

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Montrevault-sur-Evre

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
rennes@ouestam.fr

NANTES
5 Bd Ampère
44470 CARQUEFOU
Tél. : 02 40 94 92 40
nantes@ouestam.fr

**Notice justificative au titre du L.153-38 du Code
de l'Urbanisme : ouverture à l'urbanisation de
zones 2AU**

Annexe à la délibération du 23.02.2023

Ce document a été réalisé par :

Chantal BARBEAU, Urbaniste

Pôle Urbanisme – Ouest Am'

PROPOS INTRODUCTIF.....	5
1.1 CADRE JURIDIQUE.....	5
1.2 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE.....	5
ÉTUDE DES CAPACITÉS D'URBANISATION.....	6
1.1 APPROCHE GLOBALE.....	6
1.2 IDENTIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES.....	6
1.3 IDENTIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES.....	6
1.4 QUALIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES.....	8
1.5 BILAN DES CAPACITÉS D'URBANISATION.....	11
1.6 ÉVALUATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION : CONCLUSION.....	12
<i>Les objectifs du PLU en matière de construction.....</i>	<i>12</i>
<i>Le rythme de construction observé.....</i>	<i>13</i>
<i>Enjeux en termes de rythme de construction pour les années futures.....</i>	<i>16</i>
<i>Enjeux de durabilité de ces ouvertures à l'urbanisation.....</i>	<i>18</i>
<i>Périmètres des zones au concernées par l'ouverture à l'urbanisation.....</i>	<i>19</i>

PROPOS INTRODUCTIF

1.1 CADRE JURIDIQUE

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Une analyse des capacités d'urbanisation s'avère donc nécessaire dans le cadre d'une Modification visant à ouvrir des zones à l'urbanisation. Cette analyse doit être quantitative, mais aussi qualitative (en lien avec la notion de « faisabilité opérationnelle »). C'est le premier objet de la présente Notice.

Pour exposer l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation, l'analyse des capacités d'urbanisation doit être mise en rapport (1) avec les objectifs du document d'urbanisme en vigueur (et notamment le PADD), et (2) avec le rythme de construction depuis l'Approbation du document d'urbanisme. Il s'agit donc d'établir un bilan intermédiaire du document d'urbanisme sur le volet résidentiel : c'est le second objet de la présente Notice.

La conclusion de la notice expose l'articulation entre ces deux objets, et constitue à ce titre le socle de la délibération motivée de l'organe délibérant, en l'occurrence le Conseil Municipal de Montrevault-sur-Evre.

1.2 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation concerne le PLU de Montrevault-sur-Evre, l'analyse porte sur le périmètre de la commune nouvelle.

ÉTUDE DES CAPACITÉS D'URBANISATION

1.1 APPROCHE GLOBALE

L'évaluation des capacités d'urbanisation s'est faite selon les étapes suivantes :

- Identification des zones déjà urbanisées ;
- Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées (ci-après dénommées « gisements fonciers » ou « gisements ») ;
- Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées : évaluation de la faisabilité opérationnelle ;
- Bilan des capacités d'urbanisation.

1.2 IDENTIFICATION DES ZONES DÉJÀ URBANISÉES

L'identification des zones déjà urbanisées repose sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit : il s'agit de considérer toutes les zones actuellement constructibles du PLU, c'est-à-dire les zones U et 1AU, en tenant compte de leur vocation. Les zones 2AU sont exclues de l'analyse, dans la mesure où elles ne sont pas directement constructibles à ce stade.

Dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation porte sur un secteur à vocation principalement résidentielle, les zones U et 1AU à vocation économique ou d'équipements n'ont pas été prises en compte.

1.3 IDENTIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

L'identification des capacités d'urbanisation a été réalisée à l'intérieur du périmètre identifié précédemment (cf. ci-avant : *Identification des zones déjà urbanisées*).

Dans un premier temps, les zones U et 1AU concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ont fait l'objet d'un traitement spécifique : l'évaluation de leur capacité d'urbanisation se base sur le contenu des OAP.

Dans un second temps, l'identification des autres capacités d'urbanisation a été effectuée par photo-interprétation, en superposant le cadastre et la photo aérienne pour disposer des données les plus actualisées. A ce niveau, deux catégories de gisements ont été repérées : les « dents creuses » et les « recompositions parcellaires ». Pour une question de facilité de lecture, une catégorie « parcelles non exploitables » a aussi été repérée (espaces verts, espaces de stationnement, cimetière...). Chaque périmètre a été numéroté, quelle que soit sa catégorie.

