

CONSEIL MUNICIPAL DE MENETOU-SALON

Séance extraordinaire du 12 octobre 2026

L'An deux mil vingt-six, le lundi 12 octobre à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de MENETOU-SALON s'est réuni sous la présidence de Mme JACQUET Stéphanie, Maire.

Date de convocation : 8 octobre 2026

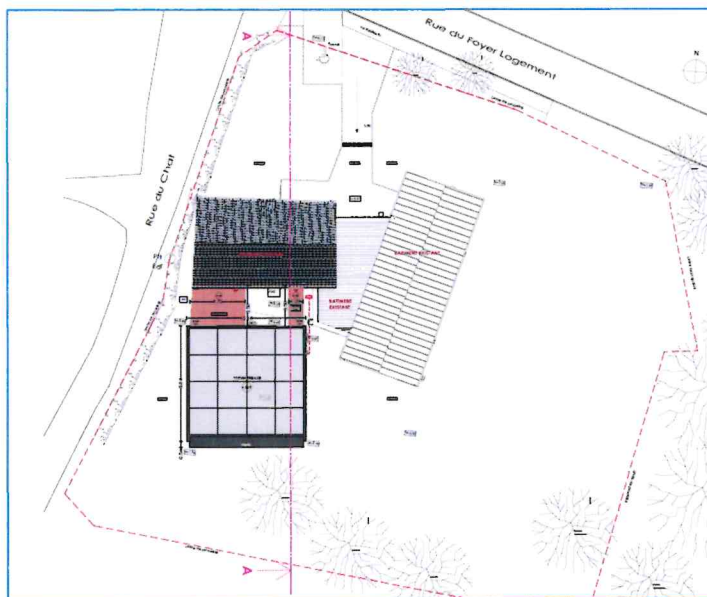
Présents (13) : Mme BARDELOT Nicole, M. FLAUX Frédéric, Mme GOGUÉ Catherine, Mme GREGOIRE Ambre, M. GRIMAUULT Romain, Mme JACQUET Stéphanie, M. JOUGNEAU Michel, M. JULIEN Eric, M. LEBLANC Nicolas, M. MARTIN Laurent, Mme MAXIME Sabrina, Mme NOUAT Elisabeth, M. ROBLET Alain.

Pouvoirs (3) : Mme FRAISEAU GRIVOT Cécile à Mme JACQUET Stéphanie, Mme GARCIA Aurore à Mme GREGOIRE Ambre et M. MOISSON Philippe à Mme BARDELOT Nicole.

Absents excusés (3) : Mme CROS Patricia, Mme FERRIER Marie et M. LAPLACE Cédric.

Secrétaire de séance : Frédéric FLAUX

1. Délibération n°2026CM10D07 – Division parcellaire dans le cadre du projet d'agrandissement du pôle santé



Les parcelles cadastrées section AK n° 342, 346 et 348 appartiennent à la commune. Dans le cadre du projet d'extension du Pôle santé, portant sur la réalisation d'une surface complémentaire d'environ 93 m², il est proposé de procéder à la division de la parcelle cadastrée section AK n° 232, d'une superficie totale de 1 807 m², afin d'en détacher une emprise foncière d'environ 350 m² destinée à être cédée au Dr Legrand.

Cette division a pour objectif de permettre l'implantation de l'extension projetée en limite séparative, conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Préalablement à la réalisation du bornage, le projet de division devra être soumis à la validation du notaire afin de s'assurer de sa conformité juridique et de la bonne prise en compte des contraintes liées à la cession.

Une attention particulière devra également être portée aux servitudes nécessaires au maintien des ouvrages et équipements implantés sur la propriété communale, notamment :

- les passerelles couvertes permettant la liaison entre les bâtiments ;
- les réseaux existants, en particulier le réseau d'eaux usées commun au Pôle santé actuel et au projet d'extension.

Les servitudes éventuelles devront être identifiées et définies avec le notaire, puis intégrées aux actes nécessaires afin de garantir le fonctionnement et l'entretien des équipements concernés.

