

Sujet : [INTERNET] Enquête publique DUP le Fougeray L'Huisserie

De : < >

Date : 04/10/2022 23:09

Pour : <pref-enquetes-publiques-environnement@mayenne.gouv.fr>

Copie à : < >, "" < >, < >

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-joint notre contribution à l'enquête publique. Je serai présent vers 11h30 demain mercredi 05 octobre pour présenter notre contribution lors de la permanence.

Nous accordons beaucoup d'importance à la consultation de nos concitoyens sur des enjeux aussi importants que ce projet d'aménagement du Fougeray.

Cependant, nous avons relevé des irrégularités dans ce dossier qui risquent de fausser l'appréciation du public.

Les intérêts de la commune s'en trouveraient altérés

Avec mes sincères salutations,

Jean-Marc Bouhours

Conseiller municipal

« Des projets pour L'Huisserie »

— Pièces jointes : —

DUP le Fougeray notre contribution.pdf	30 octets
PJ 1 PV.CM_.2022.01.20-valide.pdf	30 octets
PJ2 Dossier d'enquête publique préalable à la DUP janvier 2022.pdf	30 octets
PJ3 extrait conseil du 20 jan 2022 VJMB.pdf	30 octets

DUP le Fougeray, L'Huisserie

Enquête publique ouverte au public du 19 septembre au 05 octobre 2022

Contribution du groupe municipal « des projets pour L'Huisserie »

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-après nos analyses et commentaires concernant l'enquête publique selon le plan ci-dessous :

1 La séance du conseil municipal du 22 janvier 2022

La délibération présentée a pour objet d'autoriser le maire à lancer la procédure de DUP, nous avons constaté des différences entre les documents présentés en séance du conseil et ceux joints à cette enquête publique :

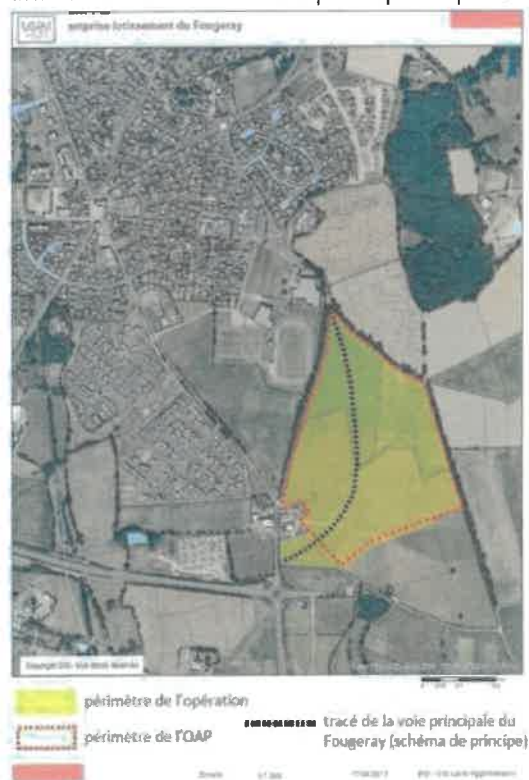
- 1.1 La délibération

Dans cette délibération les plans qui nous ont été présentés et qui figurent au PV de la séance mis en ligne sur le site internet (PJ1) sont différents de ceux qui sont en pièce jointe de l'enquête publique. Cette différence concerne le tracé d'une voie principale traversant le secteur du sud vers le nord :

Plan de situation intégré à la délibération présentée en séance du conseil municipal du 20 janvier, votée par la majorité (PV validé en séance du 15/03/2022) :
https://www.lhuisserie.fr/medias/2022/03/PV.CM_2022.01.20-valide.pdf



Plan de situation intégré à la délibération annexée au dossier d'enquête publique :



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

Le texte de présentation n'a pas été changé dans la délibération :

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 :

Seul le plan de situation du PV correspond au texte, celui qui a été mis à sa place ne correspond pas, **c'est un faux. C'est pourtant cette délibération qui a été transmise à la Préfecture.**

Pourquoi avoir modifié ce document après la délibération **sans en avoir informé le conseil municipal** ? Les élus de la majorité ont validé de leur signature le PV le 15 mars alors que le document modifié a été transmis aux services de la Préfecture le 24 janvier.

- **1.2 La notice**

- La notice présentée en séance du 20 janvier diffère également de celle qui figure dans le dossier d'enquête publique. La différence concerne également le tracé de la voie ainsi que le périmètre du projet. Les parcelles C 0788 et B 0825 ont été supprimées (pièce jointe n°2). Ce n'est pas ce qui a été voté par la majorité du conseil municipal.

Plan de la page 10/14 votée par la majorité au conseil municipal du 20 janvier 2022

Plan de la page 10/14 de la notice présentée à l'enquête publique

CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE L'YRUISSERE SUR LE SECTEUR DU FOUGERAY
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE L'YRUISSERE SUR LE SECTEUR DU FOUGERAY
DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



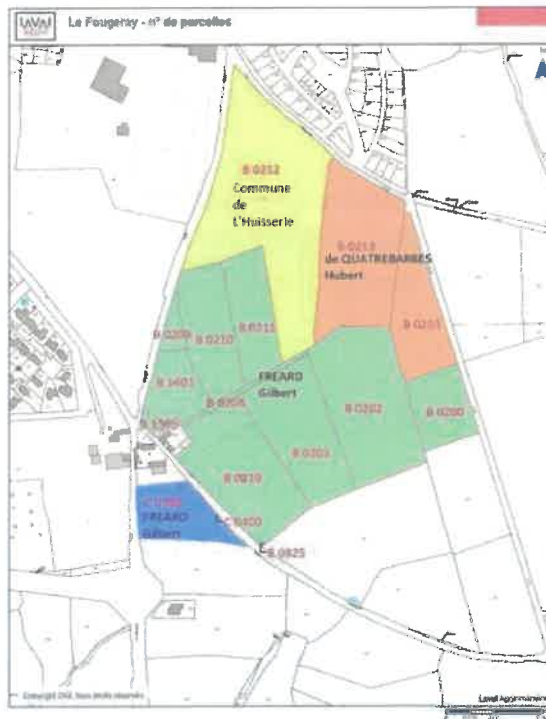
Qui a pris la décision de procéder à ces modifications ? La commission urbanisme à laquelle nous siégeons n'a pas été sollicité ni même informée de ces changements.

Ces modifications apparaissent alors que le plan parcellaire de la notice n'a pas été modifié :

Les parcelles C 0788 et B 0825 sont bien maintenues dans le plan parcellaire page 11/ 14

**CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE L'HUISSERIE SUR LE SECTEUR DU FOUGERAY
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

3.2. Plan parcellaire du périmètre de la DUP



Ainsi que le tableau page 12 :

**CONSTITUTION D'UNE RESERVE FONCIERE AU BENEFICE DE LA COMMUNE DE L'HUISSERIE SUR LE SECTEUR DU FOUGERAY
DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Le périmètre du projet comprend les parcelles suivantes :

N° de parcelles	Surface			Propriétaire	Exploitant	Concerné par OAP	
	Secteur	N°	ha				ca
B	0212	04	45	83	Commune de L'Huisserie	M. ROUSSEAU Remoin	X
B	0200	00	87	12	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0202	02	57	38	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0203	01	85	34	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0204	00	12	60	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0209	00	19	99	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0210	01	25	00	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0211	01	05	70	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0619	02	09	60	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0625	00	00	13	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	1999	00	05	49	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	1601	00	69	11	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
C	0400	00	07	24	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	
C	0788	01	03	58	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	
B	0201	01	24	75	M. de QUATREBARRES Hubert	M. LERAY Didier	X
B	0219	02	44	83	M. de QUATREBARRES Hubert	M. LERAY Didier	X

3.3. Situation des propriétaires

Pécém - NOM	Né le	Age	Activité	Surface	%
GILBERT FREARD	06/06/1942	80 ans	Retraité	11 ha 82 a 08 ca	59,17 %
Hubert DE QUATREBARRES	05/05/1947	75 ans	Retraité	3 ha 69 a 56 ca	16,50 %
Commune de L'Huisserie				4 ha 45 a 83 ca	22,32 %
Surface Totale				19 ha 97 a 49 ca	100,00 %

1.3 La retranscription des débats

Lors de la présentation du projet de DUP en séance de conseil du 20 janvier, de nombreuses questions ont été posées par les représentants de notre groupe. Il s'en est suivi un débat riche et assez long (plus de 25 min)

Or le PV de séance résume les échanges en 7 lignes :

« M. le Maire explique que ce dossier a été travaillé en coordination avec la Préfecture. La porte reste ouverte à la négociation avec les autres parties. Il faut particulièrement penser au volet humain de ce dossier, que ce soit vis à vis des propriétaires ou des exploitants agricoles. M. BOUHOURS demande s'il y a des procédures en cours, notamment contentieuses.

M. le Maire confirme qu'il y a bien eu saisine du tribunal administratif par un propriétaire et par l'opérateur lié à ce propriétaire. M. BOUHOURS dit que ça n'a pas été vu en commission urbanisme et que cela fragilise la procédure notamment en ce qui concerne le tracé. »

Extrait du PV en ligne sur

https://www.lhuisserie.fr/medias/2022/03/PV.CM_2022.01.20-valide.pdf

Nous vous joignons en pièce jointe (PJ3) le compte rendu in extenso faisant suite à l'enregistrement de la séance que nous avons réalisé et que vous pouvez trouver à l'adresse suivante en téléchargement.

Nous avons notamment précisé :

- Que ce projet de délibération n'ait jamais été présenté en commission urbanisme préalablement à la délibération comme cela était précisé à l'article 8 du règlement intérieur validé en juin 2020 et qui a été modifié depuis avec la suppression de ce passage.
- Que, lors de l'enquête publique concernant la modification n°1 du PLUI, le commissaire enquêteur, tout en donnant un avis favorable à la suppression de l'emplacement réservé n° 15 a fixé des contraintes fortes de respect de l'environnement et de concertation avec la population. Or il nous a été répondu par l'adjoint à l'urbanisme que « *ce qu'écrit le commissaire enquêteur, ce ne sont que des vœux* » !
- Que le plan de la page 10/14 de la notice est en contradiction avec la modification de l'enquête publique, qu'il a été modifié sans que le conseil en soit informé. Il s'en est suivi un certain nombre d'hésitations et de désaccord entre le maire et son adjoint à l'urbanisme à propos du tracé et du périmètre.

Les constats précédents montrent que ce projet est mené de manière confuse, que des irrégularités existent, nous les soulevons. La lecture et la compréhension du projet est par conséquent très complexe et les objectifs de la commune sont illisibles

2. L'enquête publique.

Cette enquête fait suite à la modification n°1 du PLUI concernant l'OAP 36 de L'Huisserie. Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur a émis des préconisations très fortes en matière de respect de l'environnement et de la biodiversité (PJ4). Ces points n'apparaissent nullement dans le présent dossier soumis à l'enquête publique. De même, il a formulé une demande forte de concertation de la population concernant le tracé de la voie principale qui traversera ce futur quartier du nord au sud. **Or, il n'existe aucune trace de cette consultation alors que le tracé figure sur les documents graphiques.**

Les enjeux sont importants sur les deux accès Nord et Sud :

- Au Sud un accès sur la « route de Bonne » ne peut s'envisager sans liaison avec la RD 910 par le rond-point du Tertre, ce qui n'est pas possible en passant entre les maisons du hameau la Hamardière, cette route a été mise en sens unique au moment de la création de la voie de contournement de L'Huisserie pour sécuriser le hameau.
- Au Nord l'accès au niveau du chemin du Fougeray, dont la largeur est de l'ordre de 6 m à certains endroits est techniquement impossible, sauf en élargissant la voie et par conséquent en abattant un chêne remarquable et en supprimant une haie. L'idée d'un sens unique serait une pure aberration : nous vous laissons imaginer le parcours que devraient réaliser les habitants du Hameau du Fougeray (une dizaine de familles) ainsi que les agriculteurs qui exploitent les terres dans ce secteur. Par ailleurs, le quartier des écoles et du village sportif sont très fréquentés à certains moments de la journée, ajouter un flux de circulation (360 logements nouveaux) renforcerait l'insécurité. Nous déplorons que ce choix de tracé ne s'appuie que sur une promesse électorale qui malheureusement ne peut pas se concrétiser sans conséquences néfastes à l'intérêt de la collectivité en matière de flux routiers et de voies douces.

