

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MARDI 1^{er} JUILLET 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le premier juillet à vingt heures trente minutes, se sont réunis les membres du Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur Jacques GACHOWSKI, Maire, sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire.

Présents : MMmes Jacques GACHOWSKI, Jacky CORNIOT, Catherine COPITET, Thierry GIROT, Régis PACKO, Isabelle GRISEY, Béatrice GROS, Pierre RODRIGUEZ, Laurence BEAREL, Moustapha WIAZZANE.

Excusés : Béatrice LACULLE pouvoir à Thierry GIROT, Aline ROBILLIARD pouvoir à Pierre RODRIGUEZ, Nathalie ORTILLON pouvoir à Béatrice GROS.

Absents : Pascal COSSARD.

Secrétaire de séance : Régis PACKO

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

Lecture et approbation du procès-verbal de la réunion du 20 mai 2025

GROUPE SCOLAIRE – POINT TRAVAUX

Monsieur le Maire fait un point sur l'avancement des travaux de construction du groupe scolaire.

Les travaux de construction du groupe scolaire respectent le calendrier prévisionnel.

Néanmoins, afin d'éviter tout retard, quelques problèmes sont à résoudre rapidement.

Une commande erronée de sanitaires doit être rectifiée. Charge à la maîtrise d'œuvre et à l'entreprise en question de régler le problème qui n'est en aucun cas une erreur imputable au maître d'ouvrage.

Monsieur le Maire indique que les vacances approchent et que la plupart des entreprises seront fermées durant le mois d'août. Il y a donc urgence à finaliser les divers travaux.

Le déménagement final de l'école maternelle actuelle vers le nouveau bâtiment sera réalisé lors de la dernière semaine du mois d'août, une fois les locaux libérés des travaux.

Les services techniques de la commune et les enseignantes ont été informées en ce sens.

**GROUPE SCOLAIRE – PLUS VALUE TRAVAUX COMPLEMENTAIRES
ETANCHEITE**

Monsieur le Maire rappelle que lors du Conseil en date du 5 décembre 2023, il a été décidé de réaliser les travaux de construction/agrandissement du groupe scolaire de LAVAU et de valider les résultats du Marché d'Appel d'Offres.

Monsieur le Maire rappelle que les travaux se déroulent dans le prolongement de l'école élémentaire existante, durant les périodes scolaires.

Monsieur le Maire explique que des travaux de découpe complexe d'étanchéité sur deux côtés suite à la modification de la charpente doivent être effectués

Ces travaux impliquent la dépose des costières existantes et un complément complexe d'étanchéité en surface courante ;

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ACCEPTE le devis en plus-value de l'entreprise A COUVERT, lot 3 Couverture, pour des travaux d'étanchéité pour un montant total de 2 779,00 € HT, soit 3 334,80 € TTC.

CHARGE Monsieur le Maire de signer l'avenant afférent au dossier.

GROUPE SCOLAIRE – PLUS VALUE ET MOINS VALUE TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES REGULATION ZONE ECOLE

Monsieur le Maire rappelle que lors du Conseil en date du 5 décembre 2023, il a été décidé de réaliser les travaux de construction/agrandissement du groupe scolaire de LAVAU et de valider les résultats du Marché d'Appel d'Offres.

Monsieur le Maire rappelle que les travaux se déroulent dans le prolongement de l'école élémentaire existante, durant les périodes scolaires.

Monsieur le Maire explique que des travaux modificatifs et supplémentaires sont nécessaires pour le lot chauffage ventilation.

Ces travaux impliquent une moins-value pour dépose et dévoiement de réseaux et une plus-value pour travaux supplémentaires pour régulation des zones écoles, soit une armoire complémentaire et un ensemble de régulation.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ACCEPTE le devis en plus-value et moins-value de l'entreprise AUBE FROID, lot 12 Chauffage-ventilation, pour dépose et dévoiement pour un montant en moins-value de – 8 156,00 € et des travaux supplémentaires pour régulation de zones écoles pour un montant de 14 399,61 € soit un montant total de 6 243,61 € HT, soit 7 492,33 € TTC.

CHARGE Monsieur le Maire de signer l'avenant afférent au dossier.

