

Séance du jeudi 18 septembre 2025

D'après convocation du 10 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-huit septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de Saint Simon de Bordes, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Marc THOMAS, Maire.

Présents : THOMAS Jean-Marc, NOCQUET Didier, BOUCHET Paul, MESSU Christophe, GERVRAUD Marie-Odile, BIGOT Alain, CONSTANTIN Philippe, PLAIRE Patricia, LEIGNEL Laury et TARTRE Michel

Représentée : LATORSE GAUTRIAUD Valérie (mandataire GERVRAUD Marie-Odile)

Absente excusée : RATEAU Aurélie

Absent : Néant

Nombre de membres :	- en exercice	12
	- présents	10
	- votants	11

Le Conseil Municipal a désigné Philippe CONSTANTIN, secrétaire de séance.

Ordre du jour

- Procès-verbal du 24 juin 2025
- Lotissement le Clos de la Maine
- P.L.U.
- Projets en cours
- Place de l'église - Division parcellaire AL 31 et AL32
- Salle des Fêtes et étang - Tarifs et modalités de location
- Questions diverses

Procès-verbal du 21 juillet 2025

Le procès-verbal de cette réunion n'apportant pas d'observation, est adoptée à l'unanimité des membres présents.

Lotissement le Clos de la Maine

1 / Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal qu'afin de concrétiser le projet lotissement dans le bourg, la commune a acquis 6.941 m² de terrain à Monsieur PIAUD. Les travaux sont lancés. Or, lors du piquetage du terrain, il vient d'être constaté que le permis d'aménager a été implanté en dehors de la parcelle acquise. Afin de conserver le projet tel que validé dans le permis d'aménager, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'acquérir, en accord avec Monsieur PIAUD, une bande de terre de 332 m².

Après délibération, le Conseil Municipal, à dix voix pour et une abstention (Valérie LATORSE GAUTRIAUD) :

- décide d'acquérir une partie du terrain cadastré ZO 196 (anciennement ZO 46), pour faire une extension de la parcelle ZO 195, pour une surface de 332 m², au prix de 8,50 Euros le m², soit 2.822 Euros,
- précise que le bornage sera pris en charge par le cabinet Guillemet,
- charge Monsieur le Maire de contacter le cabinet Guillemet pour le bornage et l'office notarial Jonz'acte pour l'acte notarié,

- autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette acquisition.

2 / Dans le cadre du projet d'aménagement du lotissement communal, il y a lieu de déterminer le prix de vente de chacun des 10 lots. Partant du principe que la commune n'a pas pour objectif principal de dégager une marge sur ce projet, il est décidé de fixer le prix de vente au lot et non au m².

Vu l'arrêté en date du 2 août 2024, accordant le permis d'aménager,

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- autorise le lancement des opérations de commercialisation des lots du lotissement,
- précise que :
 - o les mandats accordés aux agences immobilières sont sans exclusivité,
 - o les frais d'agence sont à la charge des acquéreurs,
 - o la vente des lots est libre de constructeur,
 - o la commune se réserve le droit de vendre directement des lots sans passer par une agence immobilière,
- fixe le prix de vente de chaque lot viabilisé comme suit :

Lot	Prix de vente TTC
1	26.500,00 Euros
2	26.500,00 Euros
3	28.500,00 Euros
4	28.500,00 Euros
5	28.500,00 Euros
6	28.500,00 Euros
7	28.500,00 Euros
8	28.500,00 Euros
9	28.500,00 Euros
10	28.500,00 Euros

- ajoute que les frais de notaires sont à la charge des acquéreurs,
- autorise Monsieur le Maire à signer les mandats de vente avec plusieurs agences immobilières, les actes notariés pour les ventes des lots, ainsi que tout document relatif à ce dossier.

3 / Vu la délibération en date du 15 avril 2024 validant le projet du lotissement Le Clos de la Maine et la création du budget annexe, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'avoir recours à l'emprunt pour financer ce projet dans l'attente de la vente des terrains.

