



COMMUNE DE LE GREZ

1, Place de la Mairie

72140 LE GREZ

☎ 02.43.20.1049

Courriel : [commune-de-le-grez@wanadoo.fr](mailto:commune-de-le-grez@wanadoo.fr)

### **Compte rendu DE LA SÉANCE DU 1 Juin 2017**

**Affiché en exécution des Articles L2121-25 et R2121-11 du CGCT**

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT, le 1 Juin 2017 à 20h00, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la mairie de Le Grez en séance publique sous la présidence de Mme COTTIN Martine, Maire.

#### **Secrétaire de séance :**

Madame PELLIER Céline

#### **Etaient présents :**

COTTIN Martine	LAUNAY Ludovic
COTEL Aurélie	ROUX Philippe
CHAUVEAU Stéphane	PELLIER Céline
ORY Patrick	HOOGHMSTRA Laëtitia

#### **Etaient représentés :**

**Était absent :** CHAUVEL Pascal

#### **Est démissionnaire :**

LECHAT Jean-Louis

Le procès-verbal de la dernière séance est lu et adopté à l'unanimité.

### **SOMMAIRE**

1. *Point sur le lotissement « La Guérenne »*
2. *Planning des congés d'été*
3. *Présentation de « L'Écho du Grez » Juillet 2017*
4. *Présentation du C.L.E.C.T (Commission locale d'évaluation des Transferts de Charges)*
5. *Compte rendu des diverses réunions*
6. *Divers.*

#### **1. Point sur le lotissement « La Guérenne »**

Madame le maire explique que la démarche pour la modification du cahier des charges du lotissement poursuit son cours. Madame le maire donne la parole à Madame PELLIER pour la présentation du nouveau cahier des charges.

#### **ARTICLE I - OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

##### **1) Objectif.**

Le présent cahier des charges concerne une extension d'urbanisation du bourg du Grez, désignée « Hameau de la Guérenne ». Il a pour objet de fixer les règles et les servitudes de droit privé, imposées aux acquéreurs et à leurs héritiers ou ayant cause, à quelque titre que ce soit.

Ces dispositions s'ajoutent ou précisent les dispositions d'urbanisme édictées dans le règlement, dans l'objectif notamment de répondre aux critères d'un quartier respectant les principes d'un Développement responsable et Durable.

Elles sont à considérer comme les conditions nécessaires à la réussite du projet dans son ensemble.

Les buts étant de préserver la qualité environnementale du site, de viser un Développement durable, d'harmoniser constructions et paysage, et de valoriser les espaces publics.

##### **2) Opposabilité.**

Ce cahier des charges est opposable à tout propriétaire ou occupant d'un ou plusieurs lots, à quelque titre que ce soit. Il doit être rappelé et reproduit intégralement dans tout acte de vente ou de location.

Le présent cahier des charges s'impose comme « force de loi » à tous les acquéreurs, héritiers, ayant droits ou concessionnaires à quelque titre que ce soit. Chaque acquéreur peut en demander le respect dans l'ensemble du lotissement.

Le respect des derniers documents approuvés du lotissement - cahier des charges et règlement - ne dispense pas le demandeur d'une autorisation d'urbanisme et du respect de tous les autres textes législatifs et réglementaires en vigueur et de leurs évolutions (PLU, Code de l'urbanisme, Codes de l'environnement, civil, rural...).

## **ARTICLE II - REGLES CONCERNANT LA BIODIVERSITÉ, LES PAYSAGES ET L'ARCHITECTURE.**

### **1) Haies**

En limite du domaine public, seules les clôtures « végétales », c'est-à-dire les haies éventuellement plessées (fendues et entrelacées), et les ganivelles (assemblage de lattes de bois - châtaignier à privilégier), sont autorisées.

Les ganivelles devront être obligatoirement doublées d'une haie végétale.

Les essences locales seront privilégiées (se référer à la liste du Parc Naturel Régional Normandie Maine).

Les haies pourront être doublées par un grillage côté parcelle privée, non visible du domaine public, et d'une hauteur maximale de 1 m 20.