1. Autorisations d'urbanisme et adaptations du projet

1.1. Passerelles couvertes

La commune prendra en charge le dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour les passerelles couvertes qu'elle prévoit d'implanter sur sa propriété.

Afin de respecter le seuil réglementaire applicable, il conviendra d'étudier une adaptation du projet permettant de ramener la surface concernée sous le seuil de 20 m², contre 21 m² dans la configuration actuelle.

Le dossier correspondant sera préparé par la société Moduléo.

1.2. Modification du permis de construire

Le dossier de permis de construire devra être actualisé afin d'intégrer les modifications suivantes :

- remplacer, dans l'ensemble des documents, l'intitulé « Pôle de santé – Implantation d'un bâtiment complémentaire provisoire » par « Pôle santé – Implantation d'une extension sud-ouest » ;
- faire apparaître les pergolas ou ouvrages de liaison concernés sur les plans du projet ;
- harmoniser la terminologie utilisée dans les pièces du dossier et remplacer, dans le devis, le terme « pergola » par « passerelles couvertes ».

Par ailleurs, les modalités d'accès au bâtiment depuis la nouvelle parcelle devront être précisées. La faisabilité d'un accès par escalier sera notamment étudiée.

2. Engagements à intégrer dans l'acte de cession

L'acte notarié devra préciser les engagements respectifs de l'acquéreur et de la commune, ainsi que les conditions particulières de la cession.

2.1. Engagements de l'acquéreur

L'acte de vente devra notamment prévoir les obligations suivantes à la charge du Dr Legrand, en sa qualité d'acquéreur :

- Réalisation du projet : s'engager à réaliser l'extension projetée conformément au projet présenté à la commune.
- Dépôt des autorisations d'urbanisme : déposer les demandes d'autorisations nécessaires dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.
- Démarrage des travaux : entreprendre les travaux dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte.
- Achèvement des travaux : achever le projet dans un délai maximal d'un an à compter de la signature de l'acte.
- Destination des locaux : affecter les locaux réalisés à la même activité que celle exercée dans les locaux situés sur la parcelle cadastrée section AK n° 232.
- Maintien de l'activité : prévoir que toute cession ultérieure du bien devra respecter les obligations de destination et de maintien de l'activité définies dans l'acte, sous réserve de leur opposabilité juridique.
- Absence de clôture : s'engager à ne pas clôturer le terrain cédé.
- Droit de priorité de la commune : prévoir, en cas de revente du terrain, une priorité de rachat au bénéfice de la commune, selon des modalités à définir dans l'acte et dans le respect des dispositions légales applicables.

En cas de non-réalisation du projet dans les délais convenus, sauf prorogation expressément accordée par la commune pour un motif légitime, les modalités de restitution du terrain à la commune devront être prévues dans l'acte, notamment en ce qui concerne les conditions de restitution, les éventuelles constructions réalisées et les formalités juridiques nécessaires.

2.2. Maintien du bail existant

La cession du terrain sera indépendante du contrat de location actuellement conclu entre la commune et le Dr Legrand. Le bail existant sera maintenu sans modification du fait de la présente cession, selon les conditions actuellement en vigueur.

2.3. Frais et dépenses à la charge de l'acquéreur

Les frais et dépenses suivants seront supportés par l'acquéreur :

- le prix d'acquisition du terrain, fixé à 10 € par mètre carré ;
- les frais d'acte notarié liés à la cession ;
- le coût du bâtiment préfabriqué, estimé à 215 000 € ;
- les frais liés à la constitution et au dépôt du dossier de permis de construire du bâtiment ;
- les frais liés au dépôt de la déclaration préalable concernant les passerelles couvertes, selon les modalités arrêtées entre les parties.

2.4. Engagements et dépenses à la charge de la commune

La commune prendra en charge les dépenses suivantes :

- les frais de bornage, estimés à 1 800 € TTC ;
- les travaux de terrassement et de viabilisation du terrain, estimés à 6 200 € TTC ;
- la réalisation des passerelles couvertes, pour un montant de 15 534,60 € TTC.

