



# PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

## DU 19 MAI 2009

### Commune de La Bouëxière

Département : Ille et Vilaine  
Nombre de membres du  
Conseil Municipal en  
exercice : 27  
Nombre de membres  
présents : 24  
Nombre de votants : 26

**Date de la Convocation :**  
13 mai 2009

**Date d'affichage du  
compte rendu**

L'an deux mille neuf, le 19 mai, à 20H30,  
Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement  
convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le  
lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur  
Stéphane PIQUET, Maire

**Présents :** Stéphane PIQUET, Marie-Claude MARTIN, Patrick LAHAYE, Aline GUILBERT, Philippe PLACE, Cécile BELLANGER, Gérard, BECEL, Annie-France TURPIN-CHEVALIER, Gilbert LE ROUSSEAU, Isabelle LOCHON-TROPEE, Daniel CHANTREL, Florence DANEL, Jürgen BUSER, Nathalie JEUNOT, Elie DEVASSY, Gwenaël FUSTIER, Olivier BONNEFOI, Estelle Kerdiles, Stéphane RASPANTI, Martine POSSON, Julien BACON, Alain CAZENAVE, Guy SAUTON, Nelly FREY.

**Absents :** Marie-France JOUAULT, Germaine LEBON, Jean-François BAGOT.

**Procurations :** Jean-François BAGOT à Alain CAZENAVE,  
Germaine LEBON à Guy SAUTON

**Désignation d'un secrétaire de séance :** Monsieur Philippe PLACE, seul candidat, est désigné secrétaire de séance.

#### **Approbation du procès-verbal du 28 avril 2009**

A l'invitation de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal approuve le procès verbal du 28 avril 2009 à l'unanimité.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'ajouter un point à l'ordre du jour : admission en non valeur.

Le conseil municipal, à l'unanimité, accepte cette modification.

**Rapporteur : Stéphane Piquet**

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il convient chaque année de procéder à la désignation des personnes qui figureront sur la liste préparatoire au jury d'assises.

Cette désignation s'effectue par tirage au sort sur les listes électorales de la commune, conformément à la loi n°78-788 du 28 juillet 1978 et du décret n°2002-195 du 11 février 2002.

Selon la répartition faite par arrêté préfectoral, 4 jurés sont à désigner pour La Bouëxière. Cependant, il convient de tirer au sort un nombre triple de celui fixé par Monsieur le Préfet, à savoir 12. Par ailleurs, les personnes tirées au sort qui n'auront pas 23 ans le 31 décembre 2010, c'est-à-dire nées après le 31 décembre 1987, ne devront pas être retenues.

Monsieur Julien Bacon, plus jeune membre du conseil municipal, est proposé par le maire pour effectuer le tirage au sort.

Le tirage au sort a désigné les personnes suivantes :

	Nom	Prénom	Date de naissance	Adresse	Ville
1	CURY	Emmanuel, Boris, Sacha	10/09/1987	13 Allée de la Grande Fontaine	35340 La Bouëxière
2	LOURY	Didier, Georges	27/07/1961	48 rue Jean Marie Pavy	35340 La Bouëxière
3	BEAUGENDRE Epouse SAUTON	Françoise	10/03/1962	29 allée du désert	35340 La Bouëxière
4	PRIME Epouse VIVIER	Marie-Joseph	24/07/1921	3 place du Père Gérard	35340 La Bouëxière
5	BOUGERIE	Hermann, Olivier, Ange	22/01/1984	5 impasse des Chênes	35340 La Bouëxière
6	NEVEU Epouse HOUGET	Patricia, Louisette, Bernadette	14/03/1969	1 rue de Chateaubriand	35340 La Bouëxière
7	SELTRECHT	Richard, Christian, Pascal	02/08/1973	8 rue de Chateaubourg	35340 La Bouëxière
8	PAPIN Epouse VIAUX	Amélie	16/12/1932	5 place du général De Gaulle	35340 La Bouëxière
9	MAILLARD	Eric	12/02/1967	2 rue de Chateaubriand	35340 La Bouëxière
10	JEANY Epouse BRETON	Marie, Gilberte	03/11/1959	21 Chevré	35340 La Bouëxière
11	OGER Epouse GUYOT	Brigitte	11/02/1952	17 la Sapinière	35340 La Bouëxière
12	HORVAIS	Stéphane	05/12/1981	1 allée Robert Schuman	35340 La Bouëxière

**Décision du conseil municipal :**

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

- prend acte de la liste des jurés telle que ci-dessus présentée

**Rapporteur : Stéphane Piquet**

Monsieur le Maire expose que la société Graniou, aménageur pour France Télécom, nous a adressé une demande pour réaménager le relais situé sur le pylône Bouygues Télécom au lieu-dit « la Baillée sur le bois ». En outre, le bail expire en octobre 2009. Il est demandé de le renouveler pour 12 ans.

Ce réaménagement consiste à l'adaptation des équipements au cahier des charges Orange actuel, et au remplacement des antennes existantes par des antennes de nouvelle génération. Le montant du loyer annuel est de 1800€ et sera augmenté annuellement de 2%.

