

## DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### SÉANCE DU 14 MARS 2011

*L'An Deux Mille Onze, le Quatorze Mars à vingt heures trente minutes.*

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL DE BOISME**

Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. François GINGREAU, Maire.

Date de convocation : 22 février 2011

**PRESENTS:** GINGREAU F. GIRET A. GAUTHIER P. LECOMTE JP. OUDRY S. MORIN Y. MERCERON A. BILLY J. DIGUET E.

**ABSENTS EXCUSES :** BERNARD P. HAY P. GARNIER C. MAIRÉ E. TAILLEFAIT C.

**Procuration de Monsieur Christian GARNIER à Monsieur André GIRET**

**Procuration de Madame Evelyne MAIRÉ à Madame Sylvie OUDRY**

Monsieur Eric DIGUET a été élu secrétaire de séance.

En présence de M. Paul ARÈNE, Mme Isabelle LEROUX, M. Thierry CORNUS et de la DDT de Bressuire.

#### **Lotissement quartier durable :**

Evocation du problème de la zone humide : emprise de 2000m<sup>2</sup> sur la partie la plus large de la zone humide. Monsieur le Maire demande s'il est possible de prévoir des constructions sur une zone humide. Normalement oui, mais il faudrait faire des sondages pour savoir si on peut construire. Sol hydromorphe qui ne devrait pas engager de complications.

Pour la voirie : est-ce qu'il n'y aurait pas un surcoût. M. JOUCK doit donner la réponse. Si pas de surcoût, il faut prévoir une zone de compensation. Pas de réponse de la DDT pour le moment sur l'acceptation du permis de lotir si on empiète sur la zone humide et à quelles conditions ? Réponse sous 10 jours.

Monsieur Jean-Pierre LECOMTE demande pourquoi on a fait des études depuis 6 mois pour ne pas savoir où on va ? Il lui est répondu que les zones humides sont répertoriées depuis peu et cela perturbe les projets en cours d'études.

#### ***Arrivée de Monsieur Jocelyn FUSEAU à 20H45 min.***

Théma environnement a défini une zone assez large concernant cette zone humide. M. Paul ARÈNE se dit très ennuyé par cette situation.

Monsieur le Maire explique que dans le groupement, Théma Environnement devait faire l'étude au niveau des zones humides. Il faut faire des carottages. Dans le dossier initial, n'avait été prévu que le dossier « loi sur l'eau ». Cela met le cabinet Paul ARENE en porte à faux.

Il est possible d'empiéter sur la zone humide mais il faut des mesures compensatoires ( sur le même versant, la même surface, sur un autre versant, il faut le double de la surface prise). Pour délimiter la nouvelle zone humide qui va être classée, il va falloir payer pour le classement.

Monsieur ARENE précise que le groupement va faire une reprise du projet et ne rien demander en supplément à la commune.

Problème : la proposition du terrain en limite du Thouaret, selon la DDT, serait déjà zone humide, et ne pourrait alors pas prétendre à être une compensation. A voir le coût pour définir la zone humide et le coût pour définir l'aménagement. Calcul à faire pour ne faire la construction que sur ce qui n'est pas en zone humide. Que l'on empiète peu ou beaucoup, le coût risque d'être le même. Quel effet aura cette zone humide entre le plan d'eau et le lotissement ? Possibilité aussi d'abandonner complètement la zone du bas ce qui réduit les parcelles et d'autant les coûts.

Proposition de M. Paul ARENE de revoir le projet en gardant la zone humide telle que mais en se mettant en limite : les coûts ne vont pas baisser et 2 parcelles risquent de sauter.

Proposition de desserte particulière avec raquette : cela serait difficile vu qu'on a imposé à des particuliers de ne pas en faire.

Sortie difficile : Cela marche si c'est une voie à sens unique en entrant par la Rue de la Rochejacquelin. C'est difficilement envisageable.

Délai pour compensation de la zone humide : engagement pour déterminer le lieu. Création d'une grande noue et plantations de plantes adaptées au milieu alimentée par un bassin versant.

Monsieur le Maire propose de demander des devis pour connaître le coût de réalisation.

Le lotissement a un coût évalué de 800 000 € soit 36.50 € le m<sup>2</sup> HT sans le prix d'achat du terrain, l'indemnité d'éviction. Pour info, le lotissement des Terrasses à la Chapelle St Laurent est vendu 29.90 € le m<sup>2</sup> avec un équilibre des coûts.

Ce serait un investissement très important pour la Commune. Si on n'arrive pas à vendre les parcelles → problème.

Comment pourrait-on réaliser des économies sur le coût ? A étudier.

Monsieur FUSEAU nous indique que le coût est dû principalement aux choix inhérents à ce type de lotissement.

**Règlement écrit** : fait partie des pièces réglementaires annexes au permis d'aménager.

Axé sur l'environnement dans toute la logique d'impact environnemental, sur l'orientation de l'habitat. Les dispositions générales expliquent les principales orientations. Accompagnement des acquéreurs par l'architecte consultant du Lotissement (phrase en fin des dispositions générales).

La DDT a des consignes claires pour instruire l'implantation des bâtiments et non pas le volet architectural.