		
<p>Les dents creuses : elles correspondent à des parcelles (unité foncière complète) non bâties sans usage apparent, entourées par des terrains bâtis, pouvant accueillir une ou plusieurs constructions.</p>	<p>Les recompositions parcellaires (découpage ou regroupement parcellaire) : le gisement foncier issu du découpage parcellaire correspond aux parcelles bâties où l'emprise du bâti sur la parcelle est faible et où la division de la parcelle en vue d'accueillir d'autres constructions est possible. Les gisements identifiés en tant que regroupement parcellaire correspondent à des ensembles de parcelles d'un seul tenant (bâties ou non) dont une partie pourrait être mobilisée pour accueillir de nouvelles constructions.</p>	<p>Les parcelles non exploitables : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure de l'analyse des gisements fonciers pour diverses raisons : parking, terrains de sport, espace public...</p> <p>Ces espaces peuvent tout de même être pris en compte dans le potentiel de gisement foncier si la collectivité le souhaite (exemple : un parking inutilisé, un espace public à l'abandon).</p>

NB : tous les secteurs identifiés en « parcelles non exploitables » font l'objet de précisions, justifiant le fait de ne pas les compter dans les capacités d'urbanisation encore inexploitées (cf. tableau de synthèse final).

Dans un troisième temps, l'inventaire a été transmis à la commune pour chercher à qualifier ces gisements (cf. ci-après : *Qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*). A cette occasion, certains gisements initialement identifiés en « dents creuses » ou en « recompositions parcellaires » ont été requalifiés vers la catégorie « parcelles non exploitables » : parcelle construite ou en cours de construction, Permis de construire ou Permis d'Aménager (déposé ou délivré, voire imminent), erreur d'interprétation à l'étape précédente.

Dans un quatrième temps, les catégories « dents creuses » et « recompositions parcellaires » ont fait l'objet d'une évaluation du nombre de logements qui pourraient y être réalisés. Pour se faire, les modalités de l'OAP thématique aménagement urbain (pièce 4.1 du PLU approuvé) ont servi de référence concernant les densités au sein des enveloppes urbaines qui ont également été appliquées aux extensions :

- o **Zone rurale : 18 logements par hectare pour les secteurs soumis à OAP**
- o **Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare**
- o **une densité plancher de 14 logements par hectare pour les autres secteurs**

1.4 QUALIFICATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES

La qualification des capacités d'urbanisation encore inexploitées porte sur les catégories « dents creuses » et « recompositions parcellaires » précédemment identifiées (cf. ci-avant : *Identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées*).

Dans le principe, il s'agit d'évaluer la faisabilité opérationnelle sur le temps de vie du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années. En ce sens, chaque gisement s'est vu affecter une faisabilité « simple », « moyenne » ou « complexe » :

- **Niveau 1 (FAISABILITE SIMPLE)** : l'aménagement du gisement foncier est simple (exemple : le terrain est bien situé, ne présente pas de contrainte technique et dispose d'une accessibilité immédiate).
- **Niveau 2 (FAISABILITE MOYENNE)** : la faisabilité du gisement foncier est moyenne (exemple : le terrain présente une seule difficulté, soit technique, soit un problème en termes d'acquisition ou de desserte). Sauf en cas de projet connu, tous les gisements en « recomposition parcellaire » sont *a minima* de faisabilité moyenne du fait des redécoupages parcellaires induits en cas de projet.
- **Niveau 3 (FAISABILITE COMPLEXE)** : la faisabilité du gisement foncier est complexe (exemple : le terrain présente plusieurs difficultés à la fois techniques, en termes d'acquisition et de desserte).
- **Niveau 4 (NON EXPLOITABLE)** : cette catégorie comprend les parcelles non bâties à exclure du gisement foncier pour diverses raisons : déjà construit, en cours de construction, permis de construire délivré, projet d'équipements en cours, réserves à vocation économique, parking, terrain de sport, espace public, bassin de rétention, emplacement réservé...

Pour les niveaux 2, 3 et 4, des justifications précises sont apportées pour chaque gisement.