Il sera demandé à l'opérateur Orange de procéder après réaménagement à des mesures de champs électromagnétiques qui devront être effectuées par une entreprise accréditée COFRAC (Comité français d'accréditation).

Monsieur le Maire précise que la mesure du champ magnétique concernera les émissions du pylône donc des 3 opérateurs réunis.

Il est proposé au conseil municipal :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer le bail avec la société Orange France.

---

**Décision du conseil municipal :**

Le conseil Municipal, à l'unanimité, et après en avoir délibéré,

- autorise Monsieur le Maire à signer le bail avec la société Orange France.

**Rapporteur : Philippe Place, adjoint aux finances**

Monsieur Place expose que le tarif de l'accueil périscolaire n'a pas augmenté depuis 2007 alors que les frais de fonctionnement du service augmentent chaque année. Il est donc proposé une augmentation de 5 centimes, soit 3,03%.

Tarif actuel (matin ou soir)	1,65€ (inchangé depuis 2007)
Tarif proposé (matin ou soir)	1,70€

Monsieur Alain Cazenave demande si l'accueil périscolaire est déficitaire.

Monsieur Philippe Place répond que l'accueil périscolaire affichait en 2007 un déficit de 18800€ et de 17450€ en 2008. Avec 16200 prestations en 2008, Monsieur Place précise que cela représente un déficit de 1.08€ pour chacune d'entre elles.

Il est proposé au conseil municipal d'adopter les tarifs tels que présentés ci-dessus à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2009.

---

**Décision du conseil municipal :**

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

- adopte les tarifs tels que présentés ci-dessus

**Rapporteur : Philippe Place, adjoint aux finances**

Monsieur Philippe Place expose au conseil municipal que la politique tarifaire actuelle n'est pas satisfaisante. Il existe quatre tranches, la dernière regroupant 70% des usagers. Cette dernière tranche contient aussi bien un couple + un enfant qui touche l'équivalent de 2 SMIC que les plus hauts revenus.

Dans le but d'une plus grande équité, il est proposé d'une part de créer deux tranches supérieures supplémentaires (ce qui permettra de différencier les revenus des tranches les plus élevés) et d'autre part, de diminuer les tarifs pour les trois premières tranches.

Le tarif de la 1<sup>ère</sup> tranche sera de 1.36€ ce qui correspond approximativement au coût des denrées alimentaires pour un repas. La 4<sup>ème</sup> tranche correspond au prix moyen. Il sert de référence pour le calcul des tranches supérieures et inférieures.

Les tarifs proposés sont les suivants :

Répartition par tranche en €		Tarifs 2008/2009 en €	Tarifs 2009/2010 en €	Variation par rapport au tarif T4 en €
Tranche 1	Quotient Familial < ou = à 392	2,01	1,36	-60 %
Tranche 2	Quotient Familial > à 392 & < ou = à 557	2,51	2,04	-40 %
Tranche 3	Quotient Familial > à 557 & < ou = à 680	3,03	2,72	-20 %
Tranche 4	Quotient Familial > à 680 & < ou = à 880	3,35	3,40	+0
Tranche 5	Quotient Familial > à 880 & < ou = à 1080		4,08	+20 %
Tranche 6	Quotient Familial > 1080		4,76	+40 %

Le quotient familial (QF) est calculé selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Revenus imposables après abattement} / 12}{\text{Nombre de parts (figurant sur la déclaration de revenus)}}$$

*Jusqu'au 31 août, les revenus et nombre de parts considérés sont ceux de 2007, à partir du 1<sup>er</sup> septembre, ceux de 2008.*

Sans présentation des justificatifs, il sera appliqué le tarif de la tranche 6. Exceptionnellement, en cas de changement important de situation en cours d'année, il sera possible, sur justificatifs, d'affecter l'utilisateur sur une autre tranche.

Il est également proposé de modifier les tarifs des adultes. L'augmentation appliquée au personnel communal et aux enseignants s'explique par la raison suivante : il n'était pas concevable qu'un adulte puisse avoir un coût du repas inférieur à celui d'un enfant de la 6<sup>ème</sup> tranche. Le tarif des adultes a donc été aligné sur celui de la dernière tranche.

Le tarif pour les enfants ne résidant pas à La Bouëxière ou n'appartenant pas au groupe scolaire Charles Tillon, le tarif reste inchangé à 5.00€

Public concerné	Tarifs 2008/2009	Tarifs 2009/2010
Personnel communal et enseignants	4,35 €	4,76 €
Enfants hors cadre périscolaire	5.00 €	5.00 €
Personnel extérieur, accompagnateurs	5,46 €	5,50 €

Monsieur Cazenave demande à quelle tranche appartient un couple touchant l'équivalent d'un SMIC. Monsieur Place répond qu'un couple + 1 enfant avec un SMIC appartient à la tranche 1 ; qu'un couple + un enfant avec deux SMIC sera dans la tranche 4.

Madame Gwenaël Fustier demande pourquoi a-t-on choisi le quotient familial des impôts et non celui de la CAF. Monsieur Place répond que le QF de la CAF intègre les prestations familiales, ce qui aurait pu entraîner des changements importants de tranches pour des personnes disposant de faibles revenus. De plus, Monsieur Place précise que le QF de la CAF compte le 3<sup>ème</sup> enfant pour une demi-part alors que le QF des impôts le compte comme une part.