La commune assurera également l'entretien des espaces verts et autorisera le raccordement du projet au réseau internet du Pôle santé, selon les modalités techniques à définir.

3. Financement complémentaire du projet

Le Dr Legrand a fait part de son souhait de lancer une campagne de financement participatif afin de contribuer au financement de son projet d'extension. La commune suggère que cette démarche soit engagée après l'obtention du permis de construire, afin de disposer d'un projet autorisé et clairement défini. Il est précisé que la commune ne participera pas à la communication relative à cette campagne et n'en assurera pas le relais sur ses propres supports de communication.

Par ailleurs, la commune invite le Dr Legrand à se rapprocher de la Communauté de communes Terres du Haut Berry afin d'étudier son éligibilité aux dispositifs d'aide destinés aux très petites entreprises (TPE).

4. Maintien des loyers et encadrement de la participation financière communale

Dans l'intérêt financier de la commune et conformément aux orientations retenues lors de la construction initiale du Pôle santé, il est proposé de maintenir les loyers à leur montant actuel.

Ce maintien s'inscrit dans l'équilibre financier initialement défini, selon lequel les loyers perçus ont vocation à couvrir les charges de fonctionnement du Pôle santé ainsi que le remboursement de l'emprunt contracté par la commune.

Par ailleurs, une enveloppe de 20 000 € ayant été inscrite au budget d'investissement pour la réalisation de ce projet d'extension, il est proposé de plafonner à ce montant la participation financière de la commune au titre des dépenses d'investissement liées au projet.

Toute dépense supplémentaire relevant de la commune devra, le cas échéant, faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée délibérante et être compatible avec les crédits budgétaires disponibles.

5. Points à sécuriser avant la délibération définitive

Avant la signature de l'acte de vente et la mise en œuvre du projet, il conviendra de :

- faire valider le projet de division parcellaire par le notaire ;
- définir les servitudes nécessaires au maintien des passerelles et des réseaux ;
- confirmer la faisabilité réglementaire de la déclaration préalable relative aux passerelles couvertes ;
- actualiser les documents d'urbanisme conformément aux modifications demandées ;
- faire préciser par le notaire les modalités de restitution du terrain en cas de non-réalisation du projet, ainsi que les conditions d'exercice de la priorité de rachat de la commune ;
- vérifier la cohérence entre les dépenses prises en charge par la commune et le plafond d'investissement fixé à 20 000 €.

Points importants :

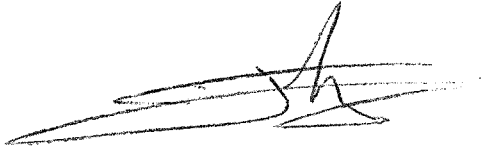
Certains éléments méritent une attention particulière pour sécuriser juridiquement la future délibération :

- **Le plafond de 20 000 € :** les trois dépenses communales annoncées totalisent 23 534,60 € TTC (1800 € + 6200 € + 15534,60 €), soit un dépassement prévisionnel de 3 534,60 €. Il faut donc réexaminer la répartition des dépenses ou préciser les montants réellement imputés au budget communal.
- **La restitution du terrain :** une obligation de restitution automatique en cas de non-réalisation du projet doit être encadrée juridiquement par le notaire. Une clause résolutoire ou un mécanisme contractuel adapté pourrait être étudié.

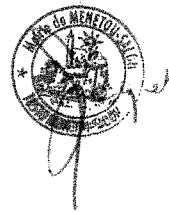
- La priorité de rachat : il convient de distinguer un éventuel droit contractuel de préférence au profit de la commune du droit de préemption légal, qui ne s'applique que dans les conditions prévues par les textes.
- Les délais de réalisation : il serait préférable de préciser leur point de départ dans l'acte, par exemple la date de signature de la vente, et de définir les conséquences d'un retard lié à une procédure administrative ou à un événement indépendant de l'acquéreur.
- La déclaration préalable des passerelles : le seuil de 20 m² ne suffit pas, à lui seul, à déterminer la formalité applicable. La nature des ouvrages, leur implantation, les surfaces existantes et les règles locales d'urbanisme devront être vérifiées.

