

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 JANVIER 2022

**Date de convocation :** L'an deux mil vingt-deux, le vingt janvier à vingt heures, le conseil municipal de la commune de L'HUISSERIE, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Jean-Pierre THIOT, maire.

**Date d'affichage :**  
24 janvier 2022

**Nombre de conseillers en exercice :** 27

**Présents :** 23

**Absente :** 1

**Pouvoirs :** 3

**Votants :** 26

**Secrétaire de séance :**  
Anthony CIVET.

	Présent(e)	Absent(e)		Présent(e)	Absent(e)
Thierry BAILLEUX	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nathalie LE ROUX	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gwendoline BERNARD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fabienne LEMONNIER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Régis BOUGLÉ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marie-Ange MARGUERITE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jean-Marc BOUHOURS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nicolas MOREL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Émily CHATELLIER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Maryvonne OGER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
André CHAUVIN	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chantal PLACÉ	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anthony CIVET	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Monique PORTIER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Noëlle DELAHAIE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Éliane RENOARD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Valérie FOUCHER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Stanislas SALMON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Géraldine GRENOUILLEAU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Guyène THIBAudeau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Emmanuel HAMON	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Jean-Pierre THIOT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fabrice HUMEAU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Olivier TRICOT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anne-Marie JANVIER	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	René VAUCORET	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marc LANDSHEERE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			


**Ont donné pouvoir :** Marc LANDSHEERE a donné pouvoir Stanislas SALMON, Nathalie LE ROUX a donné pouvoir à Emmanuel HAMON, Guyène THIBAudeau a donné pouvoir à Jean-Marc BOUHOURS

**Absente :** Géraldine GRENOUILLEAU, Noëlle DELAHAIE absente lors du vote

### LOTISSEMENT DU FOUGERAY : MODIFICATION DE LA DELIBERATION N°2020-UTV-03-07 DU 5 MARS 2020 RELATIVE AU LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