Madame Estelle Kerdilés demande pourquoi les nouveaux tarifs du restaurant scolaire ne sont pas applicables au 1<sup>er</sup> septembre 2009 mais dès le 1<sup>er</sup> juillet. Monsieur le Maire répond que la CAF exigeait que la nouvelle politique tarifaire concernant l'accueil de loisirs soit mise en place dès le 1<sup>er</sup> juillet. Dans un souci de cohérence, il a semblé plus simple d'appliquer toutes les nouvelles politiques tarifaires à la même date.

L'assemblée est invitée à adopter les tarifs tels que présentés ci-dessus qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

---

#### **Décision du conseil municipal :**

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

- adopte les tarifs tels que présentés ci-dessus

#### **Rapporteur : Philippe Place, adjoint aux finances**

Monsieur Philippe Place expose que dans le cadre du contrat enfance jeunesse, la CAF demande que soit pris en compte le quotient familial dans la tarification de l'accueil de loisirs.

Il est donc proposé de fixer les tranches sur les bases du quotient familial déjà défini pour les tarifs du restaurant scolaire. Il existait une dégressivité liée au nombre d'enfants présents : elle est partiellement maintenue pour éviter que les familles ayant plus de 2 enfants voient leurs tarifs augmenter de manière importante.

## 1) Tarifs à la journée

Tranche	Quotient Familial (€)	1 enfant (€)	Variation par rapport au tarif T4	2 enfants présents ou plus / par enfant (€)
1	Quotient Familial < ou = à 392	6,94	-15 %	4,75
2	Quotient Familial > à 392 & < ou = à 557	7,34	-10 %	5,15
3	Quotient Familial > à 557 & < ou = à 680	7,75	-5 %	5,56
4	Quotient Familial > à 680 & < ou = à 880	8,16	+0	5,97
5	Quotient Familial > à 880 & < ou = à 1080	8,57	+5 %	6,38
6	Quotient Familial > 1080	8,98	+10 %	6,79
<i>Actuel</i>		<i>8,16</i>		<i>5,97</i>

Il n'y a pas de réduction plus importante pour les familles de plus de 2 enfants car à partir du 3<sup>ème</sup> enfant les prestations familiales augmentent. Ces tarifs s'entendent prestation CAF déduite et correspondent au montant à régler par les familles. Les familles non allocataires CAF ou MSA se verront appliquer une majoration de 3,27€ par enfant.

## 2) Tarifs à la demi-journée

Il est possible pour les enfants de venir en demi-journée uniquement le mercredi hors vacances scolaires. Dans ce cas, le prix de la tranche 4 correspond à 75% du prix d'une journée. Le taux de 75 % est dorénavant appliqué après déduction de la prestation CAF, ce qui produit une baisse du tarif dans une grande majorité des cas.

Tranche	Quotient Familial (€)	1 enfant (€)	Variation par rapport au tarif T4	2 enfants présents ou plus / par enfant (€)
1	Quotient Familial < ou = à 392	5,20	-15 %	4,10

2	Quotient Familial > à 392 & < ou = à 557	5,51	-10 %	4,41
3	Quotient Familial > à 557 & < ou = à 680	5,81	-5 %	4,71
4	Quotient Familial > à 680 & < ou = à 880	6,12	+0	5,02
5	Quotient Familial > à 880 & < ou = à 1080	6,43	+5 %	5,33
6	Quotient Familial > 1080	6,73	+10 %	5,63
<i>Actuel</i>		6,985		5,345

Ces tarifs s'entendent prestation CAF déduite et correspondent au montant à régler par les familles. Les familles non allocataires CAF ou MSA se verront appliquer une majoration de 1,64€ par enfant.

### 3) Tarifs des mini camps

Il a été appliqué à la 4<sup>ème</sup> tranche, qui sert de référence pour le calcul des tranches supérieures et inférieures une augmentation de 1,5% du prix actuel (cette augmentation tient compte de l'augmentation des frais de fonctionnement : transports...). Ce tarif vient en supplément du prix de journée.

Les tarifs des prestations ne sont plus calculés selon le nombre de journées mais selon l'âge des enfants, c'est-à-dire selon l'intensité des animations.

Tranche	Quotient Familial (€)	3-5 ans	6-8 ans	9-12 ans	Variation par rapport au tarif T4
1	Quotient Familial < ou = à 392	16,58	34,54	47,28	-15 %
2	Quotient Familial > à 392 & < ou = à 557	17,56	36,57	50,06	-10 %
3	Quotient Familial > à 557 & < ou = à 680	18,53	38,60	52,84	-5 %
4	Quotient Familial > à 680 & < ou = à 880	19,51	40,63	55,62	+0
5	Quotient Familial > à 880 & < ou = à 1080	20,48	42,66	58,40	+5 %
6	Quotient Familial > 1080	21,46	44,69	61,18	+10 %
<i>Actuel</i>		<i>19,22</i>	<i>40,03</i>	<i>54,80</i>	

L'assemblée est invitée à adopter les tarifs tels que présentés ci-dessus qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2009 :

**Décision du conseil municipal :**

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

- adopte les tarifs tels que présentés ci-dessus



**Rapporteur : Monsieur Patrick Lahaye**

Monsieur Patrick Lahaye expose au Conseil municipal qu'il convient comme chaque année d'augmenter le forfait journalier des animateurs intervenant à l'accueil de loisirs le mercredi. Monsieur Patrick Lahaye rappelle également que les charges sociales applicables sont différentes pour les vacances du mercredi et celles des vacances scolaires, c'est pourquoi, il convient de conserver des tarifications différenciées.

