

CONSEIL MUNICIPAL

Commune
de Chepniers

Séance du 10 février 2025
à 14h00
à la Mairie

Le Conseil Municipal de la commune de CHEPNIERS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle du conseil en mairie, le 10 février deux mille vingt cinq à 14h00, sous la présidence de Mr Thierry CLEMENCEAU, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

- CLEMENCEAU Thierry,
- MICHONNEAU Michelle,
- PAGNOUX Mario,
- LANDREAU Valérie,
- LESTANG Jean-Marie,
- CAMOUSSEIGT Jean-Michel,
- DUPRÉ Sandrine,
- JAGOU Guylaine,
- THOUVENIN Nadia,

ÉTAIT ABSENTE ET AVAIT DONNÉ PROCURATION:

- CORNIL Christine à Mario PAGNOUX

ÉTAIENT ABSENTS :

- AILLET Alexandre
- MAHAUT Solène
- METAYER Florence à Michelle MICHONNEAU

SOMMAIRE

DÉLIBÉRATIONS :

<u>2025DE0003</u> – Vote du Compte de Gestion du Lotissement.....	4
<u>2025DE0004</u> – Vote du Compte Administratif du lotissement	4
<u>2025DE0005</u> – Vote de l'Affectation de Résultat du lotissement.....	4
<u>2025DE0006</u> – Accusé réception	
<u>2025DE0007</u> – Vote du Compte de Gestion de la commune	4
<u>2025DE0008</u> – Vote du Compte Administratif de la Commune	4
<u>2025DE0009</u> – Vote de l'Affectation de Résultat de la commune	5
<u>2025DE0010</u> – Accusé réception	
<u>2025DE0011</u> – Présentation du plan de financement du Projet d'amélioration énergétique des installations du stade Municipal.....	5
<u>2025DE0013</u> – Convention de mise à disposition d'un local professionnel de type Bar-Restaurant et d'un logement privé valant bail	6
<u>2025DE0014</u> – Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt	9

INFORMATIONS / QUESTIONS DIVERSES :10

Préparation Budgets 2025
Bilan sur le vol aux ateliers communaux

Mr le Maire ouvre la séance et propose Mme LANDREAU Valérie comme secrétaire de séance, en vertu de l'article L.2541-6 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Sa proposition est adoptée à l'unanimité,

Procès-verbal de la séance précédente

Le procès-verbal de la séance du 20 janvier 2025 est corrigé et est adopté à l'unanimité par le Conseil Municipal,

DÉLIBÉRATIONS

2025DE0003 : Vote du Compte de Gestion du Lotissement

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix des membres présents et représentés, adopte le Compte de Gestion dressé pour l'exercice 2024 par la trésorerie visé et certifié conforme par l'Ordonnateur.

2025DE0004 : Vote du Compte Administratif du Lotissement

Monsieur le Maire expose au conseil le compte administratif du dossier budgétaire du lotissement du Pré de La Chapelle.

La Section de Fonctionnement s'équilibre avec un montant total des dépenses et recettes de 287 692,94 €
La section d'investissement présente un solde positif de 217 307,06 € .

Monsieur le Maire cède sa place à la doyenne d'âge, et quitte la séance afin que soit procédé au vote du Compte Administratif 2024.

Madame MICHONNEAU procède au vote et le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix des membres présents et représentés adopte le Compte Administratif de l'exercice 2024.

2025DE0005 : Vote de l'Affectation de Résultat du Lotissement

Monsieur le Maire indique que le rapprochement avec la balance des comptes de la commune établie par la trésorerie du SGC de Jonzac ayant été effectué, il est proposé d'affecter le résultat positif d'investissement de 217 307,06 € en recette de la section d'investissement pour le budget annexe du lotissement 2025.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix des membres présents et représentés, adopte cette proposition.

