

COMPTE-RENDU

Séance du 25 SEPTEMBRE 2025

Le jeudi 25 septembre 2025 à 19h30, le Conseil Municipal de la Commune de Jans, dûment convoqué, s'est réuni à la Salle de Conseil Municipal, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Madame BOUIN Marie-Irène, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux et affichés à la porte de la Mairie le 19 septembre 2025.

Présents : Mme BOUIN Marie-Irène, Maire, Mme MOISON Sylvie, Mme CHENUET Claudine, M. DELAMARRE Franck, Mme BARDOUL Maud, M. POULAIN Fabrice, Mme AVART-VOYE Anne-Laure, M. LAISNE Philippe, Mme DEVAY Nathalie, Mme HORHANT Hélène.

Absents : M. AUDION Alexandre et M. DEFACHELLES Philippe.

A été nommée secrétaire : Mme HORHANT Hélène.

ORDRE DU JOUR :

- 1 Rétrocession des réseaux du lotissement de la Musse – rue du Don
- 2 Cessions foncières
- 3 Avenant n°4 lot n°1 VRD - Locaux Associatifs / Vestiaires
- 4 Informations communales et intercommunales
- 5 Questions diverses

APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 JUILLET 2025

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité le compte-rendu du Conseil Municipal du 10 juillet 2025.

1 RETROCESSION DES RESEAUX DU LOTISSEMENT DE LA MUSSE - RUE DU DON

Madame le Maire rappelle que la convention signée, avant 2008, entre M. RABINE de Rabine Promotion et M. le Maire de Jans, non datée et non validée par le Conseil Municipal, est une pièce contractuelle entre les deux parties. Ce document est inséré dans le dossier du Lotissement de la Musse chez le notaire chargé des transactions immobilières et a été communiqué à tous les acquéreurs. Cette pièce dispensait les colotis de la constitution d'une association syndicale.

En 2015, Rabine Promotion a déposé la déclaration d'achèvement des travaux et de conformité. Depuis 10 ans, de nombreux échanges ont eu lieu avec Rabine Promotion, qu'ils soient téléphoniques, physiques, ou voie postale. Aucune remise complète des conformités des réseaux n'a été fournie.

En 2024, suite à une énième demande de nettoyage du poste de refoulement, nous avons eu connaissance de la liquidation judiciaire. Début 2025, des contacts ont eu lieu avec Rabine Promotion mais sans succès.

Afin de régulariser cette situation qui dure depuis trop longtemps déjà, des contacts ont été pris avec le Service Juridique de l'Association des Maires de L.A. ainsi qu'avec La Vie Communale (organisme d'information aux Collectivités Locales).

Aujourd'hui, il convient de trouver un compromis avec les colotis pour régulariser cette situation. Suite à la dernière réunion des colotis avec Me VIGNON, notaire chargé des affaires immobilières à Grandchamp-des-Fontaines, les colotis acceptent de régler les frais de contrôles de conformité et les frais d'acte notarié. Compte tenu de l'ancienneté du dossier et de l'absence de garantie décennale à ce jour, les colotis ne veulent pas s'engager dans le financement des travaux éventuels à réaliser. Me VIGNON, notaire, a eu contact avec le mandataire. Compte tenu que la liquidation judiciaire n'est pas terminée, Me VIGNON conseille donc de régulariser au plus vite afin d'avoir encore un signataire pour la rétrocession. Sinon, ce sera par voie judiciaire.

Les frais réglés par les colotis, en cas d'acceptation du conseil municipal et des colotis :

- Contrôle de conformité Eaux Usées, Branchements, Eaux Pluviales : 8.379,24 € TTC
 - Contrôle de l'Eclairage Public (12 x 50,25 € + 397,50 € = 1000,50 €) : 1.000,50 €
 - Acte Notarié : 300,00 €
- soit un total de : 9.679,74 € par foyer (30) : 322,66 €**

Le Conseil est invité à se prononcer sur le compromis avec les colotis :

- 1 – Les colotis s'engagent à régler les frais de contrôles de conformité et d'acte notarié et en cas de travaux éventuels nécessaires au bon fonctionnement, la commune les prendra en charge.
- 2 – Les colotis prennent en charge les frais de contrôles de conformité, d'acte notarié et les travaux éventuels
- 3 – La commune prend en charge la totalité des frais ainsi que les travaux éventuels

