

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL du Vendredi 15 Janvier 2021

L'an deux mille vingt et un, le quinze janvier à 18 h 30

Le Conseil municipal de Bellot, régulièrement convoqué, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Frédéric MOREL, maire.

Présents : Mme BOREL Emilie, M. BAYLE Jérôme, M. DEFER Marc, M. GIRAUDOT Francis, Mme HAMEL Pascale, M. MIGNARD Laurent, M. MIREAUX Jean, M. MOREL Frédéric, Mme PAIX Josiane, Mme REIGNOUX Christine, M. ROUSSET André, M. THOVERON Eric

Absents représentés : M. ASTIER Stéphane donne pouvoir à M. MIGNARD Laurent, Mme LEROUX-SALEINE donne pouvoir à Mme PAIX Josiane

Date d'affichage : 9 janvier 2021

Date de convocation : 9 janvier 2021

Nombre de conseillers en exercice : 14

Secrétaire de séance : M. Jean MIREAUX

Après avoir constaté que le quorum était atteint, monsieur le maire ouvre la séance à 18 h 30.

1. Approbation du compte-rendu de la séance du 11 décembre 2021.

A l'unanimité

Le conseil municipal,

APPROUVE le compte-rendu de la séance du 11 décembre 2021.

En préambule Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les comptes-rendus des années précédentes et jusqu'à maintenant n'étaient pas assez rigoureux administrativement. Dorénavant une nouvelle forme de comptes-rendus est mise en place.

2. Finances : Vote du Quart d'Investissement

Monsieur le maire informe le conseil municipal du besoin de nouveaux engagements de dépenses d'investissement.

A l'unanimité

Le conseil municipal,

AUTORISE le maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement de l'exercice 2021, dans la limite de 25 % des dépenses d'investissement inscrites au budget 2020, et dans les limites affectées aux comptes suivants :

<i>Autorisation de régler les dépenses en 2021 dans les limites fixées ci-dessous :</i>	<i>Crédits ouverts 2020 (pour mémoire)</i>
Compte 20 (immobilisations incorporelles) 0,00 €	20 000,00 €
Compte 21 (immobilisations corporelles) :	
<i>Détail au 2135 :</i> 5 500,00 €	101 025,55 €
Compte 23 (immobilisations en cours) :	0,00 €

S'ENGAGE à inscrire les crédits correspondants au budget de l'exercice 2021,

AUTORISE Monsieur le maire à signer tout document nécessaire à la bonne conclusion de ce dossier,

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise à monsieur le Préfet de Seine et Marne.

3. Délégation d'attribution au maire du Droit de Prémption

Monsieur le maire informe le conseil municipal que, suite à la délibération n° 2020-4-8 en date du 2 septembre 2020, celui-ci a déjà la délégation pour le droit de prémption.

4. Acquisition d'un bien par voie de prémption, situé au 4 avenue de La Ferté-Gaucher et 1 place de l'Eglise – Parcelles B 456, B 800, B 801 suite à une déclaration d'intention d'aliéner reçue en date du 6 janvier 2021 en Mairie

Le maire informe de la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner en mairie le 6 janvier 2021 et enregistrée sous le numéro 077 030 21 00001,

Une notice explicative a été rédigée par le maire, présentée au Conseil Municipal et annexée au présent compte-rendu.



A l'unanimité

Le conseil municipal,

DECIDE d'acquérir par voie de préemption un bien situé au 4 avenue de La Ferté-Gaucher et 1 place de l'Eglise, cadastrée section B, parcelles 456, 800 et 801, d'une superficie totale de 430 m², appartenant à Madame Gisèle GUEGUEN.

DIT que la vente se fera au prix de 60 000€ hors frais de notaire et sera conforme aux conditions fixées par la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) n°077 030 21 00001. Les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur.

ACCEPTE le droit d'usufruit au profit de Madame Gisèle GUEGUEN jusqu'au 1^{er} janvier 2026, sur la parcelle B801, tel que fixé dans la DIA n° 077 030 21 00001.

DIT qu'un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois, à compter de la notification de la présente décision.

DIT que le règlement de la vente interviendra dans les 4 mois, à compter de la notification de la présente décision.

AUTORISE Monsieur le maire à signer tous les documents nécessaires à cet effet.

DIT que la somme totale, soit 60 000€ et frais de notaire seront inscrits au budget primitif 2021, voté courant février 2021.

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise à monsieur le Préfet de Seine et Marne.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 h 55

Le présent compte-rendu, à supposer que celui-ci fasse grief, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la commune de Bellot, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R 421-7 du Code de la Justice Administrative, les personnes résidant en Outremer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Jean MIREAUX

Secrétaire de séance,



Frédéric MOREL

Maire,



MAIRIE DE BELLOT
Place de l'église 77510 Bellot - Tél 01 64 04 81 98
mairie@bellot77.fr - Siret 217 700 301 00013

Bellot, le 15 janvier 2021.