3. Notre Conclusion

Ce projet de DUP a été lancé dès 2019 par notre équipe municipale, il est important que la commune maîtrise le prix du foncier sur les parcelles de Hubert de Quatre Barbes pour notamment permettre un accès au logement, notamment au logement social à hauteur de 25% minimum, à des prix et des loyers raisonnables.

Il nous paraît essentiel :

- De réintégrer les parcelles C 0788 et B 0825 dans le périmètre du projet même si ces parcelles ne font pas l'objet d'une expropriation puisqu'une promesse de vente existe entre la commune et M. Gilbert Fréard.
- De lancer une véritable consultation de la population avant toute décision concernant ce projet, car il semble que des études d'aménagement sont déjà lancées sans aucune concertation préalable.

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de l'attention que vous porterez à notre contribution.

Groupe municipal « des projets pour L'Huisserie »

Le représentant du groupe : Jean-Marc Bouhours

Les membres du groupe :

Nathalie Le Roux



Eliane Renouard



Guyène Thibaudeau



Emmanuel Hamon





PROCES- VERBAL DE SÉANCE CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 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, 14 Janvier 2022 légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Jean-Pierre THIOT, maire.

Date d'affichage :
25 Janvier 2022

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents : 23

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"/>	Élène RENOUARD	<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"/>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

M. THIOT ouvre la séance à 20 h 04 et procède à l'appel nominal. Il excuse l'absence de :

- Marc LANDSHEERE (a donné pouvoir à Stanislas SALMON)
- Guyène THIBAudeau (a donné pouvoir à Jean-Marc BOUHOURS)
- Nathalie LE ROUX (a donné pouvoir à Emmanuel HAMON)

Est également absente :

- Géraldine GRENOUILLEAU (excusée sans pouvoir)

A l'ouverture de la séance, les conditions de quorum sont réunies. On compte 23 présents et 3 pouvoirs, soit 26 votants.

En début de séance, Messieurs Papillon et Foucher, deux agents Axa, ont fait une présentation de mutuelle santé communale sur le thème « Ma santé pour ma commune », destinée aux habitants n'ayant pas de mutuelle.

M. BOUHOURS rappelle qu'il n'a pas eu de retour sur l'augmentation de la cotisation d'assurance pour les risques statutaires.

M. le Maire répond que la différence de cotisation lui sera bien donnée.

M. BOUHOURS demande confirmation de ce que le procès-verbal de séance sera toujours mis en ligne sur le site et si le compte rendu synthétique sera affiché et mis en ligne plus rapidement ?

M. le Maire confirme que dans le délai d'une semaine ce sera bien un compte rendu succinct, plus lisible pour tous, qui sera affiché et mis en ligne. Le PV le sera une fois approuvé à la séance suivante du conseil municipal.

M. le Maire pense d'ailleurs qu'il faut revoir le règlement intérieur sur ce sujet des procès-verbaux et comptes rendus, par souci de clarification.

M. BOUHOURS considère qu'il n'y a pas eu suffisamment de communication sur le conseil de ce soir, ce qui explique la faible affluence du public.

M. HAMON souhaite aborder la question des comptes rendus du bureau municipal.

M. le Maire refuse puisque ce sujet n'est pas à l'ordre du jour.

M. HAMON constate que l'information sur la séance n'a pas été faite sur le site et sur facebook. Il constate également que les bénévoles de la section théâtre n'ont pas été avertis que la salle du Maine serait occupée sur ce créneau pour la séance du conseil municipal.

M. le Maire en prend note, prendra l'attache de la section théâtre et fera en sorte que cela ne se reproduise plus.

M. le Maire précise par ailleurs que dorénavant, toutes demandes des conseillers municipaux devront être adressées par courriel à l'adresse de la mairie (mairie@lhuissierie.fr) pour ne pas solliciter directement des agents notamment par téléphone. C'est le maire ou le DGS qui feront en sorte d'apporter les réponses dans un délai raisonnable, de 10 à 30 jours maximum.

M. le Maire explique également que les ouvertures de crédits en investissement devaient être passées en urgence afin de pouvoir tenir jusqu'au vote du budget en avril. Il informe le conseil que le contrat de présence postale arrivant à échéance fin 2022, dans un contexte de réduction potentiellement drastique des heures d'ouverture, la collectivité devait réagir. L'agence postale actuelle pourrait ainsi rapidement être intégrée à la structure France Service, ce qui permettrait notamment de conserver l'activité postale. L'étude est actuellement en cours et sera présentée le plus rapidement possible en commission santé et finances.

Procès-verbal du 7 Décembre 2021, adopté à l'unanimité.

ADMINISTRATION GÉNÉRALE – PERSONNEL COMMUNAL

COMPTE-RENDU DES DÉLÉGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE

RAPPORTEUR : JEAN-PIERRE THIOT

Il est rendu compte ci-après des décisions prises depuis le conseil municipal du 7 décembre 2021.

Droit de préemption urbain (alinéa 15, art. L2122-22, CGCT)

N°	Propriétaire du terrain	Adresse du terrain	Section cadastrale
2021-63	Consorts CAESTECKER	10 allée des Châtaigniers	AN 366
2021-64	M. et Mme GUILLOIS	3 impasse de Noisetiers	AN 285
2021-65	M. BECKER	18 impasse de la Rochette	AI 79
2021-66	Mme BAUDRON	24 La Megnannerie	AE 70
2021-67	M. KHELFI	1 rue de la Jouanne	AH 257
2022-01	M. DONNAY	7 domaine Sainte-Croix	AD 48
2022-02	Mesdames BOURDOISEAU	1 impasse des Forgerons	AH 27

Le droit de préemption urbain n'a pas été exercé sur ces biens.

Conclusion et révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans (alinéa 5, art. L.2122-22, CGCT)

Objet	Durée	Lieu	Preneur
Bail professionnel – activité d'angiologie	6 ans	Centre municipal de santé	SCM CATLERI
Bail commercial dérogatoire	1 an	22, place de l'Eglise	Julie ETILLEUX – Toute Une Histoire

Concessions de cimetière (alinéa 8, article L2122-22, CGCT)

N°	Concessionnaire	Type de concession
651	GENEST Jacquie	Nouvelle concession trentenaire - Columbarium

FINANCES

BUDGET PRINCIPAL : AUTORISATION DE DÉPENSES N°1 AVANT L'ADOPTION DU BUDGET PRIMITIF 2022

RAPPORTEUR : OLIVIER TRICOT

Délibération 2022-FIN-01-01

L'article L1612-1 du code général des collectivités territoriales dispose que « jusqu'à l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette » et qu'il doit être précisé « le montant et l'affectation des crédits ».

Ainsi, il est proposé d'autoriser les dépenses suivantes avant l'adoption du budget :

Crédits inscrits au budget principal 2021 (BP + DM), hors remboursement de la dette.....	641 797,01 €
Autorisation maximale d'ouverture de crédits en 2022 (=1/4 des crédits ouverts en 2021).....	160 449,25 €
Autorisation n°1 du conseil municipal.....	128 420,00 €

Opération	Libellé	Compte	Service	Objet	Montant de l'autorisation
200009	Voiries diverses	2151	1302	Aménagement enrobé La Fuye	5 000,00 €
		2181	1302	2 radars pédagogiques	10 000,00 €
		2181	1302	Divers panneaux de signalisation	1 000,00 €
		21538	1905	Pompes et armoire électrique Poste pluvial Les Lauriers	8 000,00 €
200010	Eclairage public	21538	1102	Eclairage arrêt Chantemerle	2 520,00 €
200402	Actes notariés	2111	2001	Rétrocession de terrain Les Ruisseaux	1 000,00 €
200902	Enfance Jeunesse	2183	1601	Ordinateur portable Espace Jeunes	1 400,00 €
200904	Informatique et bureautique	2183	1201	Ordinateur portable, écran et station Maire	1 800,00 €
		2183	1301	Ordinateur portable, 2 écrans et station DST	2 000,00 €
		2183	2001	équipements informatiques dont serveur	10 000,00 €
201001	Petite enfance	2183	1611	Ordinateur portable, écran et station Multi accueil	1 800,00 €
201002	Enfance et périscolaire	2183	1709	Ecran et station Château des Mômes	400,00 €
201004	Bâtiments communaux	21318	1305	Habillage d'un panneau de la cloison Salle du Maine	3 000,00 €
201004		2313	1305	Agencement des bureaux France Services	15 000,00 €
201005	Matériels atelier	2158	1305	Perforateur, meuleuse et escabeau CTM	2 500,00 €
		2158	1401	Débroussailleuse CTM	1 500,00 €
201101	Maison de santé	2183	1202	Téléphonie / ligne internet et informatique CMS	18 500,00 €
201701	Restaurant scolaire	21318	1701	Insonorisation du groupe froid	5 000,00 €
201901	Rénovation école publique	2313	1704	Diagnostics préalables et maîtrise d'œuvre	10 000,00 €
202001	Aménagement du centre-ville	2315	1001	Maitrise d'œuvre Ilot St-Siméon	28 000,00 €
Montant total de l'autorisation.....					128 420,00 €

M. HAMON constate qu'il n'y a pas eu de présentation de ces ouvertures de crédits en commission, même si ces ouvertures de crédits sont légales. Mais c'est regrettable parce que la minorité n'a pas été à même de présenter d'observations.

M. le Maire a déjà expliqué qu'il fallait passer rapidement ces ouvertures de crédits pour traiter certaines urgences en investissement, pour ne pas être bloqués avant le vote du budget et que d'ailleurs ces crédits seront naturellement repris lors de cette séance. Il sera à cet égard opportun,

dès que la crise sanitaire le permettra, d'organiser une réunion publique afin de présenter la déclinaison des priorités municipales traduites dans les orientations budgétaires.

Certains de ces sujets ont d'ailleurs déjà été abordés en commission, notamment urbanisme. Le projet de l'école a déjà été abordé, et il va être concrètement lancé puisqu'il fait évidemment partie des grandes priorités.

M. HAMON s'interroge sur l'absence de crédits pour le sport.

M. le Maire précise qu'à ce stade il n'y a pas de caractère d'urgence, mais que des investissements seront bien présentés en avril.

M. BOUHOURS s'interroge sur l'informatique.

M. le Maire explique que c'était vraiment le secteur sur lequel il fallait très rapidement agir eu égard à l'état général très dégradé, CMS et Mairie, de nos installations. L'audit démontre un manque quasi-total de sécurité, notamment sur les serveurs.

M. BOUHOURS rappelle que la fibre avait été un effort très important ces dernières années, et que sur les 10 dernières années, 100 000 € avaient été investis.

M. le Maire précise que les détails de ces besoins en investissements seront donnés au moment du vote du budget, tant sur l'informatique que sur la téléphonie.

M. BAILLEUX explique que la pompe du poste pluvial des Lauriers a lâché en début d'année et qu'il était très urgent de la remplacer.

M. BOUHOURS considère que c'est de la compétence de Laval agglomération.

M. BAILLEUX explique et rappelle que cette compétence particulière a été retransférée par convention à la commune.

M. le Maire rappelle à ce sujet qu'après le transfert de l'agent chargé de ces travaux à l'agglomération, plus aucun entretien n'a été fait sur cette pompe.

M. BOUHOURS demande pourquoi il était urgent d'inscrire une somme de 15 000 € pour France Service ? Le reste à charge est-il connu ?

M. le Maire répond par la négative, pas à ce stade de l'étude. Il faut justement pouvoir diligenter tous les travaux potentiellement nécessaires avant le mois d'avril. Tout cela sera présenté en commission. En ce qui concerne St Siméon, il a déjà été proposé à la notaire de s'intégrer dans le projet.

Dans tous les cas, cette liste ne représente qu'une partie des investissements qui seront soumis au vote du conseil en avril.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, par 21 voix POUR et 5 voix contre (M. BOUHOURS, M. HAMON, Mme RENOARD, Mme LE ROUX, Mme THIBAudeau),

▶ **APPROUVE** cette proposition d'autorisation de dépenses n°1.

▶ **PRÉCISE** que ces dépenses valent ouverture de crédits et seront reprises au budget primitif 2022.