Deux offres ont été reçues pour le choix du prestataire pour la conformité des eaux usées, branchements et eaux pluviales :

- SAUR : 8.379,24 € TTC
- STGS : 11.659,20 € TTC

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la rétrocession des réseaux et voirie du lotissement de la Musse au profit de la Commune,
- **PRECISE** que les frais d'acte notarié sont à la charge des colotis,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte de cession entre le liquidateur de la société Rabine Promotion et la Commune et, en l'étude de Maître Vignon et tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.
- **APPROUVE** la première solution, à savoir que les colotis s'engagent à régler les frais de contrôles de conformité et d'acte notarié et en cas de travaux nécessaires, la Commune les prendra à sa charge (sauf pour les branchements des particuliers),
- **PRECISE** que la Commune prendra en charge les frais de contrôle de conformité contre remboursement des colotis, c'est-à-dire qu'elle fera l'avance de ces frais,
- **APPROUVE** le choix de l'entreprise SAUR à hauteur de 8 379.24€ TTC pour la réalisation des contrôles de conformité des eaux usées, branchements et eaux pluviales, et TE'' pour le contrôle de l'éclairage public,

- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

2 VENTE DE TERRES AGRICOLES – ETANG DE LA PIERRE

Madame le Maire rappelle que cette demande de cession a été évoquée lors de la commission voirie du 12 mars 2025 et du CM du 24 avril. M. Olivier DELAUNAY souhaite acquérir les parcelles agricoles qu'il exploite depuis le 1^{er} janvier 2023.

Ce dossier n'avait pas été étudié lors du Conseil Municipal du 24 avril, car la SAFER n'avait pas donné réponse.

Etant donné qu'il est exploitant de ces parcelles, il est prioritaire.

Il s'agit des parcelles YO 20, 37, 83, 84 et 86 pour une surface de 10ha44 au total.

S'agissant du domaine privé de la Commune, il n'y a pas nécessité d'organiser une enquête publique.

Si d'autres agriculteurs veulent se positionner, ils pourront le faire auprès de la SAFER.

La Commune a fait l'acquisition de ces biens le 15 avril 1997, pour un prix décomposé ainsi :

- Coût des parcelles : 9 000 Fr/ha, soit au total 93 960 Fr, soit 2 057.55€, soit au total 21 480.82€

- Frais d'acte : 5 252.44 Fr, soit 1 200.79 €

- Frais de géomètre : 5 060.34 Fr, soit 1 156.88€

Soit un total de 23 838.50 € et un prix à **2 283.38 € / ha**.

Toutes ces parcelles sont totalement ou partiellement en zone humide, soit environ 6ha98, sur les 10ha44.

M. Olivier DELAUNAY propose 1 900€/ha.

Mme Maud BARDOUL quitte la salle pendant le vote

Le Conseil Municipal, par 8 voix POUR et 2 ABSTENTIONS (Anne-Laure AVART-VOYE et Hélène HORHANT) :

- **APPROUVE** la vente de ces parcelles agricoles, YO 20, 37, 83, 84 et 86 pour une surface de 10ha44 au total,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le prix de 2 300€/ha, pour la vente de ces parcelles à M. DELAUNAY Olivier, exploitant actuel de ces parcelles,
- **DESIGNE** Maître BALLEREAU, Notaire à Nozay, pour la rédaction de l'acte
- **PRECISE que** les frais d'acte et frais annexes seront à la charge de l'acquéreur,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Mme Maud BARDOUL revient dans la salle après le vote

3 ABANDON D'EXCEDENTS DE TERRAINS DANS LA ZONE ARTISANALE

Madame le Maire propose de céder deux parties d'une parcelle communale YC 326 (domaine privé de la Commune) à chacun des propriétaires des parcelles YC 170 et YC 281, correspondant à leur fond de parcelle.

Il s'agit d'une régularisation dans la mesure où aujourd'hui leur clôture et leur assainissement sont situés sur cette partie de parcelle, alors qu'au cadastre ces portions de parcelles sont propriété de la Commune.