**Note explicative motivant la préemption d'un bien cadastré B456, B800 et B801
sis 4 avenue de la Ferté Gaucher et 1 place de l'église, 77510 Bellot.**

Objet de la préemption : Préserver notre commerce de proximité en milieu rural.

Dés que nous avons pris connaissance de la DIA n°0770302100001 reçue le 6 janvier 2021 adressée par Maître Pican, nous sommes allés voir la vendeuse Mme Gisèle Gueguen afin qu'elle nous communique les coordonnées des futurs acquéreurs. Il s'agit des deux gérants associés de la SCI LA PHALODRI. Après plusieurs rencontres avec eux, ils nous ont expliqué leurs projets. Ils souhaitent d'une part, agrandir leur jardin grâce à l'acquisition des parcelles B456 et B800 et d'autre part, destiner, dans plusieurs années, la maison B801 à usage d'habitation pour leur fils.

La commune est actuellement propriétaire des parcelles B802, B803 et B457. Les parcelles B802 et B803 sont louées à l'épicerie du village « Au P'ti Bellot ». Faute de place, la commune a dû installer une chambre froide dans la parcelle B803. C'est le seul local dont elle dispose en dehors de l'espace de vente. La gérante du magasin est obligée de traverser la cour afin d'avoir accès à cette chambre froide. Elle utilise depuis des années cette cour commune afin de stocker divers containers, cartons et poubelles. Jusqu'à maintenant ceci s'est fait, de fait, sans droit d'usage.

Si l'habitation de la parcelle B801 venait à être occupée, l'utilisation de la cour commune serait remise en cause au détriment du magasin. De plus, la porte du porche d'accès à la cour ne resterait plus systématiquement fermée, afin de protéger le magasin d'éventuelles intrusions par la porte de secours qui donne dans la cour.

Les références cadastrales qui constituent l'habitation B801 et le commerce B802 en fait, correspondent à un seul et même bâtiment. La toiture est commune aux deux références cadastrales et les greniers ne sont pas séparés par un mur. La partie habitation n'est dissociée de la partie magasin que par un simple mur en carreaux de plâtre, avec des portes communicantes. Le tout est aujourd'hui condamné par la mise en place de frigos, côté magasin. En cas d'incendie, c'est l'ensemble du bâtiment qui serait impacté. La sortie de secours, côté cour commune, n'est actuellement pas aux normes en vigueur. En plus le magasin n'a aucun lieu de stockage propre dans la configuration actuelle, faute de place. Afin de résoudre ces problèmes il est nécessaire d'empiéter sur la parcelle B801.

Pour toutes ces raisons, le projet des futurs acquéreurs n'est pas compatible avec la pérennité de la seule épicerie du village de Bellot.

Aujourd'hui la commune préempte afin de préserver son épicerie de proximité, essentielle et indispensable en milieu rural.

Les parcelles B800, B801 et B456 sont situées en zone UA de notre PLU. Un droit de préemption a été instauré par la communauté de commune sur les zones U et AU de notre commune délibération n° 142-2020 en date du 1er octobre 2020. Il a été demandé au président de la CC2M de nous transférer ce droit de préemption, ce qui a été fait par arrêté n°01-2021 en date du 14 janvier 2021.

Le PLU de Bellot autorise pour cette zone le changement de destination afin de transformer l'habitation en commerce.

Le projet consiste, lorsque l'usufruit du bâtiment B801 s'éteindra en 2026 à :

- Agrandir la surface de vente du magasin.
- Créer une zone de stockage aux normes et directement attenante au magasin.
- Agrandir l'issue de secours donnant sur la cour afin qu'elle réponde aux normes.
- Rendre le magasin accessible aux personnes à mobilité réduite
- Restaurer la devanture du magasin côté place du village.
- Légaliser l'utilisation de la cour à usage exclusif du magasin.
- En fonction des subventions obtenues, créer à l'étage sur la parcelle B802 des gîtes avec un accès directement sur l'avenue de la Ferté Gaucher sans passer par la cour.

D'autre part, il serait envisageable afin de répondre partiellement au projet de la SCI LA PHALODRI

- De créer une servitude de passage pour l'accès aux parcelles B457 (qui appartient déjà à la commune) et B456 (acquise par cette préemption). Cette servitude interdirait l'utilisation de la cour.
- De vendre ces deux parcelles à la SCI LA PHALODRI. En effet cela permettra de répondre au souhait des gérants de cette SCI, d'agrandir leur jardin. Dans ce cas la parcelle B456 sera revendue par la commune au prorata du prix fixé par la préemption (la commune ne fera pas de bénéfices sur cette parcelle).

Depuis très longtemps la commune a protégé son épicerie. D'abord en achetant le bâtiment B802 après la fermeture de l'ancien magasin, ensuite en faisant payer un loyer très modique et en dessous du marché à la gérante, enfin en assurant tous les petits travaux d'entretien. Aujourd'hui encore c'est notre devoir d'agir afin de sauvegarder ce lien social essentiel à notre communauté, faute de quoi notre commune serait vouée à une désertification.

Frédéric MOREL, maire.