GROUPE SCOLAIRE – PLUS VALUE ET MOINS VALUE MEUBLE SOUS VASQUE

Monsieur le Maire rappelle que lors du Conseil en date du 5 décembre 2023, il a été décidé de réaliser les travaux de construction/agrandissement du groupe scolaire de LAVAU et de valider les résultats du Marché d'Appel d'Offres.

Monsieur le Maire rappelle que les travaux se déroulent dans le prolongement de l'école élémentaire existante, durant les périodes scolaires.

Monsieur le Maire explique que des travaux modificatifs et supplémentaires sont nécessaires pour le lot menuiseries intérieures afin de parfaire le chantier de construction.

Monsieur le Maire présente le devis pour la pose et la fourniture de meubles sous vasques impliquant une moins-value pour le poste pose de plinthes.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ACCEPTE le devis en plus-value et moins-value de l'entreprise BEAU MASSON, lot 7 Menuiseries intérieures, pour fourniture et pose de meubles sous vasques pour un montant total de 2 298,74 € HT, soit 2 758,49 € TTC.

CHARGE Monsieur le Maire de signer l'avenant afférent au dossier.

GROUPE SCOLAIRE – MOINS VALUE TRAVAUX PLOMBERIE SANITAIRES

Monsieur le Maire rappelle que lors du Conseil en date du 5 décembre 2023, il a été décidé de réaliser les travaux de construction/agrandissement du groupe scolaire de LAVAU et de valider les résultats du Marché d'Appel d'Offres.

Monsieur le Maire rappelle que les travaux se déroulent dans le prolongement de l'école élémentaire existante, durant les périodes scolaires.

Monsieur le Maire explique que des travaux déjà prévus sur un autre lot doivent être retirés du lot 13 plomberie/sanitaires.

Monsieur le Maire présente le devis en moins-value du lot plomberie/sanitaires concernant des miroirs, un évier et des écrans d'intimité.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ACCEPTE le devis en moins-value de l'entreprise MASSON, lot 13 Plomberie/sanitaires, pour un montant en moins-value de – 4 656,50 € HT, soit – 5 587,80 € TTC.

CHARGE Monsieur le Maire de signer l'avenant afférent au dossier.

APPROBATION FONDS DE CONCOURS EXCEPTIONNEL : CONSTRUCTION / EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5216-5 VI,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole incluant la commune de LAVAU comme l'une de ses communes membres,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2022 autorisant le Maire à solliciter un fonds de concours auprès de Troyes Champagne Métropole.

Considérant la délibération de Troyes Champagne Métropole en date du 22 mai 2025 portant attribution d'un fonds de concours exceptionnel à la commune de LAVAU d'un montant de 400 000 € pour l'opération extension du groupe scolaire.

Considérant que le montant du fonds de concours sollicité n'excède pas la part du financement assurée, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours, conformément au plan de financement joint à la demande,

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

DECIDE d'approuver le fonds de concours exceptionnel d'un montant de 400 000 € attribué par la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole en vue de participer au financement de l'opération extension du groupe scolaire.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents au dossier.

MAISON MEDICALE

Monsieur le Maire indique que la labellisation de la maison médicale est en cours depuis l'année dernière après plusieurs tentatives. Cette labellisation ne peut être portée que par les praticiens installés au sein de la maison médicale.

Les maisons de santé labellisées ont pour objectif un travail en coordination des différents professionnels de santé et contribuent à améliorer l'accès au soin des patients et la qualité de leur prise en charge.

CONSTRUCTION MAISON MEDICALE : DEMANDE DE SUBVENTION « REGION »

Monsieur le Maire expose que la maison médicale de LAVAU a été construite courant 2018/2019 afin d'accueillir plus d'une dizaine de praticiens.

Actuellement la maison médicale de LAVAU comprend 3 médecins généralistes, une dentiste, une psychologue, ainsi que d'autres professionnels tels que podologue, sage-femmes, kinésithérapeute infirmière, chiropracteur et ostéopathe.

Monsieur le Maire rappelle que dès sa construction, la labellisation de la maison médicale avait été prévue, mais les mouvements de praticiens au sein de la maison médicale et la pandémie n'ont pas permis de finaliser le projet.

