



# Ordre du jour

## I. URBANISME

### I.1 Création ZAC de l'Allée du Parc

Monsieur Le Maire expose,

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement et de développement, la commune de Grez-Neuville a décidé d'engager une réflexion sur l'urbanisation sur son territoire du secteur dit de « L'Allée du Parc » dans la perspective d'y développer un programme mixte dans la continuité du tissu urbain existant. Ce secteur d'étude est situé à proximité immédiate de la mairie, des équipements publics et proche des bords de Mayenne.

La commune souhaite ainsi aménager le secteur de l'Allée du Parc afin d'envisager la création d'un programme immobilier mixte et la recomposition des espaces publics attenants. Cela, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses citoyens et la venue de nouveaux habitants. Le secteur est identifié en zonage UB, Zones urbaines à dominantes d'habitat, avec une mixité des fonctions, c'est-à-dire comme espace à urbaniser dédié à l'habitat mais aussi au commerce.

Dans le cadre de cette réflexion, la commune de Grez-Neuville a souhaité engager un programme d'études pré-opérationnelles en vue de définir les conditions de faisabilité technique, administrative et financière de l'opération ; ces éléments lui permettant de se prononcer en son temps sur son opportunité, d'en arrêter précisément le périmètre et le programme.

Par délibération en date du 4 octobre 2021, le Conseil municipal a décidé de mandater la société Alter Cités pour la réalisation d'une étude de faisabilité sur le secteur « Bourg de Grez » à Grez-Neuville, comprenant deux sous-secteurs celui de La Closerie et celui de l'Allée du Parc.

Le périmètre du projet d'aménagement de l'Allée du Parc, d'une superficie d'environ 2700m<sup>2</sup>, est délimité comme suit :

- Au Nord par la rue du Port ;
- A l'Ouest par le parc de la Mairie ;
- Au Sud par le gymnase et une maison individuelle privée ;
- A l'Est par un mur derrière lequel se trouve 4 habitations privées.

Il se compose aujourd'hui majoritairement de différentes parcelles composées AE 116, 201 & 349.

Par délibération en date du 7 juin 2022, le conseil municipal de la commune de Grez-Neuville a décidé, en application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme et en prévision de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur de l'Allée du Parc, d'ouvrir la phase de concertation préalable à ce projet d'urbanisation.

Aux termes de ladite délibération il a notamment été défini les objectifs et les modalités de la concertation. Cette phase d'études préalables et cette période de concertation ont permis de définir, en conformité avec les prescriptions des documents d'urbanisme applicables, une stratégie globale d'aménagement de la zone.

Le bilan de cette concertation préalable, qui s'est déroulée conformément aux modalités fixées, a été tiré par délibération en date du 4 décembre 2023.

A l'issue de cette période de concertation il est proposé de réaliser l'opération d'aménagement dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ; outil d'urbanisme opérationnel permettant la réalisation du projet sous maîtrise publique.

Par délibération en date du 4 décembre 2023, le Conseil Municipal a validé les objectifs, enjeux et programme poursuivis par l'opération d'aménagement. Celle-ci répond à la volonté de la commune de Grez-Neuville de conforter les fonctions essentielles d'une centralité afin de satisfaire les besoins de ses citoyens (logements, commerces,

services, etc.) en y proposant un programme immobilier mixte. L'aménagement de ce secteur se fera via des coutures avec les tissus urbains environnants tout en assurant une cohérence bâtie avec l'existant. Une transition paysagère de qualité sera créée pour s'intégrer dans l'environnement existant, en apportant un soin particulier au traitement de la frange avec le parc de la mairie.

Concernant le programme il est prévu la viabilisation d'un ilot proposant un minimum de 5 logements dont éventuellement une majeure partie de T3/T4, ce qui semble le mieux correspondre à la demande locale. Il est également souhaité la production d'une offre de commerces / services de proximité. Les espaces publics bordant ce programme pourront également faire l'objet d'une requalification.

A l'issue de la délibération sur les enjeux et objectifs en date du 4 décembre 2023, il a été décidé de confier à ALTER Cités la réalisation de l'opération par l'intermédiaire d'une concession d'aménagement, conforme aux dispositions de l'article L.300-5 du Code l'urbanisme.

Le projet respecte également les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Anjou Bleu en matière densité.

