

**CONSEIL MUNICIPAL  
du jeudi 11 juillet 2013**

**COMPTE RENDU EXHAUSTIF**

L'appel est effectué par Mme Sidonie KARM

**PRÉSENTS :**

M. RICHARD,  
M PECH,  
M VILLIER,  
Mme AHSSISSI,  
Mme KARM,  
M BARANGER,  
M REDON,  
Mme PERSIDE,  
Mme TENOT,  
Mme TIPHAINE,  
Mme POMONTI,  
M FERRÉ,  
Mme MORISSON,  
Mme RYBAK

**REPRESENTÉS :**

M SENNEUR par M RICHARD  
Mme DUBOIS par M VILLIER  
M CAMARD par Mme AHSSISSI  
Mme MANTRAND par M BARANGER  
M SEGUIER par M PECH  
M LECOT par Mme TENOT  
Mme QUINET par M REDON  
Mme GIBERT par Mme PERSIDE  
Mme GAUDRY par Mme KARM  
M SADOU par Mme MORISSON  
M PALADE par Mme RYBAK

**EXCUSÉS :**

Mme COSYNS  
M MANTRAND

**ABSENTS :**

M ANTUNES  
M THIEBLEMONT

Monsieur RICHARD remercie les Conseillers Municipaux qui ont pu être présents en ce début de vacances scolaires. Il précise que le quorum n'est pas atteint mais qu'il n'est pas obligatoire : en effet, ce Conseil Municipal se tient suite au report d'une partie du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2013, le quorum n'ayant plus été atteint en fin de séance. Il souligne avec satisfaction que les Conseillers excusés se sont fait représenter par leurs collègues présents en leur donnant pouvoirs et instructions de vote précises. Ceci rendra, malgré l'absence de quorum, nos décisions très représentatives puisque nous sommes 25 votants sur 29 membres.

En application de la réglementation, le Conseil Municipal a été de nouveau convoqué à au moins trois jours d'intervalle entre la seconde convocation et la seconde séance. Cette interprétation du délai de trois jours ne nous a été communiquée que tardivement, c'est la raison pour laquelle la première convocation pour le 4 juillet, a été annulée puis repoussée au 11.

Avant de démarrer cette séance, Monsieur RICHARD tient à avoir une pensée pour M SENNEUR et Mme COSYNS, qui devaient être présents mais qui ont dû s'absenter pour rester au chevet de proches très souffrants.

## **I. DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

M VILLIER est désigné secrétaire de séance, à l'unanimité.

## **II. INFORMATIONS GENERALES**

Pas d'informations générales exceptionnellement, cette rubrique ayant déjà été largement fournie le 1<sup>er</sup> juillet dernier.

## **III. FINANCES**

### **1. MODIFICATION DES SUBVENTIONS ACCORDEES EN 2013 AUX COOPERATIVES MATERNELLES COTY ET CHARCOT**

**RAPPORTEUR** : Alain BARANGER

Il convient de corriger une erreur dans l'attribution des subventions aux coopératives maternelles Charcot et Coty.

Ces deux coopératives se sont vues attribuer chacune 2 500 € au Conseil Municipal du 25 mars dernier. Or, il convient de diminuer de 500 € la subvention de la maternelle Coty, et d'augmenter de 500 € celle de la maternelle Charcot.

Aucune observation sur ce projet de délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

VU la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération du 25 mars 2013 portant adoption du Budget Primitif 2013 de la commune ;

VU la délibération du 25 mars 2013 attribuant les subventions aux associations pour l'année 2013 ;

CONSIDERANT qu'il convient d'augmenter la subvention de la coopérative maternelle Charcot de 500 €, et de diminuer corrélativement la subvention de la coopérative maternelle Coty de 500 € ;

CONSIDERANT l'avis favorable du Comité Scolaire réuni le 12 juin 2013 ;  
CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Finances – Affaires Générales réunie le 20 juin 2013 ;  
ENTENDU l'exposé de Monsieur Alain BARANGER, Conseiller Municipal délégué aux Finances ;  
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,  
DECIDE :

DE PROCEDER à la modification suivante des subventions attribuées en 2013 aux coopératives maternelles :

- Coopérative maternelle Coty : - 500 €, soit une subvention 2013 de 2 000 €
- Coopérative maternelle Charcot : + 500 €, soit une subvention 2013 de 3 000 €

## **2. DECISION MODIFICATIVE N° 2 DU BUDGET ASSAINISSEMENT 2013**

**RAPPORTEUR** : Alain BARANGER

Il convient d'adopter une décision modificative N°2 du budget assainissement 2013 afin d'effectuer un changement de crédits en investissements :

En effet des crédits d'investissement ont été inscrits pour 320 000 € au compte 21532, au budget primitif, principalement pour la réalisation de travaux Boulevard des Fossés / rue du Buat.

A la demande de la Trésorerie, ces crédits doivent être basculés sur un autre compte d'investissement, le 2315.

Il convient donc d'effectuer ce changement d'imputation comptable pour 316 000 €.

Les 4 000 € restant, s'ils sont utilisés d'ici la fin de l'année, concerneront d'autres travaux et restent donc sur l'imputation initiale.

Aucune observation sur ce projet de délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

VU la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération du 25 mars 2013 portant adoption du Budget Primitif 2013 de l'assainissement ;

VU la délibération du 16 mai 2013 portant adoption d'une décision modificative N°1 du budget assainissement 2013 ;

CONSIDERANT qu'il convient d'adopter une décision modificative N°2 du budget assainissement 2013 ;

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Finances – Affaires Générales réunie le 20 juin 2013 ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur Alain BARANGER, Conseiller Municipal délégué aux Finances ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

DECIDE :

DE PROCEDER à l'adoption de la décision modificative N°2 suivante du budget assainissement 2013 :

## SECTION D'INVESTISSEMENT

### DEPENSES

- Chapitre 21 – Immobilisations corporelles	- 316 000,00
- Article 21532 – Réseaux d'assainissement	- 316 000,00
- Chapitre 23 – Immobilisations en cours	+ 316 000,00
- Article 2315 – Agencements, installations	+ 316 000,00
<b>Total dépenses d'investissement</b>	<b>0,00</b>

### 3. DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DU FIPD, FONDS INTERMINISTERIEL DE PREVENTION DE LA DELINQUANCE, POUR LES CORRESPONDANTS DE MEDIATION

**RAPPORTEURS** : Hanane AHSSISSI et Laurent RICHARD

La commune de Maule a souhaité créer en octobre 2012 deux postes de correspondants de médiation, en contrats aidés, chargés d'une mission d'écoute et de veille résidentielle, au service de la population mauloise. Outre leur rôle de médiateurs, qui consiste à détecter et désamorcer les éventuels conflits existants entre administrés, ils contribuent également à prévenir et repérer les dégradations du cadre de vie et jouent un rôle essentiel de confident auprès de certains résidents.

Dans le cadre de l'appel à projet au titre du Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance (FIPD) pour l'année 2013, la commune a sollicité une aide pour l'action « correspondants de médiation ». Cette demande concernait le financement des salaires (sachant que 75% des salaires sont pris en charge par le Conseil Général), des autres charges de fonctionnement ainsi que des quelques dépenses liées à l'aménagement d'un local.

Le FIPD a annoncé à la commune l'attribution d'une aide de 2 000 €. La commune doit compléter son dossier par une délibération pour pouvoir obtenir la subvention.

Le bailleur social Immobilière 3F a quant à lui versé une subvention de 600 €.

En conséquence Monsieur le Maire propose au conseil municipal de solliciter une subvention auprès du F.I.P.D. et de l'autoriser à signer tout document qui formalise la demande de soutien financier.

Ajoutons qu'une demande similaire pourra être faite l'an prochain auprès du FIPD.

Madame AHSSISSI indique que 2 000 € seront versés dès septembre 2013 pour le l'aménagement du local ainsi que pour le fonctionnement global.

Le bilan des correspondants de médiation est très positif, notamment auprès des 14 – 17 ans, mais aussi très prenants car ils sont beaucoup sollicités y compris en dehors de leurs heures de travail.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT qu'il convient de solliciter une aide financière du Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance,

CONSIDERANT la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2011 concernant la mise en place de contrats aidés au sein de la commune de Maule.

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Finances – Affaires Générales réunie le 20 juin 2013 ;

ENTENDU l'exposé de Madame Hanane AHSSISSI, Maire-Adjoint délégué à la Vie Associative et de Monsieur Laurent RICHARD, Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

1/ SOLLICITE une subvention auprès du Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance pour la mise en place de Correspondants de Médiation.

2/ AUTORISE le Maire ou l'Adjoint délégué à la Vie Associative à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de ce projet avec le Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance en vue de recevoir la subvention afférente.