Monsieur le Maire explique que depuis 2 ans, compte tenu de la stabilité de l'implantation des praticiens, une réelle coordination s'est mise en place et que la labellisation de la maison médicale a trouvé un sens.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de présenter le plan de financement final du projet de construction de la maison médicale et la labellisation de cette dernière afin de prétendre aux aides afférentes à la création de maisons de santé pluridisciplinaire.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ACTE le plan de financement final de construction d'une maison médicale pour un montant total de 1 451 657,75 € HT, soit 1 740 771,50 € TTC.

PRESENTE l'avis favorable de l'Agence Régionale de Santé pour la création d'une maison de santé pluridisciplinaire à LAVAU.

DECIDE de solliciter une aide auprès de la Région Grand Est au titre du Contrat de Développement Territorial.

CHARGE Monsieur le Maire de signer tous les documents afférents au dossier

AMENAGEMENT URBAIN ET PLACE DE L'ECOLE

Monsieur le Maire rappelle qu'une étude d'aménagement de l'entrée de l'école a été réalisée, afin de favoriser les espaces d'attente des parents et les déplacements doux.

Monsieur le Maire indique qu'un chiffrage des travaux a été demandé à un maître d'œuvre.

Les travaux consisteraient en terrassements généraux, la base et les réseaux étant en bon état, puis des travaux de voirie, de cheminements piétons/parvis et des travaux d'espaces verts.

La commune est en attente d'un chiffrage définitif.

AMENAGEMENT ET CESSION DE TERRAIN

Monsieur le Maire fait un point concernant la zone à urbaniser à vocation artisanale/commerciale située à LAVAU dans le prolongement de la zone du Moutot.

Afin d'éviter toute interaction avec le secteur résidentiel, il avait été indiqué que la zone pourrait être rapproché de la zone du Moutot, soit avec un accès depuis la Voie de la Croix. Cette zone ainsi définie permettrait aux entreprises de la zone du Moutot de se développer.

L'accès et conception de cette zone nécessitent des informations complémentaires que les aménageurs devront fournir.

L'accès à cette zone devra faire l'objet d'une étude particulière afin de limiter tout désagrément aux habitations les plus proches.

Un plan d'accès et de gestion du site devra être réalisé par les aménageurs pour une meilleure compréhension du projet.

Les membres du Conseil s'inquiètent du flux de véhicules que pourrait engendrer la création du nouveau lotissement accessible depuis les rues Paul Cain. Les rues Paul Cain sont des amorces de voirie prévues depuis la création du lotissement des Ardilliers.

L'inquiétude est plus particulièrement liée au nombre de terrains à bâtir, bien plus important que dans les prévisions initiales (2007). La loi ALUR ayant supprimé, dans les documents d'urbanisme, la possibilité de fixer des surfaces minimales de terrains, les lotissements actuels présentent, à l'acquisition, de plus petits terrains, plus nombreux.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL / REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

Monsieur le Maire rappelle que la commune a décidé par délibération en date du 1^{er} juin 2023 de réviser le PLU. Le choix d'un bureau d'études a été acté par délibération en date du 7 mars 2024. La dernière réunion pour la révision du PLU s'est tenue mardi 3 juin 2025.

Révision du PLU

Avant de présenter ce règlement écrit, **un point sur le zonage est effectué** suite à la dernière réunion de travail.

Les éléments suivants sont ainsi vus :

- Il est décidé d'identifier l'ensemble de la zone 1AUA1 du village de Lavau au sein du « secteur inondable par remontées de nappes, sources, ruissellement, ... ». En effet, les élus ont connaissance de ce type de risque sur une grande majorité de la zone et des inondations de caves ont déjà été recensées sur les constructions voisines le long des rues Paul Cain et Henriette Clément.
- Il est décidé de définir une zone UYC destinée aux activités commerciales en lien avec le pôle commercial de périphérie identifié sur les communes de Lavau, Pont-Sainte-Marie et Creney. L'objectif de cette zone UYC est d'autoriser uniquement les activités commerciales et éventuellement les autres activités économiques compatibles avec cette vocation commerciale. Ainsi, les élus ne souhaitent pas permettre le développement d'activités industrielles et d'activités nuisantes (bruits, odeurs, trafics, ...) au sein de cette zone.

