

Procès-verbal de la réunion du comité consultatif « Urbanisme » du 2 septembre 2022

Le deux septembre deux mille vingt-deux à 18h00, le comité consultatif « urbanisme », légalement convoqué, s'est réuni en salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Pierre-Marie TALLEUX, adjoint en charge de l'urbanisme.

Présents : M. BOUSSIRON – M. DELEUSE – Mme MEODE – M. LE BAS – Mme RATIER – M. TALLEUX – M. LE FLOC'H

Absents excusés : M. CRENN – Mme TALON

Absents : M. KERN - Mme LUGOL

Ordre du jour

1. Introduction
2. Point de situation sur les aménagements sécuritaires et traversées des bourgs
3. Devenir de parcelles communales (Inchaux, Franchiements...)
4. Informations sur les Opérations d'Aménagements et de Programmation
5. Proposition d'achat de la parcelle « Antenne Orange » par ATC France
6. Projet « Rue des Gués »
7. Projet d'agrandissement de la maison des associations
8. Questions diverses

1. INTRODUCTION

M. TALLEUX, adjoint en charge de l'urbanisme, de l'environnement et de la ruralité, souhaite la bienvenue aux membres du comité et rappelle en préambule que ce comité consultatif doit émettre des avis sur les sujets à l'ordre du jour. Ces avis sont ensuite présentés en conseil municipal pour décision.

Toutefois, conformément aux objectifs de l'équipe municipale, il est rappelé, comme à chaque réunion, que l'intérêt collectif doit prévaloir sur toutes les réflexions de la commission.

En préambule, le comité évoque le marquage au sol qui n'est pas encore effectué après la réfection de la route à l'entrée de Loiré et celui de la route du Bois Raud à Fontpatour après la mise en place du ralentisseur.

Madame le Maire précise que nous avons rendez-vous avec le département, le 12 septembre pour, entre autres choses, évoquer ce sujet.

Le comité demande également que le comité consultatif « Voirie » se penche sur l'éventualité d'un stop à la place du « céder le passage » à l'entrée de Loiré en sortant de la RN11 et sur la mise en place d'un sens unique rue des Prés Guérins, toujours à Loiré. M.TALLEUX précise que l'adjoint Voirie sera destinataire de ce compte-rendu et que le comité consultatif « Voirie » se réunira prochainement. Ces suggestions seront également présentées au département, pour ce qui le concerne, le 12 octobre 2022.

2. AMÉNAGEMENTS SÉCURITAIRES ET TRAVERSÉES DES BOURGS

Concernant les aménagements sécuritaires et les traversées de bourg, nous avons reçu M. FINEZ (remplaçant de M. GAUDUCHON pour le Département) et nous le recevrons également le 12 octobre.

M. FINEZ accepte de déroger à la règle des 3,50 mètres pour le rétrécissement qui sera mis en place à l'entrée de Fontpatour, rue des Saulniers et propose un nouvel aménagement de 4 mètres de large avec plateau ralentisseur et étranglement. Ce dernier pourra être décalé par rapport à l'essai qui avait déjà été mis en place pour permettre de faciliter l'accès à la ferme de M. TURGNÉ.

La procédure en 3 temps mise en place par le département est la suivante :

1. Pose de balises rouges et blanches de chaque côté de l'étranglement avec un espace de 3,50 mètres pendant une durée de plusieurs mois,

2. Retrait des balises rouges et blanches et remplacement par des balises blanches de type J11 à la charge de la commune,
3. Retrait de tout le dispositif s'il est validé par la commune et remplacement par un dispositif, en dur et franchissable par les véhicules lourds et agricoles.

La 2^{ème} phase de cette procédure n'a pas été mise en place en raison du coût conséquent pour la commune, en effet, par expérience, nous avons constaté que ces balises sont, chaque jour, écrasées par des conducteurs indisciplinés.

En conséquence la municipalité, avec l'accord du Département, a décidé de retirer l'ensemble du dispositif provisoire qui avait été mis en place à l'entrée de Fontpatour, rue des Saulniers, dans l'attente de la mise en place du dispositif final.

Ces ralentisseurs en entrée de bourgs et tous les dispositifs destinés à faire ralentir, installés depuis 2 ans, restent un des objectifs majeurs de cette mandature, à savoir « *Améliorer et sécuriser les voies de circulation, l'entrée des villages, les trajets piétons* ».