Levée de la séance : 20^h15

Le secrétaire de séance
M. FLAUX Frédéric



Le Maire
Mme JACQUET Stéphanie



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 14/10/2026

Reçu en préfecture le 14/10/2026

Publié le

ID : 018-211801451-20261012-2026CM10D008-DE

Commune de Menetou-Salon (18510)
Département du Cher

Délibération n°2026CM10D07

**Objet : Division parcellaire dans le cadre du projet
d'agrandissement du pôle santé.**

Nombre de conseillers

En exercice : 19
Présents : 13
Votants : 16
Pouvoirs : 03
Absents : 00

L'An deux mil vingt-six, douze octobre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de MENETOU-SALON s'est réuni en séance extraordinaire sous la présidence de Mme Stéphanie JACQUET, Maire.

Date de convocation : 8 octobre 2026

Présents : Mme BARDELOT Nicole, M. FLAUX Frédéric, Mme GOGUÉ Catherine, Mme GREGOIRE Ambre, M. GRIMAUT Romain, Mme JACQUET Stéphanie, M. JOUGNEAU Michel, M. JULIEN Éric, M. LEBLANC Nicolas, M. MARTIN Laurent, Mme MAXIME Sabrina, Mme NOUAT Elisabeth, M. ROBLET Alain.

Absents excusés : Mme CROS Patricia, Mme FERRIER Marie et M. LAPLACE Cédric.

Pouvoirs : Mme FRAISEAU GRIVOT Cécile à Mme JACQUET Stéphanie, Mme GARCIA Aurore à Mme GREGOIRE Ambre et M. MOISSON Philippe à Mme BARDELOT Nicole.

Secrétaire de séance : M. FLAUX Frédéric.

Les parcelles cadastrées section AK n° 342, 346 et 348 appartiennent à la commune. Dans le cadre du projet d'extension du Pôle santé, portant sur la réalisation d'une surface complémentaire d'environ 93 m², il est proposé de procéder à la division de la parcelle cadastrée section AK n° 232, d'une superficie totale de 1 807 m², afin d'en détacher une emprise foncière d'environ 350 m² destinée à être cédée au Dr Legrand.

Cette division a pour objectif de permettre l'implantation de l'extension projetée en limite séparative, conformément aux dispositions du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).
Préalablement à la réalisation du bornage, le projet de division devra être soumis à la validation du notaire afin de s'assurer de sa conformité juridique et de la bonne prise en compte des contraintes liées à la cession.

Une attention particulière devra également être portée aux servitudes nécessaires au maintien des ouvrages et équipements implantés sur la propriété communale, notamment :

- les passerelles couvertes permettant la liaison entre les bâtiments ;
- les réseaux existants, en particulier le réseau d'eaux usées commun au Pôle santé actuel et au projet d'extension.

Les servitudes éventuelles devront être identifiées et définies avec le notaire, puis intégrées aux actes nécessaires afin de garantir le fonctionnement et l'entretien des équipements concernés.

1. Autorisations d'urbanisme et adaptations du projet

1.1. Passerelles couvertes

La commune prendra en charge le dépôt d'une déclaration préalable de travaux pour les passerelles couvertes qu'elle prévoit d'implanter sur sa propriété.

Afin de respecter le seuil réglementaire applicable, il conviendra d'étudier une adaptation du projet permettant de ramener la surface concernée sous le seuil de 20 m², contre 21 m² dans la configuration actuelle.