Le bureau d'études mettra à jour les plans du zonage suite aux décisions prises ce jour.

Règlement :

Le bureau d'études présente à l'aide d'un diaporama, les nouvelles destinations et sous-destinations permettant de règlementer les constructions au sein du règlement écrit.

Suite à cette présentation, le bureau d'études commence la lecture des dispositions du règlement écrit qui entraîne les observations et décisions suivantes :

- La commune indique que les délibérations permettant de soumettre à permis de démolir toute démolition sur le territoire et de soumettre à déclaration préalable la création de clôtures sur le territoire ont déjà été prises dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur.
⇒ *La commune transmettra ces délibérations au bureau d'études.*
- Mme Artaud propose aux élus et au bureau d'études de reprendre les définitions des annexes et extensions proposées ce jour afin que celles-ci correspondent aux définitions du lexique national. Elle précise que les définitions du lexique national sont plus précises quant au lien fonctionnel pouvant exister entre ces constructions et la construction principale. Ces précisions facilitent l'instruction des autorisations d'urbanisme et permet d'éviter certaines incompréhensions.
⇒ *Les élus valident cette proposition. Les définitions seront donc revues selon le lexique national.*

Le bureau d'études présente ensuite les articles I-1 et I-2 de la zone UCA (zone urbaine mixte correspondant aux espaces du bâti ancien) permettant de règlementer les usages des sols et les destinations des constructions. Il est décidé :

- De définir un espace de centralité commerciale autorisant les commerces selon la définition du SCoT des Territoires de l'Aube dans la limite de 300 m² d'emprise au sol. Son périmètre correspond à la centralité identifiée au sein de la note d'enjeux du SCoT définie par la Grande Rue, l'école primaire, la route de Méry et la salle socio-culturelle.
- D'autoriser la restauration uniquement au sein de l'espace de centralité commerciale.
- D'interdire les commerces de gros, les hôtels, les hébergements touristiques, les cinémas, les lieux de culte, les industries, les entrepôts et les cuisines dédiées à la vente en ligne.
Ces choix permettent de prendre en compte les destinations déjà présentes au sein de la zone UCA et d'interdire celles qui seraient incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone. A noter que les lieux de culte sont interdits puisque qu'aucun usage de ce type n'existe dans le village de Lavau et que le tissu urbain ne permet pas d'accueillir ce type de lieux.
- D'autoriser les bureaux ; cependant, les élus souhaitent définir des règles strictes en matière de création de stationnement.
- D'autoriser les mats-supports d'éolienne à condition de respecter des règles d'implantation et de hauteur permettant de limiter l'impact de ces équipements sur le paysage et pour les voisins. Ces conditions seront définies ultérieurement.

Les autres propositions du bureau d'études portant sur la rédaction des articles I-1 et I-2 de la zone UCA n'entraînent pas de remarque particulière.

Suite de la procédure

Les prochaines réunions de travail permettront de poursuivre la lecture du règlement écrit.

Ces réunions se tiendront les :

- Jeudi 03 Juillet 2025 à 9 heures ;
- Jeudi 10 Juillet 2025 à 9 heures.

PERMIS DE DEMOLIR : OBLIGATION DE DEPÔT

Le conseil municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Plan d'Occupation des Sols / ou le Plan Local d'Urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R421-27,

VU le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

VU le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007,

CONSIDERANT qu'à compter de cette date, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne seront plus systématiquement requis,

CONSIDERANT que le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT l'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune,

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

DECIDE d'instituer, à compter du 1^{er} juillet 2025, le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

POINT FESTIVITES 14 JUILLET

Madame Catherine COPITET, 2^{ème} adjointe, fait un point sur l'organisation du 14 juillet.

Les commandes seront finalisées selon le nombre d'inscrits.

La date de remise des coupons de participation au repas est proposée jusqu'au 4 juillet. Un point sera réalisé le 7 juillet prochain.

POINT DOSSIERS EN COURS

PARTICIPATION FORFAITAIRE VIDE-GRENIERS

Monsieur le Maire rappelle que, comme chaque année, la commune organise un vide-greniers ouvert à tous.