Plusieurs propositions sont présentées par Monsieur Didier NOCQUET, adjoint en charge des finances :

Caractéristiques	Caisse d'Epargne	Crédit Mutuel	Crédit Agricole	Agence France Locale
Montant du prêt	200.000 Euros	200.000 Euros	200.000 Euros	200.000 Euros
Nature du financement	Prêt relais	Prêt relais	Prêt relais	Prêt relais
Durée du prêt	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Nature du taux	Fixe	Fixe	Fixe	Fixe
Taux	2,50 %	2,50 %	3,02 %	2,89 %
Périodicité remboursement	Trimestrielle	Trimestrielle	Trimestrielle	Trimestrielle
Type d'amortissement	In fine	In fine	In fine	In Fine
Frais de dossier	450 Euros	200 Euros	200 Euros	Néant
Déblocage des fonds	Dans les 6 mois	Dans les 6 mois	Dans les 6 mois	Après réception du verst de l'adhésion

Mobilisation des fonds	En plusieurs fois	En plusieurs fois	1 ^{er} versement 10 %	
Echéance trimestrielle	1.250,00 Euros	1.250,00 Euros	1.510,00 Euros	1.445,00 Euros
Total intérêts	10.000,00 Euros	10.000,00 Euros	12.080,00 Euros	11.560,00 Euros

Il est précisé que le prêt de l'Agence France Locale est accordé sous réserve d'une adhésion, avec un versement en capital de 1.900 Euros.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- valide le recours à l'emprunt pour un montant 200.000 Euros,
- retient la proposition de la Caisse d'Epargne,
- autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à l'offre de prêt retenue.

4 / Monsieur le Maire rappelle, que par délibération n° 2024-07/007 DE en date du 16 juillet 2024, le Conseil Municipal a validé le principe de procéder au nommage et au numérotage des voies de la commune et autorisé l'engagement des démarches préalables à leur mise en œuvre.

Monsieur le Maire informe également qu'il appartient au Conseil Municipal de choisir, par délibération, le nom à donner aux rues, voies, places et lieux-dits de la commune.

La dénomination des voies communales et privées ouvertes à la circulation est laissée au libre choix du Conseil Municipal dont la délibération est exécutoire par elle-même.

Il convient pour faciliter la fourniture de services publics, tel que les secours et la connexion aux réseaux, et d'autres services commerciaux comme la délivrance du courrier et des livraisons, d'identifier clairement les adresses des immeubles.

C'est pourquoi, Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de nommer la rue du nouveau lotissement Le Clos de la Maire et le numéro d'adressage de chaque lot.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- décide de nommer la rue du lotissement Le Clos de la Maine : Rue Bellevue,
- arrête l'adressage suivant pour chaque lot :

Adresse	Lot
1 Rue Bellevue	3
2 Rue Bellevue	4
3 Rue Bellevue	10
4 Rue Bellevue	9
5 Rue Bellevue	8
6 Rue Bellevue	7
7 Rue Bellevue	6
8 Rue Bellevue	5
9 Rue Bellevue	2
10 Rue Bellevue	1

- autorise Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

5 / Monsieur le Maire ajoute qu'il a contacté le responsable des Domaines à Bordeaux, Monsieur CABRERA et que le dossier DISPLAN est bloqué car le notaire n'a pas été explicite concernant la procédure de purge. Maître DAESCHLER va donc lui envoyer un courrier pour lui expliquer la situation.

PLU

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5217-2 et L.5217-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-45 à L.153-48,

Vu l'arrêté n°2025-07/002 AR prescrivant la modification simplifiée du PLU,

Article 1 : Objet de la mise à disposition du public dans le cadre de la modification simplifiée du PLU

Le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme porte sur le nettoyage du règlement écrit pour plus de clarté et sécurité juridique. Le dossier mis à disposition du public est constitué des pièces suivantes :

- un registre de concertation
- la notice explicative
- le projet de règlement écrit modifié
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées

Article 2 : Durée de la mise à disposition du public

L'ensemble des éléments du projet de modification simplifiée n° 1 sera mis à disposition du public pour une durée d'un mois, du 15/10/2025 au 15/11/2025.

Article 3 : Modalités de consultation du projet de modification simplifiée

Pendant toute la durée mentionnée à l'article 2, l'ensemble des éléments du projet de modification simplifiée n° 1 sera mis à disposition du public accompagné, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées. Le dossier sera consultable :

- sur le site internet : <https://www.saintsimondebordes.fr>
- sur support papier en mairie à l'adresse suivante : 8 Rue de la salle des fêtes 17500 Saint Simon de Bordes, à la mairie, du lundi au vendredi de 8 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00 et le mercredi de 8 h 00 à 12 h 00. Un registre d'observations y sera déposé

