 2 : VINGT-SIX (26) années pleines à compter du Point de Départ ;
- Jalon 3 : TRENTE ET UNE (31) années pleines à compter du Point de Départ ;
- Jalon 4 : TRENTE-SIX (36) années pleines à compter du Point de Départ ;

Indemnités :

- A compter de la conclusion des présentes jusqu'au Point de Départ : CENT CINQUANTE (150) euros par an

Règles de paiement

- *Naissance* : à la date de conclusion des présentes
- *Exigibilité* : à échoir
- *Périodicité* : par « Période » (365 jours successifs ou 366 les années bissextiles)
- *Echéance (suivant le premier paiement)* : date anniversaire des présentes

- *Délai de paiement* : TRENTE (30) jours suivant l'échéance et sous réserve de la réception préalable d'un titre de recette dûment établi
- *Mode de calcul* : *prorata temporis* en tant que de besoin
- *Intérêts de retard* : trois fois le taux de l'intérêt légal, à compter du premier jour de retard, automatiquement
- *Mode de paiement* : virement, sur le compte indiqué au Bénéficiaire sur délivrance d'un titre de recette émis par le trésorier payeur général

- **A compter du Point de Départ :**

En contrepartie des objets consentis aux présentes, la SOCIETE verse au PROPRIETAIRE les indemnités suivantes :

- **Enfouissement de câbles et de canalisations, Survol des pales d'éoliennes, Passage d'engins sur le FONDS SERVANT** : DIX MILLE (10000) euros par an.

Cette indemnité naît à la naissance du Point de Départ, elle est due, chaque année, à terme échu, dans les trente (30) jours de la date anniversaire du Point de Départ. Elle est calculée *prorata temporis*, en tant que de besoin. En cas de retard, la SOCIETE le taux d'intérêt légal s'applique automatiquement, dès le premier JOUR de retard. Ce paiement intervient par virement bancaire (aux coordonnées indiquées par le Propriétaire après délivrance du titre de recette émis par le trésorier payeur général). A compter de son deuxième paiement, le montant de l'indemnité est réévalué chaque année d'UN (1) %.

- Pour ce qui concerne les **travaux de confortement des FONDS SERVANTS**, ceux-ci accèdent au PROPRIETAIRE (qui en devient donc propriétaire), au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnités.

b/ Constitution de servitudes (domaine privé)

Sur des voies de son domaine privé ci-dessous, la Commune consent à des servitudes au profit des droits d'emphytéose de la Société.

Commune	Voie
La Chapelle-du-Bois (Sarthe)	Chemin rural n°4 dit du petit coin à la Torchonnière

Il est précisé que le chemin est en indivision entre les Communes de Nogent-le-Bernard et de La Chapelle-du-Bois, chacune en étant propriétaire à hauteur de cinquante pour cent (50 %).

Objets : enfouissement de câbles et de canalisations ; survol des pales d'éoliennes ; passage et confortement des chemins ; présence d'engins de chantier.

En fonction de l'implantation des installations de la Centrale, telles qu'autorisées par l'Administration, les objets des autorisations, leur localisation et leur dimension s'imposeront objectivement aux Parties, notamment par référence aux exigences techniques et économiques propres à la Centrale. Ceci peut conduire à ce que certaines autorisations deviennent caduques si elles ne présentent aucune utilité pour la Centrale.

Durée : vingt et une (21) années pleines à compter de l'obtention par la Société des autorisations administratives définitives et irrévocables permettant son projet, ainsi que des fonds nécessaires à la réalisation de son projet de Centrale. Cette durée est prorogeable par la Société quatre (4) fois pour cinq (5) années pleines à chaque fois. La condition précitée doit se réaliser dans un délai maximal de DIX (10) années pleines à compter de la date de signature de la présente constitution de servitudes.