URBANISME – TRAVAUX - VOIRIE

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

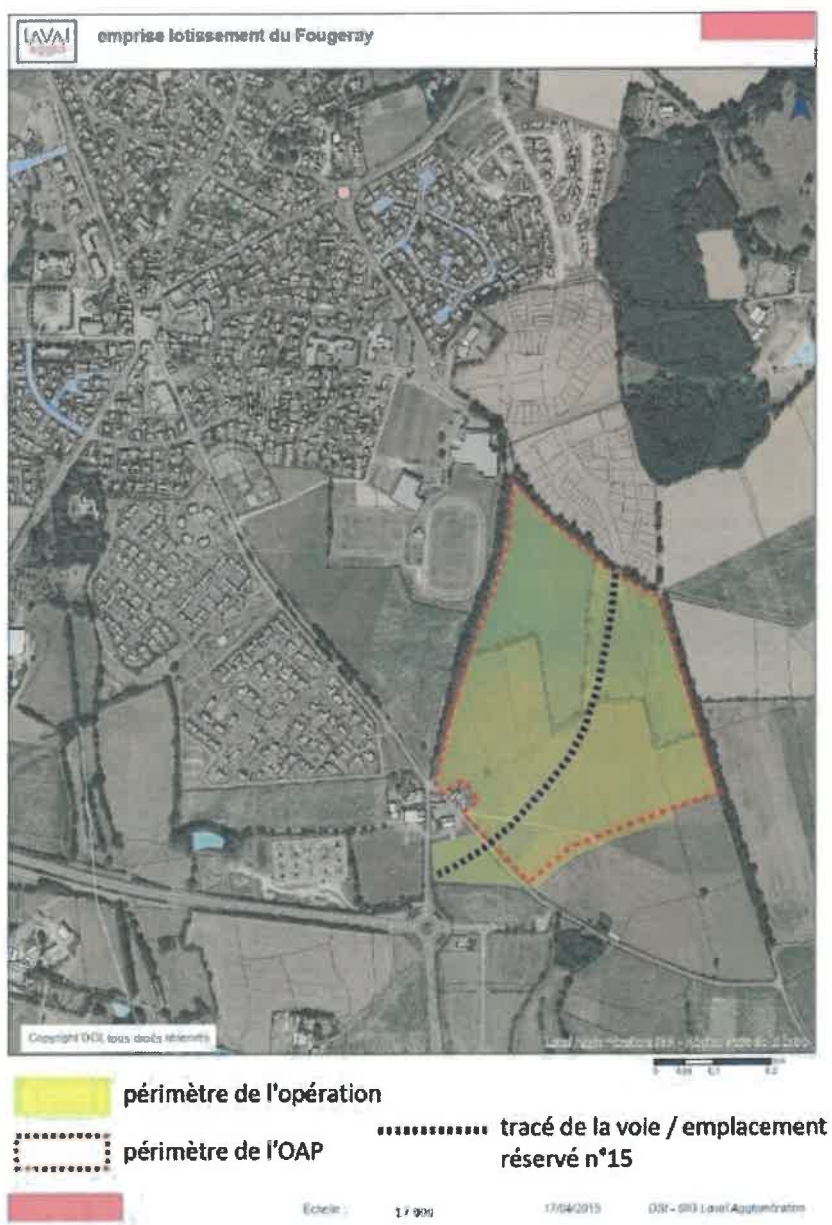
Délibération 2022-UTV-01-01

Annexe :  Lotissement Le Fougeray (2 documents)

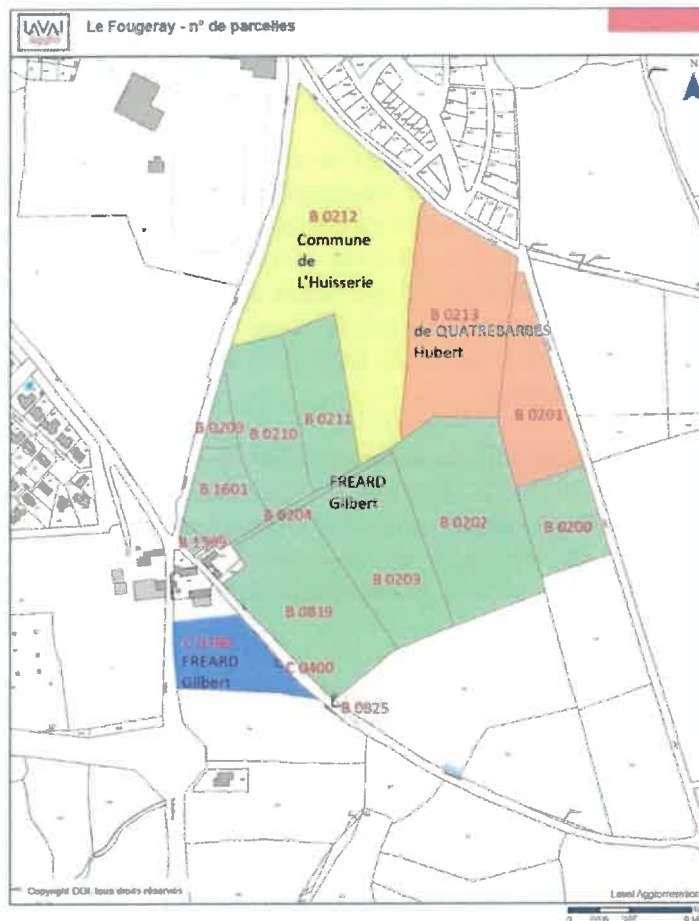
Par délibération n°2020-UTV-03-07 du 5 mars 2020, le conseil municipal a approuvé :

- 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 :



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 € / m² (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 € / m².

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 € / m² (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 € / m² 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.

M. le Maire explique que ce dossier a été travaillé en coordination avec la Préfecture. La porte reste ouverte à la négociation avec les autres parties. Il faut particulièrement penser au volet humain de ce dossier, que ce soit vis à vis des propriétaires ou des exploitants agricoles.

M. BOUHOURS demande s'il y a des procédures en cours, notamment contentieuses.

M. le Maire confirme qu'il y a bien eu saisine du tribunal administratif par un propriétaire et par l'opérateur lié à ce propriétaire.

M. BOUHOURS dit que ça n'a pas été vu en commission urbanisme et que cela fragilise la procédure notamment en ce qui concerne le tracé.

Mme DELAHAYE s'absente à 21H40, ne prend pas part au vote, et revient en séance à 21H46.

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 € /m² ;

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 RENOUARD) et 4 abstentions (M. BOUHOURS, M. HAMON, Mme LE ROUX, 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.

CULTURE

TREMPIN MUSICAL 2022 : DÉTERMINATION DES PRIX ATTRIBUÉS AUX PARTICIPANTS

RAPPORTEUR : MARIE-ANGE MARGUERITE

Délibération 2022-CULT-01-01

La commune de L'Huisserie organise pour la 3^e année, après 2018 et 2019, un tremplin musical baptisé « La courte échelle » dont les objectifs sont les suivants :

- développer une offre culturelle sur la commune ;
- valoriser les musiques actuelles ;
- favoriser et valoriser les pratiques musicales des musiciens amateurs et des groupes émergents.

Il est proposé d'attribuer les prix suivants étant précisé que les prix seront attribués par un jury de manière analogue à ce qui a été pratiqué lors de l'édition 2019 :

1 ^{er} prix	400 €
2 ^e prix	300 €
3 ^e prix	200 €

M. HAMON signale qu'il aurait fallu indiquer la date de l'évènement sur la délibération, soit le 26 mars 2022.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

▶ **APPROUVE** cette proposition.

▶ **CHARGE** le maire ou un adjoint de l'exécution de la présente délibération.

- ▶ **PRÉCISE** que le paiement sera réalisé par chèque au moyen de la régie d'avance constituée à cet effet et que cette dépense sera imputée au compte 6715 (service 1506) du budget principal 2022.

Questions du groupe « Des projets pour L'Huisserie » :

1 - Demande au maire de rendre public le bulletin de salaire du DGS ?

Un NON catégorique, qui prévaut quel que soit l'agent concerné, formulé en réponse par le maire, à une demande qui, si acceptée, créerait un précédent unique en son genre.

2 - Demande d'une délibération au prochain conseil de mars en vue d'attribuer un bon d'achat ou une prime de 100€ aux agents ?

Pas de suite donnée à cette demande sachant que :

- aucune demande en ce sens n'a été formulée par les représentants du personnel rencontrés le 30 septembre 2021 ;
- une prime de l'Etat de 100 euros nets non imposables sera versée au titre de l'inflation dès la fin du mois de janvier 2022 aux agents avec un salaire de moins de 2000 euros net ;
- des demandes de revalorisation salariales sont formulées et étudiées au cas par cas lors des entretiens d'évaluation en cours, et un certain nombre reçoit un accueil favorable.

Mais, remerciements adressés à la minorité sur cette question, qui amène le Maire à réfléchir à un relèvement des plafonds du RIFSEEP. C'est d'une importance capitale en termes d'attractivité, pour recruter des agents de bon niveau et aussi pour fidéliser les collaborateurs et équipes déjà en place.

3 - Pourquoi un délai de plus d'une semaine en réponse aux demandes de documents administratifs (Grand Livre) ?

L'administration a un mois pour répondre à une demande de documents administratifs, faute de quoi le silence est regardé comme une décision implicite de refus de communication.

Pour cette demande précise d'accès au Grand Livre, la réponse est favorable, tout en soulignant la responsabilité des demandeurs de ne pas diffuser à tout va, tout vent, des documents à caractère sensible, et en rappelant que l'administration n'est pas tenue de donner suite aux demandes abusives, en particulier par leur nombre, leur caractère répétitif et systématique.






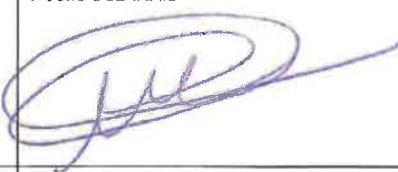



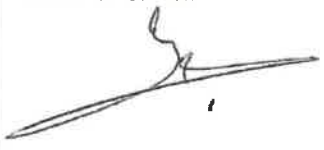
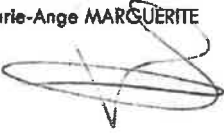





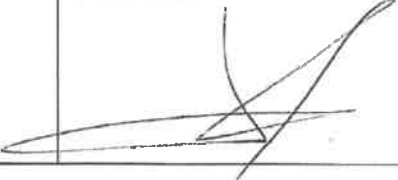

4- Demande d'explications concernant la convocation par la gendarmerie d'un artisan de Cossé-le-Vivien, ancien habitant de L'Huisserie pour la pose d'une pancarte publicitaire sur le domaine public (au niveau du lotissement de la Hamardière) ?

Un dossier dont la municipalité n'a pas connaissance.

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire clôture la réunion du conseil municipal à 22H10.

Quart d'heure citoyen : réflexion sollicitée sur des aires de covoiturage. **Mme PORTIER** dit que cela pourrait être incorporé à l'étude de mobilité en cours

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h10.

Thierry BAILLEUX 	Gwendoline BERNARD 	Régis BOUGLÉ 
Jean-Marc BOUHOURS 	Émily CHATELLIER 	André CHAUVIN 
Anthony CIVET 	Noëlle DELAHAIE 	Valérie FOUCHER
Géraldine GRENOUILLEAU Absente 	Emmanuel HAMON 	Fabrice HUMEAU 
Anne-Marie JANVIER 	Marc LANDSHEERE Excusé, a donné pouvoir à Stanislas SALMON	Nathalie LE ROUX Excusée, a donné pouvoir à Emmanuel HAMON
Fabienne LEMONNIER 	Marie-Ange MARGUERITE 	Nicolas MOREL
Maryvonne OGER 	Chantal PLACÉ 	Monique PORTIER 
Éliane RENOUARD 	Stanislas SALMON 	Guylène THIBAUDEAU Excusée, a donné pouvoir à Jean-Marc BOUHOURS
Jean-Pierre THIOT 	Olivier TRICOT 	René VAUCORET 

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de L'Huisserie

Zone AUH du FOUGERAY

**CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE AU
BÉNÉFICE DE LA COMMUNE DE L'HUISSERIE SUR
LE SECTEUR DU FOUGERAY**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

NOTICE

INTRODUCTION

Dans le cadre du nouveau plan local d'urbanisme intercommunale (PLUi) de Laval agglomération, et plus particulièrement de l'OAP n°36, la commune de L'Haissierie a prévu l'aménagement du secteur du Fougeray sur lequel, elle envisage de mettre en œuvre la politique de l'habitat défini dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Il s'agit du secteur majeur de développement de la commune de L'Haissierie pendant les 15 prochaines années.