Le projet s'inscrit en compatibilité avec le Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grez-Neuville.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme le dossier de création de ZAC élaboré comprend :

1. Un rapport de présentation
2. Un plan de situation
3. Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC

Il est ici rappelé que le dossier de création de ZAC précise que la part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles 1635 quater D 6° et 318 H de l'annexe 2 du Code général des impôts. L'aménageur prend en effet à sa charge le coût des équipements publics suivants :

- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En conséquence, sur la base du bilan de concertation, de la délibération des objectifs et enjeux, et du dossier de création de la ZAC, il est proposé au conseil municipal de Grez-Neuville d'approuver le dossier de création de la ZAC, de créer la ZAC de l'Allée du Parc et d'autoriser Monsieur le Maire à établir le dossier de réalisation de la ZAC.

*Vu le Code général des collectivités territoriales,*

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,*

*Vu le Code général des impôts et notamment les articles 1635 quater D 6° et 318 H de l'annexe 2,*

*Vu le Schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'Anjou Bleu,*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grez-Neuville,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juin 2022 ouvrant la concertation préalable au projet d'aménagement du secteur Bourg de Grez,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 décembre 2023 tirant le bilan de la concertation,*

*Vu la délibération du Conseil Municipal en date 4 décembre 2023 définissant le périmètre d'intervention et les enjeux poursuivis par le projet d'aménagement du secteur de l'Allée du Parc,*

*Vu le dossier de création de la ZAC établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme,*

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré dont trois pouvoirs, décide :**

**Article 1 :** D'approuver le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme,

**Article 2 :** De créer une zone d'aménagement concerté à vocation principale d'habitat sur le territoire de la commune de Grez-Neuville dénommée ZAC de « l'Allée du Parc ».

**Article 3 :** Le programme global prévisionnel des constructions qui seront réalisées à l'intérieur de la zone comprend 5 logements minimum et la réalisation d'une offre commerciale ou de services de proximité.

**Article 4 :** De mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article 318 H de l'annexe 2 du Code général des impôts. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exonéré du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

**Article 5 :** D'autoriser Monsieur le Maire à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme.

**Article 6 :** La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code général des collectivités territoriales. Chacune des formalités de publicité devra mentionner le lieu où le dossier pourra être consulté.

**Article 7 :** Monsieur le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

## **I.2 Compte rendu d'Activité à la Collectivité – allée du parc – ALTER**

VU le compte rendu d'activité à la collectivité arrêté au 31.12.2024

**CONSIDERANT** que le CRAC a pour objet de présenter à la commune une description de l'avancement de l'opération en termes physiques et financiers pour lui permettre de suivre en toute transparence le déroulement de l'opération portant sur l'aménagement de l'allée du parc.

Le CRAC fait état d'un bilan financier s'élevant à 208 521€ (dépenses) au 07 juillet 2025. Il est mentionné une hausse des frais financiers et une augmentation des coûts de travaux. En termes de recettes, il est fait état de l'obtention de la subvention friche et d'une augmentation de la participation d'équilibre. Aucune recette n'a été encaissée pour le moment.

En termes d'échéancier prévisionnel, il est prévu une finalisation des travaux de démolition cette année, un engagement des travaux de viabilisation de l'ilot ainsi que le rachat du foncier à Alter Public par Alter cités en 2026, et une vente de l'ilot à un promoteur en 2027. Les travaux d'aménagement définitifs sont prévus pour 2029.

**Deux hypothèses sont présentées :**

### **Hypothèse 1 :**

La première hypothèse implique un versement de la participation de la commune en plusieurs temps. Un premier versement de 200 K € HT aurait ainsi lieu en 2026, un second de 150 K € HT en 2029 et le solde de la participation, d'un montant de 113 K € HT serait versé en 2030.

Un emprunt de 250 K € HT serait alors contracté par le concessionnaire afin de rembourser les frais de portage foncier. Ce nouveau prêt impliquerait une hausse des frais financiers, évalués à 82 K € HT sur la durée de l'opération.

La participation totale de la commune concédante s'élèverait ainsi à 463 K € HT si cette hypothèse est approuvée par le Conseil municipal, pour un bilan global de l'opération porté à 710 K € HT.

### **Hypothèse 2 :**

La seconde hypothèse comporte un versement total de la participation communale en 2026, soit un montant total de 412 K € HT.

