



**COMMUNE DE VAAS
(Sarthe)
CONSEIL MUNICIPAL**

Date de convocation : 16 janvier 2025
Affichée le : 16 janvier 2025

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE OFFICIELLE DU MARDI 21 JANVIER 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-et-un janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de Vaas, s'est réuni à la Salle du Conseil Municipal, en session ordinaire, sous la Présidence de Madame LEVIAU Ghislaine, Maire de la commune.

Présents : Ghislaine LEVIAU, Gilles BLANCHARD, Céline HOUR, Marie-Agnès CAYRON, Clément HÉRIN, Vanessa MARTINEAU, Morgane RAGNEAU, Laurent BLIN, Magali MARTINEAU, Frédéric BUZANCE, Franck LELONG, Jean-Philippe COLAS, Sonia GIROLLET, Siebe POSTMA, et Didier SURUT.

Absents excusés : Emilie CHAIGNEAU, Alexandre LE BONHOMME

Pouvoirs : Néant

Absent(e)s : Nadia GOUSSIN, Sébastien BODARD

Secrétaire de Séance : Morgane RAGNEAU

Conseillers en exercice : 19
Présents : 15
Pouvoirs : 0
Votants : 15

Ordre du jour :

- Cabinet médical : présentation du projet ;
- Montant des locations des bureaux du Coworking ;
- Délibération sur l'accord de principe d'une ferme agrivoltaïque ;
- Délibération sur l'amende de police sur les dépôts sauvages ;
- Droit de préemption ;
- Urbanisme ;
- Questions diverses.

➤ **Approbation du PV du conseil municipal du 17 décembre 2024 :**

Avis du conseil : Le conseil approuve le PV du 17 décembre 2024

➤ **Cabinet médical : présentation du projet**

EXPOSE : Madame le Maire rappelle aux membres du conseil municipal le projet d'extension du cabinet médical situé au 39 rue Anatole Carré. Ce projet d'extension s'inscrit dans une volonté de développer et compléter l'offre de santé existante. Monsieur Clément HÉRIN, Maire-Adjoint, fait la projection aux membres du Conseil Municipal de l'avant-projet détaillé réalisé par le Maître d'œuvre, le cabinet Atelier Bleu d'Archi.

La parole est donnée aux deux infirmières présentes pour précisions sur leurs conditions d'exercice, la nécessité de renforcer l'attractivité du territoire pour la présence de deux médecins et d'autres professionnels de santé.

**Délibération n° 01/2025-01-21
Extension du Cabinet Médical – Validation Avant-Projet et demandes de subvention**

Madame le Maire rappelle aux membres du conseil municipal le projet d'extension du cabinet médical situé au 39 rue Anatole Carré. Ce projet d'extension s'inscrit dans une volonté de développer et compléter l'offre de santé existante. Actuellement, le cabinet médical dispose d'une surface de 71 m², composé de deux salles de consultations, d'une salle d'attente et d'espaces privatifs. Ce cabinet est occupé par cinq infirmières et un médecin.

L'offre médicale est actuellement complétée par une pharmacie, deux masseurs-kinésithérapeutes, un cabinet d'ophtalmologie et un opticien.

La surface du cabinet médical est insuffisante pour accueillir le nombre de patients en constante augmentation, et permettre l'accueil de nouveaux praticiens médicaux et paramédicaux pour permettre un suivi médical optimal. Un service de téléconsultation pourrait être mis en place. Le territoire souffre en effet d'un déficit de praticiens médicaux et paramédicaux, avec un accès très difficile aux soins en termes de mobilité. Les administrés sont souvent contraints de se rendre sur les agglomérations du Mans, de Tours ou d'Angers pour se soigner.

Ce projet d'extension comprend trois parties qui sont :

La création de l'extension du bâtiment existant avec l'aménagement des espaces extérieurs

Des travaux de réhabilitation et d'amélioration du cabinet existant

La réhabilitation de l'ancienne habitation située au 41 rue Anatole Carré

Monsieur Clément HÉRIN, Maire-Adjoint, fait la projection aux membres du Conseil Municipal de l'avant-projet détaillé réalisé par le Maître d'œuvre, le cabinet Atelier Bleu d'Archi. Le cabinet médical est d'une surface de 71m². Il comprend deux salles de consultations, une salle d'attente et des espaces privatifs pour les praticiens.

L'extension projetée de 157 m² consiste en la transformation et l'aménagement d'un garage existant (70 m²) ainsi que l'édification d'un nouveau bâtiment (87 m²) situé entre le cabinet médical existant (71m²) et le garage transformé.

La surface finale de l'extension cabinet médical sera de 157 m², avec trois salles de consultations, une salle d'attente, un WC PMR et un espace privatif pour les professionnels de santé.

