

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 NOVEMBRE 2014

L'an deux mil quatorze, le dix-huit novembre, à vingt heures, les membres du Conseil municipal se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance, en session ordinaire, sur convocation de Monsieur le Maire en date du 10 novembre 2014, sous la présidence de Monsieur le Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : MM. François OUVRARD, Maire, Monique REY, Arnaud LOISON, Fabienne BARDON, Jean-Paul DAVID, Annick PIERS, Christine BURCKEL, Dominique THIBAUD, Adjoint, Paul SEZESTRE, Alain GANDEMER, Philippe BAGUELIN, Patrick GIRARD, Véronique BARBIER, Frédérique GAUTIER, Annie ROCHEREAU-PRAUD, Valérie MARY, Didier DAVAL, Serge DRÉAN, Laurence HERVEZ, Claudine LE PISSART, Michèle MENGANT, Carmen PRIOU, Laurent DENIS, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Marielle NOBLET-BOUGOUIN, pouvoir à Mme Monique REY,
M. Sébastien POURIAS, pouvoir à Mme Claudine LE PISSART.

ABSENTS : Jean-Pierre DELSOL (arrivé à 20h16),
Thierry MERLIN.

SECRÉTAIRE : Mme Annick PIERS est élue secrétaire de séance.

ASSISTANTES : Mme Mylène BOULAY, Directrice des services,
Mme Charline HUPEL, Assistante.

Monsieur le Maire ouvre la séance, remercie les membres présents et constate que le quorum est atteint.

Il soumet à l'approbation du Conseil municipal le compte rendu de la séance du 14 octobre 2014. Aucune remarque n'est formulée sur ce compte rendu qui est adopté à l'unanimité.

Monsieur le Maire donne ensuite lecture de l'ordre du jour.

1. RESSOURCES HUMAINES

1.1. MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS

Monsieur le Maire propose, dans le cadre des avancements de grade, les modifications suivantes :

Création	Suppression
1 poste d'éducateur principal de jeunes enfants à temps complet	
1 poste d'agent de maîtrise principal à temps complet	1 poste d'agent de maîtrise à temps complet
1 poste de rédacteur principal de 2 ^{ème} classe à temps complet	1 poste de rédacteur à temps complet

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

CRÉE

- 1 poste d'éducateur principal de jeunes enfants à temps complet ;
- 1 poste d'agent de maîtrise principal à temps complet ;
- 1 poste de rédacteur principal de 2^{ème} classe à temps complet ;

SUPPRIME

- 1 poste d'agent de maîtrise à temps complet ;
- 1 poste de rédacteur à temps complet ;

MODIFIE en conséquence le tableau des effectifs.

2. FINANCES

2.1. DÉNOMINATION ET TARIFS DE LA SALLE MULTIFONCTION DE PROXIMITÉ

Monsieur Arnaud LOISON explique que le bureau municipal du 23 septembre 2014 propose de dénommer la salle multifonction de proximité, située à Bellevue, « Espace des Chênes », en référence aux nombreux arbres qui l'entourent.

De plus, le bureau municipal du 4 novembre 2014 propose d'appliquer les mêmes tarifs de location pour cette salle que pour la salle des Blés d'Or, soit les tarifs suivants :

TARIFS				
	GRANDCHAMP		EXTÉRIEUR	
	ÉTÉ	HIVER	ÉTÉ	HIVER
Manifestation	94 €	105 €	175 €	196 €
	Caution : 109 €		Ménage à charge des utilisateurs	

Monsieur le Maire ajoute qu'il voulait que le nouvel Espace des Chênes soit accessible comme la salle des Blés d'Or, avec un coût raisonnable pour les familles.

Monsieur Arnaud LOISON indique que la salle sera ouverte à partir du 1^{er} janvier 2015.

Monsieur Laurent DENIS demande si un règlement ou un contrat de réservation sera mis en place. Il précise qu'il faut faire attention à ce qu'une « réunion de famille » ne soit pas détournée en une réunion politique, comme cela a pu arriver dans d'autres communes françaises. Monsieur le Maire indique qu'il y aura un règlement par arrêté du Maire où il sera précisé les modalités d'utilisation de la salle.