RAPPORTEUR : THIERRY BAILLEUX

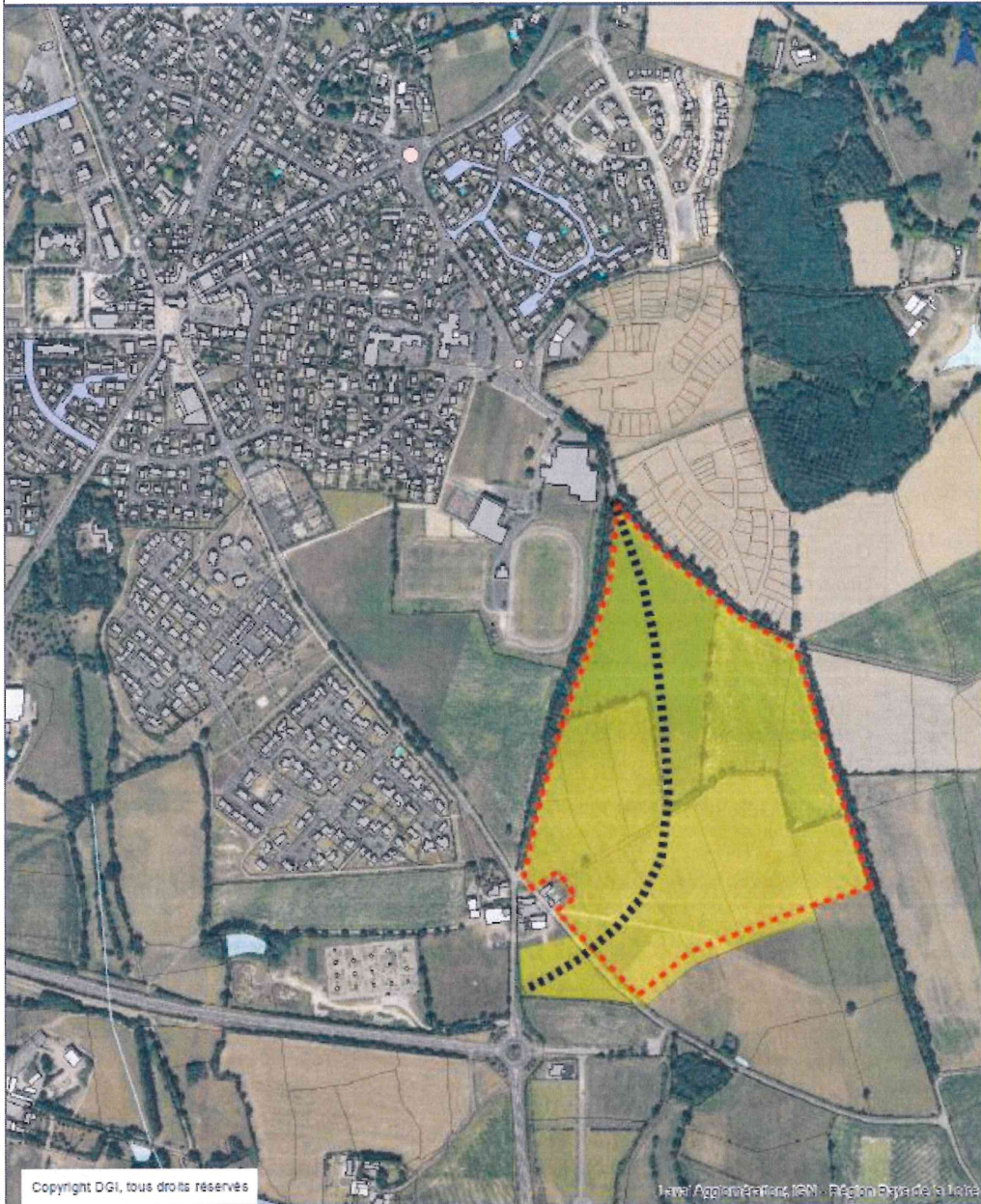
Délibération 2022-UTV-01-01

Annexe :  Lotissement Le Fougeray (2 documents)

Par délibération n°2020-UTV-03-07 du 5 mars 2020, le conseil municipal a approuvé :

- Le dossier d'enquête parcellaire et d'enquête publique préalable à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) ;
- la sollicitation de M. le préfet de la Mayenne **pour** l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire au bénéfice de la ville de L'Huisserie ;
- l'accompagnement par un conseil pour la gestion dans ce dossier.

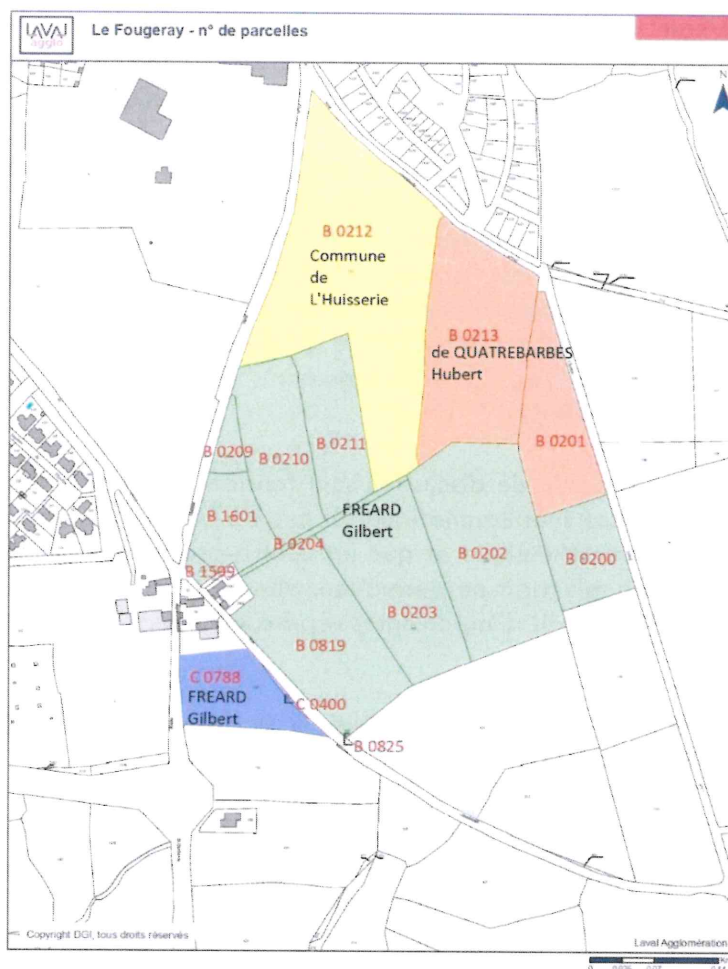
Pour rappel, depuis **2018**, la commune est en relation étroite avec les différents propriétaires fonciers de l'orientation d'aménagement programmée dite du Fougeray (OAP n°36 du Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUI – de Laval Agglomération). Le plan de situation et le périmètre de l'opération **étaient** les suivants :