Le projet final comprendra ainsi d'un espace de 228m², avec cinq salles de consultation, dont une affectée à des praticiens non-permanents et/ou un service de téléconsultation, trois salles d'attente, deux WC dont un PMR et des espaces privatifs. In fine, s'ajouteront un local poubelles de 9 m², un local archives de 7 m² et un logement de fonction attribué à un médecin de 47 m².

L'agrandissement du cabinet médical permettra de mieux répondre aux besoins de la population locale, avec l'accueil d'à minima trois nouveaux praticiens, pour les consultations médicales et le suivi des patients.

Une salle de consultation pourrait être dédiée à l'accueil de praticiens médicaux ou paramédicaux non permanents, renforçant la pluridisciplinarité des offres de soins.

Il est précisé que cet avant-projet, du point de vue esthétique a fait l'objet d'un accord de principe par les services de l'Architecte des Bâtiments de France.

Madame le Maire informe que ce dossier est susceptible de bénéficier de plusieurs subventions au titre de différents programmes que sont la DETR, le Fond Vert, la Région, le département via les amendes de police (création de places de parkings) et le fonds Convention d'Investissements Durables.

Madame le Maire précise que l'extension seule du cabinet médical, hors réhabilitation et mise aux normes du cabinet existant de 71 m² et du logement de fonction pour un médecin s'élève à 443 205,00 EUR.

Le budget total prévisionnel pour la réalisation de ce projet s'élève à 731 350,00 EUR, couvrant la transformation du garage, la construction du nouveau bâtiment, les aménagements intérieurs, les aménagements extérieurs, et la réhabilitation du logement existant.

Ce dossier ne sera réalisable que sous réserve de l'obtention de subventions, dont la DETR.

L'avant-projet détaillé établi par le Maître d'Œuvre s'établit comme suit :

| | | Montant HT |
|--------------|------------------------------------|-----------------------|
| 1 | Bâtiment extension | 349 592,00 EUR |
| 1 | Extérieur VRD | 93 658,00 EUR |
| 2 | Réhabilitation bâtiment existant | 111 900,00 EUR |
| 3 | Réhabilitation Ancienne habitation | 176 200,00 EUR |
| TOTAL | | 731 350,00 EUR |

Madame le Maire propose que ce dossier soit présenté dans un premier temps pour une demande de DETR 2025 avec le plan de financement prévisionnel suivant :

| Sources | Types d'aide | Montant prévisionnel | Taux |
|-----------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Financements publics | | | |
| Etat | DETR-DSIL | 365 675,00 EUR | 50,00 % |
| Auto-financement | | | |
| Fonds propres | Commune | 365 675,00 EUR | 50,00 % |
| Emprunt | | | |
| Total HT | | 731 350,00 EUR | 100 % |

L'échéancier de réalisation de ce projet est le suivant :

Date de début d'exécution de l'opération (signature des marchés) : automne 2025

Date de début des travaux : automne 2025

Date de fin de l'opération (clôture comptable) : automne 2026

Sur le rapport de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **APPROUVE** le programme d'extension du cabinet médical situé au 39 et 41 rue Anatole Carré
- **ARRETE** le montant prévisionnel à la somme de 731 350,00 EUR H.T.
- **ARRETE** le plan de financement ci-dessus et le planning prévisionnel
- **SOLLICITE** une aide financière de l'Etat au titre de la DETR ou de la DSIL pour le programme d'extension du cabinet médical existant, au taux de 50%, soit 365 675,00 EUR HT, ce projet ayant pour objectif l'installation de nouveaux praticiens médicaux et paramédicaux.
- **DIT** que ce dossier est présenté en rang n°1 des demandes de subventions DETR/DSIL au titre de l'année 2025
- **SOLLICITE** toute subvention auprès de l'Etat, de la Région et du Département ou tout autre financeur
- **ATTESTE** de l'inscription du projet au budget
- **ATTESTE** de l'inscription des dépenses en section d'investissement
- **ATTESTE** de la compétence de la collectivité à réaliser les travaux
- **AUTORISE** Madame le maire à signer tous documents afférents au présent projet.

Résultat du vote : Pour : 15 Contre : 0 Abstention : 0

➤ **Montant des locations des bureaux du Coworking**

EXPOSE : Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal les travaux réalisés dans le bâtiment de l'ancienne gare. Madame le Maire expose les tarifs actuellement pratiqués à l'espace Coworking de la ville du Lude.