Pour le haricot à l'entrée de Loiré en venant de Vérines, ce dernier nécessitera un rachat de foncier pour un dispositif efficace, ce qui n'est pas à l'ordre du jour pour le moment en raison de frais supplémentaires liés à l'enfouissement des réseaux (passage de la fibre mise en place entre les études et les travaux). Le plateau ralentisseur devant le terrain de foot à l'entrée de Vérines devra attendre également que nous ayons pu procéder à l'enfouissement des réseaux de la rue des Fariniers prévue fin 2023.

Le comité consultatif prend acte de ce planning et valide ces aménagements toujours destinés à sécuriser les entrées de bourgs.

3. DEVENIR DES PARCELLES COMMUNALES DES INCHAUX ET DES FRANCHIEMENTS

La commune dispose de 2 parcelles constructibles inutilisées sur son territoire :

- La parcelle A/194 située impasse des Inchaux à Loiré (voir pièce jointe N°1,
- La parcelle B/1973 située jardin des Franchiements à Vérines (voir pièce jointe N°2).

Concernant ces 2 parcelles il est demandé au Comité de se prononcer sur leur devenir, l'idée de la municipalité serait de diviser la parcelle A/194 en 3 parties, 2 à vendre viabilisées (290 et 300 m²) et une arborée (150m²) à conserver pour réaliser un petit parc de jeux pour les plus petits accompagnés de leurs assistantes maternelles.

La parcelle B/1973 (200 m²) serait destinée à la construction d'un logement locatif communal de 90m² environ pour apporter à la commune une épargne brute plus importante. Cette construction serait financée en grande partie par la vente des 2 parcelles précitées.

M.CRENN (par procuration) se montre favorable à cette orientation et soumet aussi l'idée de faire construire quelques logements communaux (2 ou 3) ou vente à un lotisseur derrière la maison CRASSAT.

Le comité se prononce favorablement sur ces 2 propositions qui permettront à la commune d'augmenter sa capacité à emprunter et de valoriser ces parcelles actuellement inutilisées.

Le comité évoque, au sujet des Inchaux, la demande de mur anti-bruit envoyée en début de mandat restée sans réponse à ce jour, la région pourtant responsable des routes nationales, nous ayant renvoyé, au bout d'un an et demi, vers le département. La demande sera réitérée au département le 12 octobre.

4. INFORMATION SUR LES OPÉRATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Concernant le Fief Charron, situé derrière le local pompiers, la CDA nous a fait part de ses propositions concernant l'aménagement de cette OAP. Nous avons, à notre tour, fait part à la CDA de nos observations parfois contradictoires.

En bref, ce lotissement devrait comporter, selon les propositions de la commune, 70 logements comprenant 10 logements pour primo-accédants et 4 logements sociaux.

Concernant l'OAP Loiré 2 (terrains de M. RETAUD) un lotisseur s'est actuellement proposé pour investir sur cette OAP, cependant un ancien fossé invisible appartenant toujours au domaine public traverse cette propriété et n'a pas été modifié au cadastre depuis 1963.

Nous devons donc le reverser dans le domaine privé de la commune pour le céder au lotisseur qui devra se charger du bornage et des actes notariés correspondants. Il nous faudra donc convoquer les riverains de ce futur lotissement pour les avertir de ce projet et recueillir leurs observations.

5. PROPOSITION D'ACHAT DE LA PARCELLE « ANTENNE ORANGE » PAR ATC FRANCE

La société ATC France est locataire d'une parcelle appartenant à la commune (proche du terrain de foot) sur laquelle elle est propriétaire d'un pylône qui héberge les opérateurs de téléphonie mobile. Cette société va nous verser environ 4 300 euros par an de loyer, revalorisé chaque année (en cours de régularisation).

Cette société nous propose depuis juin 2022, le rachat de cette parcelle pour une somme qui ne nous a pas été encore communiquée.

M. TALLEUX précise que la déclaration d'achèvement de travaux pour l'installation de ce pylône n'est toujours pas signée puisque l'armoire électrique qui l'accompagne devait être grillagée conformément à la note de présentation qui accompagnait la déclaration préalable. En conséquence, nous ne pouvons actuellement vendre cette parcelle.

Toutefois, le comité consultatif se prononce, dès maintenant, contre la vente de cette parcelle à ATC, en estimant que ce loyer revalorisé chaque année est une manne intéressante pour la commune et que le fait de rester propriétaire de la parcelle permet de garder un œil vigilant sur tout ce qui pourrait être ajouté au pylône.

