

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 JUILLET 2009

L'an deux mil neuf, le mercredi 22 juillet 2009 à 19h30, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le jeudi 16 juillet 2009, se sont réunis en séance publique à la Mairie sous la présidence de Monsieur Alain DELAFOY, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Mesdames BEAUTE, LEROUX, NEON, THONG,
Messieurs ALLETON, DELAFOY, BLIN, CORRE, LISEMBART, GOYET, HUBERT,
LANELUC, LEROY, PLEUVRY, VINCENT,

ABSENTS EXCUSES :

Mme JOUGLET, PEYRELADE,
M. BRUNET, GARNIER, PARIS, POULAIN,

Secrétaire de séance : Lina BEAUTE

M. Le Maire précise que deux points sont à rajouter à l'ordre du jour :

- Instauration de la PNRAS (Participation à la non réalisation d'aire de stationnement)
- Projet BOUYGUES IMMOBILIER au Petit Plessis

Le compte-rendu de la séance du 06 juillet 2009 est adopté à l'unanimité

1-LOTISSEMENT TAILLIS / PRESOIR II

a) VENTE A SARL J.P. IMMOBILIER

Conformément à l'article 11 de la loi N° 95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,

Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,

Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 43 d'une superficie de 582m² cadastrée AO N°231 pour un montant de 43 795, 99 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature de l'acte définitif, à la SARL J.P. IMMOBILIER représentée par Monsieur Jacques PARIS, résident Le Patis 72230 RUAUDIN et de signer toutes les pièces relatives à cette vente.

L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

b) VENTE A M.et MME PARIS Jacques

Conformément à l'article 11 de la loi N°95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,

Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,

Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 33 d'une superficie de 738m² cadastrée AO N°221 pour un montant de 55 535, 12 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature de l'acte définitif, à Monsieur et Madame PARIS Jacques, résident Le Patis 72230 RUAUDIN et de signer toutes les pièces relatives à cette vente.

L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

c) VENTE A M.et MME GUENNEC Michaël

Conformément à l'article 11 de la loi N°95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,

Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,

Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 45 d'une superficie de 584m² cadastrée AO N°233 pour un montant de 43 946, 49 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature de l'acte définitif, à Monsieur et Madame GUENNEC Michaël, résident 5 bis Rue Maurice Ravel 72230 RUAUDIN et de signer toutes les pièces relatives à cette vente.

L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

d) VENTE A MR et MME TONNELIER Régis

Conformément à l'article 11 de la loi N°95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,

Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,

Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 39 d'une superficie de 580m² cadastrée AO N°227 pour un montant de 43 645, 48 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature

de l'acte définitif, à Monsieur et Madame TONNELIER Régis, résident 8 Rue Brasilia 72000 LE MANS et de signer toutes les pièces relatives à cette vente.
L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

e) VENTE A MR et MME TOUSSAINT Philippe

Conformément à l'article 11 de la loi N° 95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,
Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,
Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 41 d'une superficie de 580m² cadastrée AO N°229 pour un montant de 43 645, 48 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature de l'acte définitif, à Monsieur et Madame TOUSSAINT Philippe, résident 23 rue de Nazareth 28400 NOGENT-LE-ROTRON.
L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

f) VENTE A MR et MME TOUSSAINT Philippe

Conformément à l'article 11 de la loi N° 95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,
Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,
Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 41 d'une superficie de 580m² cadastrée AO N°229 pour un montant de 43 645, 48 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature de l'acte définitif, à Monsieur et Madame TOUSSAINT Philippe, résident 23 rue de Nazareth 28400 NOGENT-LE-ROTRON.
L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

g) VENTE A MR et MME CHAHID Touhami

Conformément à l'article 11 de la loi N° 95-127 du 8 janvier 1995 relative aux cessions d'immeuble ou droits réels immobiliers par les collectivités locales de plus de 2000 habitants, le conseil municipal doit délibérer sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles en vue de l'avis des domaines,
Vu que le terrain est destiné à la construction d'une maison individuelle,
Vu l'avis favorable des domaines ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre le lot N° 40 d'une superficie de 580m² cadastrée AO N°228 pour un montant de 43 645, 48 € HT, majoré du taux de la TVA en vigueur à la signature de l'acte définitif, à Monsieur et Madame CHAHID Touhami, résident 22 rue des Chardonnerets 72230 RUAUDIN.

L'acte authentique sera signé chez Maîtres PERON, FOUQUET-FONTAINE, notaires à Parigné l'Evêque.

2- ZAC DES HUNAUDIÈRES - VENTE TERRAIN PHASE I

Monsieur le Maire rappelle au conseil que dans le cadre de la phase I du projet Family II une promesse de vente sous conditions suspensives a été signée le 17 décembre 2007 avec la Compagnie Retail Park-CRP. Il était convenu la réalisation des conditions suspensives dans les 18 mois au plus tard de la signature de la promesse de vente sous peine de caducité de celle-ci soit avant le 17 juin 2009.