3/ AUTORISE le Maire ou l'Adjoint délégué à la Vie Associative à solliciter toutes autres subventions susceptibles de financer cette opération.

#### **4. FACTURES A PASSER EN INVESTISSEMENT**

**RAPPORTEUR** : Alain BARANGER

Des factures devant être mandatées en section de fonctionnement peuvent, sur autorisation du Conseil Municipal, être passées en investissement.

Il convient donc de prendre une délibération en ce sens.

Monsieur BARANGER procède à la lecture des factures concernées. Aucune question ou observation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU la loi N°82-213 du 2 mars 1982, relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

VU la loi d'orientation N°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment en son article L1612-11 ;

VU l'instruction budgétaire et comptable M14 ;

VU l'arrêté du Ministère de l'Intérieur en date du 26 octobre 2001, et la circulaire du 26 février 2002, relatifs à l'imputation des dépenses du secteur public local, fixant à 500 € le seuil au-dessous duquel les biens meubles ne figurant pas dans la liste visée à l'article 2 sont comptabilisés en section de fonctionnement ;

CONSIDERANT qu'il est possible aux assemblées délibérantes de décider d'imputer les biens d'une valeur inférieure en section d'investissement ;

CONSIDERANT l'avis favorable de principe de la Commission Finances – Affaires Générales réunie le 20 juin 2013, sous réserve des factures présentées en Conseil ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur Alain BARANGER, Conseiller Municipal délégué aux Finances ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'imputer en section d'investissement :

- La facture n° 30301867 de SEDI, pour un montant total de 569,99 € TTC, correspondant à l'achat de trois urnes électorales.
- La facture n° FA009552 de ETISSUS, pour un montant total de 442,99 € TTC, correspondant à l'achat de tissu pour le marché de Noël.
- La facture n° 3000560140017943 de DECATHLON, pour un montant total de 239,85 € TTC, correspondant à l'achat de trois tentes pour Planète Jeunes.
- La facture n° FA0562 de DECOLUM, pour un montant total de 1 091,95 € TTC, correspondant à l'achat d'illuminations de Noël.
- La facture n° 2013 05 04 de ZIP, pour un montant total de 1 357,46 € TTC, correspondant au marquage de trois véhicules communaux.
- La facture n° FA000438 de FRANCE URBA, pour un montant total de 8 949,67 € TTC, correspondant à l'achat de bacs en bois.

- La facture n° 1733264838 de KARCHER, pour un montant total de 3 605,70 € TTC, correspondant à l'achat de matériel d'entretien divers.
- La facture n° 003133350 de SIDER, pour un montant total de 517,83 € TTC, correspondant à l'achat de nouveaux réservoirs WC pour l'école primaire Coty.
- La facture n° 003133351 de SIDER, pour un montant total de 651,29 € TTC, correspondant à l'achat de nouveaux réservoirs WC pour l'école primaire Coty.

Monsieur RICHARD propose de passer au volet principal de ce Conseil Municipal, à savoir l'urbanisme, avec notamment l'approbation de la révision simplifiée du PLU, et les délibérations liées au projet de logements « Domaine Saint Jacques » de la société Nexit

#### **IV. URBANISME**

##### **1. APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE SUR LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE MAULE SUR LE SOUS-SECTEUR 1AU1 DIT « DU COLLEGE »**

**RAPPORTEURS** : Laurent RICHARD et Bernard VILLIER

Monsieur RICHARD commence par rappeler que le PLU (Plan Local d'Urbanisme), n'est pas figé, et doit évoluer, contrairement aux anciens POS (Plans d'Occupation des Sols), qui étaient plus rigides.

Il fera d'ailleurs prochainement l'objet d'une procédure de modification, outre la procédure actuelle de révision simplifiée.

Il rappelle que le PLU de Maule a été conçu en 2005/2006, et a été approuvé en 2007 par le Préfet. Notre PLU date donc de 6/7 ans, et il est temps pour lui d'évoluer afin de mieux répondre aux besoins des habitants et notamment des primo-accédants.

Concernant le secteur concerné par la révision, il faut bien comprendre que le PLU a été élaboré avant les 2 crises économiques et financières de ces dernières années (2008/2009 et 2012). On pensait alors que de grands terrains étaient adaptés, mais une telle surface s'avère en réalité bien souvent rédhibitoire, pour des jeunes couples ou des primo accédants.

Aujourd'hui, l'immobilier revient vers des espaces concentrés ; les logements s'évalent moins qu'il y a quelques années.

Avant de lire l'exposé ci-dessous, Monsieur RICHARD rappelle enfin qu'au départ, le projet présenté par Nexity comportait pas moins de 67 logements. Il a donc âprement négocié, avec Monsieur VILLIER Maire-Adjoint et Monsieur TRAN-THANH responsable du service urbanisme, pour diminuer et enfin ramener le nombre de maisons jusqu'au nombre de 37.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maule a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2007.

Depuis cette approbation, la commune de Maule se trouve confrontée à des enjeux importants en matière de logements.

La zone du collège, classée en sous-secteur 1AU1 par le PLU, bien que prévue pour accueillir de nouveaux logements, ne comportait pas un périmètre et un règlement de nature à permettre une offre de logements adaptée aux besoins de la population.

En conséquence, eu égard à l'intérêt général attaché à une évolution de l'urbanisation sur ce point, le Conseil Municipal de Maule a, par délibération en date du 6 décembre 2010, prescrit la mise en révision simplifiée de son PLU.

L'objectif poursuivi dans ce cadre était de favoriser « *la diversification de l'offre de logements sur le secteur 1AU1 dit « du Collège »* ».

Il s'agissait ainsi de permettre la réalisation, dans des conditions satisfaisantes, d'un projet d'intérêt général à caractère privé consistant en une opération de 37 logements sur le sous-secteur 1AU1 du PLU, et le lancement de la concertation publique.

Pour mémoire, l'article 6 de la délibération fixait les modalités de la concertation publique de la manière suivante :

- Moyens d'information du public :
  - o Par voie de presse communale (article(s) dans le Maule Contacts), dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement du projet, affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires, site internet de la ville,
- Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
  - o Mise à disposition d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, du mardi au vendredi de 14h00 à 17h00,
  - o Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire.
  - o Organisation d'une réunion publique

#### Déroulement de la procédure de révision simplifiée

Les dispositions de la procédure de révision simplifiée sont définies par le code de l'urbanisme aux articles L.123-13, L.123-9 et L.300-2 et R.123-21-1.

Les différentes étapes de la révision simplifiée du PLU sont les suivantes:

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision simplifiée du PLU : 6 décembre 2010,
- Réalisation des études, examen conjoint des personnes publiques associées et concertation avec la population pendant toute la durée de la procédure,
- Enquête publique (du 26 octobre au 26 novembre 2012) et avis du commissaire enquêteur (3 janvier 2013),
- Délibération du Conseil Municipal approuvant le bilan de la concertation,
- Délibération portant approbation de la révision simplifiée du PLU.

L'article L.300-2 du code de l'urbanisme prévoit une phase de concertation publique qui a pour objet de permettre à chacun de prendre connaissance du projet et de faire connaître son avis suffisamment tôt, pendant toute la durée des études. A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère.

#### Déroulement de la phase de concertation.

La population a été informée de l'ouverture de la procédure de la révision simplifiée n° 1 par voie de presse et de la concertation y afférant, avec l'affichage de la délibération du 6 décembre 2010 en mairie, ainsi qu'avec la parution d'une annonce légales dans « Le Courrier de Mantes » le 22 décembre 2010.

Le 13 décembre 2010, conformément aux prescriptions de la délibération du 6 décembre 2010, un registre de concertation a été ouvert et mis à la disposition du public.

Tout au long de l'élaboration du projet, des articles ont été insérés dans le bulletin municipal. Un dossier de révision simplifié a été alimenté au fur et à mesure de l'avancement du projet afin de permettre une bonne information du public.

Une exposition publique s'est tenue en mairie du 1<sup>er</sup> au 19 septembre 2012.

La concertation a également été marquée par un temps fort le mercredi 19 septembre 2012 à 19h30 avec la tenue d'une réunion publique d'informations et d'échanges sur le projet.

Y étaient présentes vingt-neuf personnes.

Cette exposition, ainsi que la réunion publique du 19 septembre 2012, ont été annoncées dans le « Maule Contacts » des mois de juillet/août et du mois de septembre 2012.

#### Observations formulées pendant la phase de concertation.

Les observations portées dans le **registre** mis à la disposition du public témoignent de ce que la population a été à même, avant de formuler ses observations, de prendre connaissance du projet.

Les observations consignées sur le registre sont au nombre de sept.