2025DE0007 : Vote du Compte de Gestion du budget principal de la Commune

Monsieur le Maire explique que le Compte de Gestion est un document comptable établi par la trésorerie qui dresse le montant des sommes encaissées et dépensées. Le but de cette délibération est de vérifier que le Compte de Gestion est en tout point conforme au Compte Administratif.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix des membres présents et représentés, adopte le Compte de Gestion dressé pour l'exercice 2024 par la trésorerie visé et certifié conforme par l'Ordonnateur.

2025DE0008 : Vote du Compte Administratif de la Commune

Monsieur le Maire rappelle que le Compte Administratif retrace l'ensemble des opérations de dépenses et de recettes réalisées durant l'exercice 2024 dans les sections de fonctionnement et d'investissement et expose les différents postes par chapitres.

Le montant des dépenses de fonctionnement s'élève à 516 482,12 € pour un montant en recette de 685

594,24 € soit un résultat positif de 169 112,24 € pour un nouveau résultat cumulé de + 750 578,22 €
Le montant des dépenses d'investissement s'élève à 427 820,74 € pour un montant en recette de 301 001,14 € soit un résultat négatif de -126 819,60 €.
Le résultat global de l'exercice s'élève à 623 758,62 €.

Monsieur le Maire cède sa place à la doyenne d'âge, et quitte la séance afin que soit procédé au vote du Compte Administratif 2024.

Madame MICHONNEAU prend place et rappelle que le Compte Administratif, comme son nom l'indique, est un document administratif qui sert à vérifier que Monsieur le Maire a bien exécuté le Budget qui avait été voté lors du budget 2024.

Madame MICHONNEAU procède au vote et le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix des membres présents et représentés adopte le Compte Administratif de l'exercice.

2025DE0009 : Vote de l'Affectation de Résultat de la Commune

Monsieur le Maire indique maintenant que les comptes de gestion et administratif ayant été approuvés, il peut être réalisé l'affectation des résultats pour le budget prévisionnel 2025.

Le résultat d'exploitation cumulé montre un excédent de 750 578,22 €

Il est proposé une affectation complémentaire en réserve pour la section d'investissement de 115 217,34 € et un résultat reporté en fonctionnement de 635 360,88 €.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix des membres présents et représentés, adopte cette affectation des résultats.

2025DE0011 : Demande de subvention au titre du DSIL 2025, plan de relance, dans le cadre de la rénovation énergétique pour le stade

Monsieur Le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'il est possible de déposer une demande de subvention au titre du DSIL 2025, plan de relance, dans le cadre de la rénovation énergétique. Le projet de pose de système de chauffage économique, au stade, n'a pas débuté donc la commune peut prétendre à cette subvention versée par l'État. Le Département peut également subventionner ce projet dans le cadre du fond énergie.

Selon les devis, le montant des travaux s'élèvent à 99 336,14€ HT (102 136,14 € TTC), les aides pourraient être les suivantes :

DSIL : taux d'intervention à 60 % 59 601,68 €

Département : taux d'intervention à 20% 19 867,23 €

Soit un autofinancement de 20% soit **19 867,23 euros HT** (23 840,67 euros TTC après déduction des subventions)

A l'unanimité, les membres du Conseil municipal **autorisent** Monsieur Le Maire à déposer, la demande de subvention au titre du DSIL et au Département, **d'inscrire** les dépenses au BP et de **signer** tous les documents nécessaires à cette opération et à inscrire cette dépense au budget 2025.

2025DE0012 : Admission en non valeur de créances irrécouvrables

Monsieur le comptable public de Jonzac a transmis une liste d'admission en non-valeur pour un montant total de 42,16 € pour 4 tiers, dont 42,16 € pour des créances irrécouvrables, sur le Budget Principal, concernant l'année 2023 et 2024, selon la liste suivante numéro 6556870131.

Il est proposé au Conseil Municipal **l'admission** en non-valeur des créances irrécouvrables pour un montant de 42,16 € (quarante deux euros et seize centimes) sur le Budget Principal, concernant l'année 2023 et 2024.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **approuve** la proposition susmentionnée,

et autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.

