



Département du Loiret
Arrondissement de Montargis
Canton de Courtenay
COMMUNE DE CHUELLES

MAIRIE DE CHUELLES
45220

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-six janvier à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Stéphane HAMON, Maire de Chuelles.

Nombre de conseillers en exercice : 12

Membres présents : Stéphane Hamon, Roland Vonnet, Annick Morin, Martial Pinon, Martine Dieudonné de Carfort, Alain Goyon, Eric Gallois, Marie-Claude Aubey, Catherine Le Bec-Lesage, Isabelle Rosse, Marie-Charlotte Verhulst, Cédric Harry.

Absent excusé : Alain Goyon.

Alain Goyon a donné pouvoir à Martine Dieudonné de Carfort.

Date de convocation : 20 janvier 2026.

Martine Dieudonné de Carfort a été nommée secrétaire de séance.

1°) Fonctionnement

- 🚩 Approbation du Procès-Verbal du dernier conseil municipal.

2°) Finances

- 🚩 Délibération pour les dépenses d'investissement avant le vote du budget (commune et service assainissement).
- 🚩 Achat parcelle Rue de Château-Renard en vue d'une liaison piétonne entre la RD 37 et l'impasse du Clos du Stade.
- 🚩 Vente parcelle ZY 180 suite bornage de la parcelle ZY 97.

3°) Intercommunalité

- 🚩 Transfert en pleine propriété de la parcelle ZR 108 située à Courtenay sur la ZA Luteau II.

4°) Association des Maires

- 🚩 Motion de soutien pour la liberté locale et les moyens d'agir des communes.

5°) Divers

- 🚩 Date du prochain conseil municipal.

1 – Fonctionnement

Approbation du procès-verbal de la dernière séance du conseil municipal.

Monsieur le Maire soumet le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 15 décembre 2025 à l'approbation des conseillers municipaux. Ces derniers sont invités à faire savoir s'ils ont des remarques à formuler sur ce compte-rendu. Aucune observation n'étant soulevée, le procès-verbal est approuvé à l'unanimité des présents.

2 – Finances

N°001/2026

DELIBERATION AUTORISANT LE MAIRE A ENGAGER, LIQUIDER ET MANDATER LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT 2026 DANS LA LIMITE DU QUART DES CREDITS DE L'ANNEE PRECEDENTE BUDGET PRINCIPAL

Monsieur le Maire expose que l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités territoriales dispose que : *« dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er Janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget. En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette. »*

Il est proposé au Conseil de permettre à Monsieur le Maire d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite de 25% avant l'adoption du Budget principal. Montant budgétisé 2025 - **dépenses d'investissement : 548.527,26€** « Hors chapitre 16 (Remboursement d'emprunts) » : 4 = 137.131,82 € répartis comme suit :

- **Chapitre 21 : 97.831,82 €**
 - compte 212 : 500,00€
 - compte 2131 : 29.420,23€
 - compte 21538 : 3.900,00€
 - compte 2156 : 3.000,00€
 - compte 2157 : 8.462,50€
 - compte 2182 : 4.625,00€
 - compte 2183 : 850,00€
 - compte 2188 : 47.074,09€

- **Chapitre 23 : 37.515,00€**
 - compte 231 : 37.515,00€
- **Chapitre 27 : 1.785,00€**
 - compte 27638 : 1.785,00€

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité

• **AUTORISE** le Maire jusqu'à l'adoption du Budget primitif 2026 à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette, à savoir :

- **Chapitre 21 : 97.831,82 €**
 - compte 212 : 500,00€
 - compte 2131 : 29.420,23€
 - compte 21538 : 3.900,00€
 - compte 2156 : 3.000,00€
 - compte 2157 : 8.462,50€
 - compte 2182 : 4.625,00€
 - compte 2183 : 850,00€
 - compte 2188 : 47.074,09€
- **Chapitre 23 : 37.515,00€**
 - compte 231 : 37.515,00€
- **Chapitre 27 : 1.785,00€**
 - compte 27638 : 1.785,00€

N°002/2026

**DELIBERATION AUTORISANT LE MAIRE A ENGAGER, LIQUIDER ET MANDATER LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT 2026 DANS LA LIMITE DU QUART DES CREDITS DE L'ANNEE PRECEDENTE
BUDGET ASSAINISSEMENT**

Monsieur le Maire expose que l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités territoriales

dispose que : « dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er Janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et

d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente.

Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget.

En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette. »

Il est proposé au Conseil de permettre à Monsieur le Maire d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite de 25% avant l'adoption du Budget assainissement.

Montant budgétisé 2025 - **dépenses d'investissement : 741.490,18€** « Hors chapitre 16 (Remboursement d'emprunts) » : 4 = 185.372,54 € répartis comme suit :

- **Chapitre 21 : 6.481,00€**
 - compte 2156 : 4.443,00€
 - compte 2158 : 2.038,00€

- **Chapitre 23 : 178.891,54€**
 - compte 2315 : 178.891,54€

Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité

● **AUTORISE** le Maire jusqu'à l'adoption du Budget primitif 2026 à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette, à savoir :

- **Chapitre 21 : 6.481,00€**
 - compte 2156 : 4.443,00€
 - compte 2158 : 2.038,00€

- **Chapitre 23 : 178.891,54€**
 - compte 2315 : 178.891,54€

N°003/2026

ACHAT D'UNE PARTIE DE LA PROPRIETE DE MME SCHWAB KARINE 26 RUE DE CHATEAU-RENARD

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal l'accord de principe donné lors du conseil du 15 décembre 2025 pour la demande de prix d'une partie de la propriété de Mme SCHWAB Karine située 26 Rue de Château-Renard. La création d'une liaison piétonne entre la RD 37 et l'impasse du Clos du Stade favoriserait l'accès aux commerces du centre bourg.

Monsieur le Maire indique qu'une grange et un hangar sont présents sur les parcelles ce qui offre un potentiel pour de futurs projets.

Mme Schwab a fait une proposition de vente des parcelles nécessaires à ce projet au prix de 65.000,00 € et demande la prise en charge par la commune des frais de bornage et l'installation d'une clôture identique à celle bordant le parking.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- 👉 Accepte l'acquisition, après bornage, d'une partie de la propriété de Mme SCHWAB Karine.
- 👉 Décide de prendre en charge les frais de bornage nécessaire à cet achat et l'installation d'une clôture identique à celle bordant le parking.
- 👉 Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la présente décision.
- 👉 S'engage à inscrire les crédits nécessaires sur le budget 2026.

N°004/2026

VENTE DE LA PARCELLE ZY 180 A LA SCI DE CARVALHO

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal la délibération n°073/2025 concernant la vente, après bornage, d'une partie de la parcelle ZY 97 au prix de 6€ le m² à la SCI DE CARVALHO pour la construction d'un cabinet dentaire dans lequel exerceront trois dentistes. Le bornage ayant été réalisé, la parcelle à vendre à la SCI DE CARVALHO est la ZY 180 pour une surface de 20a et 45ca.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- 👉 De vendre à la SCI DE CARVALHO la parcelle ZY 180 au prix de 6€ le m² soit un prix de vente total de 12.270,00€ pour une surface de 20a 45ca.
- 👉 D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la présente décision.

3 – Intercommunalité

N°005/2026

TRANSFERT EN PLEINE PROPRIETE DE LA PARCELLE ZR 108 SITUEE A COURTENAY SUR LA ZA LUTEAU II

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que depuis le 1er janvier 2017, les actions de développement économique ainsi que la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités économiques relèvent de la seule compétence des EPCI ;

Considérant que pour l'exercice de cette compétence, les biens immeubles des communes membres peuvent lui être transférés en pleine propriété (article L 5211-17 du CGCT) dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de cette compétence ;

Considérant que le principe même posé par ce texte, en matière de zone d'activité économique est donc celui du transfert en pleine propriété, puisque les terrains ont vocation

à être vendus, à plus ou moins long terme, aux entreprises et qu'à ce titre l'EPCI doit pouvoir en disposer librement ;

Considérant qu'il résulte encore de la Loi NOTRe que le transfert de la compétence ZAE doit être assorti d'une obligation de délibérations concordantes du Conseil communautaire d'une part et de la majorité qualifiée des communes membres d'autre part ;