6. PROJET DE LA RUE DES GUÉS A FONTPATOUR

Pas d'avancée majeure sur ce projet malgré les réunions qui s'enchaînent avec la CDA et M. DUBOIS propriétaire de la parcelle où s'évacuent les eaux pluviales du versant Nord Est de la rue des Gués.

M. BAUDON nous informe que ce dossier est porté prioritaire par le Département et doit voir le jour en 2024. Dans le cas contraire, ce dernier sera reporté aux calendes grecques.

Information de dernière minute (en date du 08 septembre 2022) : Le permis d'aménager de M. DUBOIS qui devrait permettre de résoudre le problème récurrent et bloquant des eaux pluviales vient d'être déposé en ligne et transmis à la CDA pour instruction.

7. PROJET D'AGRANDISSEMENT DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS

Dans le projet de restructuration de l'école, bien que n'ayons pas encore de proposition d'architecte, il est envisagé de transformer la salle des Fêtes en réfectoire. Ce réfectoire pourrait être polyvalent et loué occasionnellement pour les réceptions de plus de 80 personnes ce qui nécessitera beaucoup de manipulations.

Dans l'attente, la municipalité doit trouver une solution de repli pour pouvoir accueillir les manifestations jusqu'à 80 personnes.

C'est pourquoi il est envisagé la création d'une ouverture entre les salles 1 et 2, situées au rez de chaussée de la maison des associations. La jonction de ces 2 salles permettrait l'accueil de 70 à 80 personnes (en fonction des décisions de la commission de sécurité) en lieu et place de 30 actuellement.

M. CRENN (par procuration) estime qu'en cas de location de cette salle, il sera nécessaire de bloquer l'étage par une grille ou un volet roulant.

Le comité consultatif se prononce favorablement à l'unanimité pour cet agrandissement (si le budget communal l'autorise) qui pourra permettre des activités sportives de petite envergure en plus des réceptions. Tapis de sol et autres matériels pourraient être stockés sous l'escalier de l'entrée et le matériel de nettoyage déplacé vers un placard adéquat. La proposition de M. CRENN est également retenue.

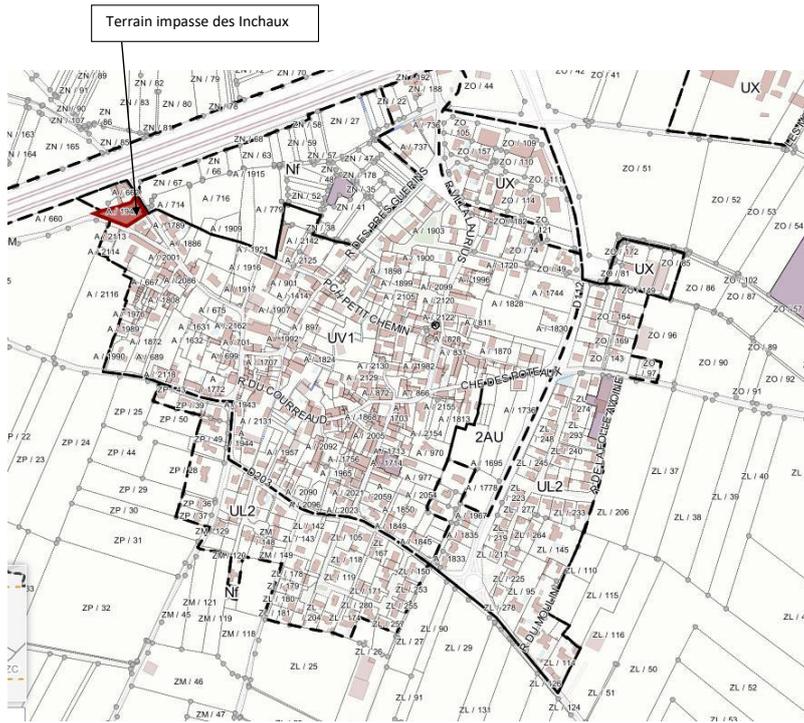
8. QUESTIONS DIVERSES

Le comité s'étonne de la fermeture brutale de l'église.

M. TALLEUX explique qu'il a ordonné, en accord avec Madame le Maire, la fermeture de l'église en raison de chutes de plâtre en provenance des voûtes du plafond pouvant être dangereuses pour les habitants. Il précise qu'un expert va être mandaté pour constater le risque et prioriser les travaux de sécurisation.

Clôture de la réunion à 20h00.

Pièce jointe n°1



Pièce jointe n°2