2025DE0013 : Convention de mise à disposition d'un local professionnel de type Bar-Restaurant et d'un logement privé valant bail précaire

ENTRE la commune de CHEPNIERS, représentée par Monsieur le Maire Thierry CLEMENCEAU dénommé la commune d'une part,

ET

dénommé le bénéficiaire d'autre part.

La commune et le bénéficiaire étant ci-après désignés, ensemble, les « Parties ».

Il est exposé et convenu ce qui suit :

Considérant la volonté de revitalisation du centre bourg, par la reprise de l'activité d'un bar restaurant dans les locaux acquis par la commune de Chepniers de l'ancien restaurant La Diligence situé au 50 D730 Le Bourg 17210 Chepniers.

Considérant la volonté de la commune de créer du lien social et favoriser l'émergence d'un lieu de rencontres informelles dans un esprit de convivialité où les interactions sociales feront la valeur de celui ci tel que mentionné dans la délibération N°2024DE0060 du 4 novembre 2024.

Considérant la volonté d'entreprendre et la demande de création d'un bar restaurant au sein de la commune de Chepniers de

Considérant l'expérience professionnelle de----- dans le domaine de la restauration et de l'animation

Il a été convenu entre les parties :

MISE À DISPOSITION DE LOCAUX, D'UNE LICENCE D'EXPLOITATION DE TYPE 4

La commune met à disposition du bénéficiaire des locaux professionnels et d'un logement privé.

L'ensemble, locaux professionnels et logement privé étant reconnus indissociables. Un plan est annexé.

La présente convention vaut autorisation d'occupation du domaine privé de la commune.

Elle est faite à titre précaire et révoquant pour manquement aux conditions fixées par la présente convention.

Cette mise à disposition de locaux donne un droit d'utilisation de manière non exclusive d'un parking communal situé sur l'enceinte du domaine privé du bar restaurant appartenant à la commune.

L'accès restera ouvert au public. Des horaires d'ouvertures ou de fermetures de ce parking communal pourront être imposés au public par arrêté municipal.

Pour les besoins de l'exploitation commerciale du bar-restaurant la commune met à disposition du bénéficiaire une licence 4 pour la durée effective du conventionnement.

DÉFINITION DES OBJECTIFS FIXÉS PAR CONVENTIONNEMENT ET OBJET PRÉCIS DE L'OCCUPATION DES LOCAUX

En contrepartie de la mise à disposition des locaux professionnels, le bénéficiaire :

- S'engage pendant toute la durée de la convention à maintenir l'activité commerciale d'un bar restaurant dans les locaux professionnels mis à disposition. Le service devra rester ouvert à minima 4 jours par semaine.

- Consent sous proposition de la commune en collaboration avec la vie associative communale et la population Chepniacaise, de mettre tout en œuvre pour faciliter la gestion d'animations au sein du site privé communal du bar restaurant.

Ces animations devront avoir pour critères principaux, l'émergence de rencontres intergénérationnelles, le partage de savoir, l'apport de services complémentaires à la population, l'animation culturelle ou artistique, la communication communale ou associative.

La commune et le bénéficiaire émettent le souhait d'un objectif de production de 3 co-animations sur la première année du conventionnement. Ce nombre sera révisé en cas de prorogation de la présente convention

La commune et le bénéficiaire s'engagent à se rencontrer régulièrement pour réussir cet objectif selon les critères définis.

Toute modification de l'objet d'occupation devra impérativement recevoir une autorisation de la commune.

Il est à ce sujet expressément convenu que tout changement de l'objet précis de l'occupation, qui ne serait pas autorisé par la commune de Chepniers, entraînerait la résiliation immédiate de la présente convention.

DÉSIGNATION DES LOCAUX

Les Bâtiments du domaine privé communal mis à disposition sont situés au 50 D730 Le Bourg.