Le dossier correspondant sera préparé par la société Moduléo.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026

Reçu en préfecture le 14/10/2026

Publié le

ID : 018-211801451-20261012-2026CM10D008-DE

1.2. Modification du permis de construire

Le dossier de permis de construire devra être actualisé afin d'intégrer les modifications suivantes :

- remplacer, dans l'ensemble des documents, l'intitulé « Pôle de santé – Implantation d'un bâtiment complémentaire provisoire » par « Pôle santé – Implantation d'une extension sud-ouest » ;
- faire apparaître les pergolas ou ouvrages de liaison concernés sur les plans du projet ;
- harmoniser la terminologie utilisée dans les pièces du dossier et remplacer, dans le devis, le terme « pergola » par « passerelles couvertes ».

Par ailleurs, les modalités d'accès au bâtiment depuis la nouvelle parcelle devront être précisées. La faisabilité d'un accès par escalier sera notamment étudiée.

1. Engagements à intégrer dans l'acte de cession

L'acte notarié devra préciser les engagements respectifs de l'acquéreur et de la commune, ainsi que les conditions particulières de la cession.

2.1. Engagements de l'acquéreur

L'acte de vente devra notamment prévoir les obligations suivantes à la charge du Dr Legrand, en sa qualité d'acquéreur :

- **Réalisation du projet** : s'engager à réaliser l'extension projetée conformément au projet présenté à la commune.
- **Dépôt des autorisations d'urbanisme** : déposer les demandes d'autorisations nécessaires dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'acte de vente.
- **Démarrage des travaux** : entreprendre les travaux dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte.
- **Achèvement des travaux** : achever le projet dans un délai maximal d'un an à compter de la signature de l'acte.
- **Destination des locaux** : affecter les locaux réalisés à la même activité que celle exercée dans les locaux situés sur la parcelle cadastrée section AK n° 232.
- **Maintien de l'activité** : prévoir que toute cession ultérieure du bien devra respecter les obligations de destination et de maintien de l'activité définies dans l'acte, sous réserve de leur opposabilité juridique.
- **Absence de clôture** : s'engager à ne pas clôturer le terrain cédé.
- **Droit de priorité de la commune** : prévoir, en cas de revente du terrain, une priorité de rachat au bénéfice de la commune, selon des modalités à définir dans l'acte et dans le respect des dispositions légales applicables.

En cas de non-réalisation du projet dans les délais convenus, sauf prorogation expressément accordée par la commune pour un motif légitime, les modalités de restitution du terrain à la commune devront être prévues dans l'acte, notamment en ce qui concerne les conditions de restitution, les éventuelles constructions réalisées et les formalités juridiques nécessaires.

2.2. Maintien du bail existant

La cession du terrain sera indépendante du contrat de location actuellement conclu entre la commune et le Dr Legrand. Le bail existant sera maintenu sans modification du fait de la présente cession, selon les conditions actuellement en vigueur.

2.3. Frais et dépenses à la charge de l'acquéreur

Les frais et dépenses suivants seront supportés par l'acquéreur :

- le prix d'acquisition du terrain, fixé à **10 € par mètre carré** ;
- les frais d'acte notarié liés à la cession ;
- le coût du bâtiment préfabriqué, estimé à **215 000 €** ;
- les frais liés à la constitution et au dépôt du dossier de permis de construire du bâtiment ;
- les frais liés au dépôt de la déclaration préalable concernant les passerelles couvertes, selon les modalités arrêtées entre les parties.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026

Reçu en préfecture le 14/10/2026

Publié le

ID : 018-211801451-20261012-2026CM10D008-DE

2.4. Engagements et dépenses à la charge de la commune

La commune prendra en charge les dépenses suivantes :

- les frais de bornage, estimés à **1 800 € TTC** ;
- les travaux de terrassement et de viabilisation du terrain, estimés à **6 200 € TTC** ;
- la réalisation des passerelles couvertes, pour un montant de **15 534,60 € TTC**.

La commune assurera également l'entretien des espaces verts et autorisera le raccordement du projet au réseau internet du Pôle santé, selon les modalités techniques à définir.