Monsieur Lahaye propose d'appliquer une augmentation de 1,50 %.

Animateurs intervenants le Mercredi	Rémunération 2008	Proposition 2009 (+1,50%)
Diplômés	45,86 € / jour	46,55 € / jour
Stage de perfectionnement	39,71 € / jour	40,31 € / jour
Stage pratique BAFA	32,00 € / jour	32,48 € / jour
Non diplômés	23,44 € / jour	23,79 € / jour

Monsieur Lahaye informe également l'assemblée qu'à l'instar de chaque année, il convient de procéder à la fixation de la rémunération des animateurs de l'accueil de loisirs pour les prochaines vacances et la prochaine année scolaire.

Il rappelle que les effectifs d'encadrement pour cet été seront comme en 2008, limités aux exigences réglementaires.

Monsieur Lahaye présente la proposition de tarifs de rémunération, proposition basée sur une augmentation de 1,50 % comme pour les mercredis.

Il est par ailleurs proposé que les animateurs qui auront en charge la surveillance des mini-camps perçoivent comme en 2008, une majoration de ce traitement de 20 % pour les dites journées, compte tenu du surcroît de responsabilité soit :

Animateurs intervenant pendant les vacances scolaires	Rémunération 2008	Proposition 2009 (+1.50 %)	Rémunération journalières 2009 majorées (+20 %) Mini camps
Diplômés	41,86 € / jour	42,49 € / jour	50,99 € / jour
Stage de perfectionnement	36,40 € / jour	36,95 € / jour	44,34 € / jour
Stage pratique BAFA	29,55 € / jour	29,99 € / jour	35,99 € / jour
Non diplômés	21,99 € / jour	22,32 € / jour	26,78 € / jour

Il est proposé au conseil municipal d'adopter les rémunérations des animateurs telles que présentées ci-dessus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 :

**Décision du conseil municipal :**

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

- adopte les rémunérations des animateurs telles que présentées ci-dessus

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Gilbert Le Rousseau expose que compte tenu du bilan financier prévisionnel de la ZAC Maisonneuve, il est proposé de fixer les tarifs des terrains de la manière suivante :

- Terrains pour lots individuels : 75 €HT soit 89,7 € TTC.
- Collectifs : 140 € HT le m<sup>2</sup> de SHON soit 167,44 € TTC
- Terrains « Aiguillon » : 69 € HT le m<sup>2</sup> de terrain soit 82,52 € TTC.

La commercialisation des lots individuels débutera prochainement.

Monsieur le Maire souligne le travail de la municipalité qui a permis de faire baisser le prix TTC du m<sup>2</sup> pour les lots individuels de 120€ à 89.70€, soit une diminution de plus de 30%. Monsieur le Maire précise également qu'il reste 600 000€ de réserve financière sur le bilan prévisionnel de la ZAC, somme qui pourrait servir pour construire de nouveaux aménagements ou de nouveaux bâtiments.

Monsieur Cazenave demande quel est le prix moyen du m<sup>2</sup> dans l'intercommunalité. Monsieur le Maire répond entre 90 et 100€ TTC.

Monsieur Place demande quelle décision a été prise quant aux parkings optionnels. Monsieur Le Rousseau répond que l'option 1 , à savoir conserver le parking le plus proche du terrain « Aiguillon » a été retenue.

Le conseil municipal est donc invité à accepter les tarifs présentés ci-dessus.

**Décision du conseil municipal :**

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

- accepte les tarifs tels que présentés ci-dessus

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

La commune a approuvé lors du Conseil Municipal du 16 janvier 2008 son Plan Local d'Urbanisme.

Par courrier en date du 14 mai 2007, M. le Préfet d'Ille et Vilaine nous demande de mettre notre PLU en conformité avec le Scot du Pays de Rennes et cela avant le 14 mai 2010.

D'autre part, il s'avère nécessaire de procéder à la modification de plusieurs points du règlement et des documents graphiques du PLU.

En préambule, Monsieur Le Rousseau indique que deux procédures vont débuter : une modification du PLU qui fera l'objet d'une seule délibération et une révision simplifiée du PLU dont chaque révision devra être approuvée par une délibération. Il précise que la révision est une procédure plus complexe car elle doit faire l'objet d'une information au public, d'une enquête publique, de réunions avec les associations et les personnes associées (communes..) et d'un rapport du commissaire enquêteur. Dans un souci de transparence, la modification et la révision se dérouleront en même temps.

Monsieur Cazenave déclare qu'il n'est pas prêt à voter avant concertation. Monsieur Le Rousseau répond qu'il s'agit ici d'approuver le lancement des procédures.