Article 4 : Observations et propositions du public

Pendant toute la durée mentionnée à l'article 2, le public pourra formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- par voie postale, toute correspondance relative à la modification pourra être adressée à Monsieur le Maire pendant le mois dédié : 8 Rue de la salle des fêtes 17500 Saint Simon de Bordes
- par courriel, les observations et propositions pourront être envoyées à l'adresse suivante : plu.saintsimondebordes@gmail.com. Les observations transmises par courriel seront imprimées et annexées au registre papier
- par écrit, les observations et propositions pourront être effectuées directement via le registre d'observation mis à disposition du public aux horaires d'ouverture de la mairie

Article 5 : Décision prise au terme de la mise à disposition

À l'issue de la mise à disposition, et conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le bilan de la mise à disposition sera présenté au Conseil Municipal qui pourra adopter définitivement le projet de modification simplifiée n° 1, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 6 : Publicité de la mise à disposition

L'avis annonçant l'ouverture de la mise à disposition mentionné à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme sera porté à la connaissance du public dans les conditions suivantes :

- par affichage en mairie
- par mise en ligne sur le site internet de la commune
- par publication presse : l'avis sera inséré en caractères apparents huit jours avant le début de la mise à disposition, soit avant le 07/10/2025 dans un journal du département. Une copie de l'avis publié dans la presse sera annexée au dossier.

Article 7 : Suite de la procédure

A l'issue de la mise à disposition, le registre de la concertation portant sur la modification simplifiée sera clos et signé par le Maire. Un bilan sera dressé et présenté devant le Conseil Municipal, sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- valide les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU,
- charge Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Projet en cours

Local des chasseurs : Le compromis d'achat du bâtiment appartenant à Madame ROUZEAU a été signé le 17 septembre 2025 chez Maître DAESCHLER.

Ombrières : Les travaux vont débuter le 6 octobre prochain. Une réunion de pré chantier a eu lieu le 12 septembre 2025 avec Madame Pauline GUERIN, conductrice de travaux de la société See You Sun. Plusieurs points ont été convenus notamment sur la suppression des arbres, les gouttières des ombrières, le maintien d'un passage pour les véhicules trauteur lors des locations de la salle des fêtes. Monsieur le Maire ajoute qu'il y a lieu de signer une convention d'occupation temporaire du domaine public, avec la société Ombrières 17, en vue de la réalisation et de l'exploitation d'une centrale solaire photovoltaïque. Cette convention précise que si le prix de revente étant inférieur au prix de production, il n'y a pas lieu de bloquer les prix. Si la tendance s'inverse, il faudra faire une révision du prix avec le groupement d'achat. Le Conseil Municipal valide cette convention.

Monsieur le Maire a rencontré, Monsieur PARDOUX, technicien au SDEER qui a proposé de réaliser un audit gratuit sur l'économie d'énergie de tous les bâtiments communaux. Cet audit est prévu le 16 octobre 2025 toute la matinée. Monsieur le Maire invite les conseillers qui le peuvent à être présents.

Forge : Monsieur Guillaume BARTHOLOME, de la société 2GIC, a fait une proposition pour la construction d'une salle de conseil et de mariage. Monsieur le Maire est en attente d'un plan. Ce dossier sera étudié lors de la prochaine réunion.

Place de l'église - Division parcellaire AL 31 et AL 32

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal, que l'accès à la propriété de la parcelle AL 34 sise 2 Place de l'église s'effectue depuis les parcelles AL 31 et AL 32, appartenant à la commune. Cette propriété fait actuellement l'objet d'une vente. Le futur acquéreur souhaite être rassuré sur ce passage pour pouvoir l'acquérir. Le notaire en charge du dossier propose que la commune consente la constitution d'une servitude de passage au profit de la parcelle appartenant à Madame Claudine ETIENNE.

Toutefois, il est suggéré, de faire une division des parcelles AL 31 et AL 32. Ainsi en faisant une division de ces parcelles, la partie du passage ne sera plus intégrée aux bâtiments et elle sera considérée comme une place publique et la servitude de passage ne sera plus nécessaire.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- décide de faire procéder à une division parcellaire des parcelles AL 31 et AL 32,
- charge Monsieur le Maire de contacter le cabinet Guillemet pour le bornage,
- autorise Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire.