Considérant que ces délibérations n'ont pas pu intervenir dans le délai d'un an après le transfert de compétences ;

Considérant que l'assemblée délibérante ne s'est pas prononcée sur l'intérêt communautaire, dans le délai imparti des 2 ans suivant le transfert de compétence, qu'elle en exerce donc pleinement l'intégralité des compétences (prévues respectivement aux articles L 5214-16 et L 5216-5 dudit code) ;

Considérant que tant qu'aucun transfert de propriété n'a été opéré, il y a lieu de considérer que les biens en cause sont seulement « mis à disposition » de l'EPCI, quand bien même le transfert de compétence a permis à l'EPCI de se substituer à la commune dans tous ses actes sur cette compétence, ce régime de simple mise à disposition ne permettant pas à l'EPCI de vendre les terrains puisqu'il n'en est pas propriétaire ;

Considérant que les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée ;

Considérant que le but de tels transferts de propriété, autorisés par le législateur par dérogation au principe de mise à disposition des biens, étaient d'éviter les situations de « blocage » en cas de vente des terrains aux entreprises utilisatrices et que, c'est exactement cette situation même dans laquelle se retrouvent aujourd'hui la commune et la communauté de communes ;

Considérant la volonté de la commune de Courtenay de vendre son terrain à la 3CBO (Délibération du 8 décembre 2025), dans la perspective de l'installation d'une entreprise ; que la parcelle cadastrée section ZR 108, pour 93 m², résultant de la division de parcelles mères moyennant le prix total de 1 395 € HT, TVA 279 € soit un total TTC de 1 674 € ;

Considérant que le terrain objet de la présente délibération fait partie de la zone d'activité du Luteau, relevant de la compétence de la 3 CBO ;

Considérant la volonté de la 3CBO, dans le cadre du déploiement de son activité économique, d'accueillir cette entreprise sur son territoire et, pour ce faire, d'acheter ses terrains à la ville de Courtenay ;

Considérant la nécessité impérieuse d'avoir une délibération adoptée en terme identique entre la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouane (3CBO) et ses communes membres pour se prononcer sur les caractéristiques essentielles de la vente et du prix de vente des terrains (article L 2241-1 et L 5211-37 du CGCT) ;

Vu l'avis favorable émis par la Commission Développement Economique en date du 15/10/2025 ;

Vu l'avis des domaines du 18/12/2025 concernant la valeur des parcelles ;

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le quorum ayant été atteint,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **VALIDE** les caractéristiques essentielles de ce transfert de propriété, en termes identiques à ceux de la Communauté de Communes de la Cléry, du Betz et de l'Ouanne (3CBO) sur la nature des biens et sur le prix de vente ;
- **ACCEPTE** le transfert en pleine propriété, à la 3CBO, des parcelles cadastrées section ZR 108, pour 93 m², résultant de la division de parcelles mères, actuellement propriété de la commune de Courtenay ;
- **ACCEPTE** que la 3CBO effectue le paiement le jour de la signature de l'acte de transfert de propriété, du prix total de 1 395 € HT, TVA 279 € soit un total TTC de 1 674 € ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder à toutes formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

4 – Association des Maires

N°006/2026

**SOUTIEN DU CONSEIL MUNICIPAL A LA MOTION DE L'AMF
POUR LA LIBERTE LOCALE ET LES MOYENS D'AGIR DES COMMUNES**

Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal de la motion pour la liberté locale et les moyens d'agir des communes, adoptée au 107^{ème} Congrès des maires de France.

La liberté locale est la condition d'une démocratie vivante et d'une action publique efficace. Or la liberté locale, et les moyens dont disposent les collectivités pour mettre en oeuvre leurs politiques à destination des habitants, sont mis à mal par un Etat toujours plus centralisateur, qui ne se réforme pas. **Ce centralisme, qui éloigne la décision et l'action publiques des citoyens, est pourtant l'une des causes des problèmes du pays, y compris des finances publiques.**

À l'occasion du 107^e Congrès des maires, l'Association des Maires de France et des présidents d'intercommunalité a lancé un appel à la liberté locale, à partir de principes qui en garantissent l'effectivité, ainsi que de propositions concrètes.