## **Sur les documents graphiques :**

### **Adaptation de la ZA Bellevue aux besoins de la commune et aux contraintes imposées par la communauté de communes du pays de Liffré**

Les surfaces prévues en zonage 1AUAb représentent actuellement une surface de plus de 8 ha, alors que le SCOT recommandait de réduire ces surfaces au regard de la taille de la commune. De plus, les statuts de la communauté de communes prévoient qu'une zone artisanale supérieure à 5 Ha est gérée par l'intercommunalité, qui n'est pas intéressée par celle-ci. Il s'avère donc nécessaire de modifier le zonage 1AUAb de la zone artisanale de Bellevue pour partie en zone 2AUA et en partie zone UEb (pour accueillir un lotissement communal). Il restera donc 5 hectares en zone 1AUAb pour permettre la réalisation de la zone artisanale de Bellevue 2.

### **Adaptation des zonages dans le secteur de Maisonneuve pour répondre à la demande en habitat adapté aux personnes âgées**

Les structures de soin et d'hébergement des personnes âgées sont considérées par les instances départementales comme suffisantes sur la commune de la Bouëxière et plus largement sur la communauté de communes du pays de Liffré : la maison de retraite a été récemment étendue. En revanche la demande est forte en habitat adapté pour personnes vieillissantes ou dépendantes afin de faciliter le maintien à domicile. Le projet déjà bien avancé d'un bâtiment de service intergénérationnel qui permettra l'accueil de personnes âgées ou handicapées dans des logements adaptés, l'accueil de familles, l'accueil de jeunes enfants dans une structure micro crèche.

Dans le secteur Nord Est de la ZAC Maisonneuve, il s'avère nécessaire pour répondre à ces besoins :

1. d'adapter la légende des orientations d'aménagement : créer une nouvelle légende pour les équipements d'intérêt collectif de service intergénérationnel et préciser le PADD : supprimer le point 2 (extension de la maison de retraite),
2. de plus, il convient de modifier l'article 3 dans le titre 1 des dispositions générales de la manière suivante : « la zone UP liée aux équipements comportant les secteurs UPS pour les équipements sociaux et / ou médicaux, et UPe pour des équipements liés à de l'enseignement et ou à l'accueil des enfants »,
3. d'adapter les orientations d'aménagements aux documents graphiques de la ZAC Maisonneuve. En effet, sur le graphique le zonage 1AUCc correspond à de l'habitat centralisé, il convient donc de modifier les orientations d'aménagements en transformant la dominante équipement (couleur mauve) en dominante habitat pour logements individuels denses ou collectifs.

### **Rectification d'une erreur secteur de la Haye**

Dans le secteur de la Haye, une incohérence est apparue entre le zonage inscrit dans le règlement du PLU et les plans de zonage, et le document graphique du PADD, ainsi que dans les orientations d'aménagement. Afin de ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD et de remédier à ces incohérences, il s'avère nécessaire :

- de transférer l'emplacement du CLSH et de la future école maternelle inscrit dans le secteur de la Haye au PADD et sur le document d'orientation, sur un emplacement situé au nord de la salle polyvalente, actuellement en zone 1AUL qui sera modifié en zone 2AUPE,
- de supprimer l'inscription de l'extension de la salle des fêtes sur le PADD,
- de supprimer le zonage équipement (couleur mauve) et de le remplacer par un

zonage à dominante habitat : « ci » logement individuel diffus ou dense (couleur orange).

Monsieur Guy SAUTON fait remarquer qu'en tant que membre de la commission municipale urbanisme, il aurait souhaité être informé de la dernière réunion d'information aux riverains. Monsieur Le Maire répond que certaines réunions avec les riverains peuvent revêtir un aspect privé.

### **Mise en cohérence du PLU à l'objectif de maintien de l'activité agricole**

Dans le secteur du Bouessay, il convient de réduire le zonage 2AUe et de le mettre en zone Ab pour partie, interdisant toute construction, afin de permettre le maintien de l'activité agricole conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture.

### **Emplacement réservé n°3**

Retrait de l'ER n°3 pour création d'un cheminement piétonnier au 25 rue Théophile Rémond. En effet, celui-ci divise la propriété en 2 et ne sera pas utilisé en tant que tel. Par ailleurs, il existe actuellement sur cette même rue deux passages qui relient le lotissement de St Martin à la rue Théophile Rémond.

### **Emplacement réservé n°1 : Cimetière**

Déplacement de l'ER n°1 sur la zone Nc actuelle car il existe une incohérence avec les orientations d'aménagement où était prévu un espace vert ; par conséquent la zone NC devient l'ER n°1 (la zone NC disparaît).

### **Extension de la zone commerciale autour de la place de l'Europe**

Extension de la trame bleue sur le document d'orientation afin d'inclure une partie du parking Place de l'Europe en zone commerces potentiels. Cette modification a pour objectif de s'adapter à la réalité foncière et commerciale actuelle.