La société SNC LE PRE LONG, qui se substitue à la compagnie RETAIL PARK CRP a sollicité la prolongation du délai de réalisation desdites conditions suspensives jusqu'au 31 juillet 2009 avec la possibilité de signature de l'acte authentique au plus tard le 5 août 2009 étant entendu que les autres clauses et conditions de la promesse demeurent sans changement.

Par délibération en date du 15 juin 2009, le conseil municipal a décidé de prolonger le délai de réalisation desdites conditions suspensives jusqu'au 31 juillet 2009 avec la possibilité de signature de l'acte authentique au plus tard le 5 août 2009.

En complément de la délibération en date du 15 juin 2009,
et vu l'avis favorable des Domaines en date du 21 juillet 2009,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à vendre les parcelles cadastrées AP n° 359 et 360 d'une superficie de 26 206 m² au prix de 40 € H.T. le m², soit un total de 1 048 240 € H.T., la TVA étant acquittée par l'acquéreur, à la Société SNC LE PRE LONG et de signer toutes les pièces relatives à cette vente, de signer l'acte de vente authentique et toutes les pièces relatives à cette vente.

La surface SHON relative à ce terrain est de 7 000 m².

L'acte authentique sera signé chez Maître Carole FOUQUET-FONTAINE, notaire à Parigné l'Evêque.

3- ZAC DES HUNAUDIÈRES - AVENANT A LA PROMESSE DE VENTE PHASE II

Par délibération en date du 6 juillet 2009, le conseil municipal a décidé d'accepter le phasage de la promesse synallagmatique de vente du 17 décembre 2007 en 2 phases distinctes et aux conditions ci-dessous visées :

Phase 2a : Terrains concernés :

Parcelle 2A-1 : Section AP n° 338(partie), AP 347, AP 355 (partie)

Superficie approximative de 6ha 02a et 06ca

Parcelle 2A-2 : Section AP 343 (partie), AP 345(partie), AP 62(partie), AP 61(partie), AP 260 (partie)

Superficie approximative de 3ha 49a et 87ca.

Le tout moyennant un prix inchangé de 40 €/HT par m2.

Conditions suspensives :

▪ Idem à la promesse d'origine sauf celle relative à l'obtention des autorisations administratives nécessaires au projet à réaliser sur phase 1 et 2a soit pour le PC - Surface SHON minimum 20.000 m2, soit pour la CDAC - Surface de vente minimum 15.000 m2.

Délais :

- Engagement de dépôt d'une CDAC prorogé de 6 mois (soit 24 mois initialement + 6 mois = 17 juin 2010)
- Délai d'études pour le déplacement de la station d'épuration à proroger de 6 mois (soit 18 mois initialement + 6 mois = 17 décembre 2009)
- Durée de réalisation des conditions suspensives inchangée : 60 mois (17 décembre 2012)

Phase 2b : Terrains concernés :

Parcelle 2B : Section AP 339, AP 341 (partie), AP 340(partie), AP343 (partie), AP345 (partie), AP 60(partie), AP 61(partie), AP 62(partie), AP 260(partie).

Superficie approximative : 7ha 36a 95 ca

Le tout moyennant un prix inchangé de 40 €/HT par m2.

Conditions suspensives

▪ Idem à la promesse d'origine sauf celle relative à l'obtention des autorisations administratives nécessaires au projet à réaliser sur phase 2b soit pour le PC - Surface SHON minimum 10.000 m2, soit pour la CDAC - Surface de vente minimum 5.000 m2.

Délais

- Engagement de dépôt d'une CDAC au 17 juin 2013
- Durée de réalisation des conditions suspensives : 31 décembre 2013 **ou renonciation aux dites conditions suspensives.**

Compte tenu du nouveau phasage réalisé dans la phase 2, la SNC LE PRE LONG versera un complément de prix de 150.000€ payable en 3 annuités qui restera définitivement acquis à la Commune et viendra en complément du prix en cas de réalisation de la vente des terrains d'assiette de la phase 2a. La première annuité interviendra au cours de l'année 2009.

Vu l'avis favorable des Domaines en date du 21 juillet 2009,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer ledit avenant à la promesse synallagmatique de vente du 17 décembre 2007 et tous les documents à intervenir dans le cadre de cette transaction. L'avenant sera signé chez Maître Carole FOUQUET-FONTAINE, notaire à Parigné l'Evêque.

4- ZAC DES HUNAUDIERES - PROMESSE DE VENTE PHASE III

Cette délibération annule et remplace celle en date du 6 juillet 2009.

La SNC LE PRE LONG ayant fait part de son intérêt à la Commune pour acquérir les terrains situés en zone inondable, soit les parcelles cadastrées AP n° 253, 255, 258 et 259 d'une superficie totale d'environ 32 438 m² au prix de 3 € HT le m² conforme à l'estimation des Domaines.