Monsieur Alain GANDEMER demande si la salle des Blés d'Or est réutilisée. Monsieur le Maire lui précise qu'elle a été déplacée, qu'il y a des travaux à finaliser et qu'elle va être remise en service pour les associations de la commune, pour leurs réunions type bureau ou assemblée générale, sous réservation auprès de la mairie. Elle ne servira pas pour des activités régulières.

Arrivée de Monsieur Jean-Pierre DELSOL à 20h16.

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

DÉCIDE de dénommer la salle multifonction de proximité, située à Bellevue, « Espace des Chênes » ;

DÉCIDE d'appliquer à cette salle les tarifs présentés ci-dessus.

2.2. PARTICIPATION POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Monsieur Arnaud LOISON, Adjoint aux finances, rappelle que le Conseil municipal a instauré, dans sa délibération n° DE-0003-04-2012 du 12 juin 2012, la participation pour l'assainissement collectif (PAC).

Il explique que la PAC a été créée par l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 n° 2012-354 du 14 mars 2012 pour permettre le maintien du niveau actuel des recettes des services publics de collecte des eaux usées et pour satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux, notamment dans les zones de développement économique ou urbain.

Elle était destinée à remplacer la participation pour raccordement à l'égout (PRE), supprimée en tant que participation d'urbanisme liée au permis de construire à compter du 1^{er} juillet 2012.

I - RÉSUMÉ DES PRINCIPALES DISPOSITIONS

1- À compter du 1^{er} juillet 2012, la participation pour raccordement à l'égout (PRE) a été supprimée et remplacée par la participation pour assainissement collectif (PAC).

2- Cette participation, facultative, est instituée par délibération du Conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement. Cette délibération en détermine les modalités de calcul et en fixe le montant. Ce dernier peut être différencié pour tenir compte de l'économie réelle réalisée par le propriétaire selon qu'il s'agit d'une construction nouvelle ou d'une construction existante nécessitant une simple mise aux normes. Son fait générateur est la date de raccordement au réseau collectif.

3- La participation représente au maximum 80 % du coût d'un assainissement individuel ; le coût du branchement est déduit de cette somme.

4- Elle est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé. Toutefois, si celui-ci a été antérieurement redevable de la participation pour raccordement à l'égout, la participation pour assainissement collectif ne pourra pas être exigée.

II - ARTICULATION AVEC LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La taxe d'aménagement est due pour les opérations de construction, de reconstruction ou d'agrandissement. En conséquence, les constructions existantes ne sont pas soumises à cette taxe.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

La participation pour assainissement collectif (comme la participation pour raccordement à l'égout) et la taxe d'aménagement au taux majoré pour des raisons d'assainissement ne peuvent se cumuler.

Dans sa délibération initiale, le Conseil municipal a fait mention de « logement » et non d'« immeubles ». Afin de permettre à la commune de solliciter la PAC pour des constructions liées aux activités artisanales et commerciales, il convient de la modifier de la manière suivante :

Madame Christine BURCKEL demande pourquoi il n'y a pas de distinction entre construction nouvelle et construction existante pour les immeubles. Monsieur le Maire précise que cette situation n'est pas prévue par la réglementation.

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

MODIFIE la délibération n° DE-0003-04-2012 en date du 12 juin 2012.

DÉCIDE de fixer la PAC ainsi :

- pour les constructions nouvelles

Participation par immeuble 3 120 €

- pour les constructions existantes lors de la mise en place du réseau

Participation par immeuble 1 200 €

- pour les immeubles, appartements en collectif

Participation par logement 1 200 € + 10 €/m² de surface plancher.

RAPPELLE l'exonération des logements locatifs sociaux de la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;

RAPPELLE que le fait générateur de la PAC est le raccordement au réseau ;

DIT que les recettes seront recouvrées comme en matière de contribution directe et inscrites au budget Assainissement.

