



PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 24 MARS 2009

Commune de La Bouëxière

Département : Ille et Vilaine
Nombre de membres du Conseil
Municipal en exercice : 27
Nombre de membres présents : 22
Nombre de votants : 27

L'an deux mille huit, le 24 mars 2009, 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

Date de la Convocation :
18 mars 2009

**Date d'affichage du compte
rendu**

21 avril 2009

Présents : Stéphane PIQUET, 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, Martine POSSON, Guy SAUTON, Germaine LEBON, Jean-François BAGOT, Nelly FREY.

Absents : Marie-Claude MARTIN, Stéphane RASPANTI, Julien BACON, Alain CAZENAVE, Marie-France JOUAULT,

Procurations : Marie-Claude Martin à Stéphane Piquet, Stéphane Raspanti à Olivier Bonnefoi, Julien Bacon à Florence Danel, Alain Cazenave à Guy Sauton, Marie-France Jouault à Jean-François Bagot.

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

1. CONVENTION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC MAISONNEUVE : APPROBATION DE L'AVENANT N°1

Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau, adjoint à l'urbanisme

Monsieur Gilbert Le Rousseau informe l'assemblée que les études d'avant-projet ont confirmé la nécessité de réaliser un giratoire à l'entrée de la ZAC Maisonneuve depuis la RD 106 et que cet ouvrage, en raison de la topographie du site doit s'implanter sur des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la ZAC. Il est donc nécessaire d'augmenter le périmètre d'intervention de la SADIV (annexe joint).

Un avenant a donc été rédigé afin d'intégrer l'extension nécessaire de ce périmètre.

Monsieur Jean-François Bagot souhaite savoir quelle surface est concernée par cette modification. Monsieur Gilbert Le Rousseau répond qu'il s'agit d'environ 500 m². Monsieur le Maire explique qu'une partie du terrain concernée appartient à la maison de retraite et qu'en échange du terrain, la SADIV va leur faire 5 ou 6 places de parking.

Le conseil municipal est donc invité à :

- approuver le périmètre tel que présenté en annexe permettant la réalisation d'un giratoire
- autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 1 et tout document y afférent

Décision du conseil municipal :

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

- Approuve le périmètre tel que présenté en annexe permettant la réalisation d'un giratoire
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 1 et tout document y afférent

2. APPROBATION DU PLAN MODIFIÉ DE LA ZAC MAISONNEUVE

Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau

Monsieur Gilbert Le Rousseau informe l'assemblée que le plan approuvé dans l'avant projet sommaire prévoyait la réalisation de « maisons en barre ». Or, actuellement, les promoteurs ne souhaitent plus commercialiser ce type de constructions. La SADIV envisageait de les commercialiser en adoptant un cahier de prescriptions architecturales très strict. Il nous a paru difficile de commercialiser de telles constructions compte tenu de leur double mitoyenneté. Il a donc été demandé à la SADIV de remplacer ces constructions en barre par 17 lots libres de petites surfaces. La commission urbanisme a approuvé cette modification lors de la réunion du 3 mars 2009.

Monsieur le Maire souligne la diversité de grandeur des lots et précise que les lots 53 et 54 sont des variantes. Ces lots seront ou non vendus en fonction du résultat des appels d'offres. Si le montant des travaux le permet, des parkings pourraient être faits sur ces terrains au lieu de les commercialiser.

Monsieur Guy Sauton souhaite savoir quand est prévu l'ouverture des plis. Monsieur Le Rousseau répond que la date n'est pas fixée, mais qu'un délai de 25 jours est nécessaire pour que les entreprises répondent et qu'il faut ensuite analyser les offres. Il précise qu'il s'agit d'un appel à candidatures ouvert, qui est diligenté par la SADIV qui n'est pas soumise au Code des Marchés Publics. La commune sera cependant présente à l'ouverture des plis.

Monsieur Jean-François Bagot demande si les variantes peuvent modifier le prix de vente des terrains. Monsieur le Maire lui répond qu'il y a effectivement un impact. En fonction des résultats de l'appel d'offres ces deux terrains seront ou non maintenus. Un autre élément aura un impact sur le prix des terrains, il s'agit du prix des expropriations, car des propriétaires expropriés ont fait appel du jugement et demandent 1 400 000 €. Bien que le risque soit très faible qu'ils se voient attribuer de tels montants, car les terrains n'étaient pas constructibles au moment de l'expropriation, il n'y a pas de certitude.

Monsieur le Maire rappelle également qu'actuellement, les collectifs ne sont pas vendables et que si la crise perdure, il sera nécessaire de modifier le zonage de ces terrains.