Tableaux de synthèse

commune	CHAUDRON-EN-MAUGES				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	12659	18	20%	4	
M	11647	16	50%	8	
S	4665	7	80%	5	
Total général	28971	41		17	
commune	LA BOISSIERE-SUR-EVRE				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	15067	21	20%	4	
M	9043	13	50%	6	
S	7331	10	80%	8	
Total général	31441	44		19	
commune	LA CHAUSSAIRE				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	10391	15	20%	3	
M	14207	20	50%	10	
S	12325	17	80%	14	
Total général	36923	52		27	
commune	LA SALLE ET CHAPELLE AUB				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	12006	17	20%	3	
M	13892	19	50%	10	
S	22923	32	80%	26	
Total général	48821	68		39	
commune	LE FIEF-SAUVIN				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	26683	37	20%	7	
M	38134	53	50%	27	
S	5662	8	80%	6	
Total général	70479	99		41	

commune	LE FUILET				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	22732	32	20%	6	
M	23146	32	50%	16	
S	13742	19	80%	15	
Total général	59620	83		38	
commune	LE PUISET-DORE				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	22645	32	20%	6	
M	12917	18	50%	9	
S	3938	6	80%	4	
Total général	39500	55		20	
commune	MONTREVAULT				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	9232	13	20%	3	
M	11928	17	50%	8	
S	18080	25	80%	20	
Total général	39240	55		31	
commune	SAINT-PIERRE-MONTLIMA				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	11772	16	20%	3	
M	19434	27	50%	14	
S	18810	26	80%	21	
Total général	50016	70		38	
commune	SAINT-QUENTIN-EN-MAUC				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	3031	4	20%	1	
M	17200	24	50%	12	
S	24343	34	80%	27	
Total général	44574	62		40	
commune	SAINT-REMY-EN-MAUGES				
Étiquettes de lignes	Somme de surface	Somme de Nombre de logements	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique	
C	27992	39	20%	8	
M	17015	24	50%	12	
S	33855	47	80%	38	

1.5 BILAN DES CAPACITÉS D'URBANISATION

A travers les étapes méthodologiques décrites précédemment, l'analyse a permis d'identifier **un potentiel théorique de 745 logements dans l'ensemble des gisements**. Pour un peu plus d'un tiers (37%), ces gisements présentent une faisabilité simple.

Sur la base du niveau de faisabilité identifié préalablement, il s'agit de passer du « **potentiel théorique** » des capacités d'urbanisation au « **potentiel pratique** » **effectivement mobilisable sur le terme du PLU (d'ici 5 ans, puisque le PLU a été approuvé en 2017)**.

A cet effet, un **coefficient de mobilisation différencié** est affecté globalement à chaque niveau de faisabilité. Il a été considéré que :

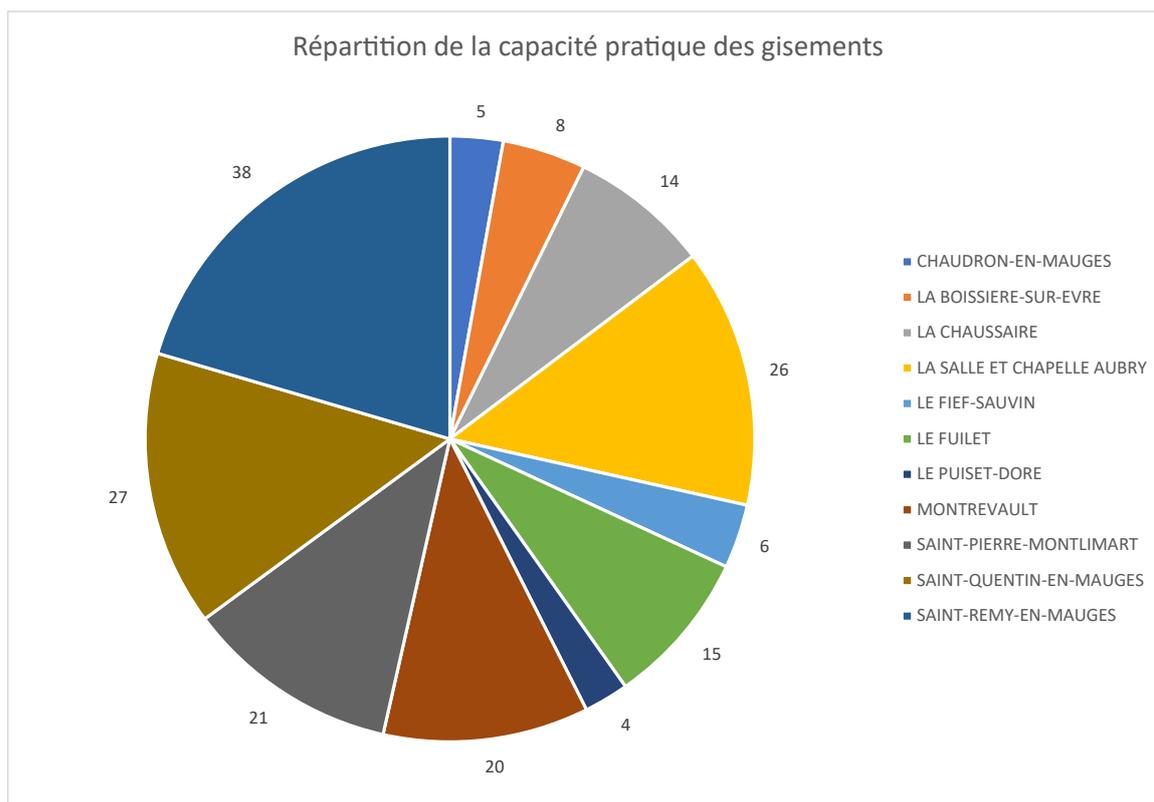
- **80% des gisements de faisabilité simple** pourraient être mobilisés sur le terme du PLU partiel (pour tenir compte du fait que tous les propriétaires de ces gisements n'envisagent pas nécessairement de projet) ;
- **50% des gisements de faisabilité moyenne** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte de la contrainte identifiée, parfois difficile à lever) ;
- **20% des gisements de faisabilité complexe** sont mobilisables à court terme (pour tenir compte des multiples contraintes identifiées).