Les portails seront en bois ou en métal (de couleur foncée), d'une hauteur inférieure à 1 m 20 et seront implantés en retrait de 1 m au minimum par rapport à la limite de la parcelle avec le domaine public.

En limite séparative, seules les haies taillées régulièrement à moins de 2 mètres, implantées sur le terrain du propriétaire et les grillages de moins de 1m 60, sont autorisés.

Les haies existantes en fond de parcelle sur terrain privé seront entretenues par l'habitant (une taille annuelle minimum). Elles devront être taillées à une hauteur maximale de 2 m.

Le propriétaire devra « rabattre » sa haie dès lors qu'il est démontré qu'elle porte anormalement atteinte au « fonctionnement bioclimatique » d'une habitation voisine.

Les haies indiquées sur le plan du lotissement seront conservées. L'arrachage ou la coupe rase de parties de haies vieillissantes devra être soumise à déclaration préalable. Ces actions seront envisagées dans une perspective de régénération, sous réserve de reconstitution (plantation et/ou repousse). La plantation sera alors à prévoir dans l'automne qui suit l'arrachage.

Les haies et arbres sur domaine public seront entretenus par la collectivité locale, les hauteurs ne sont pas limitées sauf s'il est prouvé que les végétaux portent atteinte au fonctionnement bioclimatique d'une habitation voisine.

### **2) Gestion différenciée des espaces verts**

L'entretien des espaces publics sera assuré par la collectivité locale gestionnaire de ces surfaces, dans les limites de l'usage des lieux et sans utilisation de produits phytosanitaires.

Dans ce contexte, l'emploi de produits phytosanitaires devra être fortement limité dans les parties privatives.

### **3) Choix des matériaux**

- a) Éléments porteurs, murs, ossatures : les matériaux utilisés doivent permettre d'atteindre des objectifs de performance énergétique maximum.

Pour le bardage, les bois utilisés seront si possibles issus de la sylviculture éco-

responsable. Le bardage bois pourra être peint ou laissé dans sa teinte brute pour un vieillissement naturel.

- b) Toiture : Hors toits terrasses qui pourront être végétalisés, les matériaux autorisés sont l'ardoise, le zinc, les tôles bacs aciers teinte ardoise ou zinc, le verre pour partie éventuellement.
- c) Menuiserie : le bois, l'aluminium peint ou les menuiseries mixtes bois/alu sont autorisés. L'emploi de bois issu de la sylviculture éco-responsable est recommandé.

D'une manière générale, il est recommandé d'utiliser des produits de type « éco matériaux » ou matériaux dits « bio-sourcés »

### **ARTICLE III – PRECONISATIONS AU REGARD DU CHANGEMENT CLIMATIQUE, DES EXIGENCES DE CONFORT ET DES NORMES THERMIQUES**

Dans l'objectif de participer au projet communal de Développement Durable, les futurs habitants devront avoir comme objectif commun de vivre dans le respect de l'environnement et des ressources naturelles.

Ainsi, il est reconnu qu'une habitation correctement isolée et ventilée assure un excellent confort thermique et sanitaire aux habitants.

La Réglementation Thermique 2012 actuellement en vigueur s'applique (50 kwh/m<sup>2</sup>/an).

Toutefois, le propriétaire pourra s'il le souhaite réaliser un projet d'habitation qui tende vers un objectif plus ambitieux de consommation énergétique (25 kwh/m<sup>2</sup>/an par exemple ou maison passive).

Pour l'eau chaude sanitaire, les dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffage bois, chauffe-eau thermo dynamique ...) sont dans ce cadre fortement recommandés.

Tout projet devra prévoir au moins un dispositif utilisant des énergies renouvelables ou permettant de récupérer des calories (puits canadien, énergie bois, ventilation double flux...). Le cumul de ces dispositifs est bien sûr recommandé.

Nota : les caissons aérothermie seront conçus et installés de manière à limiter au maximum le bruit et les nuisances au voisinage.

Les futurs habitants (propriétaires et/ou occupants) sont naturellement invités à mettre en cohérence l'objectif de Développement Durable avec leur mode de vie et les équipements de la maison (appareils basse consommation, suppression des veilles, économie de l'eau chaude sanitaire...).