-  périmètre de l'opération
-  périmètre de l'OAP
-  tracé de la voie principale du Fougeray (schéma de principe)

 Echelle : 1:7 000      17/04/2019      DGI - SIG Laval/Agglomération

Le périmètre de la DUP est le suivant :



À ce jour, la commune est propriétaire du terrain d'une surface de 4 ha 45 a 83 ca, ayant appartenu à M. Philippe DE QUATREBARBES. Cette parcelle a été acquise aux conditions suivantes :

- versement de l'indemnité d'éviction à l'agriculteur exploitant d'un montant de 24.090,25 € à la charge de la commune ;
- prix d'achat de 5,00 € / m<sup>2</sup> (soit 50.000 € par hectare), soit un total de 222.915,00 € ;
- frais d'acte notarié à la charge de la commune.

Des discussions se sont tenues à plusieurs reprises depuis 2018 avec :

- M. Gilbert FRÉARD d'une part ;
- M. Hubert DE QUATREBARBES d'autre part.

Il a été proposé à ces propriétaires des conditions analogues à celles de M. Philippe DE QUATREBARBES.

Concernant M. Gilbert FRÉARD, les terrains ont fait l'objet de la signature d'un document intitulé « compromis de vente / promesse synallagmatique » le 26 février 2020 entre M. Gilbert FRÉARD et la commune de L'Huisserie. Ces terrains représentent une superficie totale de 11 ha 82 a 08 ca, soit environ 59,17 % de la surface totale du projet. Malgré ce compromis de vente / promesse synallagmatique, ces parcelles ne font pas, à ce jour, l'objet d'un acte authentique de vente et ne sont pas, de ce fait, maîtrisées par la commune, c'est pourquoi elles ont été intégrées au périmètre de la DUP et de l'enquête parcellaire.

De ce fait, la commune est propriétaire ou dispose de promesses de vente pour environ 81,50 % de la surface à un prix d'acquisition de 5 € / m<sup>2</sup>.

Concernant M. Hubert DE QUATREBARBES, il est propriétaire de 2 parcelles pour une surface de 3 ha 69 a 58 ca représentant 18,50 % de la surface concernée par le projet. Une rencontre a **notamment** eu lieu avec M. Hubert DE QUATREBARBES le samedi 16 novembre 2019. Au cours de cette rencontre, M.

Hubert DE QUATREBARBES a effectué une proposition orale d'offre à 18,35 € / m<sup>2</sup> (soit 183.500 € par hectare) qu'il a confirmé par écrit à réception du compte-rendu de ce rendez-vous qui lui avait été adressé. Ce compte-rendu l'invitait, le cas échéant par retour de courrier, à en corriger le contenu qu'il jugerait non conforme au déroulement de la rencontre. M. Hubert DE QUATREBARBES a confirmé son offre à 18,35 € / m<sup>2</sup> par courrier remis en main propre en mairie le 27 novembre 2019.

Considérant que l'OAP du Fougeray est le seul secteur d'extension urbaine de la commune de L'Huisserie dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération permettant d'atteindre les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) en matière de construction de logements (objectif de 40 logements par an sur la période 2019-2024), que ces parcelles **étaient** grevées d'un emplacement réservé au PLUI, il apparaît indispensable de lancer une déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire sur les terrains concernés par le projet dont l'objectif est la construction :

- d'environ 360 logements, dont 25 % de logements sociaux ;
- de voies de circulations douces.