Ils comprennent :

- Une partie immobilière professionnelle aménagée en rez-de-chaussée de type bar restaurant d'une surface totale de 193 m² composée de 2 salles d'accueil clients, une cuisine, des toilettes, de pièces de stockage, bureau et buanderie dénommée la zone professionnelle. La Zone professionnelle est équipée de divers mobiliers et matériels qui sont mis à disposition. Un listing est joint à la présente convention.

- En annexes, 1 garage de 60 m², 1 pièce à aménager de 40 m² ne pouvant pas recevoir en l'état du public et 1 terrasse de 30 m² pouvant accueillir du public.

- Un logement privé situé à l'étage de la zone professionnelle de 72 m² sans entrée indépendante.

- Un grenier non accessible.

Les 2 ensembles, zone professionnelle avec annexes et logement privé sont indissociables, ci après désignés, « Les locaux »

DURÉE

Les locaux sont mis à disposition à compter du 15 mars 2025 et pour une durée de 1 an à compter de la date du début d'exploitation commerciale réputée commencée au plus tard le 01 mai 2025.

Avant le début de l'activité le bénéficiaire peut jouir des locaux à titre privé à des fins de vie dans le logement, d'aménagement, de décoration et de mise aux normes de la zone professionnelle.

Les parties se retrouveront 3 mois avant la date du terme pour convenir d'un commun accord de la prorogation ou non de la présente convention.

Les conditions de prorogation ou de résiliation sont décrites au chapitre « VIE DE LA PRÉSENTE CONVENTION ».

CONDITIONS FINANCIÈRES

Pendant toute la durée du conventionnement, en contrepartie d'objectifs fixés, la zone professionnelle et la licence d'exploitation de type 4 sont mises à disposition de l'entreprise à titre gratuit.

Le logement privé à l'étage de la zone professionnelle est mis à disposition en contre partie d'un loyer mensuel de référence pour 2025 fixé à deux cent cinquante euros, (250 €) TTC Hors charges.

Un dépôt de garantie d'un montant de deux mille euros (2000 €) est exigé pour l'occupation des locaux

Le paiement du dépôt de garantie sera réalisé par cinquième soit, quatre cent euros (400 €) sur 5 mois sous signature d'un échéancier établi par le SGC de Jonzac.

Le bénéficiaire sera facturé du loyer mensuel du logement privé et des mensualités du dépôt de garantie à terme échu entre le 1 et le 5 de chaque mois, soit une première facturation établie à compter de mai 2025.

Le paiement se fera auprès de la Trésorerie de Jonzac à réception du titre exécutoire.

Mme Baudis Céline, née le 02/12/1974 à Agen se porte caution solidaire du bénéficiaire.

L'acte de cautionnement solidaire est annexé à la présente convention.

ÉTAT et FRAIS D'UTILISATION DES LOCAUX et DU MATÉRIEL A DISPOSITION

Le bénéficiaire prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance après réalisation d'un état des lieux contradictoire annexé à cette présente convention.

Le bénéficiaire déclarant bien connaître les locaux pour les avoir vus et visités à sa convenance.

Le bénéficiaire devra les tenir ainsi pendant toute la durée de la mise à disposition et les rendre en bon état à l'expiration de la convention.

Le bénéficiaire devra à ses frais :

- Entretien le mobilier et le matériel à disposition.
- Faire contrôler périodiquement et entretenir, les pompes à chaleur, la chaudière à gaz, le piano de cuisson, la hotte murale professionnelle, les systèmes d'alerte et de sécurité incendie.
- Tenir à jour le registre de sécurité

La commune pourra demander les justificatifs d'entretien et de contrôle.

Le bénéficiaire s'engage à prendre à sa charge tous les frais d'énergie nécessaire à l'activité faisant l'objet de la présente convention .

La liste non exhaustive des énergies nécessaires à ce jour comprend les consommations électriques, d'eau, de gaz tant en terme de stockage, d'acheminement ou de consommation.

Le bénéficiaire est libre de choisir les fournisseurs de son choix.