L'architecte-conseil : le coût est supporté par la commune et fait l'objet d'une consultation. Lecture du plan et du règlement. Explication du projet dans le détail. Visite à l'architecte conseil pour validation de l'esquisse (en coordination avec l'architecte, le constructeur de l'acquéreur) dès que la personne est d'accord pour l'achat. Ensuite, l'acheteur monte son projet. Méconnaissance de l'orientation par les acheteurs.

Coût d'une mission de consultant d'architecte : 200 € HT la rencontre et 115 € HT par permis pour le visa soit 315 € HT. C'est un avis consultatif et non opposable.

Monsieur ARENE demande si le CAUE ne pourrait pas éventuellement exercer cette mission d'architecte conseil dans le cadre de ses attributions. Monsieur le Maire rencontre Monsieur HAIDET après-demain : la question lui sera posée.

Les sous-sols sont interdits car les parcelles sont trop petites. Il ya également le problème récurrent des inondations. Possibilité d'avoir des niveaux semi-enterrés, des caves : préciser sans accès voiture.

Accès et stationnement : 2 places obligatoires (25 m<sup>2</sup>) non compris le garage. Seul accès voiture à la parcelle.

Le règlement est une restriction par rapport au PLU. Le cahier des charges est plus dans l'esprit du quartier, de la vie dans le quartier. Au bout de 10 ans, le règlement tombe sauf si les colotis le prolongent.

Desserte par les réseaux

Problème des distances pour la construction des annexes (demande pour que ce soit un mètre au lieu de 3 mètres ou limites séparatives dans le PLU actuellement). Modification du PLU pour diminuer la distance des constructions non jointives.

Problème avec le PLU : 3 m à l'égout. Révision du PLU sinon c'est un handicap. Il faudrait au moins 6 mètres, la DDT va se renseigner.

Possibilité d'avoir une maison en L.

Problème des pompes à chaleur extérieures : elles devront être mises à l'intérieur (modèle différent) principalement à cause des nuisances sonores. La géothermie horizontale est interdite.

Obligation de toitures terrasses pour tout ce qui est face au Plan d'eau en bordure de la voie principale : le Conseil Municipal est partagé sur cette idée. Peut que cette architecture ne s'intègre pas bien avec les maisons déjà existantes dans ce secteur. Coût un peu plus élevé que pour une maison traditionnelle.

Interdiction des maisons de plus de 2 pans pour architecture traditionnelle. Plus de 2 pans autorisés pour les constructions d'architecture contemporaine.

Interdiction de l'ardoise et des matériaux similaires.

Voir le pourcentage des façades sur la voie principale qui devront être en bardage bois.

Proposition de M. FUSEAU d'augmenter la SHON de 20% pour les constructions à étage.

Demande de Monsieur CORNUS pour que le règlement suive la numérotation du PLU.

Cahier de réglementation architecturale : demande d'avoir plus de toitures terrasses sur les maisons en façade de rue.

Monsieur ARENE demande au Conseil Municipal de ne pas se prononcer sur l'avenir du lotissement avant le renvoi d'une nouvelle proposition de sa part.

Monsieur le Maire avait demandé de dégager un thème fort.

Remarques de la DDT : - compte-rendu pour le 1<sup>er</sup> février 2011. 3 remarques :

- Haie bocagère dans le domaine privé

- Refus point de collecte unique. Pas de cohérence avec le cahier des Charges initial. La tendance est au ramassage individuel, sélectif et rémunéré. Voir avec le Régisseur des ordures ménagères pour connaître la meilleure solution.

-Projet à adapter en fonction de la mise en place ou non des cuves de récupération individuelle. Conséquence financière → installation des cuves au fur et à mesure des constructions.

Départ de M. ARENE, M. FUSEAU, Mme LEROUX, M. CORNUS et M. de la DDT.

**QUESTIONS DIVERSES :**

1. Réunion Mercredi 23 mars 2011 à 20h30 pour le vote du budget
2. Demande de subvention pour la Lescure Musique, L'association des Donneurs de Sang de Boismé et l'AFORBAT Vendée. Après en avoir délibéré et après vote à l'unanimité, il est attribué 720 € à la Lescure Musique, 150 € à l'association des donneurs de Sang et 15 € pour Maxime BOISSONNEAU à l'AFORBAT Vendée.
3. Assemblées générales du Théâtre et de l'ALEA le vendredi 18 mars 2011 à 20 h30.
4. Changement des horaires de la garderie : proposition décalage 15 min plus tôt le matin à 7h15 et finir 15 min plus tôt le soir à 18h30 à partir du 1<sup>er</sup> mai. Accepté par le Conseil Municipal.
5. Tondeuse : Proposition ISEKI garantie 3 ans. La tondeuse John DEERE proposée est très large, bruyante, et très facile d'entretien. La tondeuse Gianni FERRARI est inadaptée à l'usage souhaité. Monsieur le Maire propose de choisir la tondeuse ISEKI. Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et vote à l'unanimité choisit la tondeuse ISEKI.

*La séance est levée à 0h15 min*

*Le secrétaire,*

*Les membres présents,*

*Le Maire,*