### **ARTICLE IV – REGLES EN MATIERE DE GESTION DE L'EAU.**

La perméabilité de la parcelle devra être préservée au maximum afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales. Il est nécessaire de garder une perméabilité aux surfaces structurées (allée, passage véhicule...).

L'installation d'un récupérateur d'eau de pluie est recommandée.

Il est conseillé de le dimensionner dans la perspective d'une optimisation de l'usage domestique et dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

Le trop-plein des eaux collectées et le ruissellement de surface seront gérés au maximum à la parcelle. Toutefois, une surverse vers le domaine public sera tolérée en cas de saturation des terrains (raccordement sur le dispositif prévu par la commune).

### **ARTICLE V - ENGAGEMENTS CONCERNANT LE LIEN SOCIAL.**

Les habitants sont naturellement tenus au respect des règles de courtoisies et de voisinage, au respect des espaces publics et des plantations (ramassage des déjections canines sur l'espace public notamment...).

Les espaces communs se veulent des lieux de rencontre entre les habitants du lotissement mais aussi avec les autres habitants du bourg.

La commune se gardera la possibilité d'organiser ponctuellement des animations sur la placette et autres espaces publics, notamment pour favoriser la convivialité et l'intégration des nouveaux habitants dans la communauté du bourg.

#### **ARTICLE VI - RECOMMANDATIONS AU REGARD DES DÉCHETS.**

Les déchets seront triés dans le respect des conditions fixées par le service concerné. Les ordures ménagères et les déchets relevant du tri sélectif seront déposés, aux jours et créneaux horaires fixés par la collectivité, dans les emplacements et conteneurs prévus à cet effet.

La réduction du volume des déchets notamment par le choix de produits à emballage réduit, par le compostage des matières organiques réutilisables dans les jardins..., rentre dans la démarche globale de Développement Durable.

Les poules seront autorisées dans le respect de bonnes relations de voisinage.

#### **ARTICLE VII - DÉLAI DE CONSTRUCTION.**

L'acquéreur dispose d'un délai de 3 ans, à compter de la signature de l'acte d'acquisition, pour achever les travaux de son habitation. En cas de défaillance, la commune pourra redevenir propriétaire du terrain dans les conditions fixées par l'acte de vente.

#### **ARTICLE VIII - COMMUNICATION ET EXEMPLARITÉ.**

S'il le souhaite et dans un esprit d'exemplarité et de pédagogie, l'acquéreur pourra communiquer à la commune les performances énergétiques et environnementales effectives de l'habitat construit (consommations énergétiques moyennes, consommations d'eau moyennes...).

L'objectif serait de valoriser le caractère exemplaire de l'opération dans sa globalité et d'encourager la population locale à s'engager dans des démarches similaires et à réaliser des projets performants et durables répondant aux enjeux de l'avenir.

La commune espère ainsi promouvoir la qualité de vie dans son bourg et la protection globale de l'environnement.

Certaines contraintes ont été à nouveau revues.

M Rivière et Mme Trévin vont être recontacter pour les informer que l'on arrête la démarche « Eco-quartier ».

Les plaquettes vont être modifiées et redistribuées auprès des CE des entreprises.

Pour la partie travaux, la commune attend le désengagement de la société Colas.

### **2. Planning des congés d'été**

Madame le maire explique qu'il est nécessaire de mettre en place un planning de permanences pour les congés payés de cet été.

Le planning va être envoyé à chaque élu et affiché en mairie afin que chacun en est connaissance.

### **3. Présentation de « L'Écho du Grez » Juillet 2017**

Madame la maire rappelle qu'un écho va être distribué fin juin à chaque foyer : il est en cours de rédaction. Un article sur l'assainissement collectif et individuel est prévu afin que chacun puisse se situer.

#### **4. Présentation du C.L.E.C.T (Commission locale d'évaluation des Transferts de Charges)**

Madame le maire présente la définition et le rôle du CLECT :

La Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) a pour principale mission de procéder à l'évaluation des charges liées aux transferts de compétences entre communes et intercommunalité ayant opté pour la fiscalité professionnelle unique (FPU). Bien qu'elle ne définisse pas les attributions de compensation, tâche qui revient aux exécutifs locaux (conseils communautaire et municipaux), la CLECT contribue à garantir l'équité financière entre les communes et la communauté en apportant transparence et neutralité des données financières.