Elles sont synthétisées dans le tableau qui suit :

<b>Thème</b>	<b>Demande / Observation</b>
Végétalisation du projet	<ul style="list-style-type: none"><li>- Demande que soient préservés les arbres existants</li><li>- Demande d'obligation de clôtures végétalisées ou de clôtures hautes en fond de parcelle</li></ul>
Impacts environnementaux	<ul style="list-style-type: none"><li>- Attachement au caractère rural de la commune</li><li>- Opposition au projet dans la mesure où il mettrait en cause le caractère rural et champêtre de la commune</li><li>- Craintes quant à la dénaturation de la zone naturelle autour du cimetière</li><li>- Demande que les superficies minimales des parcelles soient accrues</li></ul>
Avenir du cimetière	Craintes quant à l'insuffisance future du cimetière
Réseaux routiers	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en cause de leur inadaptation</li><li>- Difficulté de circulation sur la côte du cimetière et la Bd Saint Jacques</li><li>- Demande de prise en compte des difficultés de circulation et de leur</li></ul>



	aggravation compte tenu du projet - Propositions d'évolution
Réseaux / Services	- Risques d'inondations et de coulées de boues - Nécessité de s'assurer de la bonne desserte par les différents réseaux - Nécessité de s'assurer de l'adéquation du projet avec la capacité d'accueil des scolaires

Les principaux thèmes dégagés à partir des observations recueillies dans le registre ont été également débattus avec le public lors de la **réunion du 19 septembre 2012**.

Cette réunion s'est déroulée en trois parties :

1. Accueil des participants à la réunion par Monsieur le Maire qui présente le projet

Monsieur le Maire a notamment insisté sur le fait qu'un PLU doit « vivre » et qu'il ne peut donc s'agir d'un document figé. Il doit répondre aux attentes de la population et permettre l'accession à la propriété.

Monsieur le Maire a également souligné le fait que l'objectif poursuivi est de permettre un développement maîtrisé et réfléchi du territoire, prenant en considération les contraintes existantes (plateaux agricoles inconstructibles, fonds de vallée gelé par le PPRI, ...).

Il a enfin renouvelé son attachement à la conservation du caractère rural de la commune de Maule.

2. Présentation du projet

Le projet a ensuite été présenté au public comme suit :

- Présentation des étapes de la procédure,
- Présentation d'un diaporama,
- Explications données quant aux avantages du choix d'aménagement retenu, notamment du fait de l'urbanisation progressive et maîtrisée qu'il permet et de son adaptation aux besoins exprimés par la population ;

3. Questions/Réponses

Ces questions / réponses ont été orientées par le public vers des thématiques identiques à celles évoquées dans le tableau ci-dessus reprenant les observations formulées par le public sur le registre.

Notamment :

Questionnements	Réponses formulées par les représentants de la commune en réunion
Végétalisation du projet	- Le règlement prévu assure le maintien des arbres existants ou leur remplacement dans l'hypothèse où ils devraient être supprimés - Attachement exprimé par la commune de maintien de lisières paysagères de bonne facture - Affirmation de la volonté de la commune que le promoteur déplante le moins

	possible
Impacts environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attachement affirmé de Monsieur le Maire au caractère rural de la commune</li> <li>- Décision de prévoir un aménagement paysager global du cimetière et de ses abords afin de constituer un vrai quartier</li> <li>- Attachement de la commune à assurer un stationnement adéquat : 2 places de stationnement par logement, stationnement visiteurs prévus</li> </ul>
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volonté affirmée de la commune de ne pas aller au-delà de 40 logements afin d'éviter un trop grand impact sur les réseaux, notamment de circulation</li> </ul>

Ainsi, la commune a pu exposer son projet et entendre les observations / craintes et préconisations ou demandes des administrés.

En suite de ces échanges avec le public, la commune a engagé les démarches suivantes :

- Elle s'est assurée auprès de la Commission Local de l'Eau (CLE) et du COBAHMA que le projet ne poserait pas de difficulté particulière en matière de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, cette dernière a émis un avis favorable sur le projet le 25 janvier 2013;
- En matière d'adaptation des voies de desserte à savoir le Boulevard Saint Jacques et la Côte du Cimetière, elle s'est engagée à un renforcement et une modernisation de ces voies dont le financement sera pris en charge dans le cadre de l'opération en suite de la signature d'une convention de Projet Urbain Partenarial à signer entre la Commune de Maule et Nexity.
- Attentive aux craintes formulées en matière de circulation, des études de circulation générale et de feux ont été menées afin d'évaluer l'impact de l'opération sur la circulation et de proposer une mesure compensatoire de nature à absorber le surplus de trafic généré par l'opération.

Monsieur RICHARD insiste sur ce dernier point particulièrement important : à la suite d'une première étude de circulation générale sur l'impact rue d'Orléans et rue de Mareil, une seconde étude plus détaillée a été menée pour pousser l'analyse jusqu'aux deux feux des intersections des RD 191/45 (intersections boulevard Paul Barré / rue du Ponceau et intersection boulevard Paul Barré / côte de Beulle).

Au vu de cette étude, le Conseil Général a émis un avis favorable sur le projet en indiquant qu'il n'aggraverait pas la circulation.

### Conclusion

Les modalités de la concertation définies par la délibération du 6 décembre 2010 ont bien été mises en œuvre.

Le dispositif de concertation était adapté à l'échelle de la Commune permettant de maintenir un fil continu de dialogue, d'information, de compréhension et de participation de la population à ce projet.

Le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues du registre de concertation et de la réunion publique.

Au cours de la phase de concertation, la réunion publique a conduit à une bonne mobilisation de la population.

La concertation a permis à ces personnes de :

- prendre connaissance du projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,
- poser des questions pour une meilleure appropriation des changements projetés,
- formuler des observations.

Des réponses ont été apportées en séance aux questions et observations exprimées lors de la réunion publique de concertation.

De plus, le service Urbanisme de la Commune est resté à la disposition du public pour répondre aux questions de la population tout au long de la procédure.

Cette concertation a été riche en échanges et a montré l'intérêt du public pour le projet.

Monsieur RICHARD demande s'il y a des questions ou observations avant de passer au vote, tout en rappelant que cette délibération se borne à acter que la concertation a été effectuée dans de bonnes conditions.

Madame MORISSON donne lecture d'un texte préparé par M PALADE et contenant les idées suivantes :

- nécessité de protéger la zone entre le projet et le collège (c'est-à-dire le bout de la zone 1AU1) :  
Monsieur TRAN-THANH prend la parole pour indiquer que cette zone a été reclassée en zone 2AU, ce qui signifie qu'une nouvelle révision du PLU sera nécessaire pour pouvoir urbaniser cette zone. Il n'était pas possible de protéger davantage cette zone en la classant agricole ou naturelle ; cela aurait été illégal
- concernant la circulation, a-t-on tenu compte de l'impact des maisons construites rues de Mareil sur l'ancien terrain Aubert ?  
Monsieur RICHARD indique que oui, de même que l'impact de l'opération « France Telecom », et le projet de Madame HENEULT.  
Les résultats de l'étude, et l'avis favorable du Conseil Général, tiennent compte de tous ces projets.
- Pour l'évacuation des eaux pluviales et des boues, les buses seront-elles assez fortes ?  
Monsieur RICHARD répond par l'affirmative, la dimension des aménagements d'évacuation et de rétention sera adaptée, et a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Locale de l'Eau après étude du projet par le COBAHMA.

Madame RYBAK demande ce qui va être fait pour les feux tricolores ?

Monsieur TRAN-THANH indique que des réglages de feux sont prévus (redistribution des temps de vert) afin d'absorber le faible surplus de trafic généré par cette urbanisation, il indique également qu'on va allonger le temps de feu vert rue du Ponceau par rapport à la RD191 à l'heure de pointe du matin (impact neutre), et améliorer à l'heure de pointe du soir le « tourne à gauche » du boulevard Paul Barré vers la côte de Beulle..

Une question est posée concernant l'arrêt des cars en chaussée boulevard Paul Barré, qui risque de ralentir la circulation. Monsieur RICHARD répond que c'est le STIF et la Région qui l'imposent, justement pour obliger à ralentir les véhicules qui suivent les cars. On ne peut se soustraire à cette obligation.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme notamment son article L300-2,

VU la délibération en date du 6 décembre 2010 décidant de lancer la procédure de révision simplifiée n°1 du PLU de la commune et définissant les modalités de la concertation,

CONSIDERANT les modalités de la concertation, notamment les éléments mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune tout au long de la phase de concertation ainsi que la réunion publique du 16 septembre 2012

CONSIDERANT que les modalités de la concertation définies par la délibération du 6 décembre 2010 ont bien été mises en œuvre,

CONSIDERANT que le dispositif de concertation était adapté à l'échelle de la Commune permettant de maintenir un fil continu de dialogue, d'information, de compréhension et de participation de la population à ce projet.