○ : Zone concernée par le projet

Le périmètre de l'opération porte sur une superficie de 19,50 hectares.

Cette opération d'aménagement est conduite en régie par la commune de L'Haissierie.

Afin de réaliser ces projets présentant un intérêt général certain, la commune s'est rapprochée des propriétaires afin d'acquérir à l'amiable les terrains nécessaires à leur réalisation. Il est important de noter que tous les propriétaires impactés par ce projet ont manifesté leur souhait de vendre les terres concernées par le projet :

- M. Philippe DE QUATREBARBES qui était vendeur depuis de nombreuses années a rapidement saisi l'opportunité de vendre à la commune au prix habituellement pratiqué soit **5 € le m²** pour les terrains classés en zone constructible (surface de 4 ha 45 a 83 ca). L'acte authentique a été signé le 6 novembre 2019.
- M. Hubert DE QUATREBARBES a proposé en dernier prix à la commune ses terrains nouvellement classés en terrain en zone constructible (surface de 3 ha 69 a 58 ca) pour un prix de **18,35 € le m²**, soit près de 4 fois le prix habituellement pratiqué. La commune n'a pas accepté cette offre qui impacterait le prix de vente des terrains, et empêcherait *in fine* l'acquisition des terrains aux foyers les plus modestes.
- M. Gilbert FRÉARD est propriétaire d'une surface de 11 ha 82 a 08 ca. Il a signé avec la commune un document intitulé « compromis de vente / promesse synallagmatique » au prix de 5 € le m² pour le terrain destiné à l'habitat (10 ha 77 a 26 ca) et 1,10 € /m² pour le terrain correspondant à la voie de liaison (environ 1 ha). 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.

N'ayant pu trouver des accords amiables pour acquérir la totalité des surfaces concernés par les projets, la commune de L'Haissierie se doit de prendre les meilleures dispositions pour mener à bien ce projet stratégique et d'intérêt général dans des conditions acceptables pour le plus grand nombre tout en respectant des conditions de prix pratiquées dans l'environnement proche.

Elle n'a d'autre alternative que d'initier une procédure d'expropriation des terrains. Il est à noter qu'au cours de cette procédure, la commune restera ouverte à toute négociation sur cette opération. À ce jour la commune est propriétaire ou dispose d'engagement de cession à des prix correspondant à l'estimation des domaines pour 81,50 % de la surface.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

L'article L1 du code de l'expropriation dispose que : « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »

La procédure d'expropriation ne peut donc que concerner des projets d'utilité publique, laquelle ne peut être prononcée que par l'État, et suppose une juste et préalable indemnité fixée par le juge de l'expropriation.

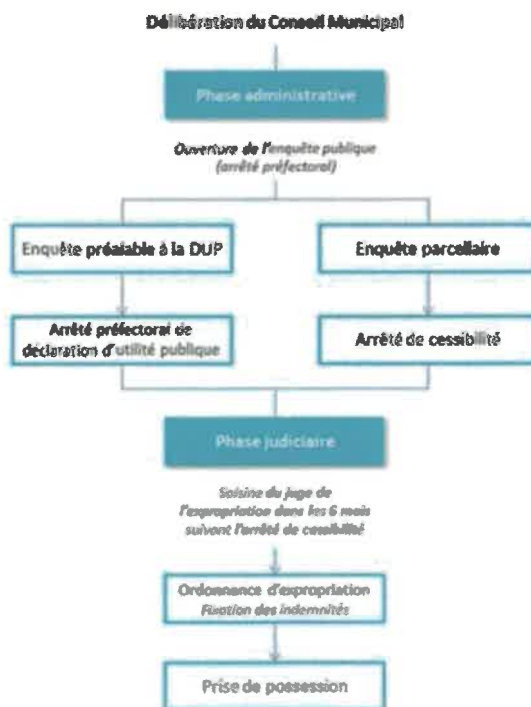
Elle se déroule en deux phases :

- Tout d'abord, la phase administrative, qui est constituée, d'une part par l'enquête portant sur l'utilité publique du projet, qui aboutit à l'arrêté de déclaration d'utilité publique pris par le Préfet, et, d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but d'identifier de manière précise les parcelles concernées et qui se termine par leur déclaration de cessibilité, également édictée par arrêté du préfet.
- Ensuite, la phase judiciaire, qui porte sur le transfert de propriété prononcé par le juge de l'expropriation et les indemnités d'expropriation qui seront fixées, à défaut d'accord amiable, par ce même juge.

En l'occurrence, la présente procédure d'enquête publique est dite conjointe car elle porte non seulement sur l'utilité publique du projet mais également sur la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la première tranche de l'aménagement du secteur du Fougeray.

Les deux enquêtes seront donc menées dans le cadre d'une enquête publique unique.

Schéma simplifié de la procédure d'expropriation



1.1. Composition du dossier d'enquête

Lorsque la procédure d'expropriation est menée pour réaliser l'acquisition d'immeubles, ou encore une réserve foncière, le dossier d'enquête peut être présenté selon une forme simplifiée.

La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière est mise en œuvre lors de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que les caractéristiques de ce projet n'aient pu être précisément définies.

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme¹ pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme². Dans la pratique, elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

La constitution de réserve foncière n'est, par nature, qu'une étape vers la mise en œuvre d'autres procédures d'aménagement futur, autrement dit un moyen à disposition des collectivités publiques en perspective d'une opération d'aménagement.

L'article R. 112-5 du code de l'expropriation traite de la composition du dossier d'enquête sur la déclaration d'utilité publique du projet dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière. Il dispose que « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser. »

En outre, lorsqu'une enquête parcellaire est menée conjointement, ce dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R.131-3 du code de l'expropriation :

- Plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Ces dossiers sont transmis au préfet du département en vue de l'ouverture de l'enquête publique.

1.2. L'organisation et le déroulement de l'enquête publique

Le conseil municipal de L'Huisserie, par délibération n°2019-UTV-12-15 du 5 décembre 2019, complétée par la délibération n°2020-UTV-03-07 du 5 mars 2020, et modifiée par la délibération n°2022-UTV-01-01 du 20 janvier 2022, a décidé de demander au préfet d'organiser une enquête préalable à la DUP et de cessibilité des parcelles.

Le Préfet prend un arrêté d'ouverture de l'enquête fixant les conditions d'ouverture de l'enquête, son déroulement et sa durée, qui ne peut être inférieur à 15 jours.

C'est cet arrêté qui détermine les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.

¹ Article L. 221-1 du code de l'urbanisme : « L'État, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. »

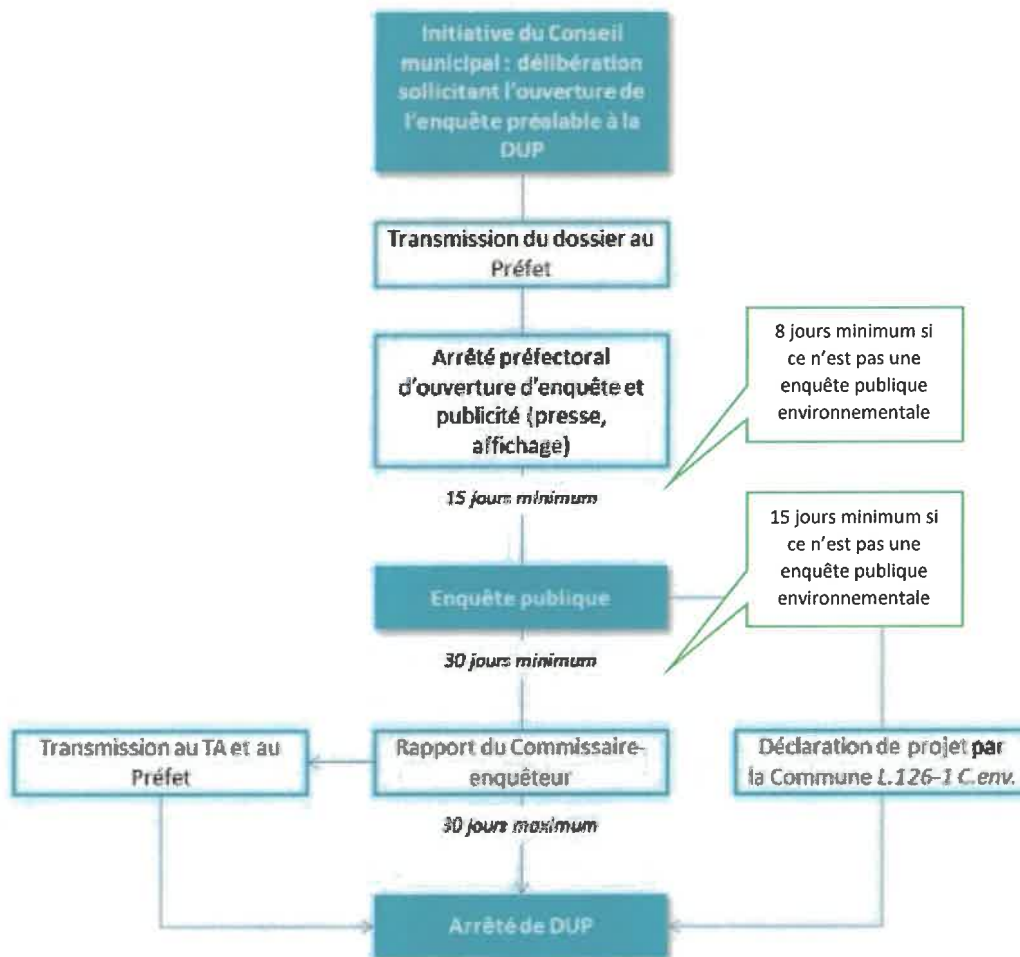
² Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. [...] »

Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, est désigné par le président du tribunal administratif.

Au terme de l'enquête le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, examine les observations émises par le public et remet des conclusions motivées précisant s'ils sont favorables ou non à l'opération. Il émet en outre un avis sur le périmètre des acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.

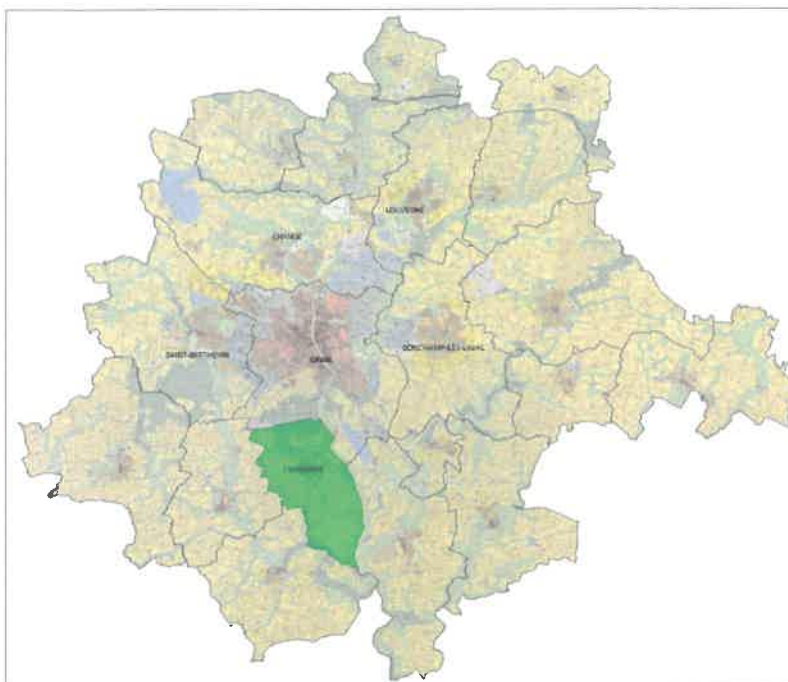
Les conclusions sont ensuite transmises au Préfet qui se prononce sur l'utilité publique et la cessibilité du projet.