3. URBANISME

3.1. EXONÉRATIONS TAXE D'AMÉNAGEMENT

Monsieur le Maire, rappelle que, dans sa délibération N° DE-0006-07-2013 en date du 22 octobre 2013, le Conseil municipal avait décidé d'instaurer le taux de 5 % de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.

Il avait également décidé d'exonérer, dans sa délibération N° DE-0009-08-2011 en date du 25 novembre 2011 :

- les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7;

- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m².

Et dans sa délibération N° DE-0006-07-2013 en date du 22 octobre 2013 :

- les logements sociaux mentionnés au 1° de l'article L.331-12, autres que ceux bénéficiant de prêts locatifs aidés d'intégration exonérés de plein droit en référence au 2° de l'article L.331-7. La loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 permet aux communes d'exonérer, en tout ou partie, d'autres catégories de construction ou aménagement, notamment les abris de jardins soumis à déclaration préalable.

Les commissions urbanisme – finances, réunies le 6 novembre dernier, propose d'exonérer, en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme :

○ **Totalement**

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 (logements et hébergements sociaux) ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation (logements financés avec un PTZ+) ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

7° Les surfaces de locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles ;

Cette exonération concerne non seulement les aires de stationnement closes et couvertes mais aussi les voies de circulation permettant l'accès aux emplacements de stationnement et les aires nécessaires aux manœuvres des véhicules.

Monsieur le Maire précise qu'il propose cette exonération afin d'encourager la construction de collectifs en centre-bourg et, par conséquent, de limiter la consommation de foncier pour du stationnement.

○ **Partiellement**

8° Les abris de jardin soumis à déclaration préalable dans la limite de 80 % de leur surface.

Monsieur le Maire précise qu'avec cette nouvelle taxe d'aménagement, il est apparu que la taxe due pour un abri de jardin était souvent supérieure à la valeur de celui-ci. Les pétitionnaires ne les déclaraient donc pas. L'objectif est de régulariser les situations, afin de se mettre en règle avec la mairie et les voisins et, surtout, d'obtenir un certificat de conformité nécessaire en cas de revente de la maison.

Monsieur Jean-Pierre DELSOL ajoute que la commune y trouvera un équilibre financier entre la majorité des pétitionnaires qui déclareront pour une taxe raisonnable et ceux qui, aujourd'hui, ne déclaraient pas car la taxe était trop élevée.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

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

RAPPELLE l'institution du taux de 5 % sur l'ensemble du territoire communal, conformément à la délibération n° DE-0006-07-2013 en date du 22 octobre 2013 ;

DÉCIDE d'exonérer, en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme,

- Totalement

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

7° Les surfaces de locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelles ;

- Partiellement

8° Les abris de jardin soumis à déclaration préalable dans la limite de 80 % de leur surface.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible.
Elle sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département.

3.2. TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE

Monsieur le Maire, rappelle que le Conseil municipal avait instauré, dans sa délibération N° DE-0006-07-2013 en date du 22 octobre 2013, une taxe d'aménagement au taux majoré de 12 % sur les futurs lotissements du Clos du Bocage et du Clos du Cormier afin de permettre la réalisation de travaux substantiels de voirie et de réseaux.

Depuis son instauration, les marchés publics ont globalement été attribués et il s'avère que les estimations initiales avaient été surévaluées.

De nouveaux calculs ont alors été réalisés sur la base d'une construction d'une maison individuelle de 99 m² de surface plancher, surface moyenne réalisée dans le précédent lotissement, le Clos du Perray.

Les commissions urbanisme – finances réunies le 6 novembre dernier se sont prononcées pour une majoration de la taxe à 10 %, à la place de 12% votés initialement.

Monsieur le Maire ajoute qu'auparavant, le lotisseur participait proportionnellement aux besoins de son opération au travers d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble (écoles, équipements sportifs, ronds-points...). Puis il répercutait le coût sur le prix de vente des terrains. Aujourd'hui, la réglementation a évolué et c'est la commune qui va réaliser une partie des aménagements liés au lotissement et faire porter, via la majoration de la taxe d'aménagement, leurs coûts sur les logements.