CONSIDERANT que le bilan de la concertation prend en compte l'ensemble des remarques issues du registre de concertation et de la réunion publique.

CONSIDERANT que la concertation a permis à ces personnes de :

- prendre connaissance du projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,
- poser des questions pour une meilleure appropriation des changements projetés,
- formuler des observations.

CONSIDERANT que cette concertation a été riche en échanges et a montré l'intérêt du public pour le projet,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine en date du 12 juin 2013,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Laurent RICHARD, Maire, et de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation publique tel qu'il vient d'être exposé et demeurera annexé à la présente,

Cette délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

## **2. APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MAULE**

**RAPPORTEURS** : Laurent RICHARD et Bernard VILLIER

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maule a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2007.

Depuis lors, de nouveaux enjeux sont apparus, notamment en termes d'accès de la population au logement.

La zone du collège avait été classée par le PLU en sous-secteur 1AU1.

Cependant, dans sa configuration issue du PLU, cette zone ne comportait pas un périmètre et un règlement de nature à permettre une offre de logements réellement adaptée aux besoins actuels de la population.

En conséquence, eu égard à l'intérêt général attaché à une de l'urbanisation sur ce point, le Conseil Municipal de Maule a, par délibération en date du 6 décembre 2010, prescrit la mise en révision simplifiée de son PLU.

L'objectif poursuivi dans ce cadre était de favoriser « *la densification et la diversification de l'offre de logements sur le secteur 1AU1 dit « du Collège »* ».

Il s'agissait ainsi de permettre la réalisation, dans des conditions satisfaisantes, d'un projet d'intérêt général à caractère privé consistant en une opération de 37 logements sur le sous- secteur 1AU1 du PLU et le lancement de la concertation publique.

Les modalités de la concertation ont été fixées comme suit :

« - *Moyens d'information du public :*

○ *Par voie de presse communale dans le Maule Contacts, dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement du projet, affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,*

- *Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :*

○ *Mise à disposition d'un registre de concertation destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie, du mardi au vendredi de 14h00 à 17h00,*

○ *Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire,*

○ *Organisation d'une réunion publique. »*

Pendant toute la période d'élaboration du projet, suivant ces modalités de concertation, la population a pu s'exprimer sur le projet.

Le projet a été soumis le 12 juillet 2012 pour avis aux personnes publiques associées lors de la réunion d'examen conjoint.

Les personnes publiques ont formulé un certain nombre d'observations, auquel il a été répondu. Aucune n'a émis d'objection au projet présenté.

Par ordonnance rendue le 1<sup>er</sup> octobre 2012 sous le n° E 12 000 133/78, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Versailles a nommé Monsieur Jacques BERNARD-BOUISSIÈRES, Ingénieur Conseil, en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire, et Monsieur Jean GUELLEC, Retraité, en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant.

Le projet accompagné du compte rendu de la réunion d'examen conjoint et des lettres d'observations des personnes publiques associées a ensuite été soumis à enquête publique du vendredi 26 octobre 9h au lundi 26 novembre 2012 17h inclus.

Au cours de l'enquête publique, 15 observations ont été formulées auprès de Monsieur le Commissaire-Enquêteur portant sur les thèmes suivants, synthétisés par ce dernier sous les intitulés suivants :

- « d'abord construire ailleurs »
- circulation, état de la voirie
- eaux pluviales, limitation des constructions
- préservation d'un talus boisé, création de haies séparatives
- classement en EBC, problèmes d'accumulation de terre en bas de pente
- contestation de l'impact du projet
- stationnement, réserves pour voies futures
- cession de terrains appartenant à la commune dans le cadre du projet
- aménagement des zones 2AU1 et 1AU1

- densité de construction et alimentation en eau potable

Monsieur Jacques BERNARD-BOUISSIERES a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 3 janvier 2013.

Ce rapport et ces conclusions motivées sont tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de remise du document par le Commissaire-Enquêteur, soit jusqu'au 3 janvier 2014 inclus, et disponibles sur le site de la commune [www.maule.fr](http://www.maule.fr).

Les réponses de la commune et les analyses apportées par le Commissaire-Enquêteur sur les observations écrites et orales du public ont répondu aux préoccupations et aux interrogations du public, notamment sur la circulation et le ruissellement. Aucune objection au projet n'a été exprimée par le public venu en prendre connaissance ; uniquement des préoccupations et des interrogations.

Monsieur le Commissaire-Enquêteur a formulé un avis favorable assorti de trois réserves et de quatre recommandations :

Les trois réserves, qui sont précisément explicitées ci-après, sont les suivantes :

- Réserve sur la rédaction du texte de la révision,
- Réserve sur l'étude de circulation,
- Réserve sur l'assainissement pluvial.

Par ailleurs, les quatre recommandations (non obligatoires) présentées sont les suivantes :

- Recommandation sur la présentation du projet d'aménagement de manière notamment à inclure au chapitre 4 des orientations d'aménagement un exposé des grandes options du projet d'aménagement et de présenter un schéma plus clair, sur fond cadastral,
- Recommandation sur la surface minimale des parcelles de la partie A de manière à l'inclure, à hauteur de 250 m<sup>2</sup>, dans les orientations d'aménagement,
- Recommandation sur l'évolution du zonage,
- Recommandations sur l'amélioration formelle de certaines parties du texte.

Dans la mesure où cet avis favorable est assorti de trois réserves, il appartient à la commune de les lever.

En effet, dans l'hypothèse où toutes ces réserves ne seraient pas levées par la commune, l'avis serait considéré comme défavorable,

#### Réserve n° 1

La première réserve est formulée comme suit :

*« Dans le texte de la révision (pages appartenant au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement, au règlement, le cas échéant au plan de zonage) faire les corrections ci-après, sans préjuger d'autres erreurs à corriger :*

- *De façon à respecter les articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, enlever du règlement ainsi que de la partie « exposition des motifs des limitations administratives » du rapport de présentation toutes les spécifications se rapportant à la partie A ou à la partie B, pour ne laisser que des spécifications se rapportant à IAUI ;*
- *Mettre les pages 132 et 133 du rapport de présentation en cohérence avec le reste du document ;*

- *Mentionner la création du secteur 2AU au § 2.3. (Zone du collège) du rapport de présentation ;*
- *Utiliser de façon rigoureuse dans tout le texte les termes « secteur » et le cas échéant « sous-secteur ». »*

Nous vous proposons de suivre chacune de ces demandes.

En conséquence, les modifications demandées ont été apportées au projet (voir tableau des modifications joint).

Ces modifications apparaissent dans le tableau synthétique joint à l'ordre du jour du présent conseil municipal.

Dans ces conditions, il y a lieu de considérer que la réserve n° 1 formulée par Monsieur le Commissaire-Enquêteur est levée.

#### Réserve n° 2

Cette réserve est libellée comme suit :

*« En complément de l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique déjà présentée, une étude complémentaire détaillée, répondant aux critères définis dans la lettre d'observations du Conseil Général des Yvelines en date du 23 octobre 2012 jointe au dossier d'enquête publique, devra être demandée au futur aménageur de la zone.*

*Cette étude, évaluant l'impact sur la circulation d'un projet d'une quarantaine de logements devra porter sur au moins les carrefours impactés sur la RD45 et les deux carrefours RD45 \* RD191 (rue du Ponceau et Côte de Beulle) dont les feux sont coordonnés et être effectuée en prenant comme bases :*

- *une étude plus approfondie des trajets probables des futurs habitants du projet,*
- *une remise à jour ou au moins une prévision recalée des comptages avec un complément de mesures si besoin.*

*Elle devra rechercher des solutions d'exploitation (modification des diagrammes de feux) ou d'aménagement permettant de compenser un surcroît de trafic généré par le projet.*

*Les conclusions de cette étude en termes d'impact sur la circulation et le cas échéant les solutions proposées devront être jugés acceptables par le Conseil Général des Yvelines. »*

En suite de la réception de l'avis du Commissaire-Enquêteur, les études complémentaires à l'étude d'impact générale sollicitées, ont été menées par deux cabinets indépendants spécialisés (étude de circulation générale par le cabinet IRIS et étude spéciale sur les feux RD191/RD45 par le cabinet STC).

Ces études ont été soumises au Conseil Général des Yvelines avec l'indication que son avis était sollicité conformément au souhait émis par le Commissaire-Enquêteur.

Dans une lettre en date du 10 juin 2013, le Département a précisé, entre autres, que « *les réglages des feux RD191/RD45 préconisés n'appellent pas d'observations particulières* ».

Le Conseil Général estime que les conditions du trafic ne seront ni améliorées ni dégradées par rapport à la situation actuelle. Il juge en conséquence acceptable l'impact sur la circulation, et n'émet aucune opposition à ce projet.