Schéma simplifié de la procédure d'enquête publique préalable à la DUP

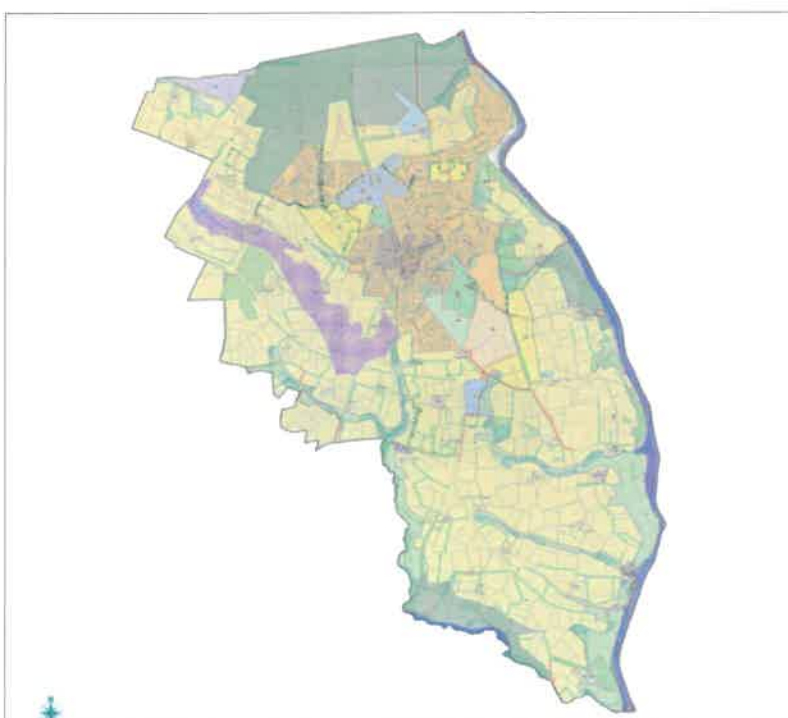


2. PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT JUSTIFIANT LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

2.1. Situation géographique de L'Huissierie

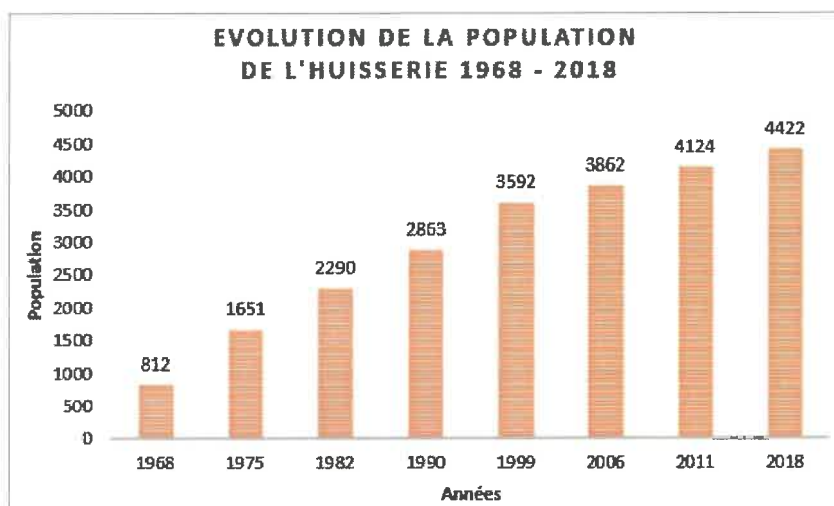


L'Huissierie est l'une des communes de la 1^{re} couronne de la ville de LAVAL (50 000 habitants). Elle est située à 5 km au sud du centre de la ville de Laval et compte environ 4 500 habitants. Elle est inscrite dans le réseau de transport urbain avec des passages toutes les 20 à 30 minutes aux heures de pointes.



Les possibilités d'extension urbaine sont très contraintes par le bois de L'Huissierie au nord, la rivière la Mayenne à l'est, bordée par ses coteaux et à l'ouest une importante zone d'anciennes mines de charbon connaît toujours des affaissements. De plus la commune est traversée en son centre par 2 routes départementales dont l'une est très utilisée pour rejoindre le centre de Laval, la RD1. Elle permet aux automobilistes venant du sud, d'éviter en arrivant sur Laval, les feux de la route de Tours pour atteindre le centre-ville.

2.2. Évolution de la population de L'Huisserie



2.3. Taux d'évolution annuelle de la Population

Période	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2018
Variation (moyenne annuelle de la période)	10,7 %	4,8 %	2,8 %	2,5 %	1,0 %	1,3 %	1,0 %

La croissance annuelle de la population est volontairement maîtrisée pour être en adéquation avec les capacités d'accueil des écoles et des équipements tout en concourant au mieux vivre ensemble. Elle est régulière et de l'ordre de 1 % par an en moyenne depuis le début des années 2000.

2.4. Politique de l'habitat à L'Huisserie

		2008	2022
A	Population	3940	4530
B	Résidence principales	1451	
C	Nbre de personnes par ménage (3940/1451)	2.71	
D	Nbre de personnes par ménage retenu		2.22
E	Besoin en logements estimé en 2022 (4530/2.22)		2040
F	Besoin en logements estimé d'ici 2022	42 par an / 420 sur 10 ans	
G	Nombre de logements en densification ou renouvellement du tissu existant	changement de destination du bâti en zone rurale hors exploitation :	10
		Potentiel de densification par division parcellaire et urbanisation des dents creuses :	30
		Potentiel de densification par urbanisation des espaces publics :	15
		Projet de centre bourg	35
	bilan	90	
H	Besoin en logements à créer d'ici 2022 (420-90)	330	
I	Besoin en surface pour accueillir les logements à créer d'ici 2022 (densité 20 logt/h)	16.5 hectares	

Détermination des objectifs quantitatifs de besoin en logements et en surface
Source : extrait du plan local d'urbanisme de L'Huisserie approuvé le 25 janvier 2013

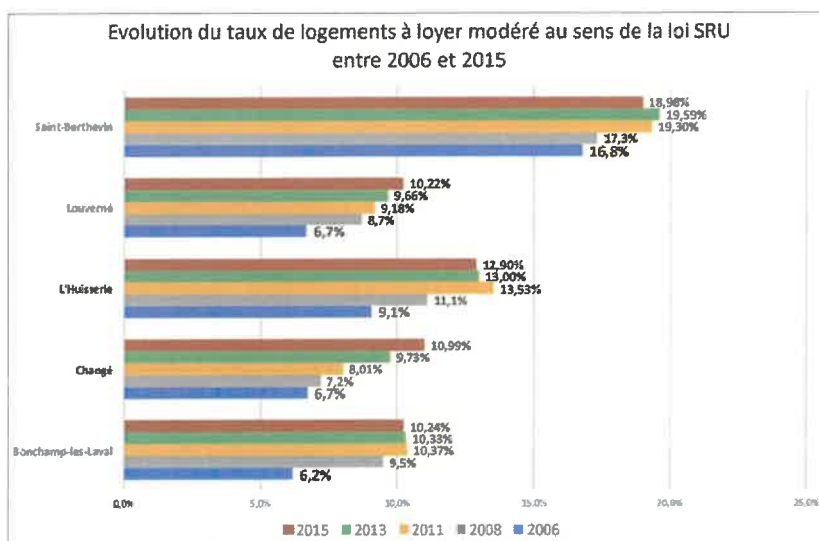
Il ressort de ces objectifs que :

- La croissance de la population est envisagée à 1 % par an
- Le nombre de personnes par ménage en passant de 2,71 à 2,22 nécessite en 2022 la construction de 26 logements pour maintenir le même nombre d'habitants

- Les 16,50 hectares de terrains devant répondre au besoin en logements d'ici 2022 ont déjà été aménagés lors de la réalisation du lotissement de la Perrine. Parallèlement, une démarche doit être conduite pour exploiter les dents creuses au cœur de la zone agglomérée. Ce qui a été mis en œuvre et continue de l'être.
- Le PLH de Laval agglomération en 2016 a finalement arrêté le nombre de construction de logements par an pour L'Huissérie à 40.

2.5. Politique de L'Habitat dans le cadre du PLH de Laval Agglomération.

La politique de l'habitat à L'Huissérie est déclinée dans le cadre du PLH de Laval Agglomération. Elle est marquée par 2 axes essentiels, L'un qui prévoit la construction de 40 logements par an et l'autre indique que la commune doit proposer 20 % de logement social dans le cadre de la loi SRU



Bilan du 3ème PLH (2011-2018) – Janvier 2018
Source : Laval agglomération

La commune de L'Huissérie est soumise à la règle des 20 % de logements sociaux, ce qui nécessite d'en intégrer de l'ordre de 25 % à 30 % dans tous les nouveaux programmes pour rattraper le retard. Ainsi comme indiqué dans le tableau ci-dessous, les objectifs de rattrapage fixés dans le PLH de Laval Agglomération est de 63 logements pour la période 2020-2022 et de 105 logements pour la période 2023-2025.

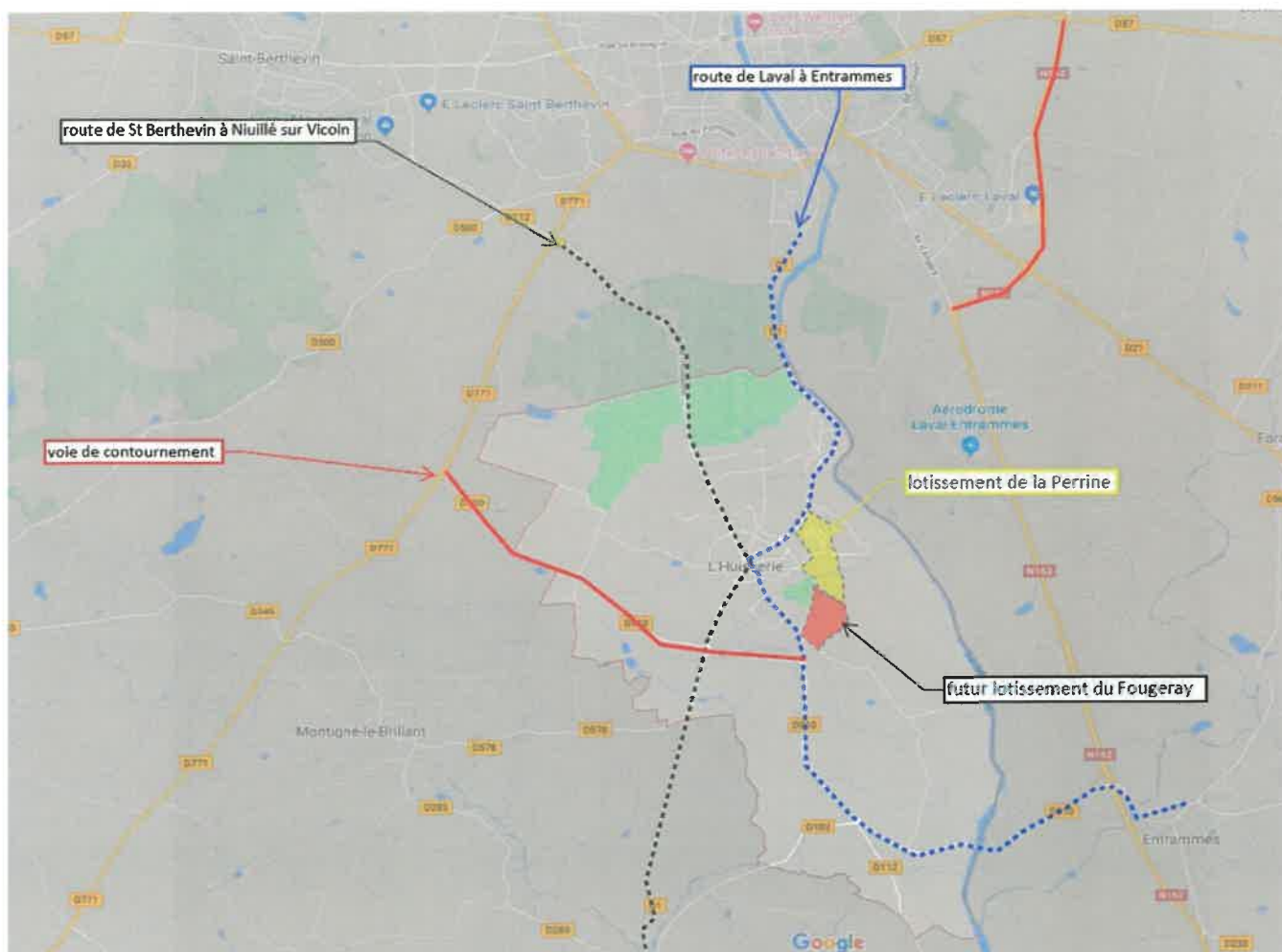
	OBJECTIFS TRIENNAUX				Bilan triennal prévisionnel 2014-2016
	2014-2016	2017-2019	2020-2022	2023-2025	
	rattrapage de 25%	rattrapage de 33%	rattrapage de 50%	rattrapage de 100%	
Bonchamp-lès-Laval	54	72	101	157	29
Changé	56	75	121	211	31
L' Huissérie	29	41	63	105	27
Louverné	42	53	75	115	24
Saint-Berthevin	3	23	88	216	32
Total	184	264	448	804	143

Bilan du PLH – Octobre 2015
Source : Laval agglomération

Tout en conduisant une démarche de densification dans le cœur de ville, il y aura lieu en extension de la zone urbaine existante, de créer des lotissements, conformément à ce qui est prévu dans le PLUI de Laval Agglomération (OAP n°36 dite « du Fougeray ») et d'y intégrer, dans le cadre d'un projet de mixité sociale d'une part et de la loi SRU d'autre part, une proportion de 25 à 30 % de logements sociaux, ce qui suppose un prix de foncier maîtrisé et des surfaces affectées à cet objectif.