CESSION ET SOUS-LOCATION

La présente convention étant consentie exclusivement au bénéfice de M. Julien COUSTILLAS, représentant légal de l'entreprise CROQ2DENTS, toute cession de droits est interdite.

De même le bénéficiaire s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux et des installations, plus généralement, d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers, même temporairement sans autorisation de la commune.

MESURES DE SÉCURITÉ.

Le bénéficiaire certifie :

- Avoir pris connaissance des consignes générales et particulières de sécurité des lieux et s'engage à les respecter et à les faire respecter.
- connaître les consignes en cas d'incendie et qu'il est en mesure de les faire appliquer, notamment pour ce qui concerne la mise en alerte des moyens de secours et l'évacuation des personnes en situation de handicap.
- Être apte à prendre les premières mesures de sécurité.
- Être apte à assurer la vacuité et la permanence des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique.
- Avoir procédé avec un représentant de la municipalité à une visite complète de l'établissement ainsi qu'à une reconnaissance des voies d'accès et des issues de secours.
- Avoir reçu de la part d'un représentant de la municipalité une information sur la mise en œuvre des moyens de secours dont dispose l'établissement, notamment des extincteurs réglementaires à disposition.
- Veiller à garder en permanence une voie d'accès libre pour faciliter l'accès et toutes manœuvres des véhicules des services de sécurité
- Tenir à jour un registre de sécurité concernant le contrôle et la maintenance des moyens de sécurité des locaux professionnels.(Alarme, signaux lumineux d'évacuation, extincteurs)

HORAIRE AUTORISÉS DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

L'activité commerciale et/ou animations doivent se terminer, étant entendu le départ du dernier client à :

- A 23h00 du dimanche au jeudi (sauf autorisation du Maire de Chepniers pour circonstances ou événements particuliers)
- A 2h00 pour l'activité du vendredi et samedi en soirée ou veille des jours fériés (sauf autorisation du Maire de Chepniers pour circonstances ou événements particuliers).

Le bénéficiaire veillera à fermer l'accès du domaine au départ du dernier client.

VENTES BOISSONS ALCOOLISÉES

Le bénéficiaire, doit se conformer strictement au code des débits de boissons conformément à l'autorisation licence d'exploitation de type 4 qui lui a été délivrée et affichée sur le site.

Il devra présenter un permis d'exploitation à la signature de la présente convention.

Un affichage rappelant les règles applicables en matière de protection des mineurs et répression de l'ivresse publique devra être réalisé.

SÉCURITÉ ALIMENTAIRE et RÉGLEMENTATION

Le bénéficiaire, devra respecter les obligations qui incombent à tous les exploitants du secteur alimentaire, définies dans les règlements (CE) n°178/2002 et n°852/2004.

Il certifie avoir suivi une formation spécifique en matière d'hygiène alimentaire.

Il devra respecter les règles d'affichage en matière de prix.

ENTRETIEN ET RÉPARATION DES LOCAUX

Le bénéficiaire, s'engage à assurer le nettoyage régulier des locaux.

Pendant la durée de la convention, après le début de l'activité commerciale, l'entreprise devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives

quelle qu'en soit la nature sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Dans tous les cas, la commune deviendra propriétaire de toutes les améliorations et de tous les aménagements effectués par le preneur.

Il devra aviser sans délai la commune de toute réparation à la charge de cette dernière dont elle sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenue responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

TRAVAUX DANS LES LOCAUX OU SUR SITE

Aucun travaux ni transformation ne peut-être réalisé sans l'accord préalable de la commune.

Si des travaux devaient être réalisés par le bénéficiaire, ils le seraient suivant les règles de l'art et conformément aux réglementations relatives à la sécurité, l'urbanisme et l'hygiène (permis de construire-commission locale de sécurité etc.....)

Tous les aménagements et installations non mobiles qui seraient faits par le bénéficiaire deviendront sans indemnité, propriété de la commune qui pourra également exiger que les lieux soient rétablis dans leur état primitif.