Il est proposé de céder les excédents de terrains à chacun des propriétaires à l'euro symbolique. Les frais de géomètre et d'acte notarié seront à la charge des bénéficiaires.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la vente, à l'euro symbolique, d'une partie de la parcelle YC 326 (propriété communale), correspondant au fond de parcelle des parcelles YC 281 et 170, appartenant respectivement à M. Latouche et l'entreprise TPG 22 ; ces excédents ne sont pas constructibles
- **PRECISE** que les frais d'acte, de géomètre et frais annexes seront à la charge des acquéreurs,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

4 AVENANT N°4 – LOT N°1 – MARCHE DE CONSTRUCTION DES LOCAUX ASSOCIATIFS ET VESTIAIRES

Madame le Maire informe qu'il est proposé un avenant n°4 pour le lot n°1 – VRD pour le chantier des locaux associatifs et vestiaires sportifs. Il correspond à la suppression d'un citerneau. Ceci entraîne la réduction du marché initial de 345€ HT, soit 414 € TTC, correspondant à une baisse de 7.58%.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'avenant n°4 du lot n°1 – VRD avec l'entreprise ROBERT TP, entraînant une réduction du marché à hauteur de 245€ HT, soit 414€ TTC, soit une baisse de 7.58% du marché.
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

5 RAPPORT ANNUEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHATEAUBRIANT DERVAL

Madame le Maire rappelle que l'ensemble des élus a pu visionner le film présentant le rapport annuel de la Communauté de Communes de Chateaubriant Derval.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** du rapport annuel 2024 de la Communauté de Communes de Chateaubriant Derval,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

6 RAPPORT ANNUEL D'ATLANTIC'EAU

Madame le Maire rappelle que l'ensemble des élus a pu consulter le rapport annuel 2024 d'Atlantic'Eau. M. Franck Delamarre rappelle les informations importantes.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** du rapport annuel 2024 d'ATLANTIC'EAU,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

7 INFORMATIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES

INFORMATIONS COMMUNALES

Rentrée scolaire

Ecole Arc-en-Ciel : 59 élèves + 2

Ecole Saint-Michel : 70 élèves + 3

La question du maintien de l'infirmier à l'école Arc en ciel est à nouveau évoqué. L'académie n'a pas donné réponse à notre question. Il semblerait qu'aucune loi nationale n'impose la présence d'une infirmerie (local dédié) dans une école primaire. Une infirmerie est obligatoire uniquement dans les collèges et lycées, pas dans le primaire.

Franck Delamarre informe qu'un **exercice PPMS** dans les écoles aura lieu le 16 octobre.

Buts du terrain de football

Mme le Maire informe qu'une demande a été formulée auprès de la Mairie de Chateaubriant, concernant une cession des buts de football amovibles au profit de la Commune.

Les vœux auront lieu le 06 janvier.

INFORMATIONS INTERCOMMUNALES

26 Sapins 26 Communes : thème éclat de Noël. La Commune y participera.

COMPTE-RENDU DES COMMISSIONS

- Commission Marché Janséen du 08 septembre
- Commission Vie Associative du 18 septembre

CALENDRIER DES REUNIONS :

- CME Elections : jeudi 02 octobre à 9h00
- CME : samedi 11 octobre à 10h00
- Commission Voirie : lundi 20 octobre à 19h00
- Bureau Elargi : mercredi 22 octobre à 19h00
- Copil études de faisabilité : jeudi 30 octobre de 18h à 19h30

QUESTIONS DIVERSES

Marché du 11 novembre : le marché est annulé.

Cérémonie du 11 novembre

Pont du Petit Mottais/ La Galotière : Suite à la question de Philippe Laisné quant à l'étude qui devait être réalisée sur le pont de la Galotière, un contact a été pris avec M. Huitric de la DIRO qui confirme qu'aucune étude et aucun travaux n'étaient programmés lors de la signature de la convention.

DATES A RETENIR

Marché d'Halloween : mardi 28 octobre

Elections municipales : Dimanches 15 et 22 mars 2026

PROCHAINE REUNION DE CONSEIL LE 30 OCTOBRE 2025 à 19h30

Toutes les questions à l'ordre du jour ayant été abordées, Mme Marie-Irène BOUIN clôt la séance à 22h00.

En mairie, le 15/10/2025
Le Maire
Marie-Irène BOUIN