## **Sur le règlement :**

### **Zone UP**

Il convient d'adapter le règlement au document graphique :

- l'article UP2 pour le secteur UPs (point 5) sera modifié de la façon suivante : « les équipements sociaux et / ou médicaux ».
- Pour le secteur UPe (point 6) : « les équipements liés à l'enseignement et ou à l'accueil des enfants ».
- de modifier l'article 3 du titre 1 des dispositions générales de la manière suivante : les zones UP sont liées aux équipements comportant les secteurs UPS, des équipements à objectifs sociaux et ou médicaux et UPe pour des équipements liés à l'enseignement et ou à l'accueil des enfants.

### **Zone UC – UE**

Modification des articles 7 en zone UC – UE qui imposent des hauteurs de 3,50m maxi au-delà de la bande de 20 mètres par rapport à la voie. Il est proposé :

- soit d'augmenter la hauteur maximum
- soit d'augmenter la bande
- soit de supprimer la bande des 20 m.

Ces 3 propositions seront à étudier avec un cabinet d'architecte.

### **Zone Nh**

- Modification des articles Nh7 et Nh10 qui imposent des hauteurs maxi pour les annexes de 3,50 m au point le plus haut, il est proposé de modifier en inscrivant 3,50 m à l'égout du toit,
- Augmenter la surface de SHON possible pour des extensions en zone Nh (articles Nh9 et

Nh14) qui est actuellement de 70 m<sup>2</sup> de SHON. Il est proposé de parler d'emprise au sol pour permettre aux petites habitations d'avoir une capacité d'extension supérieure.

- modification de l'article N2 pour permettre de faire référence à l'inventaire du patrimoine architectural et calquer le règlement de la zone A2 pour la zone Nh et de permettre la modification du recensement de l'inventaire du patrimoine architectural, si nécessaire.

#### **Zone UEb – Nh**

- Modification de l'article 10 en zone UEb qui impose une hauteur de 6 m maxi à l'égout du toit ou à l'acrotère. Il est proposé de porter cette hauteur à 6,50 m pour des raisons techniques.

#### **Article Nh6**

- Actuellement, l'article prévoit que « les constructions (...) doivent s'implanter à 5m au moins de la limite des voies et emprises publiques sauf indication contraire sur document graphique. » Il est proposé que cette réglementation ne s'applique pas aux annexes et de porter pour celles-ci la limite à 2m minimum, sauf contraintes techniques liées à des aménagements de voirie.

#### **Toutes zones : précision de l'article 7 : limites séparatives**

Ajouter le point suivant au texte de l'article :

- Passer à 2,80 m en cas de rénovation une isolation par l'extérieur du bâtiment existant.

#### **ZAC Maisonneuve :**

- modification de l'article UE10 dans le secteur UEA : nombre d'étages droits, actuellement, R+1+1 étage en attique ou sous combles à modifier en R +2 +1 étage en attique ou sous combles. Hauteur maximale (hors attique) à l'égout du toit ou à l'acrotère : 7m actuellement à modifier à 9,50 m.

Monsieur Alain Cazenave demande s'il y aura une différence de délai entre la modification et la révision du PLU. Monsieur Le Rousseau répond qu'en théorie la révision est plus longue. Monsieur le Maire précise que la modification et la révision devraient se terminer début 2010.

Le code de l'urbanisme (art L.123-13) prévoit en effet que la procédure de modification est utilisée si la modification envisagée

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance de qualité des sites des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Cette procédure est menée par le maire qui notifie le projet aux personnes publiques associées et le soumet à enquête publique.

Aucune concertation n'est prévue par les textes ni de délibération de lancement de la procédure. Cependant, par volonté de transparence, la municipalité souhaite faire connaître les travaux qu'elle envisage et mener une concertation avec l'ensemble des habitants et propriétaires concernés.

Une réunion publique sera donc organisée en même temps que la procédure de révision simplifiée avant la mise en enquête publique afin de pouvoir faire évoluer le projet au regard des échanges réalisés lors de cette réunion.

Le conseil municipal est invité à autoriser le maire à lancer cette procédure de modification du PLU.

### Décision du conseil municipal :

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

- autorise Monsieur le Maire à lancer la procédure de modification du PLU

---

9 RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONCERTATION

ZAC DES ROCHERS

---

#### **Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Gilbert Le Rousseau, expose qu'actuellement un projet est bloqué à savoir :

Dans la ZAC des Rochers, il convient d'inverser les 2 zonages UEa et NL pour des surfaces équivalentes, car des constructions étaient prévues sur l'ancienne carrière. La construction de 10 logements sociaux et de 30 logements en accession libre et aidée par un groupement de bailleurs sociaux est un projet d'intérêt général. Pour des raisons techniques, il est opportun d'avoir un zonage NL (sports et loisirs) à l'emplacement de l'ancienne carrière et un zonage UEa pour les constructions.

Monsieur Le Rousseau :

- indique que la procédure de révision simplifiée permettra la réalisation du projet de constructions de ces logements
- indique que la révision simplifiée nécessite de procéder à une concertation dans les formes prévues à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- indique qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Monsieur Le Rousseau expose les modalités de concertation :

- Une réunion publique de concertation aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique
- Une réunion d'associations avec les personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique
- Le dossier décrivant le projet et présentant ses conséquences sur le dossier de PLU : la modification du zonage envisagée sera mis à la disposition du public en mairie durant 30 jours et un registre permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

L'information nécessaire sera effectuée dans Ouest-France.