Salle des Fêtes et étang - Tarifs et modalités de location

Monsieur le Maire propose de revoir et de compléter les différents tarifs de la salle des fêtes et de l'étang à compter du 1^{er} janvier 2026.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- approuve les tarifs suivants :

Utilisateurs	Salle des fêtes		Petite salle (pour les réunions)	Etang	
	1 jour	weekend	1 jour	1 jour	weekend
Administrés	100 Euros	200 Euros	-	50 Euros	100 Euros
Personnes extérieures	220 Euros	420 Euros	-	100 Euros	200 Euros
Associations communales Divers organismes (pour réunion d'utilité publique)	Gratuit	Gratuit	Gratuit	Gratuit	Gratuit
Associations extérieures	180 Euros	280 Euros	75 Euros	75 Euros	150 Euros
Professionnels / Entreprises	350 Euros	550 Euros	180 Euros	150 Euros	300 Euros

- précise que, le week-end, la location de la salle des fêtes est consentie du vendredi à 18 h 00 jusqu'au lundi à 12 h 00. La remise des clés aura donc lieu le vendredi à 18 h 00. Pour toute remise des clés avant, un tarif supplémentaire sera appliqué comme suit :
 - o le vendredi entre 12 h 00 et 18 h 00 ⇒ 50 Euros
 - o le vendredi avant midi ⇒ 100 Euros
- précise que, le week-end, la location de l'étang est effectuée dans les mêmes conditions que la salle des fêtes, à savoir remise des clefs la veille donc le vendredi à 18 h 00 jusqu'au lundi à 12 h 00.
- ajoute que les montants du forfait ménage et de la caution restent inchangés,
- indique que les conditions de location de la salle des fêtes évoluent, à savoir :
 - o le prêt de la salle des fêtes aux associations communales : mise à disposition gratuite en fonction des disponibilités
 - o le droit d'annulation en cas de force majeure ou de circonstances exceptionnelles : la commune se réserve le droit d'annuler la location et ce, à tout moment et sans préavis. L'acompte encaissé sera alors restitué au locataire
 - o les dégradations ou destructions : la responsabilité du locataire sera entièrement engagée. Les réparations, remise en état ou remplacement de matériel lui seront facturés dans leur intégralité : pièces, main d'œuvre, déplacements, frais de livraison...
 - o les nuisances sonores : le locataire veillera au respect des nuisances sonores, aux bruits ou tapages nocturnes ou injurieux troublant la tranquillité d'autrui
- charge Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Questions diverses

✓ Monsieur le Maire transmet les remerciements de Monsieur BERTHET pour la gerbe offerte pour les obsèques de son épouse Monique, ancienne institutrice de l'école de la commune et bénévole à la bibliothèque.

✓ La commune peut bénéficier d'une animation gratuite tous les 3 ans, dans le cadre des estivales. En 2023, c'est un concert Gospel qui avait été programmé. Le Conseil Municipal propose de reconduire cette même animation pour 2026. La candidature sera faite en ce sens, à une date laissée libre à la CDCHS.

✓ Une distribution d'informations est à faire auprès des administrés pour les informer de la cérémonie du 11 novembre, la date du marché de Noël qui aura lieu le samedi 20 décembre ainsi que le repas des aînés, le 18 octobre. Cette année, c'est la commune de Villexavier qui s'est chargée de la réservation d'un traiteur. Monsieur HENRIQUET de Pons a été retenu pour élaborer le repas des aînés au prix de 30 Euros par personne.

✓ Madame Marie-Odile GERVRAUD signale que Madame Silène GUEDON, diététicienne à la CDCHS, est venue faire un point sur le fonctionnement de la cantine. Elle a fait remarquer que le prix du repas facturé aux familles, ne reflétait pas la qualité des produits et des repas élaborés et servis par la cantinière. Le Conseil Municipal ne souhaite pas pour autant augmenter le prix des repas. Madame GUEDON déconseille de servir aux enfants du thon en boîte. Une réunion sur le Projet Alimentaire Territorial de la Haute Saintonge a été organisée par la CDCHS. Monsieur Didier NOCQUET fait un bilan de cette réunion où il a été évoqué et présenté l'application « Notre Haute-Saintonge » qui permet principalement la valorisation des produits locaux et le développement de leur commercialisation en circuit court de proximité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 25.

Numéro d'ordre des délibérations

- 202509001 : Lotissement le Clos de la Maine - Acquisition complément parcelle Piaud
- 202509002 : Lotissement le Clos de la Maine - Vente des lots
- 202509003 : Lotissement le Clos de la Maine - Prêt
- 202509004 : Lotissement le Clos de la Maine - Dénomination de la rue
- 202509005 : PLU - Modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 1
- 202509006 : Division parcellaire AL 31 et AL 32
- 202509007 : Salle des fêtes / Etang - Tarifs et modalités au 1^{er} janvier 2026

Le Maire,
Jean-Marc THOMAS

Le secrétaire de séance,
Philippe CONSTANTIN