Si des travaux extérieurs sur le site sont envisagés par la commune, pouvant impacter l'activité commerciale au bénéfice du bénéficiaire, la commune s'engage à prévenir celui-ci avec un délai minimum d'1 mois avant le début des travaux.

Les travaux d'urgence ou nécessaire au maintien de la sécurité des lieux ne souffriront d'aucun délai de prévenance.

ASSURANCE

Le bénéficiaire, déclare avoir souscrit une police d'assurance couvrant les dommages pouvant résulter de l'occupation des locaux, contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du conventionnement.

Il s'engage à assurer l'immeuble pour une reconstruction à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction ainsi que tout le matériel mis à disposition pour la valeur à neuf de 25 000 € TTC.

Le bénéficiaire déclare s'assurer en responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, ainsi que des activités de son personnel éventuel.

Une copie d'attestation de police d'assurance sera transmise à la commune au plus tard 15 jours après signature de la présente convention sous peine d'annulation de celle-ci.

RESPONSABILITÉ

Le bénéficiaire, devra veiller à ce que l'aspect et la sécurité de la zone ne soient troublés du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel ou de ses visiteurs.

Il est chargé de veiller à l'application stricte des consignes mentionnées aux chapitres ci-dessus.

Lors d'animations réalisées en coordination avec une association communale ou la commune cette responsabilité sera partagée.

Le bénéficiaire renonce à tout recours en responsabilité ou réclamation contre la commune, tous mandataires de la commune leurs assurances et s'engage à obtenir les mêmes renoncations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le bénéficiaire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans l'immeuble, la commune n'assumant aucune obligation de surveillance.
- En cas d'irrégularité ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, le bénéficiaire s'engage à avertir au plus vite la commune qui s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides dans les meilleurs délais.

VIE DE LA PRÉSENTE CONVENTION

RÉSILIATION

La commune se réserve le droit de résilier sans préavis la présente convention valant bail précaire sans possibilité pour le bénéficiaire d'une quelconque indemnisation pour les motifs suivants :

- Changement de l'objet précis de l'occupation, qui ne serait pas autorisé par la commune
- Manquement aux règles de sécurité
- Manquement aux prescriptions réglementaires demandées pour le bon fonctionnement de l'activité commerciale
- constatation du non paiement du loyer défini pendant plus de 3 mois consécutifs après relance.
- Non paiement du dépôt de garantie après le sixième mois d'activité.

La commune se réserve le droit de résilier sous préavis de 3 mois la présente convention valant bail précaire s'il est constaté une activité commerciale insuffisante et manifeste eu égard des objectifs fixés par conventionnement.

Le bénéficiaire se réserve le droit de résilier sous préavis de 3 mois la présente convention quel qu'en soit le motif.

La présente convention n'est pas tacitement reconductible, elle prendra fin au plus tard le 30 avril 2026.

RECONDUCTION ou PROPOSITION D'UN BAIL COMMERCIAL

Les parties s'engagent à se réunir au plus tard avant le 31 janvier 2026 soit 3 mois avant la date d'expiration de la présente convention pour convenir de la résiliation, de la prorogation ou du passage en en bail commercial 3-6-9

A cette date :

- 1/ La commune s'engage, à ne refuser la reconduction de la présente convention et ne pas acter un bail commercial uniquement s'il a été constaté un ou plusieurs événements listés au paragraphe précédent qui auraient pu justifier une résiliation sans préavis de la présente convention.
- 2/ La commune pourra refuser la non reconduction de la présente convention mais s'engage à proposer à l'entreprise un bail commercial si les objectifs d'animations et de collaboration associative sont jugés insuffisants (voir chapitre définition des objectifs)
- 3/ Sur proposition de la commune le bénéficiaire choisira de son plein gré entre la reconduction de la présente convention, la signature d'un bail commercial 3-6-9 et la résiliation simple.