Avec cette hypothèse, aucun nouvel emprunt ne serait alors contracté par le concessionnaire. Les frais de portage foncier seraient remboursés via l'avance de participation de la commune. Dans le cas du choix de l'hypothèse 2, les frais financiers seraient évalués à 27 K € HT sur la durée de l'opération.

La participation totale de la commune concédante s'élève ainsi à 412 K € HT si cette hypothèse est approuvée par le Conseil municipal, pour un bilan global de l'opération porté à 659 K € HT.

Il est précisé que Monsieur Stéphane PERNET a soulevé le manque d'informations nécessaires pour statuer sur cette délibération (notamment l'absence d'information concernant le taux d'intérêt de l'emprunt et le taux fixe).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à la majorité absolue (11 voix pour et une abstention de Stéphane PERNET, dont trois pouvoirs) :

- **Approuve** le compte rendu d'activité de la collectivité
- **Décide** de retenir l'hypothèse n°2, à savoir un versement total de la participation communale en 2026 et l'absence de nouvel emprunt.
- **Charge** Monsieur le Maire ou son représentant de signer tout document afférent à la présente affaire

### I.3 Projet d'avenant à la concession – allée du parc – ALTER

Cette délibération est annulée puisqu'elle était nécessaire uniquement en cas de nouvel emprunt (hypothèse n°1 présentée dans le point précédent).

### I.4 Procédure de déclassement - allée du parc – ALTER / Chemin des rivières

Point reporté au prochain Conseil municipal en attente d'éléments complémentaires de ALTER.

### I.5 Etude de restauration du ruisseau de Grez – CTEau

ENTENDU l'exposé de Monsieur Arnaud BUREAU

Suite aux diagnostics de terrain réalisés en 2022 évaluant la qualité hydromorphologique du ruisseau de Grez, une proposition de plusieurs sites de restaurations avait été établie par Aquascop. Parmi elles, la restauration d'un secteur en amont d'un nouveau lotissement, route de sceaux d'Anjou était ciblée.

Suite à un appel à projet par le Conseil Départemental pour une compensation de zone humide, la commune de Grez-Neuville a proposé de s'engager dans la restauration d'un secteur du ruisseau de Grez. Ce projet répond à un double objectif : restaurer le cours d'eau et compenser la suppression d'une zone humide.

Le linéaire total de cours d'eau à restaurer est de 788m.

La commune a donc sollicité une étude de dimensionnement.

Trois devis ont été sollicités pour cette étude. Aquascop a répondu et a proposé l'offre la mieux disante, son devis s'élève à 13 519,75€ HT (soit 16 223,70€ TTC). Le devis comprend également une option s'élevant à 632€ HT (758,40€ TTC) pour une réunion supplémentaire en présentiel.

### PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

|   | <b>Montant<br/>TTC</b> | <b>Taux de<br/>participation</b> |
|---|------------------------|----------------------------------|
|   | <b>16 223,70 €</b>     | 100%                             |
| <b>Aide prévisionnelle de l'agence de l'eau</b> | 8111,85€               | 50%                              |
| <b>Aide prévisionnelle de la région</b>         | 4867,11€               | 30%                              |
| <b>Autofinancement</b>                          | 3244,74€               | 20%                              |

Il est proposé de déposer une demande de subvention auprès de l'agence de l'eau Loire Bretagne (50%) et auprès de la Région (30%) suivant le plan financier figurant ci-dessus.

Il est proposé au Conseil Municipal de valider le devis de Aquascop pour un montant total de 13 519,75€ HT hors option, après dépôt des demandes de subventions.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité dont trois pouvoirs, valide le devis de Aquascop pour un montant total de 13 519,75€ HT (hors option, en cas de besoin l'option complémentaire pourra être validée), et décide de déposer une

demande de subvention auprès de l'agence de l'Eau Loire Bretagne et auprès de la région. Le devis ne sera validé qu'après dépôt des demandes de subvention et autorisation de l'Agence de l'Eau et de la Région.

## I.6 Validation devis AMO restauration chemins ruraux

La commune de Grez-Neuville a engagé une réflexion sur les mobilités à l'échelle de son territoire. Cette étude a permis d'élaborer un plan communal des mobilités douces définissant les axes de circulation à aménager. Pour rédiger les différentes pièces du marché de travaux à venir il est nécessaire de faire appel à un bureau d'étude.