Monsieur Guy Sauton demande si le bâtiment intergénérationnel fait partie de la ZAC. Monsieur le Maire répond par l'affirmative et demande à Madame Aline Guilbert d'expliquer le projet. Madame Aline Guilbert informe que dans ce bâtiment se côtoieront des logements familiaux, des logements pour personnes à mobilité réduite, un logement d'urgence et une micro-crèche. La micro-crèche sera achetée par l'intercommunalité. Des jardins d'agrément sont également prévus. Monsieur le Maire reprend la parole pour indiquer qu'il a demandé à la SADIV, qui prétendait qu'on ne pouvait rien faire de ce terrain, mais qui a refusé, de le sortir de la ZAC. L'achat de ce terrain par un bailleur social va améliorer l'équilibre financier de la ZAC.

Monsieur Guy Sauton demande s'il est nécessaire d'entériner l'affectation de ce terrain. Monsieur Gilbert Le Rousseau explique que comme il n'a pas été sorti de la ZAC, ce n'est pas nécessaire. Il rentre bien dans l'objectif de mixité sociale.

Le conseil municipal est donc invité à :

- approuver la modification du plan de constructibilité tel que présenté ci-dessus
- autoriser Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

Décision du conseil municipal :

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

- Approuve la modification du plan de constructibilité tel que présenté
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

3. APPROBATION DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau

Monsieur Gilbert Le Rousseau informe l'assemblée que la commission urbanisme et travaux a étudié le 3 mars 2009 le cahier des prescriptions architecturales et paysagères et l'a approuvé. Il présente les éléments de ce document. Lors de cette présentation, Monsieur Jean-François Bagot souhaite savoir où passera le camion des ordures ménagères dans le secteur des lots 27 à 30. Monsieur Le Rousseau précise que le camion n'entrera pas dans le T, mais que des containers de regroupement seront installés. Le ramassage se fera dans l'ensemble du lotissement.

Quelques modifications sont cependant proposées :

- les habillages en ardoises (bardage pignons et cheminées) seront utilisés avec parcimonie
- les toitures devront avoir une pente de 45 ° sauf pour les collectifs

Monsieur le Maire met en avant la qualité environnementale du projet.

Le conseil municipal est invité à :

- approuver le cahier des prescriptions architecturales
- autoriser Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

Décision du conseil municipal :

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

- Approuve le cahier des charges architecturales en intégrant les deux modifications présentées ci-dessus
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

4. CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES LOTS LIBRES DE LA ZAC MAISONNEUVE

Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau

Monsieur Gilbert Le Rousseau expose qu'il convient de fixer des critères d'attribution pour les 17 nouveaux lots libres de la ZAC Maisonneuve et propose de les fixer de manière identique aux critères fixés lors du conseil municipal du 27 janvier 2009 pour les 37 premiers lots, à savoir :

Principes généraux:

- Privilégier les primo-accédants sans toutefois exclure les propriétaires désirant acquérir pour leur résidence principale.
- Etablir un tableau de critères (candidat travaillant sur la Bouëxière, critères sociaux ...) qui permettront de départager les demandeurs ; à chaque critère sera affecté un nombre de points afin d'établir un classement de priorité.

Toute personne intéressée recevra un dossier comportant les éléments d'information sur la ZAC, les conditions d'attribution, le tableau des critères avec la valeur des points affectés à ces critères et un questionnaire. Ce questionnaire sera à retourner accompagné des justificatifs demandés auprès d'un huissier en charge du dépouillement des dossiers et de leur instruction. Cet huissier établira un classement des candidats en fonction des conditions d'attributions et critères de sélection définis ci-après.

En cas d'égalité parfaite, un tirage au sort sera effectué sous contrôle d'huissier.

La date d'arrivée des dossiers chez l'huissier déterminera l'ordre de priorité quant au choix des lots si nécessaire.

Catégories et conditions d'attribution des 17 lots :

A	8 lots réservés aux habitants et enfants d'habitants de la commune et primo accédants
B	4 lots réservés aux habitants extérieurs à la commune et primo accédants
C	3 lots réservés aux habitants et enfants d'habitants de la commune, déjà propriétaires, achetant un lot pour faire leur résidence principale

D	2 lots réservés aux habitants extérieurs à la commune, déjà propriétaire, achetant un lot pour en faire leur résidence principale
---	---

Critères de sélection

1	Travailler à la Bouëxière ou retraité vivant à la Bouëxière	10 points
2	Enfants à charge	10 points + 1 point par enfant
3	Critère sociaux PTZ base	10 points (+ 1 si PTZ majoré)
4	enfants handicapés	10 points

Calendrier pour l'attribution des lots

Une première série d'attributions se fera sous un maximum de 3 mois après la mise en vente officielle. Les personnes sélectionnées seront informées par courrier avec Accusé de réception. Un engagement ferme et définitif leur sera proposé.