En conséquence, la réserve n° 2 formulée par le Commissaire-Enquêteur est levée.

### Réserve n° 3

Cette dernière réserve est la suivante :

*« La commune doit s'engager à ce que, dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par l'aménageur :*

- *l'étude de l'aménageur concernant la gestion des eaux pluviales et la maîtrise du ruissellement soit analysée par les services techniques du CO.BA.H.M.A.,*
- *la délivrance de l'autorisation d'urbanisme demandée soit conditionnée par un avis favorable de la C.L.E. sur les solutions de gestion des eaux pluviales proposées par l'aménageur et sur leur capacité à assurer sur l'ensemble de la zone aménagée la maîtrise du ruissellement à 1 l/s/ha au maximum pour la pluie de référence retenue pour Maule par le CO.BA.H.M.A. »*

La demande de permis de construire de l'aménageur a été déposée le 26 décembre 2012.

Cette demande a été adressée par la commune à la CLE, conformément à la demande du Commissaire-Enquêteur et en application de la délibération de la CLE en date du 9 novembre 2004, laquelle demande à être saisie pour les opérations dont la superficie du terrain est strictement supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Aux termes d'un avis en date du 25 janvier 2013, la CLE, après étude du CO.BA.H.M.A, s'est prononcée favorablement au dossier.

En conséquence, la troisième réserve présentée a été levée.

Dès lors, eu égard à la levée des trois réserves du Commissaire-Enquêteur, l'avis émis par ce dernier a désormais vocation à devenir un avis favorable,

Il convient également de relever que d'autres modifications mineures ont été formulées, soit dans le cadre de l'enquête publique (recommandations du Commissaire-Enquêteur notamment), soit par les personnes publiques associées.

Ces modifications ne portent pas sur des points sensibles du projet. Elles sont néanmoins de nature à permettre une meilleure compréhension du dossier à approuver.

Les ajustements opérés impliquent ainsi :

- la suppression, dans le règlement et dans la partie « *Exposition des motifs des limitations administratives* » du rapport de présentation modifiés, des prescriptions se rapportant aux parties A et B du sous-secteur 1AU1 pour ne conserver que des prescriptions se rapportant au sous-secteur 1AU1,
- des compléments de rédaction du document écrit de l'Orientation d'Aménagement de la zone du Collège modifié reprenant une partie des prescriptions supprimées dans le règlement modifié,
- des compléments de rédaction de la partie « *Explications des choix* » de la zone du Collège du rapport de présentation modifiée,
- l'inscription au plan de zonage et dans le schéma modifié de l'orientation d'aménagement d'un Espace Boisé Classé (EBC) correspondant à la lisière paysagère à créer en partie basse de l'opération



Une liste exhaustive de ces modifications est reprise dans le tableau joint à l'ordre du jour de la présente réunion du conseil.

Après examen de ces observations nous vous proposons :

- 1./ de constater qu'il y a lieu de modifier le dossier tel qu'il a été mis à l'enquête publique afin de lever la réserve n° 1 et de prendre en compte les remarques formulées, dans la mesure et selon les modalités qui viennent d'être évoquées,
- 2./ de prendre acte de la levée des réserves n° 2 et 3 du Commissaire-Enquêteur,

En conséquence,

- 3./ d'approuver le projet de révision simplifiée du PLU,
- 4./ de dire que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.
- 5./ de dire que la présente délibération sera transmise au Préfet (Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie)
- 6./ de dire que conformément à l'article L 123-10 le dossier de révision simplifiée du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie, service urbanisme, aux jours et heures d'ouverture du service ainsi qu'à la Sous-préfecture de Mantes-la-Jolie
- 7./ de rappeler les conditions dans lesquelles la présente délibération deviendra exécutoire

En complément de l'exposé ci-dessus, Monsieur RICHARD revient longuement sur la réserve N°2 portant sur la circulation, en revenant sur le contenu de la réserve exprimée par le commissaire-enquêteur, le détail des études approfondies de circulation menées et la réponse du Conseil Général, qui juge totalement acceptable l'impact du projet sur la circulation.

Madame RYBAK émet des doutes et estime que ce projet aura un impact fort sur la circulation. Monsieur RICHARD répond que les études poussées, effectuées par des professionnels indépendants et experts, prouvent le contraire. Par ailleurs, si dans quelques années cela s'avérait nécessaire, on pourra toujours installer un feu tricolore cote du cimetière pour contrôler et ainsi fluidifier la circulation. Des fourreaux sont prévus en ce sens au cas où.

Concernant la réserve sur l'eau, la réponse de la Commission Locale de l'Eau (avis favorable du 25 janvier 2013) a permis de valider le système de rétention prévu par l'aménageur.

Madame RYBAK demande si les bassins de rétention sont suffisants, et qui va les curer.

Monsieur RICHARD et Monsieur TRAN-THANH confirme que ces bassins seront suffisamment dimensionnés, et que c'est la Commune qui procèdera à leur entretien, ce qui nous permet de garder la maîtrise de leur curage régulier.

Monsieur FERRE indique que la période la plus sensible se situe pendant le chantier et les deux premières années. Après, la végétation se stabilise et limitera naturellement les ruissellements.

Monsieur TRAN-THANH ajoute que la commune a exigé qu'un paysagiste soit ajouté à l'équipe de Nexity, pour la définition d'une composition paysagère globale de qualité.

Par ailleurs, la lisière paysagère en partie basse a été classée espace boisé, ce qui la protège juridiquement

Madame TIPHAINE demande si l'accessibilité est prise en compte.

Monsieur RICHARD répond que toutes les maisons et leurs abords sont accessibles, et que la Commission Départementale Accessibilité a émis un avis favorable sur la voirie, en tenant compte de la pente de ce secteur.

Plus aucune question ou observation n'étant posée ou émise, Monsieur RICHARD propose de passer au vote.

## LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'Urbanisme,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2007,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2010 prescrivant la mise en révision simplifiée n° 1 du PLU,

VU la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 12 juillet 2012,

VU l'ordonnance en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012 n° E 12 000 133/78 du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Jacques BERNARD-BOUSSIÈRES, Ingénieur Conseil, en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire, et Monsieur Jean GUELLEC, Retraité, en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant,

VU l'arrêté municipal en date du 5 octobre 2012 portant ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée n° 1 du PLU,

VU la phase d'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 26 octobre 2012 09h00 au lundi 26 novembre 2012 17h inclus,

VU le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur remis à la commune en date du jeudi 3 janvier 2013,

VU l'avis favorable assorti de trois réserves du Commissaire-Enquêteur,

VU le bilan de la concertation approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juillet 2013,

CONSIDÉRANT également qu'aux termes de son rapport, le Commissaire-Enquêteur a donné un avis favorable assorti de trois réserves et de quatre recommandations,

CONSIDÉRANT que la première de ces réserves impliquait d'apporter des précisions sur le dossier mis à l'enquête publique, ce qui a été fait,

CONSIDÉRANT que les réserves n° 2 et 3 formulées ont d'ores et déjà été levées par la décision de la CLE du 25 janvier 2013 après expertise du COBAHMA d'une part, et l'avis du Conseil Général du 19 juin 2013 d'autre part,

CONSIDÉRANT que la levée des réserves du Commissaire-Enquêteur transforme son avis favorable assorti de trois réserves en avis favorable sur le projet de révision simplifiée n°1 du PLU,

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la procédure d'autres observations ont été formulées,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, en conséquence, d'amender le projet pour y répondre,

CONSIDÉRANT qu'aucune des modifications proposées n'est de nature à remettre en cause l'équilibre général du dossier,

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine sur la levée des trois réserves du Commissaire-Enquêteur pour approbation de la révision simplifiée du PLU émis lors de sa séance en date du 12 juin 2013,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Laurent RICHARD, Maire, et de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins deux oppositions (Madame MANTRAND représentée par Monsieur BARANGER, et Madame QUINET représentée par Monsieur REDON), et quatre abstentions (Monsieur SADOU représenté par Madame MORISSON, Madame MORISSON, Madame RYBAK, Monsieur PALADE représenté par Madame RYBAK),

DECIDE d'approuver le projet de révision simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente.

DIT QUE la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

DIT QUE la présente délibération accompagnée du dossier de révision simplifiée du PLU sera transmise au contrôle de légalité à la Sous-préfecture de Mantes-la-Jolie.

PRECISE que le dossier de révision simplifiée du PLU approuvé est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Sous-préfecture de Mantes-la-Jolie.

PRECISE qu'en l'absence de SCOT approuvé, la présente délibération deviendra exécutoire :

- Dans un délai d'un mois suivant sa transmission au préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications pour des motifs limitativement énumérés à l'article L123-12
- et
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité :
  - o Affichage de la présente délibération en mairie
  - o Parution dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Monsieur RICHARD et Monsieur REDON proposent les félicitations du Conseil Municipal pour Monsieur TRAN-THANH qui a réalisé un très bon et très long travail sur ce dossier, ce que le Conseil ne manque pas d'approuver.