Les exposants doivent s'inscrire en mairie et une participation forfaitaire est demandée.

Il propose une participation forfaitaire de 2 € le mètre linéaire pour les particuliers et une participation de 5 € le mètre linéaire pour les professionnels.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

***DIT QU'UNE** participation forfaitaire de 2 € (deux euros) par mètre linéaire sera demandée pour les particuliers souhaitant participer au vide-greniers communal et une participation forfaitaire de 5 € (cinq euros) par mètre linéaire sera demandée aux professionnels.*

***CHARGE** Monsieur le Maire de signer tous les documents afférents au dossier.*

Charges à transférer

Monsieur le Maire informe le Conseil que Troyes Champagne Métropole propose de reprendre la compétence éclairage public des zones commerciales / artisanales, au même titre que les voiries.

Monsieur le Maire rappelle que l'éclairage public concerné est situé Rue du Moutot et Rue des Petites Corvées.

La Voie du Prince n'est actuellement pas prise en compte. Cette Voie, dont le prolongement est privé, pourrait être reprise dans son intégralité, au terme des travaux que devra nécessairement réaliser l'aménageur.

Le parking situé Rue du Moutot, à hauteur de E-motors, pourrait être intégré à la Rue du Moutot et repris par Troyes Champagne Métropole.

Le dossier est en cours d'étude.

INFORMATIONS & QUESTIONS DIVERSES

QUESTIONS DIVERSES

- *Le Conseil Municipal prend connaissance des déclarations d'intention d'aliéner instruites dans le cadre de la délégation au Maire : propriété située 7 Rue des Terriers cadastrée AB n° 82 d'une surface totale de 857 m², propriété située 1 Rue des Lys cadastrée AB n° 108 d'une surface totale de 859 m², propriété située 40 Route de Méry cadastrée AE n° 101 d'une surface totale de 750 m²,*

- *Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a rencontré Monsieur le Préfet dernièrement afin, notamment, d'aborder le problème des retombées financières liées à l'implantation d'une maison d'arrêt sur la commune.*
Monsieur le Maire rappelle que les détenus de la maison d'arrêt doivent être comptabilisés avec la population de la commune, ce qui doit nécessairement avoir une incidence sur la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) de la commune.
Or, cette comptabilisation supplémentaire de population n'entrera en ligne de compte, selon l'INSEE, qu'à partir de 2027.
La commune de LAVAU, malgré toutes les rumeurs qui circulent, n'a actuellement aucune retombée financière liée à l'implantation de la maison d'arrêt.
Monsieur le Maire indique qu'il a fait une visite rapide de la commune avec Monsieur le Préfet afin de lui présenter les réalisations pour lesquelles la Préfecture a accordé des dotations, soit la construction du Groupe scolaire (1 000 000 € de dotations), mais également la maison médicale, la toiture végétalisée de la salle socio-culturelle, la rénovation énergétique de l'école primaire, l'aménagement du Pôle bien-être, Toutes ces réalisations ont bénéficié de dotations importantes de l'Etat.

- *Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que la 5^{ème} classe du groupe scolaire est maintenue.*
Le Groupe scolaire comptera environ 100 élèves pour la rentrée scolaire 2025/2026.
La dernière réunion de l'école s'est déroulée mardi 24 juin.
Suite à la réouverture de la piscine de La Chapelle St Luc, une session piscine sera organisée pour les élèves durant l'année scolaire 2025/2026.
Un photocopieur/scanner couleur est toujours en demande par les écoles.
Après avoir étudié les différentes options (notamment la couleur, dont le coût à l'achat est 4 fois supérieur, et le coût copie 3 fois supérieur à un copieur noir et blanc), le Conseil

Municipal décide d'opter pour un copieur couleur. Les devis comparatifs seront présentés en ce sens.

- *Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier d'un membre d'une association. Une information sera transmise à la Présidente de l'association, afin qu'elle puisse prendre connaissance de la teneur du courrier.*
- *Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la prochaine réunion de Conseil se déroulera jeudi 4 septembre 2025.*

*L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire déclare la session close.
Délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.*