La commune de CHUELLES partage ces propositions pour redonner immédiatement du pouvoir d'agir aux communes et intercommunalités, par :

- **La libre administration des collectivités.** Elle implique de renoncer à toute tutelle de l'Etat ou d'une autre collectivité ;
- **L'autonomie financière et fiscale,** donc la compensation intégrale des compétences transférées et la redéfinition des ressources propres qui doivent être prépondérantes dans les ressources des collectivités ;

- **La subsidiarité**, qui confie par principe à l'échelon le plus proche du citoyen le pouvoir de décision. Pour les communes, la subsidiarité implique la protection de la clause de compétence générale. Le respect de la subsidiarité exclut également toute « différenciation » des compétences entre collectivités d'une même catégorie.

La commune de CHUELLES s'oppose à toute mesure qui contreviendrait à ces principes fondamentaux.

Par ailleurs, pour retrouver du pouvoir d'agir immédiatement, **la commune soutient les propositions de l'AMF sur :**

- **Le pouvoir réglementaire local**, pour adapter les textes aux réalités locales et alléger le poids des normes nationales ;

- **Un moratoire sur toute nouvelle contrainte** qui réduirait les moyens d'action des communes ;

- **Une réduction des normes et un allègement des procédures inutilement complexes et coûteuses**, notamment en termes d'urbanisme et de commande publique, afin de débloquer les projets. Faire un projet devrait être plus simple, plus rapide et moins onéreux en 2025 qu'il y a 20 ans, et pourtant, c'est l'inverse qui se produit.

Enfin, **le pouvoir d'agir implique des moyens. L'Etat doit tenir sa parole.** Dans le projet de budget présenté pour 2026, cela impose :

- La suppression du DILICO, qui ne devait être instauré que pour un an mais qui serait finalement reconduit et aggravé ;
- La suppression de la réduction de la compensation des impôts économiques supprimés, qui avait pourtant été annoncée comme garantie "à l'euro près" ;
- La suppression des modifications du FCTVA, qui doit demeurer un remboursement ;
- La suppression des coupes budgétaires envisagées dans la mission Outre-mer ;
- La suppression du gel de la DGF et des baisses de crédits dédiés aux collectivités ;
- La suppression de l'augmentation des cotisations CNRACL, qui n'est pas le seul moyen de rétablir son équilibre financier

Les communes et intercommunalités ont démontré leur solidité au cours de ce mandat face à toutes les crises. Notre Nation a besoin d'un Etat fort sur ses missions essentielles et de communes libres. A l'heure où le pays traverse une nouvelle crise, politique et budgétaire, il est urgent de régénérer l'action publique et la démocratie par la liberté locale et la confiance.

Tour de Table

Stéphane Hamon

- Indique que le tracteur est parti en réparation suite à un problème pour passer les vitesses.

Roland Vonnet

- Informe qu'à l'issue de la séance de cinéma du 12 mars 2026 et la projection du film Semer ou récolter, un débat suivra avec l'intervention d'un ou 2 éleveurs et demande à Mme Morin de trouver les intervenants.

Isabelle Rosse

- Demande quand le stade sera réouvert. Monsieur le Maire lui indique qu'il a signé l'arrêté levant l'interdiction d'utilisation le matin même et qu'il en a informé le Président du foot.

Marie-Charlotte Verhulst

- S'inquiète de toujours entendre l'eau qui coule Rue de Courtenay. Monsieur le Maire la rassure en lui disant que c'est normal et que ce n'est pas de l'eau propre.

Marie-Claude Aubey

- Demande le suivi du dossier de la création des terrains de boules. Monsieur le Maire lui indique que les demandes de subvention ont été déposées et que nous sommes dans l'attente des réponses.

Annick Morin

- Demande ce qu'il advient des tablettes fournies aux conseillers en début de mandat. Monsieur le Maire l'informe que les conventions vont être consultées et qu'une réponse sera faite aux conseillers.

La date du prochain conseil est fixée au 9 mars 2026 à 20h30.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h20.

Le Maire
Stéphane HAMON



La Secrétaire de séance
Martine DIEUDONNÉ de CARFORT

A handwritten signature in black ink, corresponding to Martine Dieudonné de Carfort, is written over the text.