Monsieur Stéphane Raspanti demande si installer une aire de jeux sur une ancienne carrière n'est pas dangereux. Monsieur Le Maire répond qu'un premier sondage a révélé que les produits présents dans la carrière n'étaient pas nocifs. De plus, 50 cm de terre seront ajoutés. Enfin, un dernier sondage aura lieu une fois l'opération terminée.

Monsieur Guy Sauton demande quelle a été la réaction des riverains lorsqu'ils ont appris ce changement de zonage. Monsieur le Maire indique que sans ces changements de zone, le bailleur social n'aurait pas investi et que les bâtiments déjà existants n'auraient pas eu de voirie. Il précise que les riverains ont demandé à ce que les flux des véhicules soient limités aux alentours de leurs habitations. Cette demande a été prise en compte : une entrée directe sera créée pour au moins la moitié des nouveaux logements.

Le conseil municipal est invité à autoriser le Maire à :

- mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé.

En fonction des avis émis, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier.

**Décision du conseil municipal :**

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

- autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les procédures nécessaires permettant de donner une suite favorable au dossier exposé

---

10 RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONCERTATION

RECTIFICATION D'ERREURS TECHNIQUES EN ZONE NH

---

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Le Rousseau expose qu'actuellement divers projets d'extension de constructions ou de constructions d'annexes sont bloqués, car il coexiste deux zonages Nh et A sur une même propriété, sachant qu'il est impossible d'édifier une construction en zone A. Il est donc proposé de faire correspondre la zone Nh à la propriété foncière.

Monsieur Le Rousseau :

- indique que la procédure de révision simplifiée permettra la réalisation du projet de constructions de ces logements
- indique que la révision simplifiée nécessite de procéder à une concertation dans les formes prévues à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- indique qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Monsieur Le Rousseau expose les modalités de concertation :

- Au titre de l'article L 112-3, la chambre d'agriculture sera consultée avant l'enquête publique
- Une réunion publique de concertation aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique
- Une réunion d'associations avec les personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique
- Le dossier décrivant le projet et présentant ses conséquences sur le dossier de PLU : la modification du zonage envisagée sera mis à la disposition du public en mairie durant 30 jours et un registre permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

L'information nécessaire sera effectuée dans Ouest-France.

Le conseil municipal est invité à autoriser le Maire à :

- mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé.

En fonction des avis émis, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier.

**Décision du conseil municipal :**

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

- Autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé.

---

11 RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONCERTATION

---

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Le Rousseau expose qu'il s'avère nécessaire de transformer le zonage Nd, devenu sans objet sur la commune, en zonage NL afin de permettre l'implantation d'un parking et d'une aire de pique-nique avec cheminement doux pour accès à la forêt de la Corbière par le chemin romain inscrit au PDIPR (ce qui implique la suppression du point 7 dans le règlement de la zone N).

De plus, il est nécessaire de préciser le règlement article N2 point 4 : les aires de stationnement sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une intégration paysagère seront autorisées dans les secteurs Nb, Nc, Ne, Nh, Ns et NL.

Monsieur Le Rousseau :

- indique que la procédure de révision simplifiée permettra la réalisation d'une aire de pique-nique et d'un parking
- indique que la révision simplifiée nécessite de procéder à une concertation dans les formes prévues à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- indique qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Monsieur Le Rousseau expose les modalités de concertation :

- Une réunion publique de concertation aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique
- Une réunion d'associations avec les personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique
- Le dossier décrivant le projet et présentant ses conséquences sur le dossier de PLU (la modification du zonage envisagée sera mis à la disposition du public en mairie durant 30 jours et un registre permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

L'information nécessaire sera effectuée dans Ouest-France.

Le conseil municipal est invité à autoriser le Maire à :

- mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

En fonction des avis émis, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier.

**Décision du conseil municipal :**

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

- autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé.

---

**12 RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONCERTATION**

**CLASSEMENT DE 3 SECTEURS EN MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE**

---

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Le Rousseau expose que conformément à la demande du SCOT, les trois secteurs suivants : la Malécotais, la Malnoë et la Haute Plardais sont considérés comme des milieux



naturels d'Intérêt Ecologique pour des raisons d'intérêt faunistique et floristique, compte tenu de la présence de prairies dans ces secteurs.

Il conviendra donc de placer ces secteurs en zone Np et de réduire les zones A. La superficie de ces 3 secteurs n'est pas aujourd'hui connue.

Monsieur Le Rousseau :

- indique que la révision simplifiée nécessite de procéder à une concertation dans les formes prévues à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- indique qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Monsieur Le Rousseau expose les modalités de concertation :

- Au titre de l'article L 112-3, la chambre d'agriculture sera consultée avant l'enquête publique
- Une réunion publique de concertation aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique
- Une réunion d'associations avec les personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique
- Le dossier décrivant le projet et présentant ses conséquences sur le dossier de PLU (la modification du zonage envisagée sera mis à la disposition du public en mairie durant 30 jours et un registre permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

L'information nécessaire sera effectuée dans Ouest-France.