### **3. CESSION DES PARCELLES COMMUNALES CADASTREES SECTION AH N° 154 ET 173p A NEXITY**

**RAPPORTEURS** : Laurent RICHARD et Bernard VILLIER

Par délibération en date du 24 septembre 2012, le Conseil Municipal a adopté le principe d'une cession des parcelles communales cadastrées section AH n° 154 et 173p à un opérateur privé et a décidé de consulter le Service du Domaine pour réaliser une estimation officielle du bien concerné.

La commune a reçu l'avis du Domaine le 17 janvier 2012 qui estime la valeur vénale du bien à 265 000€ soit 20€/m<sup>2</sup> assortie d'une marge de négociation de 10%. Cette estimation a été réalisée sur la base du zonage actuel à savoir en zone Ne2 en grande majorité.

Dans la rubrique observations particulières, le Domaine a jugé acceptable la valeur négociée de 53,20€/m<sup>2</sup> le 28 mars 2012 lors d'une réunion de renégociation du prix d'achat du foncier qui s'est tenue en mairie avec les propriétaires concernés dont la commune et NEXITY suite à la réduction du nombre de maisons individuelles.

Par ailleurs, le document indique qu'une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire, si l'opération d'aliénation envisagée n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme, ce qui sera le cas.

Le prix négocié et commun à l'ensemble des propriétaires étant jugé acceptable par le service du Domaine, nous vous proposons de fixer le prix de cession à 53,20€/m<sup>2</sup>, sachant d'autant plus qu'une partie significative des terrains vendus à ce prix, nous sera rétrocédée à l'euro symbolique.

A l'occasion de la nouvelle consultation, cette valeur sera entérinée en cas de confirmation à + ou - 10% et ne nécessitera pas de nouvelle délibération. Bien entendu, une information sera faite auprès du Conseil Municipal par souci de transparence. Dans le cas où la nouvelle estimation s'avérerait supérieure à 10%, une délibération motivée devra être prise pour retenir cette valeur ou pour fixer un nouveau prix.

Monsieur RICHARD réprecise que l'estimation officielle reçue par le service des Domaines est bien une première estimation, donnée avant révision du PLU donc avant le nouveau zonage de ce secteur. Une nouvelle estimation sera donnée après la révision simplifiée.

Autre élément très important pour bien comprendre l'enjeu financier de cette cession : une grande partie des terrains vendue à Nexity sera rétrocédée en fin d'opération, donc retournera dans le patrimoine communal.

En effet, sur 13 000 m<sup>2</sup> vendus, seuls 4 000 m<sup>2</sup> seront conservés par Nexity, et 8 372 m<sup>2</sup> seront rétrocédés à la commune pour 1 € symbolique (dont 3 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts qui rentreront dans le domaine public).

La vente des terrains sur une base de 53,20 €/m<sup>2</sup> rapportera 691 000 € à la commune. Si on ramène cette vente aux 4 000 m<sup>2</sup> que conservera Nexity, le prix de vente net s'élève en réalité à 149 €/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, la commune encaissera la taxe sur les terrains devenus constructibles, pour environ 50 000 €.

Une question est posée concernant l'impact du projet sur les écoles. Monsieur RICHARD répond qu'il n'y a aucune inquiétude à avoir, car actuellement 4 classes sont vides dans nos écoles.

Madame RYBAK revient sur la prospective financière qui indiquait que les recettes de la communes diminuent, et indique qu'il ne faudrait donc pas brader le foncier ; une fois la participation de la commune déduite (cf délibération suivante relative au PUP, Projet Urbain Partenarial), l'opération ne rapportera que 400 000 €.

Monsieur RICHARD n'est pas d'accord avec ce raisonnement qui n'est pas exact, en effet il indique que la commune ne participe que pour de la réfection des voiries communales existantes qui sont en très mauvais état, et pas pour le lotissement.

Madame RYBAK ajoute que même à 100 €/m<sup>2</sup>, on resterait en dessous du prix du marché. Monsieur RICHARD répond que ce serait le prix d'un terrain viabilisé, ce qui suppose de très importantes dépenses préalables pour amener les réseaux et viabiliser le terrain.

Tous les autres propriétaires privés vendent au même prix négocié de 53,20 € car les terrains ne sont pas viabilisés.

Enfin le service des Domaines a laissé entendre, dans son courrier relatif à la première estimation des terrains, qu'une fois devenus constructibles, les vendre au prix de 53,20 €/m<sup>2</sup> était plausible. Ceci sera toutefois à confirmer officiellement dans leur prochaine évaluation

En conclusion, Monsieur RICHARD réaffirme qu'on ne fait pas un cadeau à Nexity, surtout lorsque l'on pense aux 8 300 m<sup>2</sup> qui seront rétrocédés à la commune pour l'euro symbolique comme il l'a expliqué tout à l'heure.

Monsieur RICHARD propose de passer au vote.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L 2241-1,

VU les délibérations du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2013 tirant le bilan de la concertation publique sur la procédure de révision simplifiée n°1 du PLU, et approuvant la procédure de révision simplifiée N°1 du PLU,

CONSIDERANT qu'il convient de délibérer pour autoriser la cession à la société NEXITY des parcelles communales cadastrées AH n° 154 et 173p à 53,20€/m<sup>2</sup> sous réserve de la confirmation de cette valeur par le service du Domaine à l'occasion de la nouvelle consultation à opérer après le changement de zonage des parcelles de Ne2à 1AU1,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine en date du 24 avril 2013,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Laurent RICHARD, Maire, et de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins quatre oppositions (Madame MANTRAND représentée par Monsieur BARANGER, Madame QUINET représentée par Monsieur REDON, Madame RYBAK et Monsieur PALADE représenté par Madame RYBAK), et deux abstentions (Monsieur SADOU représenté par Madame MORISSON et Madame MORISSON),

1/ DECIDE de fixer le prix de cession à NEXITY des parcelles communales cadastrées AH n° 154 et 173p à 53,20€/m<sup>2</sup> sous réserve de la confirmation de cette valeur par le service du Domaine à l'occasion de la nouvelle consultation à opérer après le changement de zonage des parcelles de Ne2 à 1AU1.

2/ RAPPELLE que l'ensemble des frais inhérents à la vente seront entièrement supportés par l'acquéreur.

3/ AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte de vente.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

#### **4. SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ENTRE LA COMMUNE DE MAULE ET NEXITY**

**RAPPORTEURS** : Laurent RICHARD et Bernard VILLIER

La SNC MAULE DOMAINES chez NEXITY, représentée par Monsieur Jean-Cédric LOUSTALOT, envisage la réalisation d'une opération de construction développant une surface de plancher de 3366 m<sup>2</sup> sur un ensemble de terrains situé sur la Commune de MAULE, lieu-dit « Saint Jacques » cadastré section AH numéros 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 153, 154 et 173p.

En ce sens, il a déposé le 26 décembre 2012 une demande de permis de construire enregistrée sous le numéro 078 380 12 M 0031 pour la réalisation du Projet.

Ce dernier consiste en la réalisation de 37 maisons et autant de logements répartis de la manière suivante :

- 14 maisons accolées en partie A de type habitat individuel groupé discontinu au schéma d'aménagement de l'OAP dite du Collège,
- 23 maisons individuelles en partie B de type habitat individuel au schéma d'aménagement de l'OAP du Collège,

Sachant que :

- 19 maisons sont de type 4 pièces,
- 18 maisons sont de type 5 pièces,

Il comprendra également la réalisation par la SNC MAULE DOMAINES d'un espace vert central qui se situera au centre des terrains composant son assiette foncière.

Le Projet s'articule autour d'une voirie centrale doublée d'un mail planté, d'une prairie paysagère centrale décrite à l'alinéa précédent et d'espaces verts. Il sera relié au tissu urbain existant par des liaisons piétonnes.

La SNC MAULE DOMAINES prévoit de réaliser son programme immobilier en une seule tranche.

Après une procédure de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la réalisation du Projet, les Terrains concernés par le Projet sont situés en sous-secteur 1AU1 au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Maule. Cette révision simplifiée est également de nature à permettre l'opposabilité de l'OAP dite du Collège susvisée.

Ces Terrains représentent une superficie totale de 27 028 m<sup>2</sup>. Ils nécessitent pour recevoir le Projet de la SNC MAULE DOMAINES la réalisation de travaux de renforcement et de modernisation d'équipements publics.

Ces travaux consistent en l'aménagement des voiries et réseaux du Boulevard Saint Jacques et de la Côte du Cimetière qui, en l'état, en raison de leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques sont inadaptés aux flux futurs et aux besoins induits par le Projet de la SNC MAULE DOMAINES qu'ils doivent desservir.