La future zone d'habitation du Fougeray est directement concernée par la création et l'intégration de ces logements sociaux. Ce programme est d'intérêt public.

2.6. Voies de circulation

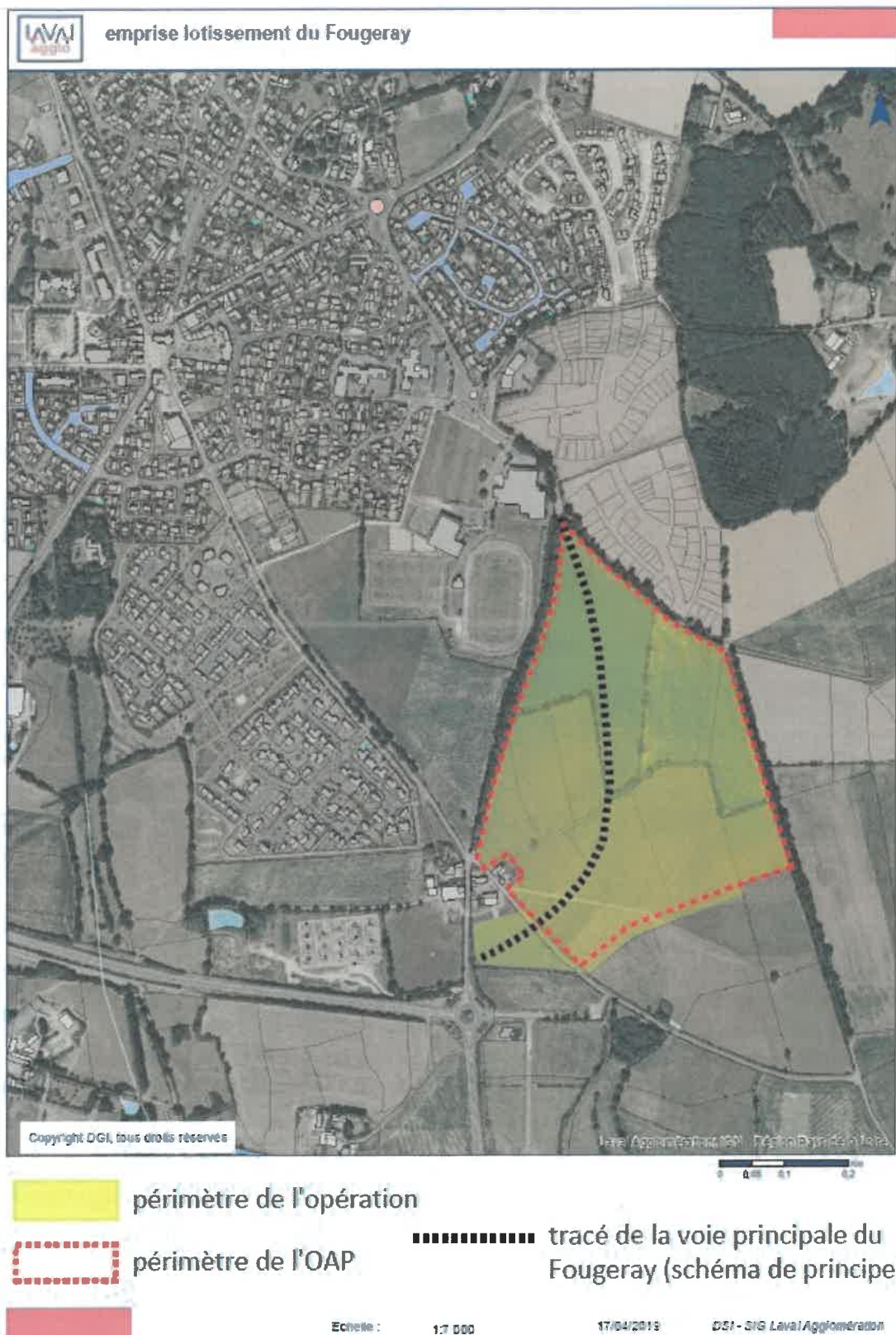


3. SITUATION ET ENJEUX (compatibilité avec SCOT, PLH, PLUI)

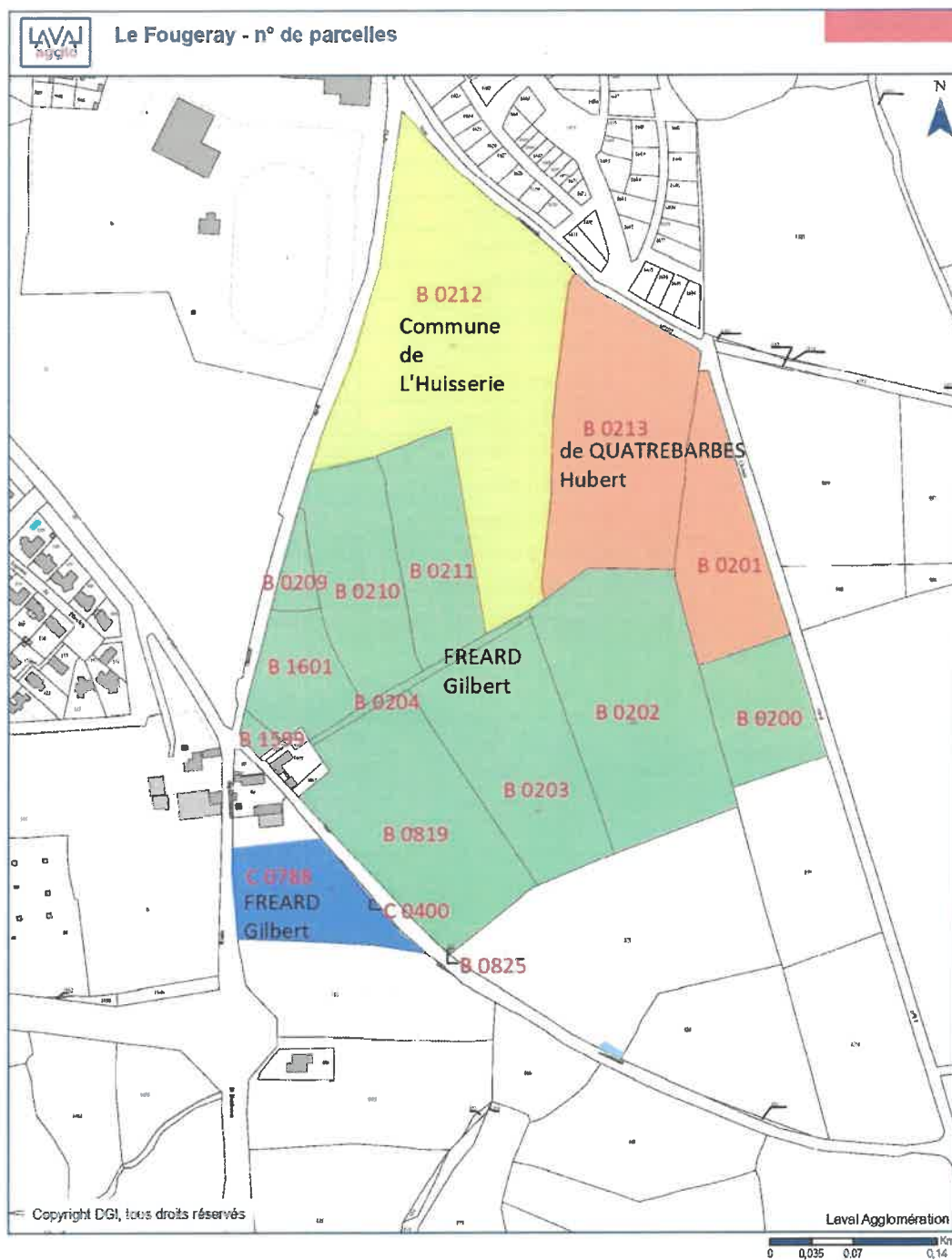
L'OAP Le Fougeray et les emplacements réservés sont inscrits dans le PLUI de Laval Agglomération approuvé par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2019. Le conseil communautaire a approuvé la modification du PLUI le 20 décembre 2021, qui a notamment pour conséquence de supprimer l'emplacement réservé n°15. Par ailleurs, l'OAP s'inscrit dans les objectifs du schéma de cohérence territoriale et du PLH.

Comme exposé préalablement (*paragraphe 2.1*), les possibilités d'extension urbaine sont très contraintes. Il est donc stratégique pour la commune de maîtriser le foncier afin de mener à bien ses obligations en matière de logement social.

3.1. Situation géographique du lotissement



3.2. Plan parcellaire du périmètre de la DUP



Echelle : 1:4 000

29/01/2020

DSI - SIG Laval Agglomération

Le périmètre du projet comprend les parcelles suivantes :

N° de parcelles		Surface			Propriétaire	Exploitant	Concerné par OAP
Section	N°	ha	a	ca			
B	0212	04	45	83	Commune de L'Huisserie	M. ROUSSEAU Romain	X
B	0200	00	87	12	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0202	02	57	18	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0203	01	85	34	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0204	00	12	60	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0209	00	19	99	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0210	01	25	00	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0211	01	05	70	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0819	02	09	60	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	0825	00	00	13	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	1599	00	05	49	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
B	1601	00	69	11	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	X
C	0400	00	01	24	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	
C	0788	01	03	58	M. FREARD Gilbert	M. GARNIER Dominique	
B	0201	01	24	75	M. de QUATREBARBES Hubert	M. LERAY Didier	X
B	0213	02	44	83	M. de QUATREBARBES Hubert	M. LERAY Didier	X

3.3. Situation des propriétaires

Prénom - NOM	Né le	Age	Activité	Surface	%
Gilbert FREARD	06/08/1942	80 ans	Retraité	11 ha 82 a 08 ca	59,17 %
Hubert DE QUATREBARBES	05/05/1947	75 ans	Retraité	3 ha 69 a 58 ca	18,50 %
Commune de L'Huisserie				4 ha 45 a 83 ca	22,32 %
Surface Totale				19 ha 97 a 49 ca	100,00 %

M. Gilbert FREARD est disposé à vendre ses terrains sur la base d'un prix de 5 €/m² pour 107.726 m² destiné à l'habitat et environ 9.200 m² au prix de 1,10 € hors zone d'habitat pour la voie de liaison par un document qu'il a signé avec la commune en date du 26 février 2020. Ces terrains sont loués au GAEC du ruisseau (M. Dominique GARNIER).

M. Hubert DE QUATREBARBES est disposé à vendre ses terrains sur la base d'un prix de 18,35 € par lettre qu'il a adressé à la commune en date du 27 novembre 2019. Ces terrains sont loués au GAEC du bois du bocage (M. et Mme Didier LERAY).

3.4. Situation des locataires

Le GAEC du ruisseau est dirigé par M. Dominique GARNIER a 50 ans et exploite 122 hectares, en production laitière essentiellement. Il exploite seul depuis que ses 2 associés sont partis en retraite en 2017. L'exploitation a été convertie en agriculture biologique depuis une dizaine d'années.