Monsieur le Maire ajoute que vu l'impact éventuel sur l'espace agricole, les commissions Urbanisme et Agriculture devront étudier précisément l'étendue des zones concernées et mener une concertation avec les exploitants agricoles.

Le conseil municipal est invité à autoriser le Maire à :

- mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

En fonction des avis émis, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier.

#### **Décision du conseil municipal :**

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

- autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

---

13 RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONCERTATION

MODIFICATION DES ZONES U<sub>H</sub> EN N<sub>H</sub>

---

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Le Rousseau expose que pour se mettre en conformité avec le SCOT, toutes les zones Uh de la commune doivent être transformées en zone Nh afin de protéger les espaces agricoles. Dans les zones Nh, toute nouvelle construction sur terrain non bâti est interdite.

Monsieur Le Rousseau :

- indique que la révision simplifiée nécessite de procéder à une concertation dans les formes prévues à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- indique qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Monsieur Le Rousseau expose les modalités de concertation :

- Une réunion publique de concertation aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique
- Une réunion d'associations avec les personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique
- Le dossier décrivant le projet et présentant ses conséquences sur le dossier de PLU (la modification du zonage envisagée sera mis à la disposition du public en mairie durant 30 jours et un registre permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

L'information nécessaire sera effectuée dans Ouest-France.

Monsieur le Maire précise que les conséquences de cette disposition vont entraîner l'inconstructibilité des terrains en zone Uh actuellement non bâtie. Cette mesure est cependant imposée par la mise en conformité avec le SCOT.

Le conseil municipal est invité à autoriser le Maire à :

- mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

En fonction des avis émis, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier.

#### Décision du conseil municipal :

Le Conseil Municipal, à la majorité des suffrages (3 votes contre), et après en avoir délibéré,

- autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

---

## 14 RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE CONCERTATION

MODIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES POUR LES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES

---

### **Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Le Rousseau expose que toute construction est actuellement interdite dans la marge de recul. La commune étant organisée en hameaux, un nombre important d'habitations se trouve touché par cette contrainte. En 2009, de nombreux permis de construire ont dû être refusés pour ce motif.

Il convient de permettre dans ces marges de recul les extensions des habitations et les bâtiments annexes sur les terrains bâtis sans se rapprocher de la voie et donc d'inscrire cette disposition dans les dispositions générales du règlement du PLU.

Monsieur Le Rousseau :

- indique que la révision simplifiée nécessite de procéder à une concertation dans les formes prévues à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.
- indique qu'à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Monsieur Le Rousseau expose les modalités de concertation :

- Une réunion publique de concertation aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique

- Une réunion d'associations avec les personnes publiques associées sera organisée avant l'enquête publique
- Le dossier décrivant le projet et présentant ses conséquences sur le dossier de PLU (la modification du zonage envisagée sera mis à la disposition du public en mairie durant 30 jours et un registre permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

L'information nécessaire sera effectuée dans Ouest-France.

Le conseil municipal est invité à autoriser le Maire à :

- mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

En fonction des avis émis, le conseil municipal sera saisi pour examiner les éventuelles incidences sur le dossier.

**Décision du conseil municipal :**

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

- autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les procédures nécessaires qui permettront de donner une suite favorable au dossier exposé,

---

**15 ACHAT D'UN TERRAIN À L'AIB (ASSOCIATION IMMOBILIÈRE DE LA BOUËXIÈRE)**

---

**Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau**

Monsieur Le Rousseau informe l'assemblée que des négociations ont eu lieu avec l'association immobilière de La Bouëxière (AIB) afin d'acquérir une parcelle lui appartenant.

En effet, des travaux d'aménagement et de sécurité ont été effectués aux abords de l'école Saint Joseph nécessitant de couper l'angle du garage se situant sur la parcelle. Un accord a été trouvé sur les modalités de la transaction. Les conditions de l'achat sont les suivantes :

- Prix d'achat de 1000€ pour la parcelle 298P d'une surface environ 100m<sup>2</sup>
- Prise en charge par la commune : des formalités administratives, de la réfection de l'angle coupé du mur du garage, de l'abaissement du niveau des pièges à eau, d'un agencement du trottoir et du déplacement éventuel du compteur d'eau.

Le conseil municipal est invité à :

- accepter l'achat de la parcelle appartenant à l'AIB dans les conditions décrites ci-dessus
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte correspondant et tout document y afférent.

**Décision du conseil municipal :**

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

- accepte l'achat de la parcelle appartenant à l'AIB dans les conditions décrites ci-dessus
- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte correspondant et tout document y afférent.

---

**16 ADMISSION EN NON VALEUR**

---

Cette délibération n'avait pas lieu d'être et a donc été annulée. Elle n'a pas été envoyée à la Préfecture.

### **Informations diverses**

Questionnaire SADIV POUR L'ATTRIBUTION DES LOTS MAISONNEUVES

Monsieur Le Rousseau présente à l'assemblée le questionnaire que doivent remplir les personnes qui souhaitent réserver un terrain.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le prochain conseil devait avoir lieu le 2 juin 2009. Il est proposé de le repousser au 30 juin 2009.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23H30.