C'est dans ce contexte que la Commune de MAULE et la SNC MAULE DOMAINES se sont rapprochées dans le cadre de la présente Convention de PUP pour définir ensemble les modalités pratiques de leur partenariat, conformément aux dispositions des articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.325-25-1 à R.325-25-3 du code de l'urbanisme.

La présente convention de Projet Urbain Partenarial (ci-après « convention de PUP ») a pour objet de prévoir les conditions et modalités de la prise en charge financière, par la SNC MAULE DOMAINES, des équipements publics qui seront réalisés par la Commune de Maule pour répondre aux besoins de l'opération d'aménagement et de construction poursuivie par le Maître d'Ouvrage.

Les montants globaux arrêtés dans la convention sont :

- Coût global des travaux et études : 639 149 € HT majorés du taux normal de TVA en vigueur
- Participation de Nexity : 319 574,50 € HT majorés du taux normal de TVA en vigueur

Après lecture de la convention de PUP, il convient aujourd'hui de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de PUP.

La convention de PUP est annexée à la présente délibération.

Monsieur TRAN-THANH reprend les grandes lignes de la convention :

- son objet
- le périmètre
- les aménagements de voirie concernés : terrassements, réseaux, voirie, espaces verts, mobilier urbain ... concernant le boulevard Saint Jacques jusqu'à son intersection rue de Mareil, et la cote du cimetière jusqu'à l'entrée de la rue du Moulin à Papiers
- le volet financier : coût total 639 149 € HT, dont participation du Nexity 319 574,50 € HT
- modalités de paiement
- délai de réalisation des équipements

Aucune question particulière n'est posée ni observation émise.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29,

VU le code de l'Urbanisme notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3,

CONSIDERANT qu'il convient d'approuver la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à signer avec la société Nexity, autour du projet d'intérêt général « Saint-Jacques »,

CONSIDERANT l'avis favorable de la Commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine en date du 12 juin 2013 sur les conditions et les modalités prévues dans la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) à signer avec la société SNC Maule Domaines,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Laurent RICHARD, Maire, et de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins deux abstentions (Madame MANTRAND représentée par Monsieur BARANGER, et Madame QUINET représentée par Monsieur REDON),

1/ RECONNAIT avoir pris connaissance du projet de convention de PUP qui lui a été soumis.

2/ APPROUVE le projet de convention de PUP qui lui a été soumis.

3/ AUTORISE Monsieur le Maire à signer la présente convention de PUP ainsi que tous les actes subséquents avec la société SNC Maule Domaines.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

## **5. SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE RETROCESSION AU TITRE DE L'ARTICLE R.431-24 DU CODE DE L'URBANISME**

**RAPPORTEURS** : Laurent RICHARD et Bernard VILLIER

Dans le sous-secteur 1AU1 dit « du Collège » du PLU de la Commune de Maule, la SNC MAULE DOMAINES chez NEXITY, représentée par Monsieur Jean-Cédric LOUSTALOT, envisage la réalisation d'une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation comprenant 37 maisons représentant 3.366 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher le tout destiné à de l'accession à la propriété.

L'assiette foncière envisagée pour la réalisation du projet de la SNC MAULE DOMAINES est constituée des parcelles cadastrées section AH numéros 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 153, 154 et 173p représentant ensemble une superficie globale 27 028 m<sup>2</sup>.

Cette Opération consiste en la réalisation de 37 maisons réparties de la manière suivante :

- 19 maisons de type 4 pièces
- 18 maisons de type 5 pièces

Elle s'articule autour d'une voirie centrale, d'une prairie paysagère et d'espaces verts.

En application des dispositions de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme, dans le cadre de cette Opération, la SNC MAULE DOMAINES doit définir la manière dont les parties communes à l'Opération seront ultérieurement gérées.

C'est dans cet état de fait que la SNC MAULE DOMAINES et la Commune de MAULE se sont rapprochées et ont convenu de la mise en œuvre d'une convention de rétrocession au titre de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que cette rétrocession concernant la partie espaces verts constitue une garantie absolue de non constructibilité de ces espaces verts, ceux-ci entrant dans le domaine public de la commune qui sera ainsi maître de leur conservation.

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre ouvert par les dispositions de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme, les conditions du transfert vers le domaine communal des voies et espaces communs prévus dans le cadre de l'Opération poursuivie par la SNC MAULE DOMAINES.

Après lecture de la convention de rétrocession, il convient aujourd'hui de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de rétrocession.

La convention de rétrocession au titre de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme est annexée à la présente délibération.

Aucune question particulière n'est posée ni observation émise.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29,

VU le code de l'Urbanisme notamment ses articles L.332-11-3, L.332-11-4 et R.332-25-1 à R.332-25-3,

CONSIDERANT qu'il convient d'approuver la convention de rétrocession à signer avec la société SNC Maule Domaines concernant le projet d'intérêt général Saint-Jacques,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine en date du 12 juin 2013 sur les conditions et les modalités prévues dans la convention de rétrocession au titre de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme à signer avec la société SNC Maule Domaines,

Entendu l'exposé de Monsieur Laurent RICHARD, Maire, et de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins deux abstentions (Madame MANTRAND représentée par Monsieur BARANGER, et Madame QUINET représentée par Monsieur REDON),

1/ RECONNAIT avoir pris connaissance du projet de convention de rétrocession au titre de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme qui lui a été soumis.

2/ APPROUVE le projet de convention de rétrocession au titre de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme qui lui a été soumis.

3/ AUTORISE Monsieur le Maire à signer la présente convention de rétrocession au titre de l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme ainsi que tous les actes subséquents.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

## **6. SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION PRECAIRE D'UN TERRAIN COMMUNAL ENTRE LA COMMUNE DE MAULE ET NEXITY**

**RAPPORTEURS** : Laurent RICHARD et Bernard VILLIER

La SNC MAULE DOMAINES chez NEXITY, représentée par Monsieur Jean-Cédric LOUSTALOT, envisage la réalisation d'une opération de construction développant une surface de plancher de 3366 m<sup>2</sup> sur un ensemble de terrains situé sur la Commune de MAULE, lieu-dit « Saint Jacques » cadastré section AH numéros 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 153, 154 et 173p représentant une superficie totale de 27 028 m<sup>2</sup>.

En ce sens, il a déposé le 26 décembre 2012 une demande de permis de construire enregistrée sous le numéro 078 380 12 M 0031 pour la réalisation du Projet.

Ce dernier consiste en la réalisation de 37 maisons et autant de logements répartis de la manière suivante :

- 14 maisons accolées en partie A de type habitat individuel groupé discontinu au schéma d'aménagement de l'OAP dite du Collège,
- 23 maisons individuelles en partie B de type habitat individuel au schéma d'aménagement de l'OAP du Collège,

Sachant que :

- 19 maisons sont de type 4 pièces,
- 18 maisons sont de type 5 pièces,

Il comprendra également la réalisation par la SNC MAULE DOMAINES d'un espace vert central qui se situera au centre des terrains composant son assiette foncière.

Le Projet s'articule autour d'une voirie centrale doublée d'un mail planté, d'une prairie paysagère centrale décrite à l'alinéa précédent et d'espaces verts. Il sera relié au tissu urbain existant par des liaisons piétonnes.

La SNC MAULE DOMAINES prévoit de réaliser son programme immobilier en une seule tranche.

Pour les besoins du chantier de ce programme immobilier, la SNC MAULE DOMAINES souhaite installer une base de vie de chantier sur un terrain appartenant à la Commune de MAULE, bordé par la Côte du Cimetière, le Boulevard Saint Jacques, le cimetière et l'entrée de la future opération.

A cet effet, la SNC MAULE DOMAINES s'est rapprochée de la Commune de MAULE, qui a accepté de mettre à disposition ledit terrain en vue de l'implantation de cette installation de chantier.

Il convient de formaliser cette mise à disposition par la signature d'une convention de mise à disposition précaire dudit terrain.

En contrepartie de cette mise à disposition, la SNC MAULE DOMAINES s'engage à réaliser les travaux de remise en état du site objet de la présente convention ainsi qu'à réaliser un aménagement paysager de ce site autour d'une sente piétonne. La SNC MAULE DOMAINES s'engage également à réaliser un talutage du site le long du Boulevard Saint Jacques dans le cadre des travaux d'aménagement de voirie du Boulevard Saint Jacques.

Après lecture de la convention de mise à disposition précaire, il convient aujourd'hui de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention.



La convention de mise à disposition précaire est annexée à la présente délibération.

Monsieur TRAN-THANH lit en séance quelques modifications qu'il souhaite voir apporter à la convention de mise à disposition.