3. Financement complémentaire du projet

Le Dr Legrand a fait part de son souhait de lancer une campagne de financement participatif afin de contribuer au financement de son projet d'extension. La commune suggère que cette démarche soit engagée après l'obtention du permis de construire, afin de disposer d'un projet autorisé et clairement défini. Il est précisé que la commune ne participera pas à la communication relative à cette campagne et n'en assurera pas le relais sur ses propres supports de communication.

Par ailleurs, la commune invite le Dr Legrand à se rapprocher de la Communauté de communes Terres du Haut Berry afin d'étudier son éligibilité aux dispositifs d'aide destinés aux très petites entreprises (TPE).

4. Maintien des loyers et encadrement de la participation financière communale

Dans l'intérêt financier de la commune et conformément aux orientations retenues lors de la construction initiale du Pôle santé, il est proposé de maintenir les loyers à leur montant actuel.

Ce maintien s'inscrit dans l'équilibre financier initialement défini, selon lequel les loyers perçus ont vocation à couvrir les charges de fonctionnement du Pôle santé ainsi que le remboursement de l'emprunt contracté par la commune.

Par ailleurs, une enveloppe de **20 000 €** ayant été inscrite au budget d'investissement pour la réalisation de ce projet d'extension, il est proposé de plafonner à ce montant la participation financière de la commune au titre des dépenses d'investissement liées au projet.

Toute dépense supplémentaire relevant de la commune devra, le cas échéant, faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée délibérante et être compatible avec les crédits budgétaires disponibles.

5. Points à sécuriser avant la délibération définitive

Avant la signature de l'acte de vente et la mise en œuvre du projet, il conviendra de :

- faire valider le projet de division parcellaire par le notaire ;
- définir les servitudes nécessaires au maintien des passerelles et des réseaux ;
- confirmer la faisabilité réglementaire de la déclaration préalable relative aux passerelles couvertes ;
- actualiser les documents d'urbanisme conformément aux modifications demandées ;
- faire préciser par le notaire les modalités de restitution du terrain en cas de non-réalisation du projet, ainsi que les conditions d'exercice de la priorité de rachat de la commune ;
- vérifier la cohérence entre les dépenses prises en charge par la commune et le plafond d'investissement fixé à 20 000 €.
-

Points importants à vérifier avant le vote

Certains éléments méritent une attention particulière pour sécuriser juridiquement la future délibération :

- **Le plafond de 20 000 €** : les trois dépenses communales annoncées totalisent 23 534,60 € TTC (1800 € + 6200 € + 15534,60 €), soit un dépassement prévisionnel de 3 534,60 €. Il faut donc réexaminer la répartition des dépenses ou préciser les montants réellement imputés au budget communal.
- **La restitution du terrain** : une obligation de restitution automatique en cas de non-réalisation du projet doit être encadrée juridiquement par le notaire. Une clause résolutoire ou un mécanisme contractuel adapté pourrait être étudié.
- **La priorité de rachat** : il convient de distinguer un éventuel droit contractuel de préférence au profit de la commune du droit de préemption légal, qui ne s'applique que dans les conditions prévues par les textes.

Envoyé en préfecture le 14/10/2026

Reçu en préfecture le 14/10/2026

Publié le

ID : 018-211801451-20261012-2026CM10D008-DE



- Les délais de réalisation : il serait préférable de préciser leur point de départ dans l'acte, par exemple la date de signature de la vente, et de définir les conséquences d'un retard lié à une procédure administrative ou à un événement indépendant de l'acquéreur.
- La déclaration préalable des passerelles : le seuil de 20 m² ne suffit pas, à lui seul, à déterminer la formalité applicable. La nature des ouvrages, leur implantation, les surfaces existantes et les règles locales d'urbanisme devront être vérifiées.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, approuve ce projet tel qu'énoncé ci-dessus.

Diffusion sur le site internet de la commune à partir du 15/10/2026.

Le Maire
JACQUET Stéphanie



Le Secrétaire de séance
FLAUX Frédéric