Monsieur le Maire précise que la Taxe d'Aménagement Majorée est bien pour le lotissement du Cormier/Bocage et sera applicable au 1^{er} janvier 2015.

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 331-15 ;

Vu la délibération n° DE-0006-07-2013 en date du 22 octobre 2013 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal à 5 % ;

Considérant que l'article précité prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que le secteur délimité par le plan joint nécessite, en raison de l'importance des constructions édifiées ou à édifier dans ce secteur, la réalisation d'équipements publics dont la liste suit :

- Un giratoire au nord : 105 193 € ;
 - Un giratoire au sud : 38 750 € (75 % de sa réalisation étant prise en charge par la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres) ;
 - Une extension du réseau d'eau potable rue du Cormier : 21 000 € ;
- Pour un total de 164 943 €.

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

MODIFIE la délibération n° DE-0006-07-2013 en date du 22 octobre 2013 ;

DÉCIDE d'instituer sur le secteur délimité au plan joint, un taux de 10 % ;

DÉCIDE de reporter la délimitation de ce secteur dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

La présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle sera transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département.

3.3. CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC DES VOIES ET ESPACES VERTS – LOTISSEMENTS DES CRÉPINETTES ET DU PERRY

En préambule, Monsieur Jean-Pierre DELSOL, Adjoint à l'urbanisme, rappelle que les délibérations concernant le classement ou le déclassement des voies sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Il explique alors que, dans le cadre de la régularisation des acquisitions foncières d'emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces dans les lotissements des Crépinettes et du Perray, la commune souhaite acquérir les parcelles cadastrées :

- Lotissement des Crépinettes :
 - o C 1220 (315 m²) ;
 - o C 1339 (164 m²) ;
 - o C 1255 (103 m²) ;
 - o C 1252 (132 m²) ;
 - o C 1333 (237 m²)

- Lotissement du Perray :
 - o E 1500 (312 m²) ;
 - o E 1501 (43 m²) ;

appartenant à Mme Françoise PUY, pour une contenance totale de 1 306 m². Ces parcelles comprennent une partie des liaisons douces de ces lotissements.

En l'état, le classement de ces liaisons douces n'est pas de nature à modifier les conditions de desserte.

Le Conseil municipal est donc amené à autoriser Monsieur le Maire à acquérir ces parcelles d'une surface de 1 306 m² pour 1 € symbolique.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles L.2111-1 à L.2111-3,

Vu le Code de la Voirie Routière, et notamment l'article L.141-3,

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

DÉCIDE d'acquérir les parcelles suivantes :

- C 1220 (315 m²) ;
- C 1339 (164 m²) ;
- C 1255 (103 m²) ;
- C 1252 (132 m²) ;
- C 1333 (237 m²) ;
- E 1500 (312 m²) ;
- E 1501 (43 m²) ;

D'une surface totale de 1 306 m² pour 1€ symbolique.

DÉCIDE de classer, après acquisition, lesdits biens dans le domaine public communal.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition et l'ensemble des documents liés à cet acte.

DIT que les frais engagés seront à la charge de la commune.

Toutes les questions à l'ordre du jour ayant été abordées, Monsieur le Maire clôt la séance.

François OUVRARD

Maire

Mme Monique REY

M. Arnaud LOISON

Mme Fabienne BARDON

M. Jean-Paul DAVID

Mme Annick PIERS

M. Jean-Pierre DELSOL

Mme Christine BURCKEL

M. Dominique THIBAUD

M. Paul SEZESTRE

M. Alain GANDEMER

M. Philippe BAGUELIN

M. Patrick GIRARD

Mme Véronique BARBIER

Mme Frédérique GAUTIER

Mme Annie ROCHEREAU-PRAUD

Mme Valérie MARY

M. Didier DAVAL

Mme Marielle NOBLET-BOUGOUIN

M. Serge DREAN

Mme Laurence HERVEZ

Absente excusée

M. Sébastien POURIAS

Mme Claudine LE PISSART

Mme Michèle MENGANT

Absent excusé

Mme Carmen PRIOU

M. Thierry MERLIN

M. Laurent DENIS

Absent