Avis du conseil : avis favorable et fixation tarifs de location

Délibération n° 02/2025-01-21
Tarifs location salles Coworking

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal les travaux réalisés dans le bâtiment de l'ancienne gare. Cet espace Coworking / Tiers-Lieux, est composé d'une vaste salle au rez-de-chaussée et d'une salle de réunion/espace bureau et d'un espace détente à l'étage. Ces espaces ont un accès différencié par clé magnétique programmable.

Il y a lieu de fixer les tarifs de location de cet espace.

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

- **FIXE** les tarifs comme suit avec un accès préprogrammé 08h00/19h00:

| | ½ journée | journée | semaine |
|----------------------|------------------|----------------|----------------|
| Bureau | 8,00 | 15,00 | 50,00 |
| Salle réunion | 50,00 | 90,00 | 400,00 |

- **DIT** que ces tarifs seront intégrés à la régie des locations de la salle des fêtes
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous les documents relatifs à cette décision

Résultat du vote : Pour : 15 Contre : 0 Abstention : 0

➤ **Délibération sur l'accord de principe d'une ferme agrivoltaïque**

Avis du conseil : Le conseil donne un avis favorable de principe. Une délibération sera prochainement adoptée et il y aura une enquête publique

➤ **Délibération sur l'amende de police sur les dépôts sauvages**

EXPOSE : Madame le Maire rappelle aux membres du conseil municipal la multiplication des incivilités dans le bourg et en campagne liés aux dépôts sauvages d'ordures et d'encombrants. Pour ce mois, Madame Le Maire a déposé 4 plaintes en gendarmerie.

Avis du conseil : Le conseil donne un avis favorable

Délibération n° 03/2025-01-21
Amendes pour dépôts sauvages d'ordures ménagères ou encombrants

Madame le Maire rappelle aux membres du conseil municipal la multiplication des incivilités dans le bourg et en campagne liés aux dépôts sauvages d'ordures et d'encombrants. Cela génère une surcharge de travail pour les employés communaux qui interviennent régulièrement près des différents containers (poubelles, verres et recyclables) mais aussi en campagne.

Une recherche d'indices est effectuée pour retrouver les personnes indécrites, qui sont systématiquement contactées. Pour ce mois, Madame Le Maire a déposé 4 plaintes en gendarmerie.

Malgré tout, ces actes d'incivilités se multiplient, générant un surcoût pour la collectivité, tant pour le temps monopolisé des agents techniques mais aussi le coût facturé pour l'élimination de ces déchets (benne et déchetterie).

Aussi, Madame le Maire propose qu'une amende de police soit instituée pour tous les contrevenants identifiés.

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

- **FIXE** le prix de l'amende pour dépôt sauvage d'ordures ménagères ou encombrant au prix de 200,00 EUR.
- **DIT** qu'un titre de recettes sera dûment émis à l'encontre du ou des contrevenants.
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous les documents relatifs à cette décision.

Résultat du vote : Pour : 15 Contre : 0 Abstention : 0

➤ **Droit de préemption:**

| | | |
|------------------------------|----------------|-----|
| 53 avenue de la Libération : | 95 000,00 EUR | NON |
| 2 rue du Chêne Vert : | 180 000,00 EUR | NON |
| 2 avenue de la Libération : | 55 000,00 EUR | NON |
| 11 rue du moulin Neuf : | 22 000,00 EUR | NON |

URBANISME pour information :

Le 18 Septembre 2024

Mme RAKOTOSON Sahondra a déposé un Certificat d'urbanisme opérationnel pour une demande de renseignement suite à un projet d'achat « 8 rue des ponts », cadastré H n°11

CUB 072 364 24 Z0067 – **Accord tacite en date du 04/12/2024**

Le 01 Octobre 2024

Mr BLANCHARD Guillaume a déposé une déclaration préalable pour l'arrachage d'une haie et la pose d'une clôture en bois « 45 rue Anatole carré », cadastré AE n°195 et 196

DP 072 364 24 Z0033 – **Avis défavorable en date du 20/01/2025**

Le 11 Octobre 2024

Mr CHAMBROUX Jean-Marie a déposé une déclaration préalable pour l'installation d'un garage en bois « Les devants des Nielleries », cadastré ZH n°114

DP 072 364 24 Z0034 – **Avis favorable en date du 12/11/2024**

Le 17 Octobre 2024

ENEDI-DR-PAYS DE LA LOIRE a déposé une déclaration préalable pour refaire la peinture des fenêtres du magasin « Le Petit Pin », cadastré AE n°60

DP 072 364 24 Z0035 – **En cours d'instruction**

Le 28 Octobre 2024

MV ISTITTUT DE BEAUTE a déposé une déclaration préalable pour l'implantation d'un poste de transformation « 1 rue Anatole carré », cadastré ZL n°77