Le bureau SCE Aménagement & Environnement a transmis son offre financière, s'élevant à 3615€ HT (4338€ TTC)

Le bureau Ligeis a transmis son offre financière, s'élevant à 12 060€ TTC (comprenant l'analyse des offres). A proposition équivalente, l'offre financière de Ligeis s'élevait à 5400€ TTC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité dont trois pouvoirs :

- Approuve le devis du bureau d'étude SCE pour un montant de 3615€HT (4338€ TTC)
- Charge le Maire ou son représentant de signer tout document afférent à la présente affaire

## I.7 Acquisition parcelle indivision Cadeau – annule et remplace

VU la délibération 2024-62 du 02 décembre 2024

ENTENDU l'exposé de Monsieur Arnaud BUREAU, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme

L'indivision CADEAU est propriétaire des parcelles cadastrées section 1 AE 429 et 1 AE 425.

Dans le cadre du projet de création d'un terrain de Padel, Monsieur BUREAU propose au Conseil Municipal l'acquisition d'une partie des parcelles privées appartenant à l'indivision Cadeau.

L'acquisition de la commune portera sur une surface de 1710m<sup>2</sup>, à 0,80 centimines le mètre carré, soit 1368€ hors frais de notaire et de géomètre.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité dont 3 pouvoirs :

- Approuve l'acquisition d'une partie des parcelles cadastrées 1 AE 429 et 1 AE 425, pour une superficie totale de 1710m<sup>2</sup> à 0,80 centimes le mètre carré.
- Précise que les crédits sont inscrits au budget 2025
- Précise le Maire ou son représentant à signer tout document utile à la présente délibération, notamment l'acte de vente établi devant notaire.
- Précise que les frais d'acquisition et les frais de géomètre seront à la charge de la commune.

## II. VIE INTERCOMMUNALE

### II.1 Avis de la commune pour la compensation zone humide – ZA Griedul

En attente d'éléments complémentaires de la CCVHA.

## III. VIE SCOLAIRE ET EXTRA SCOLAIRE

### III.1 Pénalité non inscription et non annulation à l'accueil périscolaire – annule et remplace

ENTENDU l'exposé de Madame Estelle BRANDICOURT

Au niveau de l'accueil périscolaire, il est indispensable de connaître à l'avance le nombre d'enfants réellement présents pour adapter le nombre d'agents conformément à la réglementation en vigueur.

C'est pourquoi, les enfants doivent être inscrits ou désinscrits en temps voulu :

- pour l'accueil du matin (7h30-8h35) : la veille avant 20 h sur le portail famille
- pour l'accueil du soir (16h30-18h30) : avant 15h sur le portail familles, ou sur le cahier de l'APS, ou par SMS au 07 72 51 43 32

En cas de non-respect de ce règlement, il est proposé de facturer un prix forfaitaire de 5€.

Il est proposé de modifier le règlement en ce sens, pour une application à compter du 1er septembre 2025.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité dont trois pouvoirs :

- Annule et remplace la délibération N° 2025-29
- Décide d'appliquer un prix forfaitaire de 5€ à compter du 1<sup>er</sup> septembre en cas de non inscription et non annulation à l'accueil périscolaire dans les délais prévus par le règlement.
- Précise que le règlement de l'accueil périscolaire sera modifié en ce sens.
- Charge Monsieur le Maire ou son représentant de faire appliquer la présente délibération

## IV. POINTS DIVERS ET CALENDRIER

L'ouverture d'une sixième classe est confirmée pour la rentrée scolaire. Elle se tiendra dans l'actuelle bibliothèque dont les livres seront répartis entre les classes.

L'achat de nouveaux mobiliers est en cours, ainsi que la pose de volets.

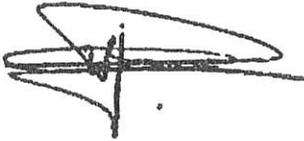
50 enfants sont prévus en classes maternelles et 81 enfants en élémentaire, soit un total de 131 enfants.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h05

Le Maire,  
Pascal CRUBLEAU



Émargement du procès-verbal du 15 juillet 2025

|   |  |
|---|--|
| P. CRUBLEAU   | A. BUREAU  |
| <i>Maire</i>  | <i>Secrétaire de séance</i>  |
|  |  |