Le projet impacte l'exploitation sur 11 ha 82 a 08 ca appartenant à Gilbert FREARD. Ces terres sont situées à 1 km du siège de l'exploitation. La valorisation est effectuée essentiellement par du pâturage.

Le GAEC du bois du bocage est constitué de 2 associés : M. Didier LERAY et son épouse, respectivement âgés de 50 et 51 ans. Le GAEC exploite 114 hectares en polyculture : lait, viande bovine et cultures de vente.

Le projet impacte l'exploitation sur les 3 ha 69 a 58 ca appartenant à Hubert DE QUATREBARBES. Ces terres sont valorisées en culture compte tenu de la distance du siège d'exploitation.

M. Romain ROUSSEAU a 36 ans et exploite seul une exploitation agricole de 125 hectares en production de lait et cultures de ventes dont le siège est situé sur la commune voisine de Nuillé-sur-Vicoin. Il est le locataire

de la commune en bail précaire de la parcelle B 0212 que la commune possède depuis son achat à M. Philippe DE QUATREBARBES. Le projet impacte l'exploitation sur les 4 ha 45 a 83 ca.

Dans la cadre de ce projet, et afin d'anticiper les pertes de surfaces exploitées et l'impact des acquisitions envisagées, la commune de L'Huisserie a sollicité la SAFER Loire Océan pour l'aider à saisir toutes les opportunités foncières pouvant se présenter dans un périmètre acceptable pour les exploitations en fonction de leurs systèmes de production. Des opérations semblent se dessiner. Il y aura lieu aussi de proposer simultanément des échanges amiables et ainsi saisir des opportunités de restructuration foncière profitables aux exploitations.

3.5. Estimation sommaire des acquisitions des terrains et du coût du projet de lotissement

	Prix / ha	Surface (ha)	Estimation du coût TTC
Achat de terrains à viabiliser	50 000 €	18,50	925 000 €
Terrain spécifique : voie principale	11 000 €	1,00	11 000 €
Indemnité d'éviction de l'exploitant (calcul de chambre d'agriculture)	5 000 €	19,42	97 500 €
Actes notariés (environ 2 % du montant des acquisitions)			20 000 €
Etude de maîtrise d'œuvre	17 000 €	18,50	314 500 €
Géomètre	6 500 €	18,50	120 250 €
Diagnostics archéologiques	15 000 €	18,50	277 500 €
Travaux et équipements	430 000 €	18,50	7 955 000 €
Frais financiers			300 000 €
Charges de personnel et de gestion (100 000 € sur 10 ans)			1 000 000 €
Imprévus 5 % des sommes engagées			551 038 €
TOTAL			11 571 788 €

L'approche de l'estimation du coût du projet est effectuée à partir d'une actualisation des données du lotissement de la Perrine en fin de réalisation et prenant en compte l'incidence de l'écart de la surface. Il a été retenu pour cette estimation l'indice TP08 Travaux d'Aménagement et entretien voirie (base 100 en 2010, 109,90 en octobre 2019, à noter que l'indice d'octobre 2019 est revenu au niveau de celui connu 2013 après un point bas à 96,40 en février 2016).

Le projet de lotissement porte sur 19,52 hectares. La surface cessible pourra être de l'ordre de ce qui est réalisé au lotissement de la Perrine qui a les mêmes obligations et contraintes soit 56,75 % de la surface. Ainsi la surface cessible est d'environ 10,50 hectares.

Le nombre de logements produits sera de 20 logements par hectare sur une surface retenue de 18 hectares, il sera donc de 360 logements environ. Pour des raisons d'équilibre des logements collectifs, les opérateurs peuvent être amenés à envisager quelques logements en plus.

Si l'on envisageait des consommations d'espaces par type de logement du même ordre que ce que l'on observe à la Perrine, nous pourrions envisager au Fougeray une répartition proche de la répartition suivante :

Types de logements	% de la surface	Surface (m ²)	Surface par logement (m ²)	Nombre de logements
Lots Libres	80 %	84 000	400	210
Maisons en Bandes	10 %	10 500	230	45
Intermédiaires	5 %	5 250	160	32
Logements collectifs	5 %	5 250	70	75
TOTAL	100 %	105 000		362

Les lots non libres sont dans cette hypothèse au nombre de 152. À raison d'un prix de vente du terrain aménagé de l'ordre de 7.000 € par logement hors lots libres notamment pour le logement social, il en résulte, que les terrains hors lots libres pourraient dans cette hypothèse contribuer à l'équilibre de l'opération. Ils représenteraient ainsi une recette de 1 064 000 €. Cette approche du prix de vente est à parfaire en fonction des destinations et des caractéristiques des terrains.

Les lots libres devraient alors être affichés à un prix minimum de :

$$11\ 571\ 788\ € - 1\ 064\ 000\ € = 10\ 507\ 788\ €, \text{ soit } 125\ € \text{ par } m^2 (10\ 507\ 788\ € / 84\ 000\ m^2)$$

Ce résultat est un ordre de grandeur qui sera amené à varier en fonction des variations de chacun des paramètres. Il permet néanmoins de rendre plus accessible les incidences financières de ce projet et sa faisabilité à L'Huisserie.

Ce compte rendu exhaustif de la séance du conseil municipal du 20 janvier 2022 a été rédigé par les membres du groupe « des projets pour L'huissierie » à partir d'un enregistrement sonore de la séance.

DOSSIER DUP Fougeray

M. Thiot : point suivant à l'ordre du jour : l'urbanisme et le lotissement du Fougeray. C'est la modification de la délibération de mars 2020 relative à une procédure de DUP (déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire)

M. Bailleux : Alors, concernant cette DUP. On va revenir sur la DUP qui avait été lancée en mars 2020 sur laquelle le préfet avait été sollicité. Donc, une partie des requêtes avaient été entendues par le préfet qu'il avait arrêtées. Donc, on relance cette DUP si sur les cartes que vous avez pu avoir sur la DUP on voit, c'est à l'écran, les couleurs ne sont pas très bien différenciées.

Ce qui est en jaune, c'est ce terrain qui appartient déjà à la commune sur des parties de la DUP sachant qu'on est sur le lotissement du Fougeray, le futur lotissement.

Ce qui est en orange, sont des terrains qui appartiennent aujourd'hui à Hubert de Quatrebarbes pour lesquels on est en contentieux. Un projet avait été fait déjà dans la proposition de DUP 2020, un achat à 5 €, Hubert nous propose 18€15, je crois, donc on est en litige aujourd'hui sur le dossier en cours.

Et sur les terrains en vert qui sont aujourd'hui propriété de Gilbert Fréard, on a un accord sur un achat de ces terrains-là à 5€ avec accord de vente mais qui n'a pas aujourd'hui abouti à une vente réelle et là aussi, on est en cours de contentieux.

Ces 3 couleurs vont faire le périmètre de ce qui va se retrouver dans l'OAP au niveau du PLUI de LAVAL, c'est l'ensemble de ces 3 terrains-là et dans la DUP, on a ajouté le petit morceau de privé qui sont des terrains qui appartiennent également à Gilbert Fréard sur lesquels on préempte également. Donc, les 3 couleurs plus le violet, ça donne la DUP et quand on parle de l'OAP, c'est sans le violet. Voilà sur le plan.

Donc, voilà où on en est aujourd'hui. Sur la DUP qui avait été lancée en 2020, c'était sur le même terrain. On a les mêmes conditions aujourd'hui. La différenciation, c'est qu'il y avait un emplacement réservé pour la voie principale sur le lotissement du Fougeray qui partait un peu avant le rond-point sur l'ancienne départementale et qui rejoignait l'allée de la Mayenne sur la Perrine. Ça, c'est un emplacement réservé n°15 d'ailleurs qui était également inscrit dans le PLUI. La modification du PLUI de LAVAL Agglomération voté le 20 décembre 2021, consiste à garder cette OAP telle qu'elle existait en enlevant l'emplacement réservé. On travaille sur les mêmes terrains ; ça enlève simplement l'emplacement réservé n°15 qui était cette voie qui était actée.

Et le reste de la procédure de la DUP, c'est exactement la même que celle qui avait été lancée en 2020 sachant qu'on peut voir sur les documents annexes qui ont été donnés, la 1^{ère} qui doit être la parcellaire ce que je viens de vous présenter là et sur la page 3, on décrit l'état où on en est aujourd'hui sur les négociations qui sont en cours comme les litiges en cours mais on précise tout de même que les négociations restent ouvertes jusqu'à la fin de l'enquête publique. Une fois que l'enquête publique sera terminée, si on n'a pas trouvé d'accord à l'amiable, on rentre dans une procédure judiciaire mais on reste toujours ouvert dans une procédure éventuellement qu'on pourrait négocier si nos détracteurs le souhaitent.

C'est exactement la même chose que ce qui a été fait en 2020. Je ne vais pas vous refaire la lecture. Ce qui vous est proposé, c'est de donner l'autorisation au maire de lancer cette déclaration d'utilité publique pour récupérer ces terrains afin de pouvoir lancer l'opération au plus vite sachant qu'en parallèle on a lancé quand même les études sur les lotissements. C'est un risque que prend la commune dans le cas où il n'y aurait pas accord sur la DUP. On l'a quand même lancée.

M. Thiot : Merci Thierry pour cette présentation synthétique. Je rappellerai la cinématique qui a été retenue pour cette modification de DUP. Il s'agissait d'abord d'approuver la modification de l'OAP 36 liée au projet de lotissement sur le Fougeray via la modification de PLUI qui a été adoptée le 20 décembre 2021 par LAVAL Agglo et le schéma, c'était une fois cette délibération obtenue avec la modification de cette OAP de la suppression de l'emplacement réservé dans l'OAP 36, c'était de transposer les mêmes éléments sur la DUP en la modifiant avec ces nouveaux termes. C'est exactement la même procédure avec un décalage dans le temps bien-entendu mais un ensemble cohérent qui a été travaillé, je le répète, avec la préfecture, avec les services de la préfecture dans les clous de la légalité, sachez-le et maintenant comme l'a souligné Thierry Bailleux, la porte reste ouverte, je le souhaite, au dialogue et à la conciliation avec les parties adverses puisque nous avons 3 contentieux sur ce seul dossier du Fougeray. La porte reste ouverte parce que, voilà, il y a une procédure de DUP derrière comme je l'expliquais à l'ensemble du groupe. C'est quelque chose d'assez brutal puisque derrière il y a l'expropriation, derrière il y a de l'humain, l'humain vis-à-vis des propriétaires mais sans oublier les exploitants agricoles auxquels on doit penser parce que derrière il y aura une compensation financière, ça ne suffit pas. L'exploitant agricole qui a son activité aura besoin de retrouver des terres et ça, je le pense de manière très forte, on ne doit pas oublier ce volume-là et moi, je préférerais, j'espère, d'ailleurs que les parties adverses reviendront à la raison, très clairement, pour nous rejoindre autour de la table des conciliations, des discussions, l'échange pour aboutir avant la fin de la procédure qui sera longue. Ce n'est pas une petite procédure. On a 2 procédures en cours sur le lotissement du Fougeray : une procédure judiciaire, contentieuse et maintenant cette ouverture avec cette procédure d'expropriation. Ce sont 2 procédures qui sont longues. On le sait, un contentieux s'est ouvert maintenant depuis un an ½, plus d'1 an ½. On n'a pas encore trop de visibilité sur le bout du tunnel de cette procédure. On sait que derrière, il peut y avoir des recours et ça peut encore durer un certain nombre d'années et puis, cette procédure DUP, c'est pas du même acabit mais on peut en avoir pour un an, un an 1/2, deux ans. C'est la même chose. A t'on les moyens d'attendre 2 ans avant de se lancer dans les projets du Fougeray, pas certains. Voilà ce que je voulais dire, ajouter et merci à toi, Thierry, pour cette présentation. Des questions sur cette délibération qui modifie, qui réactive la DUP ?

M. Bouhours : Bien sûr, tout le monde l'attend cette DUP, cette reprise en fait de la DUP. J'aimerais avoir une précision, si c'est possible, sur ce que vous avez parlé, ce que T. Bailleux a parlé de litige, de recours, de contentieux. Soyons précis. Est-ce que, que ce soit avec Hubert de Quatrebarbes ou la société SNC-TSTA, est-ce que ce sont des contentieux ? Est-ce que ces sociétés ont engagé une saisie des tribunaux et à quelle date ? Est-ce que les tribunaux ont été saisis ou est-ce qu'on est en recours gracieux ? Ce qui n'est pas du tout la même chose.