En cas de reconduction de la convention valant bail précaire, la mise à disposition des locaux professionnels sera consentie à titre gratuit, Le montant du loyer mensuel de référence fixé à 250 € du logement privé sera réévalué selon l'indice de revalorisation annuel des loyers (IRL). Le dépôt de garantie sera maintenu. Le montant de location de la licence 4 sera négocié mais ne pourra pas être supérieur à 100 € TTC mensuel.

En cas de signature d'un bail commercial de type 3-6-9 Un nouveau bail sera rédigé, le montant des redevances mensuelles prévues seront :

- Le Loyer de référence de la zone professionnelle : 490 € TTC avec application d'un coefficient de réduction de 50 % la première année, de 30 % pour la deuxième année, pour atteindre 100 % du loyer de référence augmenté selon l'IRL commercial n-1 à partir de la troisième année.
- Le Loyer du logement privé à l'étage : 250 € TTC revalorisé selon l'IRL 2025.
- La location de la licence 4 : 120 € TTC mensuel.
- Le dépôt de garantie sera maintenu.

En cas de résiliation de la présente convention

- Arrêt de l'exploitation commerciale au plus tard le dernier jour de validité de la présente convention.
- Restitution des lieux à la commune, 30 jours après l'arrêt de l'activité commerciale.

Le nettoyage complet des locaux et des abords immédiats devra avoir été réalisé en accord avec l'état des lieux réalisé à la réception. Tout le matériel mis à disposition devra être nettoyé et en état de fonctionnement.

En cas de dégât constaté lors de la restitution des lieux les mesures suivantes seront prises :

- Constatations par le Maire ou son représentant et l'entreprise
- Maintient du dépôt de garantie
- Évaluation des réparations par un professionnel
- Paiement de la facture des réparations par l'entreprise ou son assurance si reconnue responsable.
- Restitution de la caution de garantie après constat du paiement.

MESURE DE PROTECTION

En cas d'événement indépendant de la volonté du bénéficiaire :

- Longue maladie,
- Invalidité
- Décès

provoquant l'arrêt de l'activité professionnelle au sein des locaux sans possibilité de remplacement temporaire, M. COUSTILLAS Julien et/ou Mme BAUDIS Céline pourront conserver le bénéfice de la jouissance des locaux selon les mêmes conditions listées et financières dans la présente convention pendant une durée maximum de 6 mois après l'arrêt de l'activité constatée.

Au delà de la période de 6 mois M. COUSTILLAS Julien et/ou Mme BAUDIS Céline devront restituer les lieux à la commune.

PIÈCES JOINTES OBLIGATOIRES AU DOSSIER DE CONVENTIONNEMENT

- État des lieux
- Plans des locaux
- Caution solidaire
- Registre de sécurité
- Diagnostics et rapports de contrôles
- Attestation d'assurance du bénéficiaire
- RIB du bénéficiaire
- Permis d'exploitation du bénéficiaire
- Extrait d'immatriculation RCS
- Licence de type 4
- Autorisation d'ouverture du maire de l'activité commerciale

ENGAGEMENTS

Les parties s'engagent à respecter mutuellement la bonne application de cette convention.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas débiter son activité commerciale avant la réception de fin de chantier de rénovation des locaux et de la bonne complétude du dossier.

La commune s'engage à fournir toutes les pièces au dossier de conventionnement avant le 1 mai 2025 sous peine de révision de la date d'exigence du premier loyer.

Le bénéficiaire certifie assurer les locaux en tant qu'occupant dès son occupation à titre privé.

2025DE0014 : Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt

Monsieur le Maire informe, le conseil qu'à la suite de la commission départementale des risques naturels majeurs de janvier 2011, les services de l'État se sont engagés dans l'élaboration des plans de prévention du risque incendie de forêt sur le massif de la double saintongeaise.

Par arrêté préfectoral au 23 mars 2018, l'État a prescrit l'élaboration pour la commune de Chepniers ainsi que 8 autres communes du sud Saintonge d'un plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF).

Les études étant terminées, il convient d'assurer la consultation réglementaire telle que définit par l'article R.562-7 du code de l'environnement.