Il y a lieu d'ajouter partie de la parcelle AP n° 327 (située au nord-est) d'une superficie d'environ 1 821 m² au prix de 20 € HT le m² conforme à l'estimation des Domaines en date du 21 juillet 2009.

Il est proposé de régulariser une promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives suivantes : origine de propriété trentenaire, état hypothécaire vierge de toute inscription, acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération phase 2a., absence de révélation de servitude d'urbanisme de nature à déprécier la valeur des biens, absence de révélation de servitude ou charges de toute nature.

Délai de réalisation desdites conditions : 17 juin 2013.

En conséquence :

Après en avoir délibéré, le conseil Municipal décide de consentir une promesse synallagmatique de vente à la société SNC LE PRE LONG ou à toute autre entité qui s'y substituerait, sous conditions suspensives des terrains sus-visés moyennant le prix conforme à l'estimation des domaines aux conditions ci-dessus visées ; et autorise Monsieur le Maire à signer ladite promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives et tous les documents à intervenir dans le cadre de cette transaction.

La promesse synallagmatique de vente sera signée chez Maître Carole FOUQUET-FONTAINE, notaire à Parigné l'Evêque.

5- INSTAURATION DE LA P.N.R.A.S.(Participation à la non-réalisation d'aires de stationnement)

Le maire informe le conseil qu'en cas de non réalisation des places de stationnement conformément au règlement du POS, et du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal peut instaurer sur l'ensemble du territoire communal une participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

Vu à l'article 34 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement ainsi qu'à sa revalorisation annuelle,

Vu les articles L123-1-2, R332-17 à R332-23 du code de l'Urbanisme,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la Commune approuvé le 25/06/1993, mis à jour le 28/03/1994 et le 24/06/1999 et modifié le 17/09/1993, le 10/04/2008 et le 28/11/2008,(notamment l'article UB12)

Considérant la possibilité de s'acquitter d'une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement en cas de contraintes techniques ne permettant pas dans le cadre d'un projet de construction d'atteindre le nombre de places requis par le règlement du Plan d'Occupation des sols,

Considérant que ces participations peuvent être utilisées soit, pour le financement de la création ou de l'entretien d'aires de stationnement publiques, soit pour la réalisation de travaux de voirie et d'entretien.

Le conseil après avoir délibéré décide, à l'unanimité, la mise en place de la participation pour non-réalisation d'aires de stationnement sur le territoire de la commune (PNRAS).

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-2 du code de l'Urbanisme, le montant plafond de cette participation sera actualisé au 1^{er} novembre de chaque année en fonction du dernier indice du coût de la construction publié à cette date au journal officiel. Il est actuellement de 15 527,80 € par place non-réalisée.

Le conseil, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de fixer la valeur forfaitaire par place d'aire de stationnement non réalisée à 12 000€.

Mme TONG Isabelle, quitte la séance, le nombre de présents pour les prochaines décisions est de 14 membres.

6- Le Petit Plessis : PROJET BOUYGUES IMMOBILIER

Le Maire fait part au conseil d'un projet immobilier de la Société BOUYGUES IMMOBILIERES de 22 maisons individuelles et de 32 logements locatifs, avec un accès par le lotissement du Petit Plessis, en supprimant une partie d'espaces verts du lotissement. Ce projet est actuellement à l'étude auprès des services de DDE.

L'accès par cette voie à ce nouveau lotissement pose le problème de la sécurité des riverains et des usagers, car le trafic y sera nettement plus important.

En supprimant des espaces verts, les normes fixées par le POS d'au moins 30m² par logement ne se trouveront plus respectées pour le lotissement du Petit Plessis.

Devant l'inquiétude grandissante de l'ensemble des riverains, le Maire sollicite le Conseil sur l'opportunité d'accorder ou non l'accès par cette voie à ce nouveau projet.

Mr LISAMBART, pour des raisons de réserves professionnelles, ne participe ni au débat, ni au vote et quitte la salle.

Le Conseil, après en avoir délibéré, vote à bulletin secret et décide de ne pas autoriser l'accès à ce projet par la création d'une voie traversant les espaces verts du lotissement du Petit Plessis. (12 voix contre 1 voix pour)

- **INFORMATIONS DU MAIRE**

- Distribution des bulletins (cette semaine).

- **INFORMATIONS DES ADJOINTS**

- **M CORRE** : les travaux de l'aire multi-sports sont en cours et se termineront fin juillet.
- **M ALLETON** : problème du niveau d'eau très bas dans le ruisseau « le Roule-Crottes », à surveiller, pour savoir d'où vient cette baisse.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21H15.

Le compte rendu de cette séance a été affiché le 23 juillet 2009.

Alain DELAFOY

Maire,