Il est rappelé que les bases de discussion sont fondées sur un tarif de 50.000 € par hectare, qu'un compromis de vente / promesse synallagmatique sur ces bases, est intervenu avec M. Gilbert FREARD, qu'il y a lieu de convertir en acte authentique et que les contre-propositions de M. Hubert DE QUATREBARBES sont démesurées. En effet, de tels tarifs ne permettent plus de réaliser du logement social et que d'accepter d'acheter du terrain à ce prix aurait d'importantes répercussions en matière de prix de vente du terrain aux particuliers.

En maintenant une offre à 50.000 € par hectare, la commune fait son devoir ne pas créer de pression foncière et de préserver le pouvoir d'achat des ménages.

Considérant qu'il est du devoir de la collectivité de veiller à ce que le prix des terrains à construire reste accessible au plus grand nombre pour favoriser la mixité sociale ;

Considérant que de tels tarifs augmenteraient considérablement les conditions d'accès aux logements pour les familles et compromettraient l'équilibre global des opérations et par conséquent obèreraient les possibilités d'atteindre l'objectif de construction de 25 % de logements sociaux ;

Considérant que de tels tarifs engendreraient par effet de contagion, une forte augmentation du coût de l'ensemble des logements sur le territoire modifiant ainsi l'affectation des dépenses des ménages au détriment des autres secteurs de l'économie locale ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L300-1, L311-1 et suivants ;

Vu le code de l'expropriation et notamment les articles R112-4, R131-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment l'article R123-8;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de Laval Agglomération et notamment l'OAP n°36 « le Fougeray » ;

Vu le programme local de l'habitat (PLH) de Laval Agglomération pour la période 2019-2024 ;

Vu l'avis des Domaines en date du 31 janvier 2020 pour la totalité du périmètre de l'OAP fixant un prix à 5 € /m<sup>2</sup> ;

**Vu la délibération du 20 décembre 2021 de l'agglomération approuvant la modification du PLUI et emportant notamment suppression de l'emplacement réservé N°15 ;**

**Considérant le nouveau tracé de principe de la voie principale du Fougeray, page 10 du dossier d'enquête publique préalable annexé à la présente délibération ;**

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 20 voix pour, 1 voix contre (Mme RENOARD) et 4 abstentions (M. BOUHOURS, M. HAMON, Mme LEROUX, et Mme THIBAUDEAU)**

► **APPROUVE :**

- le dossier d'enquête publique préalable à la DUP au profit de la commune de L'Huisserie pour l'aménagement de la zone du Fougeray annexé à la présente délibération ;
- le dossier d'enquête parcellaire définissant les emprises foncières nécessaires à la réalisation de l'opération et leurs propriétaires annexé à la présente délibération ;
- le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique.

- ▶ **SOLLICITE** de M. le préfet de la Mayenne l'ouverture d'une enquête préalable à la DUP et l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire.
- ▶ **INFORME** M. le préfet de la Mayenne que la DUP devra être établie au bénéfice de la ville de L'Huisserie.
- ▶ **ACCEPTE** que la commune se fasse accompagner d'un conseil pour la gestion de ce dossier, tant pour mener à bien cette procédure que pour trouver un accord amiable en cours de procédure.
- ▶ **AUTORISE** le maire ou un adjoint à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette DUP et de l'arrêté de cessibilité, et l'autorise le cas échéant à saisir le juge de l'expropriation aux fins de faire prononcer le transfert de propriété et fixer les indemnités d'expropriation.
- ▶ **PRÉCISE** que les dépenses liées à ce dossier seront supportées par le budget annexe du lotissement du Fougeray.

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet d'un recours administratif gracieux auprès de la commune de L'Huisserie ou d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes.

L'Huisserie, le 24 janvier 2022

Le maire,  
Jean-Pierre THIOT