#### **5. Compte-rendu des diverses réunions**

- Le PLUI : Les réunions de travail sont importantes afin de permettre une concertation avec la population. Elles permettent de programmer une stratégie globale et de relever les différents problèmes existants (économique, déplacement pour se rendre au travail, population vieillissante...)
- La Fibre optique : Le Grez est en 3<sup>ème</sup> phase 2019/2020 ; Un problème de financement se présente sur la 2<sup>ème</sup> phase une réunion est prévue pour trancher les axes prioritaires.
- Commission tourisme de la 4C : la construction de la maison du lac est reportée. Le nettoyage des blocs sanitaire va être réalisé de façon automatique pour un coût de +68 000 €.

#### **6. Divers**

##### ✓ **Lagune**

Les pompes de relevage ont été changées le jeudi 1 Juin 2017

##### ✓ **Travaux de voirie**

- L'entreprise intervient pour la pose de la bâche au niveau du parking à partir de mardi 6 juin.
- Les chiffrages pour les travaux de voirie sont en cours : placette à la Bussonnière, entrées des maisons Rue Saint Nicolas, chemin de Rouessé-vassé, reprofilage au Plessis, route d'Hantenaïse, Les châtaigniers, Champ masson...

##### ✓ **Planning des différentes dates – Élections du 11/06 et du 18/06**

Madame le maire rappelle les dates des élections législatives les 11/06/2017 et 18/06/2017. Elle rappelle que pour ce scrutin l'horaire de fermeture des bureaux de vote est 18h00. Elle remercie les personnes de la commune qui se sont proposées pour tenir le bureau de vote.

	8h00 – 10h30	10h30 – 13h00	13h00 – 15h30	15h30 – 18h00
11 Juin 2017	1- CHAUVEL Pascal 2- CHAUVEL Roselyne 3- CHAUVEAU Stéphane	1- LAUNAY Emmanuelle 2- ROUX Philippe 3- LAUNAY Ludovic	1- MASSON Gérard 2- COTEL Aurélie 3- HOOGHIEMSTRA Laëtitia	1- PELLIER Céline 2- FLAMENT Gérard 3- LEROY Jacques

18 Juin 2017	1- LAUNAY Emmanuelle 2- LAUNAY Ludovic 3- THEILLEUX Daniel	1- CHAUVEL Pascal 2- ROUX Philippe 3- ROUX Valérie	1- MASSON Gérard 2- PELLIER Céline 3- COTTIN Martine	1- LEROY Jacques 2- ORY Patrick 3- FOUCAULT Francis
-----------------	--	--	--	---

✓ **Location temporaire des parcelle A303 et A612**

Madame le maire rappelle que les parcelles A303 et A612 sont louées à Monsieur Nicolaÿ. Suite à la création du parking de la rue Saint Nicolas, la superficie de celles-ci a été diminuées ; il est donc nécessaire de réviser la surface

Après mesure, il en ressort qu'il ne reste plus qu'un hectare (au lieu de 1ha 19a 29ca initialement).

**2017- 022 révision de la surface des parcelles A303 et A612**

Madame la maire expose aux membres du Conseil Municipal que dans l'attente de projet sur les parcelles cadastrées section A n°303 et 612, d'une contenance totale de 1ha 19a 29ca, il avait été décidé le 30 Juin 2007 par délibération de les louer à Monsieur Nicolaÿ Francis pour l'exploitation temporaire de celles-ci. Suite à la création du parking de la rue Saint Nicolas, il est nécessaire de réévaluer leur surface. Après mesure, il en ressort qu'il reste une superficie de 1ha : le loyer du fermage sera calculé au prorata de cette superficie (206.13€ en 2016 pour la superficie totale) ; Le conseil Municipal, après délibération, décide à l'unanimité d'accepter cette décision.

La séance s'est levée à 23h00.

La prochaine réunion est fixée au lundi 26 Juin 2017 à 20h00

Le Maire,  
Martine COTTIN