Le tableau ci-dessous récapitule les résultats de l'identification des capacités d'urbanisation encore inexploitées, après affectation des coefficients de mobilisation différenciés.

Tableau de synthèse final

Typologie	Somme de surface	Nombre de logements théorique	Coefficient de mobilisation	Potentiel pratique
C	176944	248	20%	50
M	188563	264	50%	132
S	165674	232	80%	186
Total général	531181	744		367

Le « **potentiel pratique** » des capacités d'urbanisation est donc de l'ordre de **367 logements dont 186 en faisabilité simple**.



17% de la capacité théorique est située dans le pôle Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart dont 41 logements en faisabilité simple du potentiel pratique.

24% de la capacité théorique est située au sein des deux pôles relais de l'ouest du territoire : Le Fuiet et le Fief-Sauvin (21 logements en faisabilité simple du potentiel pratique).

Enfin, certains pôles de proximité, comme celui de Saint-Rémy-en-Mauges qui représente 14% du total pour 38 logements en faisabilité simple, disposent parfois de potentiels importants malgré leur positionnement hiérarchique plus faible au regard du PADD.

1.6 ÉVALUATION DES CAPACITÉS D'URBANISATION : CONCLUSION

L'évaluation des capacités d'urbanisation doit être croisée avec les objectifs du PLU et la réalité du rythme de construction observé depuis sa mise en œuvre.

LES OBJECTIFS DU PLU EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION

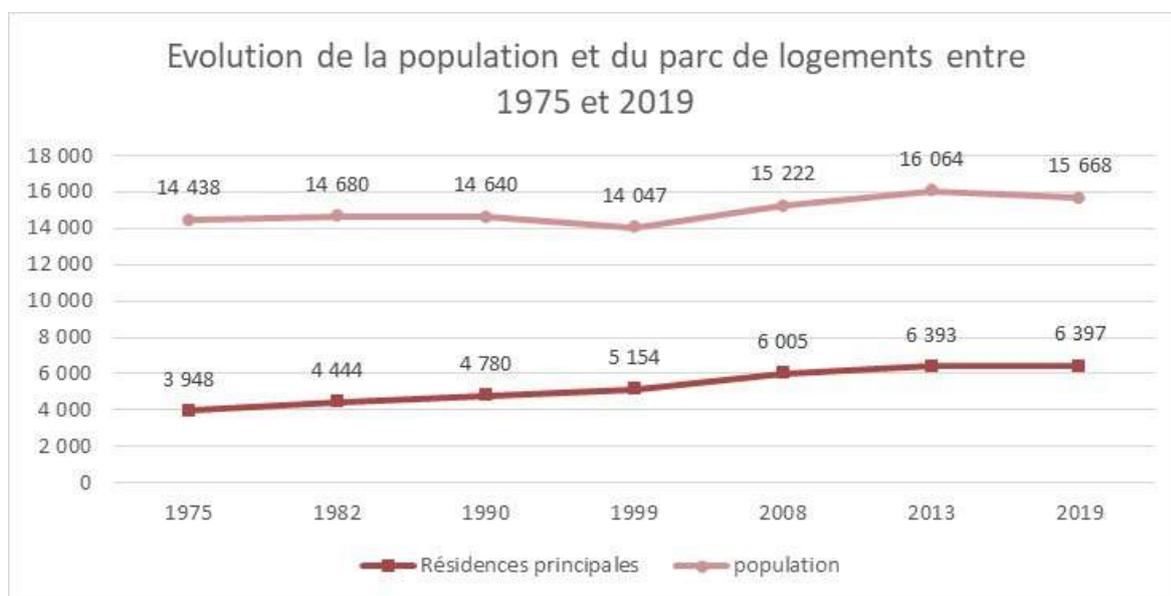
L'orientation n°3 du PADD du PLU, à l'appui de l'évolution démographique envisagée, précise les objectifs suivants :

