

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU 5 AOUT 2024

Le trente juillet deux mil vingt-quatre, une convocation individuelle a été adressée à chacun des membres du Conseil Municipal, à l'effet de se réunir en séance publique, le :

LUNDI 5 AOUT 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le cinq août à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire publique à la mairie, sous la Présidence de Monsieur Noël TELLIER, Maire.

Ordre du jour :

➤ Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 8 juillet 2024

➤ **Affaires Financières :**

- 1°) Locaux du commerce « Multi services » situés 6 route du Mans

➤ **Affaires Générales :**

- 2°) Délibération approuvant la décision du Maire de modifier le PLU
- 3°) Location du logement situé 8 route de Sablé

➤ Information sur le travail des commissions communales et communautaires

➤ Affaires Diverses

Etaient présents : Noël TELLIER, Dominique LELOUP, Claudette GARNIER, Lionel HUBERT, Catherine BAZOGE, Gilles BELLAND, Eliane LEVEILLÉ, Alain LORIOT, Gaël PELTIOT, Rénaud FRAIPONT, Rémi METIVIER, Ludivine CHEVALIER

Absente excusée : Lynda LAFOND (pouvoir donné à Ludivine CHEVALIER), Suzy DIEUL, Séverine NICAISE

Secrétaire de séance : Monsieur Rénaud FRAIPONT

➤ **Approbation du procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 8 juillet 2024 – (délibération N° 05.08.2024 PV) :**

Le procès-verbal de la réunion du 8 juillet 2024 n'appelant pas d'observation, est adopté à l'unanimité par les conseillers municipaux.

➤ **Affaires Financières :**

- 1°) **Locaux du commerce « Multi services » situés 6 route du Mans : résiliation du contrat de location-gérance avec la SNC Le Tabac d'Albert, signature d'un bail commercial avec la SNC « Le Lazio » Au petit Loup » - (délibération N° 05/08/2024-1)**

Notre bureau de tabac ne fonctionnant plus depuis plus d'un an n'a donc plus d'existence d'après les règles de fonctionnement des Douanes.

Afin de sauvegarder le bureau de tabac sur notre commune, les Douanes nous proposent de ne pas signer une nouvelle convention de location gérance, mais d'intégrer l'activité de débit de tabac dans le bail commercial à intervenir avec les repreneurs du fonds de commerce « Epicerie- débit de boisson – presse » Mr et Mme ROISSE gérants de la SNC « Le Lazio » Au petit Loup » 33 Grande Rue - 45170 Chilleurs aux Bois, abritant les activités suivantes : « bar – vente de tabac – jeux - alimentation – presse – cadeaux – fleurs ».

Cette exigence nous impose de délibérer à nouveau sur le montant des loyers du bail commercial. Maître MALBOIS, notre notaire qui rédigera notre bail commercial, a élaboré une proposition :

- ▶ Bail commercial pour la totalité du bâtiment moyennant un loyer de 900 € (pour une durée de 9 ans) ventilé entre :
 - La partie habitation pour 250 € (hors régime TVA)
 - La partie commerciale pour 650 € HT (ajouter la TVA au taux en vigueur actuellement 20 %)
- ▶ Franchise de loyer de 200 € HT pendant les 6 premiers mois sur la partie commerciale (donc 250€ pour l'habitation et 450 € HT pour la partie commerciale)
- ▶ Non révision du loyer pendant 9 ans
- ▶ Frais du bail à la charge du preneur

Ces propositions de loyer nous permettent d'intégrer le montant de l'annuité de remboursement du prêt que nous avons contractualisé avec le Crédit Agricole pour l'achat du fonds de commerce de Mr et Mme FRETAULT en juillet 2021.

Monsieur Le Maire ajoute qu'il est nécessaire de résilier le contrat de location-gérance signé le 5 juillet 2021 entre la Commune de Louplande et la SNC Le Tabac d'Albert, concomitamment à la cession du fonds de commerce et de la signature du nouveau bail commercial dans les conditions énoncées ci-dessus.

Le Conseil Municipal, après vote à mains levées, à l'unanimité :

- émet un avis favorable à toutes les propositions détaillées ci-dessus,
- décide de résilier le contrat de location-gérance signé le 5 juillet 2021 avec la SNC Le Tabac d'Albert,
- donne tout pouvoir à Monsieur Le Maire afin de signer le nouveau bail commercial entre la Commune de Louplande et la SNC « Le Lazio » Au petit Loup » aux conditions définies ci-dessus, à l'étude de Maître MALBOIS, notaire associé de la Selas Réseau Notaires et Conseils à Allonnes (72).

➤ **Affaires Générales :**

▪ **2°) Délibération approuvant la décision du Maire de modifier le PLU et décidant de ne pas soumettre la modification à évaluation environnementale**—(délibération N° 05.08.2024-2) :

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement, notre Cabinet d'urbanisme Cittanova, nous demande de prendre la délibération ci-dessous qui aurait dû être prise en amont lorsque le Cabinet Futur Proche assurait cette mission.

« Monsieur Le maire expose les raisons pour lesquelles une modification du PLU de Louplande est rendue nécessaire.

*Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44,
Vu l'article L.2121-29 du code général des collectivités territoriales,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 5 décembre 2016,*

Après avoir délibéré, le conseil municipal :

- *Approuve la décision du maire d'engager une modification du plan local d'urbanisme pour :*
 - *Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AUh (secteur des Châtelliers) pour devenir une zone 1AUh*
 - *Réduction de la zone UPr (secteur Champ de Bel Air) au bénéfice de la zone Ue (secteur équipements sportifs), réduction compensée par la densification urbaine sur une autre parcelle (à côté du cimetière).*
 - *Réduction de la zone Up au bénéfice de la zone UPr en lien avec l'objet précédent.*

- *Création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité « STECAL » au lieu-dit « Les Pressoirs », ancienne chèvrière en friche située en zone A, zone agricole, qui permettrait un changement de destination des locaux existants et le développement d'une activité nouvelle.*
 - *L'aménagement d'une liaison entre le bourg de Louplande et pour rejoindre la gare de Voivres-lès-le-Mans.*
 - *La mise à jour des zones IAUh réalisées.*
 - *La modification de quelques points du règlement écrit.*
- *Motive le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUh pour les motifs suivants :*
- *Le besoin est croissant en logement sur le territoire du fait notamment du desserrement des ménages, malgré une baisse de la population depuis 2009. Le nombre de ménages sur la commune est donc en augmentation constante, ce qui se traduit par un besoin en logement en hausse.*
 - *Le nombre de logements créé au cours de ces dernières années est en accord avec les projections faites lors de l'élaboration du PLU de 2016. Cette zone a été comptabiliser afin de répondre au mieux aux besoins en logement de la population, et doit être à ce jour mobilisée, puisque toutes les zones IAUh, ainsi que les zones UPr, porteuses de projets ont d'ores et déjà des opérations terminées ou en cours. Afin d'atteindre les objectifs de production de logements, c'est désormais sur cette zone qu'il paraît nécessaire de lancer une nouvelle opération.*

Décide :

- *De charger la Société Cittanova, Cabinet d'urbanisme, à nous accompagner dans la procédure de modification de droit commun de notre PLU ;*
- *De demander, conformément à l'article L.132-5 du Code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale des territoires soient mis gratuitement à la disposition de la commune pour assister la commune dans la conduite de la modification ;*
- *de donner autorisation au maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la mise en œuvre de la modification du PLU ;*
- *de solliciter de l'Etat, conformément aux articles L.132-15 et L.132-16 du code de l'urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir en partie les frais matériels et d'études nécessaires à la modification du PLU ;*
- *dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrites au budget de l'exercice considéré ; »*

Par ailleurs, Monsieur Le maire expose les raisons pour lesquelles la modification du PLU de droit commun de Louplande ne nécessite pas une évaluation environnementale

- *Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.104-33 à 37,*
- *Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 5 décembre 2016,*
- *Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale confirmant le non nécessité d'une évaluation environnementale,*

Le Conseil Municipal, après vote à mains levées, à l'unanimité :

- *Considération les modifications du PLU projetées dans le cadre de la présente procédure ;*
- *Considérant le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas de la présente procédure ;*
- *Considérant que l'autoévaluation présente dans ce dossier conclu que la procédure « n'a pas d'incidences significatives sur l'environnement nouvelles par rapport au PLU opposable » ;*

- *Considérant l'information n°PDL-2024-7798 de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Pays de la Loire sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Louplande précise qu'au « regard du dossier reçu le 15 avril 2024, en l'absence de réponse prévue à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe Pays de la Loire est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale »*

Décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur le dossier de modification de droit commun du PLU de Louplande.

Le Conseil Municipal, après vote à mains levées, à l'unanimité, émet un avis favorable à la demande de notre Cabinet d'urbanisme et prend la délibération détaillée ci-dessus.

▪ **3°) Location du logement situé 8 route de Sablé – (délibération N° 05.08.2024-3) :**

Ce logement est libre à la location depuis début janvier mais doit faire l'objet de travaux pour résoudre des problèmes d'humidité persistants.

Cependant, nous avons reçu une demande urgente de logement pour un couple pour quelques mois.

Monsieur Le Maire propose de signer une convention d'occupation précaire pour une durée d'un an résiliable à tout moment pour dépanner ce couple qui fait construire sur la Commune.

Le Conseil Municipal, après vote à mains levées, à l'unanimité, émet un avis favorable à cette proposition et fixe les nouvelles modalités suivantes :

- Signature d'une convention d'occupation précaire pour une durée maximum d'un an, résiliable à tout moment,
- montant du loyer = 311 € par mois à terme échu,
- dépôt de garantie = 1 mois soit 311 €

Gaël PELTIOT suggère de conserver ce logement en « logement d'urgence » comme il en existe dans certaines communes voisines afin de pouvoir répondre à des situations d'urgence.

➤ **Information sur le travail des commissions communales et communautaires**

➤ **Alain LORIOT** : demande « que devient le Comité des Fêtes ? »

Catherine BAZOGE et Claudette GARNIER répondent qu'une assemblée générale extraordinaire aura lieu en septembre, à laquelle seront invitées les associations communales pour discuter de son devenir.

➤ **Catherine BAZOGE** informe que le 8 octobre prochain aura lieu le bilan de la Belle Virée à 18 h à Louplande, suivi d'un « pot » pour les bénévoles.

➤ **Affaires Diverses :**

➤ Prochaine réunion du Conseil Municipal : lundi 23 septembre 2024 à **20h30**

L'ordre du jour est épuisé. Monsieur Le Maire lève la séance.

Fait et délibéré le cinq août deux mil vingt-quatre

Rénald FRAIPONT, secrétaire de séance

Noël TELLIER, Le Maire