Indemnités :

- Enfouissement de câbles et de canalisations : en raison de l'indivision du chemin entre les Communes de Nogent-le-Bernard et de La Chapelle-du-Bois, la SOCIÉTÉ verse une indemnité forfaitaire de QUATRE (4) euros par mètre linéaire, en une seule fois pour toute la durée des présentes, quelle qu'elle soit, sans remboursement ni complément selon la durée effective. Le chemin étant en indivision à parts égales, l'indemnité est répartie équitablement entre les deux communes, **soit DEUX (2) euros par mètre linéaire pour chacune.**

- Passage d'engins, survol des pales d'éoliennes : en raison de l'indivision du chemin entre les Communes de Nogent-le-Bernard et de La Chapelle-du-Bois, la SOCIÉTÉ verse une indemnité annuelle de SIX (6) euros par mètre linéaire et par an. Le chemin étant en indivision à parts égales (50 % chacun), l'indemnité est répartie équitablement entre les deux communes, soit **TROIS (3) euros par mètre linéaire et par an pour chacune**. Toutefois, dans l'hypothèse où la distance totale effectivement utilisée pour le passage d'engins sur le FONDS SERVANT et le survol des pales d'éoliennes serait telle que la redevance revenant à l'une ou l'autre des deux communes soit inférieure à la somme de SIX MILLE (6 000) euros, une indemnité forfaitaire minimale de SIX MILLE (6 000) euros sera alors versée à chacune de ces communes en remplacement de l'indemnité calculée au mètre linéaire. Cette indemnité minimale ne se cumule pas avec celle calculée selon le linéaire mais s'y substitue.
- Confortement des voies : accession aux Communes (qui en deviennent donc propriétaires), au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité.

Les modalités de paiement figurent au projet d'acte adressé aux conseillers préalablement à la présente séance et annexé à la minute de la délibération.

Les projets d'accords reprenant ces éléments et les complétant sont annexés à la présente délibération.

En conséquence de quoi, chacun des conseillers prenant part à la séance et au vote, a reçu toutes informations relativement au projet et à l'acte qui s'y rapporte.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'autoriser Monsieur Le Maire à engager la Commune dans le projet d'autorisation annexé, en qualité de propriétaire des voies précitées publiques et privées,
- de donner pouvoir à Monsieur Le Maire pour toute formalité et acte accessoires nécessaires à la réalisation de cet acte comme de ses effets,
- d'émettre un avis favorable de principe sur l'implantation privilégiée par Vents du Nord, à savoir l'implantation n°2,
- d'émettre un avis favorable de principe sur le choix d'une éolienne de grand gabarit, par exemple de type NORDEX N149 (200 m de hauteur bout de pale).

Il est ici rappelé que Monsieur le Maire ne peut valablement engager la Commune qu'une fois la présente délibération devenue exécutoire, après dépôt en préfecture.

Monsieur Laurent DEMANGELLE questionne la société en leur demandant à quel moment la Collectivité touche-t-elle les indemnités ?

Madame Julie BOUSSARD répond que les indemnités seront perçues une fois que le financement et le recours du projet seront validés, à la date du début des travaux.

Monsieur Laurent DEMANGELLE demande la durée des travaux.

Madame Julie BOUSSARD explique qu'il faut deux à trois mois pour renforcer les chemins, ensuite il y a un délai d'un an pour recevoir l'éolienne et après 2 mois de montage.

Monsieur Pascal BOURGOIN demande s'il y a un accompagnement pour les riverains les plus proche des éoliennes.

Madame Julie BOUSSARD répond qu'une enveloppe de 20 000 € est octroyée pour les riverains les plus impactés s'ils en font la déclaration en mairie.

Elle informe que le dépôt du dossier sera déposé à la fin de l'année 2025 et que l'instruction du dossier peut prendre 12 à 20 mois.

Monsieur Laurent DEMANGELLE trouve l'aspect financier intéressant mais s'interroge pour le visuel des riverains les plus proche.

Monsieur Pascal BOURGOIN rejoint son propos en indiquant qu'effectivement même si les éoliennes ne sont pas implantées sur La Chapelle du Bois, l'impact visuel est existant.