M. Thiot : Aujourd'hui, on est en contentieux.

M. Bouhours : Est-ce que les tribunaux ont été saisis ? Est-ce que les adversaires ont saisi le tribunal ?

M. Thiot : Je pense que oui, au vu des réponses que nous avons obtenues. On est en contentieux aujourd'hui.

M. Bouhours : Donc, vous avez été informés par le T.A. de ce contentieux ?

M. Thiot : Il me semble que oui. Je ne peux pas vous l'affirmer.

M. Bouhours : C'est extrêmement important.

M. Thiot : Les contentieux étaient lancés du temps de l'ancien ancien DGS, de Steve.

M. Bouhours : Recours gracieux à ce moment-là.

M. Thiot : Non. On était déjà en contentieux.

M. Bouhours : Vous êtes au T. A. ?

M. Thiot : Oui. Sur 3 dossiers

M. Bouhours : Alors, c'est en effet un dossier très important pour l'avenir de la commune parce que, financièrement, il y a des enjeux. C'est aussi un dossier que vous avez malheureusement oublié de présenter en commission urbanisme. Vous avez justifié assez maladroitement d'ailleurs que il y avait que quelques mots qui changeaient par rapport à la délibération d'origine de mars 2020. Il y a quand même 1 page en moins. Ce n'est pas quelques mots. Il aurait été beaucoup plus raisonnable de présenter cette délibération, ce projet-là avec la notice en commission urbanisme. Pourquoi ?

Parce que ça veut dire, ça signifie que si vous ne la reportez pas, cette délibération, elle est fragile. Elle est fragile parce qu'elle peut faire l'objet d'autres recours auprès du Tribunal Administratif, d'autant qu'elle débouchera sur une enquête publique, comme on l'a dit, voire sur des expropriations éventuelles. En tout état de cause, je vous lis le texte « Dès lors que le règlement intérieur prévoit des dispositions particulières sur le fonctionnement des commissions municipales, la méconnaissance de ces dispositions, comme pour toutes les autres, constitue une irrégularité substantielle. Il en est ainsi en cas de non-respect des articles du règlement intérieur prévoyant l'adoption des délibérations du conseil municipal après avis d'une commission permanente » Tribunal Administratif de Nancy.

Votre délibération est fragile. Vous avez des gens qui sont au T. A. face à vous. Qu'est-ce qu'ils vont faire ?

Il y a une enquête publique qui arrive. Qu'est-ce qui va se passer ?

M. Bailleux : Il n'est pas stipulé de revenir au règlement intérieur pour les délibérations.

M. Bouhours : Pardon ?

M. Bailleux : Il n'est pas inscrit au règlement intérieur. Prouvez-le-moi.

M. Bouhours : Mais si. Bien sûr que si. Article 8 . On l'a le règlement intérieur ?

M. Bailleux : Non. Moi, je l'ai là. Prouve-le-moi. Il n'est pas inscrit aujourd'hui que les projets de délibération doivent passer en commission. Inscrit nulle part dans le règlement intérieur.

M. Thiot : Malheureusement non.

M. Bailleux : Il n'est pas inscrit dans le règlement intérieur.

M. Bouhours : Non. Je l'ai lu encore hier soir. Attendez. Ou alors, vous avez modifié celui qu'on a voté en conseil municipal ?

M. Bailleux : Le règlement intérieur a été enregistré par la préfecture.

M. Bouhours : Dans l'article 8, c'est extrêmement important

M. Thiot : Ce n'est pas le fond du dossier.

M. Bouhours : Si, c'est extrêmement important.

M. Thiot : On est sur la DUP du Fougeray

M. Bouhours : C'est extrêmement important.

M. Thiot : Bon, sachez quand même. Soyons raisonnables. Cette modification a été travaillée en commission d'urbanisme.

M. Bailleux : Ce n'est pas marqué. La délibération n'est pas marquée. Je suis désolé.

M. Thiot : Pour une fois, soyons raisonnables. Cette délibération se travaille sur la DUP qui est la même que le travail qui a été réalisé sur la modification de l'OAP, a été délibéré en conseil municipal et est passée en commission urbanisme auparavant. C'est exactement le même travail, ce sont les mêmes termes qui sont repris qui étaient dans l'OAP, qui sont repris dans la modification du PLUI, qui sont repris dans la délibération. Aucune différence.

M. Bouhours : Non, je l'ai lu hier soir.

M. Thiot : On a même conservé les mêmes termes justement pour pas déguiser la DUP.

M. Bouhours : Page 10, vous avez supprimé toute une partie, une page quasiment. Page 10 de « Janvier 2022 remplace les pages 10 et 11 de la délibération du 5 mars 2020 ». Vous avez modifié le plan et vous avez modifié du texte. Et ce texte-là et ce plan-là ne sont pas passés en commission urbanisme. La page 12 de mars 2020 sur le parcellaire est identique à la page 11 de janvier 2022. Sur la page 13, la délibération de la page 12 supprime le passage de 2 lignes faisant état de l'acquisition de 17 appartements il y a 10 ans avec la reprise du chef d'exploitation des Landes qui est venu conforter l'outil du gain. J'ai fait une étude comparative des 2 documents ce qu'aurait dû faire la commission.

M. Thiot : Sachez que ces éléments ont été présentés

Mme Janvier : Ils avaient déjà été enlevés, ces éléments-là. C'est l'histoire des appartements. La dernière fois qu'on avait délibéré, ça avait déjà été dit.

M. Bouhours : La notice pour l'enquête publique, c'est la 1ère fois qu'on la passe. Il ne faut pas me la faire à l'envers.

M. Thiot : Oui. C'était des termes qui étaient déjà là. Il y avait des éléments personnels sur des exploitants agricoles qui étaient totalement inappropriés.

M. Bouhours : Je veux absolument voir le règlement intérieur.

M. Thiot : D'autres questions sur la délib ? On reste sur la DUP.

Mme Renouard : Sur le nouveau plan, on voit que, au sud, le tracé rejoint le rond-point du Tertre. Ça, c'est une nouveauté. Quelles sont les raisons de ce revirement ?

M. Bailleux : Quel tracé ?

Mme Renouard : Qui traverse le lotissement du Fougeray. Il était dans les plans joints avec tous les documents. Je n'ai pas tout sorti ici. De ce fait, les flux de circulation provenant du sud arriveront bien au rond-point des écoles. Donc, ça va aggraver la situation au niveau des écoles, au niveau de la sécurité. Qu'en penseront donc les parents des élèves ? Personnellement, j'ai toujours été contre. J'ai toujours dit dans les commissions que je serai contre le fait que la circulation, que tout arrive au rond-point des écoles. Donc je vais voter contre cette proposition.

T. Bailleux : Le tracé aujourd'hui n'est pas voie réservée, ni rien. C'est un tracé qui pourrait être complètement différent dans le cadre du PLUI.

M. Bouhours : Dans ce cas, il faut l'enlever. Ce tracé n'a pas sa place.

M. Bailleux : sur les documents du PLUI, il n'y figure pas.

M. Bouhours : Il n'a pas à figurer dans les plans dans la mesure où l'enquête publique a dit : « supprimez l'emplacement réservé », soit. Mais l'enquête publique n'a pas dit « mettez ce tracé-là ». Donc, ce tracé-là n'a pas sa place dans ce document de préparation de l'enquête publique d'une part, et d'autre part, le commissaire-enquêteur a bien dit « ok, pour supprimer l'emplacement réservé mais vous devez prendre (il y a un certain nombre de contraintes qui ont été mises), vous devez prendre attache auprès des riverains des rues adjacentes (rue des Violettes, rue des Lilas, etc...), des associations de parents pour définir ce tracé et là, il est déjà sur la table.

M. Bailleux : Jean-Marc, ce que dit le commissaire-enquêteur, c'est des vœux.

M. Bouhours : Ce sont des contraintes très fortes

M. Bailleux : le même commissaire-enquêteur avait dit sur la 1ère enquête publique qu'il ne fallait pas construire au Fougeray et qu'il fallait aller à Changé.

M. Hamon : Ce n'était pas le même commissaire-enquêteur.

M. Bailleux : pas le même mais c'est des vœux. Ça reste un écrit.

M. Bouhours : Tu t'appuies sur ce qu'a dit l'ancien commissaire-enquêteur

Mme Renouard : C'est bien les préconisations du commissaire-enquêteur ?

M. Bailleux : Les vœux du commissaire-enquêteur ne sont pas dans les délibérations, dans les réflexions ...

M. Bouhours : Ce tracé n'a pas sa place là et d'autre part, l'amorce au rond-point du Tertre, la partie qui traverse la parcelle Fréard, ça n'apparaissait pas sur le document d'Avril 2021 préalable au PLUI, à la modification du PLUI. Ça a été rajouté. Ça s'arrêtait à la route de Bonne et maintenant ça continue. Ça veut dire que les flux sud-nord et nord-sud, ils vont bien passer par là ?

M. Thiot : Non.

M. Bouhours : Ça veut dire que la circulation, elle va bien se retrouver au rond-point des écoles ?

M. Thiot : Non, ça s'arrête au Chemin des ...

M. Bouhours : Vous allez empêcher les gens de rentrer dans le lotissement ?

M. Thiot : Ce chemin-là n'est pas un petit bout de chemin.

M. Bailleux : Ca, c'est la voie réservée.

M. Thiot : C'était votre itinéraire. C'était le vôtre.

M. Bouhours : Oui, d'accord. Passez l'autre. Ça, c'est dans la délib. C'est déjà surprenant que l'ancien soit dans la délib.

M. Thiot : C'était pour vous montrer. Il faut regarder dans la délib., M. Bouhours, c'est le schéma nouveau.

M. Hamon : Il faut regarder à la page 10/14 de la notice. Vous regardez la notice page 10/14, vous avez bien ici. Donc, on retrouve l'issue du chemin au niveau de la salle 2000. On y est. C'est la page 10/14.

M. Bouhours : Regardez ça !

M. Hamon : Regardez ! C'est bien le tracé qui a été modifié.

M. Bouhours : Ça, c'est ce qui va passer à l'enquête publique. Donc, il y a contradiction entre modif de PLUI et enquête publique. Contradiction. Vous allez vous faire allumer.

M. Thiot : Ce n'est pas ce qui a été adopté au niveau du PLUI.

M. Hamon : Non, il n'y a pas ça.

M. Bailleux : Il n'y a pas de voie ?

M. Bouhours : Et non, et là, il y en a une.

M. Thiot : On l'enlève ?

M. Bouhours : Bah, attendez !

M. Hamon : Et pourquoi c'est apparu ?

M. Bailleux : On va enlever le tracé.

M. Bouhours : Il faut enlever le tracé.

M. Thiot : Non. Le tracé était dans l'OAP.

M. Bouhours : Il faut enlever le tracé. Vous vous mettez en fragilité.

M. Thiot : C'est ce qui est passé à l'Agglo.

M. Bouhours : Ça, c'est le PLUI. On est d'accord. Oui, regardez ça.

M. Thiot : C'est ça.

M. Hamon : Oui, regardez. Là, c'est différent.

M. Bouhours : Il faut enlever l'ensemble du tracé.

M. Thiot : Non, non, le tracé. Ce n'est pas ce qui est déterminé. C'est une voie réservée. Ils ont fait une sortie nord et ils ont fait une sortie sud. ... D'autres questions ?

M. Thiot : Je propose de délibérer.

M. Bouhours : Je fais juste remarquer que notre regard, c'aurait pu être vu en commission, ça ?

M. Thiot : Ça a été vu en conseil, c'est bien.

M. Hamon : Ah, ce n'est pas le but.

M. Thiot : On délibère. Qui vote contre cette délibération ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ? 4. Cette délibération est adoptée à la majorité. Donc la délibération du 20 décembre 2022 ...

Il est proposé au conseil municipal après avoir délibéré ...

Cette délibération permet au maire de solliciter M. le Préfet de la Mayenne pour l'ouverture préalable à cette DUP ... d'informer M. Le Préfet et d'être accompagné par un huissier ...

Je précise que les dépenses liées à ce dossier seront supportées par le budget annexe du lotissement du Fougeray.