Aucune question n'est posée ni observation émise.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L.2121-29,

CONSIDERANT que pour les besoins de son chantier, la société SNC Maule Domaines souhaite installer une base de vie de chantier sur un terrain appartenant à la Commune de MAULE, bordé par la Côte du Cimetière, le Boulevard Saint Jacques, le cimetière et l'entrée de la future opération,

CONSIDERANT qu'il convient en conséquence de signer une convention de mise à disposition précaire de ce terrain ;

Entendu l'exposé de Monsieur Laurent RICHARD, Maire, et de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins deux abstentions (Madame MANTRAND représentée par Monsieur BARANGER, et Madame QUINET représentée par Monsieur REDON),

1/ APPROUVE le projet de convention de mise à disposition précaire d'un terrain Boulevard Saint Jacques avec la SNC Maule Domaines, qui lui a été soumis,

2/ AUTORISE Monsieur le Maire à signer la présente convention de mise à disposition précaire ainsi que tous les actes subséquents.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

## **7. ACQUISITION A L'EURO SYMBOLIQUE D'UNE BANDE DE TERRAIN D'1,50 M DE LARGE ET DE 92 m<sup>2</sup> CADASTRÉE SECTION AI NUMÉRO 123.**

**RAPPORTEUR** : Bernard VILLIER

Le 25 novembre 2011, la société SODIC a déposé une demande de déclaration préalable enregistrée sous le numéro DP 078 380 11 M 0073 pour la création d'un lotissement de 8 lots à bâtir sur l'assiette foncière composée des parcelles cadastrées section AI n° 55 et 56 anciennement terrains AUBERT sise 27, rue de Mareil.

Le projet autorisé par décision de non-opposition à déclaration préalable en date du 23 janvier 2012 prévoit la cession à la commune à l'euro symbolique de la bande de terrain d'1,50 m de large et de 92 m<sup>2</sup> figurant sur le plan de mesurage et de division annexé à la décision de non opposition à déclaration préalable n° 078 380 11 M 0073 délivrée le 23 janvier 2012 en vue de la création d'un trottoir.

Par lettre en date du 13 juin 2013, les sociétés à responsabilité limitée (S.A.R.L.) SODIC, V.M. INVESTIR et L.M. PROMOTION donnent leur accord ferme et définitif sur la cession à la commune à l'euro symbolique de la bande de terrain d'1,50 m de large et de 92 m<sup>2</sup> figurant sur le plan de mesurage et de division annexé à la décision de non opposition à déclaration préalable n° 078 380 11 M 0073 délivrée le 23 janvier 2012 et s'engagent à ce que cette cession intervienne au plus tard le 2 juillet 2013.

Monsieur RICHARD précise que cette date du 2 juillet correspond à la date initialement fixée lorsque la délibération devait être adoptée le 1<sup>er</sup> juillet. Suite au report du Conseil Municipal, la date de vente a été fixée au 15 juillet.

Par lettre en date du 14 juin 2013, Monsieur le Maire a donné son accord pour l'acquisition par la commune à l'euro symbolique de cette bande de terrain et a précisé qu'une délibération sera prise lors du Conseil Municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2013 afin d'officialiser cette acquisition et ainsi permettre au notaire chargé de la régularisation des actes de procéder à la vente des lots.

Aussi, il convient aujourd'hui de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition de cette bande de terrain cadastrée section AI numéro 123.

Monsieur TRAN-THANH indique qu'au regard du prix de la vente Cts AUBERT/Sté SODIC et LM PROMOTION, cette acquisition coûterait à la commune 27 000 €.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSIDERANT qu'il convient de délibérer afin d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition de la bande de terrain de 92 m<sup>2</sup> cadastrée section AI numéro 123 au 27, rue de Mareil.

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine en date du 07 mars 2013,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins une abstention (Madame QUINET représentée par Monsieur REDON),

1/ DECIDE d'acquérir à l'euro symbolique la parcelle cadastrée section AI numéro 123.

2/ AUTORISE Monsieur le Maire a signé l'acte d'acquisition de la parcelle cadastrée section AI numéro 123.

3/ PRECISE que l'ensemble des frais inhérents à la vente seront entièrement supportés par l'acquéreur (environ 700 euros).

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

## **8. OBLIGATION DE CONTROLE DE LA CONFORMITÉ DES INSTALLATIONS PRIVÉES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF LORS DE CHAQUE VENTE IMMOBILIERE**

**RAPPORTEUR** : Bernard VILLIER

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, le diagnostic assainissement figure sur la liste des diagnostics obligatoires à présenter à l'acheteur pour toute vente d'un bien immobilier à usage d'habitation ne disposant pas du tout-à-l'égout et équipé d'une installation privée d'assainissement individuelle.

L'objectif de ce diagnostic assainissement est double. Non seulement, il permet d'apporter plus de transparence à l'acheteur sur l'état du bien qu'il souhaite acquérir mais il permet aussi la sauvegarde du milieu naturel/de l'environnement et un bon fonctionnement des réseaux publics d'assainissement.

Les installations privées d'assainissement collectif quant à elles ne se sont pas concernées par cette obligation.

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de la Mauldre (SIAVM) a pris une délibération en date du 21 mars 2006 dans laquelle le Comité syndical souhaite que, lors de chaque vente de propriétés, le vendeur fournisse un certificat de conformité de ses installations privées d'assainissement (réseau collectif ou non) et cela, afin de vérifier le bon fonctionnement des installations privées et d'améliorer la qualité des rejets d'eaux usées dans l'environnement.

Rappelons que conformément aux prescriptions du code de la santé publique, du Règlement du Service de l'Assainissement, du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de l'Environnement, les eaux usées doivent être raccordées sur le réseau d'eaux usées.

Aujourd'hui, le respect de cette condition de fond n'est pas vérifiable dans la mesure où l'obligation susvisée ne concerne que les installations privées individuelles/autonomes.

Afin de s'assurer du respect de cette condition de fond, je vous propose d'en déterminer le mode de justification à savoir la réalisation d'une visite de contrôle de la conformité des installations privées d'assainissement collectif lors de chaque vente par le fermier de la commune et du SIAVM, la Lyonnaise des Eaux.

Le rapport de visite de la conformité des installations privées d'assainissement (au réseau collectif ou non) établi par la Lyonnaise des Eaux à la demande et aux frais du vendeur sera à fournir par le vendeur à l'acquéreur lors de chaque vente de propriétés.

Monsieur FERRE souhaite connaître les conséquences d'une non conformité.

Monsieur TRAN-THANH lui répond que la seule obligation consiste à faire réaliser le contrôle, pour informer l'acquéreur. En revanche il n'existe pas d'obligation de mise en conformité ; libre à l'acheteur de décider d'acheter malgré la non-conformité s'il le souhaite.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Santé Publique,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Règlement du Service de l'Assainissement,

VU le Règlement Sanitaire Départemental,

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux et Patrimoine en date du 12 juin 2013,

ENTENDU l'exposé de Monsieur Bernard VILLIER, Maire-Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité moins une abstention (Madame QUINET représentée par Monsieur REDON),

1/ DECIDE d'imposer un contrôle de la conformité des installations privées d'assainissement collectif lors de chaque vente immobilière.

2/ PRECISE que le coût de ce contrôle sera supporté par le vendeur.

3/ PRECISE qu'à l'issue du contrôle, le vendeur fournira à l'acquéreur et au notaire chargé de la vente, le rapport de contrôle de la conformité de ses installations privées d'assainissement.

4/ DEMANDE à Monsieur le Maire d'informer les agences immobilières mauloises et l'étude notariale de Maule de cette nouvelle mesure afin qu'elle soit mise en application.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

## **V. QUESTIONS DIVERSES**

Madame TIPHAINE revient sur la construction du 5 route d'Herbeville, déjà évoquée lors des séances précédentes.

Monsieur RICHARD indique que l'extension date de 2007/2008 ; à l'époque aucune autorisation n'avait été délivrée : l'extension était plus importante que dans le dossier mais possible au PLU.

Il s'agit donc d'une situation régularisable, nous allons donc demander au propriétaire de régulariser sa situation.

Madame TENOT revient sur le projet Nexity et demande sa date de démarrage. Monsieur TRAN-THANH indique le 2<sup>ème</sup> trimestre 2014, pour une durée de 20 à 24 mois de travaux.

## **VI. DATE DU PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL**

Le prochain Conseil Municipal se tiendra lundi 23 septembre 2013, à 20h30, en salle du Conseil de la mairie.

Monsieur RICHARD conclut la séance en remerciant Mme POMONTI de rester Conseillère Municipale de Maule. En effet Mme POMONTI quitte le collège de Maule puisqu'elle est nommée Principale adjointe à Saint Pierre Lès Elbeuf.

\*\*\*\*\*