5) Assainissement : règlement de service

Monsieur Le Maire expose à l'ensemble des conseillers présents l'obligation à la Collectivité de mettre en place un règlement de service pour l'assainissement. C'est la dernière étape du schéma directeur, cela devient urgent afin de pouvoir toucher les subventions allouées et de solder ce dossier. La date butoir approchant, il est nécessaire de le rédiger.

Le cabinet IRH a soumis un projet qui doit être modifié par rapport aux caractéristiques de notre Commune. Monsieur Le Maire propose d'organiser une réunion de travail le 28 juin à 10h30. Ensuite, il sera ensuite exposé lors du prochain conseil municipal du mois de juillet et soumis au vote.

6) Informations et questions diverses

Communication :

- Fête de la musique et des voisins organisée le 21 juin 2025 à 19h par le Comité des Fêtes et la Municipalité.
- Présentation du nouveau bureau du Comité des Fêtes
Président : M GORGET Stéphane
Vice-Président : M. DEBRAY Laurent
Trésorier : Mme RENAUD Magalie
Vice-trésorier : Mme MENANT Viviane
Secrétaire : M. MENANT Sébastien
Vice-secrétaire : Mme ANXIONNAZ Nadine
- Lecture d'un courrier émanant de l'ancien bureau du Comité des Fêtes pour un don de 5 000€ à la Commune pour financer le renouvellement de l'équipement de la cuisine de la salle des fêtes.

Monsieur Pascal BOURGOIN ajoute qu'il faut attendre l'accord des nouveaux membres pour accepter ce don.

- MAM : la troisième assistante maternelle est arrivée cette semaine et le bardage extérieur va être refait courant semaine 25.
- Bulletin d'information va être distribué aux habitants de la commune début juillet, à la demande de plusieurs administrés.
- Conseil d'école prévu le 24 juin à 18 heures.

Personnel :

- Information sur la parution d'une offre d'emploi au poste de secrétaire suite une demande de départ à la retraite au 1^{er} novembre. Monsieur Le Maire explique que suite à la restructuration du secrétariat et dans un souci de maîtrise de la masse salariale, le poste proposé est de 18 heures/semaine.
- Information d'un arrêt maladie long et sur un besoin de remplacement à partir de la quinzaine d'août pour les fonctions d'ATSEM.

Madame Roselyne OUARDIRHI se questionne quant au besoin d'un agent pour le futur accueil du mercredi soir à la charge de la commune.

Monsieur Pascal BOURGOIN répond que Familles Rurales prend en charge la garde des enfants uniquement de 8h à 17h30 et qu'un agent communal devra prendre le relais de 17h30 à 18h30 pour la surveillance des enfants et de 18h30 à 19h30 le ménage des locaux.

Madame Roselyne OUARDIRHI répond qu'au début du projet des mercredis, il n'était pas convenu que la collectivité prendrait le relais sur la garderie après 17h30. Elle demande à revoir avec l'association.

Mesdames BRETON Patricia et MOULIN Valérie rejoignent les propos de Madame Roselyne OUARDIRHI.

Monsieur Pascal BOURGOIN répond qu'une réunion est prévue prochainement, et que le point serait revu avec les membres du bureau de Familles Rurales. Un compte-rendu sera présenté au prochain Conseil Municipal.

TOUR DE TABLE

Monsieur Stéphane GORGET demande si le nouvel adressage est effectif.

Monsieur Pascal BOURGOIN répond que le transfert sur la base d'adresse locale a été fait depuis plusieurs semaines.

Monsieur Stéphane GORGET répond qu'il faudrait vérifier son adresse.

Monsieur Le Maire informe l'ensemble des conseillers qu'ils recevront prochainement la liste des dépenses investissement et fonctionnement des 6 premiers mois ainsi que l'avancement du budget 2025.

Plus personne ne prenant part au débat et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 00h05.

Le Maire
Pascal BOURGOIN



Le secrétaire de séance
Roselyne OUARDIRHI