- Les candidats non retenus dans cette première phase seront informés par courrier simple. Si au sein d'une catégorie il y a trop de candidats, ceux-ci seront mis sur une liste complémentaire déterminée par huissier.
- En cas de désistement il sera proposé un lot aux candidats de la liste complémentaire correspondante.
- Une deuxième série d'attributions sera effectuée si nécessaire 6 mois au maximum après la mise en vente officielle. Si le quota d'attribution pour une catégorie donnée n'est pas atteint, il sera possible de proposer aux candidats de la liste complémentaire de la catégorie précédente, puis de la catégorie suivante d'acquérir un lot dans la catégorie déficitaire.

Si l'ensemble des lots n'était pas attribué, le conseil municipal serait invité à délibérer sur d'autres formes d'attribution.

Les personnes qui ont fait des demandes écrites et répertoriés en mairie pour l'achat de terrains, y compris les personnes qui n'avaient pas été retenues pour la ZAC des Rochers, seront informées (soit par courrier si les services de la mairie disposent de leurs coordonnées, soit par voie de presse) et invitées à envoyer directement auprès de l'huissier retenu l'ensemble des pièces nécessaires à l'instruction de leur dossier.

Monsieur Jean-François Bagot demande si une commission pourrait remplacer l'huissier pour l'attribution des lots. Monsieur le Maire lui répond que par souci de transparence, il apparaît plus opportun de faire appel à une personne totalement indépendante, ce qui évitera toute suspicion de favoritisme.

Le conseil municipal est donc invité à :

- Approuver la fixation des critères d'attribution des lots libres tels que décrits ci-dessus
- Autoriser Monsieur le Maire à faire toutes les démarches et signer tout document y afférent.

Décision du conseil municipal :

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

- Approuve la fixation des critères d'attribution des lots libres tels que décrits ci-dessus
- Autorise Monsieur le Maire à faire toutes les démarches et signer tout document y afférent.

5. APPROBATION DU DOSSIER PRO DE LA ZAC MAISONNEUVE

Rapporteur : Monsieur Gilbert Le Rousseau

Monsieur Gilbert Le Rousseau expose qu'il convient d'approuver le dossier PRO de la ZAC Maisonneuve afin que les appels d'offres puissent être lancés et présente les différents aspects du dossier.

Le conseil municipal est invité à approuver le dossier PRO de la ZAC.

Décision du conseil municipal :

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

- Approuve le dossier PRO de la ZAC Maisonneuve
- Autorise Monsieur le Maire à signer tout document y afférent.

6. MODIFICATION DES STATUTS DU SICTOM DES FORÊTS

Rapporteur : Monsieur Stéphane Piquet

Monsieur Stéphane Piquet expose que lors de sa réunion du 10 mars 2009, le Comité Syndical a décidé d'acheter un local situé 31 rue de la Fontaine à Liffré pour y transférer son siège.

Ce local d'un prix de vente HT de 205 000 € est d'une superficie de 333,50 m² sur un terrain de 912 m². Il est composé d'un accueil, d'un bureau, d'une salle de réunion, de sanitaires et de deux grands ateliers. Il sera cependant nécessaire d'y faire des travaux pour l'adapter au mieux aux besoins du SICTOM.

Afin de transférer son siège social dans ces locaux, les statuts doivent être modifiés. Chaque commune adhérente doit donc délibérer sur cette modification de statuts.

Monsieur Jürgen Büser précise qu'actuellement, le SICTOM est en location dans des locaux inadaptés et qu'une estimation du coût de la construction d'un bâtiment a été faite. Le montant serait d'environ 600 000 €.

Le conseil municipal est donc invité à :

- approuver la modification des statuts du SICTOM des forêts afin de modifier le siège social du Syndicat Intercommunal.
- autoriser Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

Décision du conseil municipal :

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

- approuve la modification des statuts du SICTOM des forêts afin de modifier le siège social du Syndicat Intercommunal.
- autorise Monsieur le Maire à signer tout document y afférent

7. DEMANDE DE SUBVENTION POUR L'ACQUISITION D'UN ATELIER RELAIS

Rapporteur : Monsieur Stéphane Piquet

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de l'achat de l'atelier de Monsieur Hamerel, la commune peut bénéficier d'une subvention au titre de « l'offre immobilière pour l'accueil des entreprises ».

Les conditions d'attribution de cette subvention sont de 15 % maximum de l'investissement dans la limite d'un plafond de 69 000 € dans le guide des aides 2008.

Le conseil municipal est donc invité à :

- autoriser Monsieur le Maire à solliciter une subvention auprès du conseil général pour l'acquisition d'un atelier relais
- autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette demande de subvention.

Décision du conseil municipal :

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

- autorise Monsieur le Maire à solliciter auprès du Conseil Général une subvention au titre de « l'offre immobilière pour l'accueil des entreprises » pour l'acquisition de l'atelier relais
 - autorise Monsieur le Maire à signer tout document afférent à cette demande de subvention
- L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