Le conseil municipal doit émettre un avis sur le projet présenté.

Ce projet sera ensuite soumis à enquête publique du lundi 7 avril 2025 au vendredi 9 mai 2025.

Étant entendu, Monsieur le maire expose au conseil municipal la cartographie du zonage réglementaire retenue et le projet de règlement du PPRIF de la commune de Chepniers.

A la suite de cette présentation, le conseil municipal émet 4 réserves :

1 : Considérant que le projet de PPRIF de la Double pose un principe général d'interdiction de : reconstruction des biens qui seraient détruits par un incendie de forêt sur l'ensemble des zones qu'il réglemente (règle 1 en page 38 du règlement), et ce quel que soit le niveau de risque.

Le conseil municipal demande que le projet de PPRIF soit modifié sur ce point, en réservant l'interdiction de reconstruction des biens détruits par des incendies de forêts uniquement aux zones d'aléas très forts non défendables, conformément à la note technique du 29 juillet 2015.

2 : Considérant que le projet de règlement PPRIF de la Double suggère trois zones réglementées (R,B et B1), fonction de l'aléa d'origine, du type de la zone (naturelle, urbaine ou sous projet d'urbanisation, isolée ou non) et de la notion de défendabilité..

Le conseil municipal demande à ce que le règlement sur les principes de constructibilité en zone urbaine ou avec un projet d'urbanisation soumis au risque incendie de forêt en aléa très faible selon la cartographie des aléas approuvée de juillet 2022 soit révisé ou amendé.

3 : Considérant que le projet de zonage tel que défini présente des anomalies de définition sur trois secteurs, Bois Ramard, Maine Camochon, Le moulin de combe .

Le conseil municipal demande la révision du zonage de ces secteurs selon l'application du règlement.

4 : Considérant les mesures de prévention et de sauvegarde définies en application du II de l'article 562-1 du Code de l'environnement.

Le conseil municipal demande un accompagnement spécifique de l'État et de ses services sur ces obligations qui vont impacter considérablement le niveau de responsabilités des maires eu égard aux typologies de nos communes rurales, peu dotées en ingénierie.

En conséquence

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité des personnes présentes ou représentées :

- **Émet un avis défavorable au projet de plan de prévention des risques d'incendie de forêts tel que présenté.**
- **Admet que le PPRIF est une démarche utile pour mieux gérer le risque incendie sur le territoire, dont les élus partagent le principe mais ses mesures doivent être proportionnées à un juste équilibre entre prévention des risques et contraintes pour le territoire.
Les conséquences pour la commune et les habitants ne sont pas acceptables en l'état.
Cela pose la question de l'attractivité de la commune pour de nouveaux arrivants, qui pourraient renoncer à acheter un bien au vu de telles contraintes généralisées et des interdictions de reconstruction.**
- **Estime que les conséquences pour la commune en termes d'investissements d'aménagements et pour les habitants ne sont pas acceptables en l'état.**
- **Exprime de grandes inquiétudes, au regard des particularités des communes rurales, quant à l'impact sur leurs responsabilités civiles voire pénales pour la mise en œuvre et le suivi de ce PPRIF, associé aux OLD.**
- **Estime qu'il n'appartient pas à leurs mandats d'élus locaux de mettre en œuvre et suivre l'application de ce plan qui « génère des difficultés d'application importantes ».**

INFORMATIONS

Préparation Budgets 2025

Un tableau a été présenté par Mr le Maire pour donner les marges de manœuvre éventuelles pour le futur.

Bilan sur le vol aux ateliers communaux

Un remboursement du véhicule se ferait dans les prochains jours avec un prix estimé par l'expert « groupama ». Pour le reste, une estimation sera aussi donné par l'expert avec un % en moins sur la valeur à neuf.

La séance est levée à 17h00.

Le secrétaire de séance
Mme LANDREAU Valérie



Le Maire
Mr Thierry CLEMENCEAU