DP 072 364 24 Z0036 – **Avis favorable en date du 06/11/2024**

Le 28 Octobre 2024

Mr RIVIERE PASCAL a déposé une déclaration préalable pour faire UNE PETITE VERANDA «26 LA CHALOPINIÈRE », cadastré ZT n°52

DP 072 364 24 Z0037 – **Avis favorable en date du 12/12/2024**

Le 29 Octobre 2024

Mr JOHAN Patrick a déposé un permis de construire pour la construction d'un hangar « Les Routes », cadastré ZI n°112

PC 072 364 24 Z0008 – **Avis favorable en date du 12/12/2024**

Le 07 Novembre 2024

Mr MANCEAU David a déposé une déclaration préalable pour faire UNE PISCINE « 7 LES NIELLERIES », cadastré ZH n°122

DP 072 364 24 Z0038 – Avis favorable en date du 06/12/2024

Le 06 Novembre 2024

COMMUNE DE VAAS a déposé un permis de démolir pour la démolition des hangars « 12 rue anatole carré », cadastré AC n°160

PD 072 364 24 Z0002 – Avis favorable sous réserve en date du 12/12/2024

Le 15 Novembre 2024

Mr ALI TOUMBOU Bidami a déposé une déclaration préalable pour l'installation d'une pergola « 3 rue des saules », cadastré AB n°192

DP 072 364 24 Z0039 – En cours d'instruction

Le 15 Novembre 2024

Mr ALI TOUMBOU Bidami a déposé une déclaration préalable pour la modification d'une clôture « 3 rue des saules », cadastré AB n°192

DP 072 364 24 Z0040 – En cours d'instruction

Le 15 Novembre 2024

Mr ALI TOUMBOU Bidami a déposé une déclaration préalable pour la transformation d'un garage en chambre « 3 rue des saules », cadastré AB n°192

DP 072 364 24 Z0041 – En cours d'instruction

Le 25 Novembre 2024

Mr BRETON Valentin a déposé une déclaration préalable pour le remplacement des fenêtres « 21 rue de la Libération », cadastré AH n°51

DP 072 364 24 Z0042 – Avis favorable en date du 05/12/2024

Le 04 Décembre 2024

Mr Etoile Quentin a déposé une déclaration préalable pour l'installation d'un abri de jardin en bois « 12 rue du moulin neuf », cadastré ZM n°94

DP 072 364 24 Z0043 – Avis favorable en date du 13/12/2024

Le 20 Décembre 2024

Mr ROBIN Marcel a déposé une déclaration préalable pour l'exploitation d'une futaie de pins maritimes matures « Le Mortier », cadastré L n°29

DP 072 364 24 Z0044 – Avis favorable en date du 16/01/2025

Le 31 Décembre 2024

EDF SOLUTIONS SOLAIRES a déposé une déclaration préalable pour l'installation d'un générateur photovoltaïque « La Hugerie », cadastré ZB n°22

DP 072 364 24 Z0044 – Avis favorable en date du 31/12/2024

Le 11 décembre 2024

Mr ROBIL Kévin a déposé un permis de construire pour la construction d'une maison individuelle « 10 rue du moulin neuf », cadastré ZM n°93

PC 072 364 24 Z0009 – Annulation (erreur de parcelle) en date du 30/12/2024

Le 23 décembre 2024

Mr ROBIL Kévin a déposé un permis de construire pour la construction d'une maison individuelle « 10 rue du moulin neuf », cadastré ZM n°92

PC 072 364 24 Z0010 – En cours d'instruction

Le 02 janvier 2025

Mr MARCAIS Clément a déposé une déclaration préalable pour faire l'isolation des fenêtres « La chalopinière », cadastré ZT n°72

DP 072 364 24 00001 – En cours d'instruction

Le 02 janvier 2025

Mr MOGUER Michel a déposé un permis de construire pour la réhabilitation d'une maison d'habitation avec extension « Le bas courbrault », cadastré ZE n°25

PC 072 364 24 00001 – En cours d'instruction

Le 14 janvier 2025

Mr LEBoulleux Jean-Pierre a déposé un permis de construire pour la démolition et reconstruction complète d'un bâtiment « Luigne », cadastré ZH n°60

PC 072 364 24 00001 – En cours d'instruction

➤ **Informations diverses :**

- La Convention de service avec Contact FM s'élève à 950,00 EUR par an : diffusion d'informations et de publicités locales notamment pour les associations et les manifestations.
- Arrivée d'une nouvelle secrétaire de mairie à compter du 3 février 2025.

Séance levée à : 22h35

Prochains conseils : 25 février 2025.

Le Maire, Ghislaine LEVIAU

La secrétaire, Morgane RAGNEAU