- Produire environ 900 à 950 logements nouveaux ;
- Réaliser 30% de l'offre en logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine
- Gérer la pression démographique prioritairement absorbée par le pôle de St Pierre-Montrevault, tout en organisant le renouvellement de la population dans les autres communes et la captation par les communes périphériques, de flux résidentiels de qualité

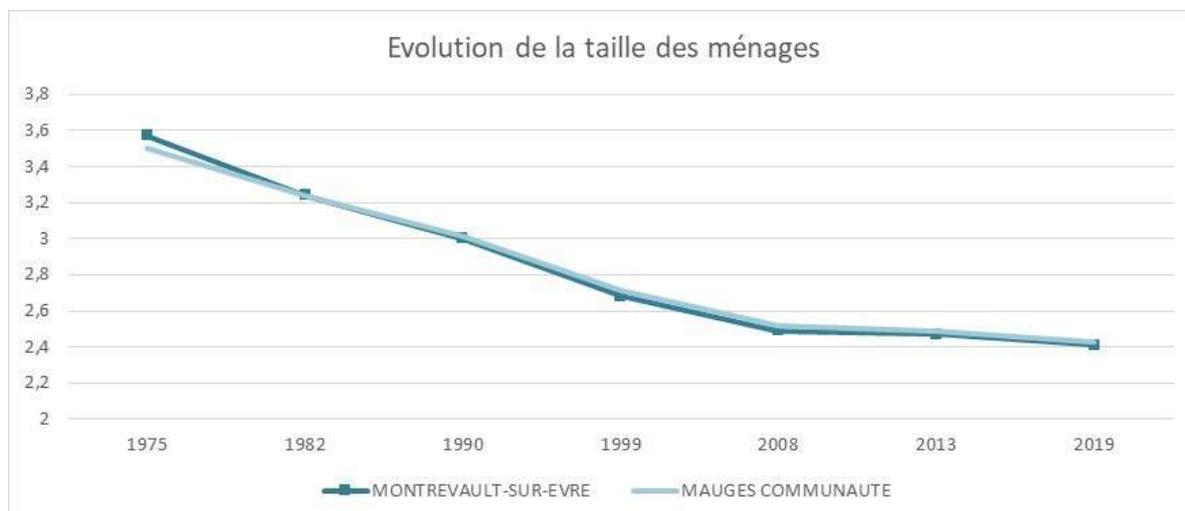
- Atteindre des objectifs de densité minimum :
 - Dans l’enveloppe urbaine :
 - Zone rurale : 18 logements par hectare
 - Pôle Saint Pierre-Montrevault : 20 logements par hectare
 - Dans les extensions :
 - Zone rurale : 16 logements par hectare
 - Pôle Saint Pierre-Montrevault : 18 logements par hectare.
- **Respecter un objectif maximum de 40 ha** pour les extensions urbaines à vocation d’habitat.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION OBSERVÉ

Entre 1975 et 2019, la population a cru de 8% et le parc de logements de 38%. Dans le même temps, la population de Mauges communauté a progressé de 24% pour une augmentation du parc de logements de 47%.



La taille moyenne des ménages est passée de 3.5 à 2.4 soit l’équivalent de 1 personne en moins par logement. Ce desserrement important explique l’évolution plus rapide du parc de résidences principales depuis 45 ans.



En ce qui concerne le rythme de production de logements neufs, les données SITADEL concernant les **logements neufs autorisés** depuis l’approbation du PLU (avril 2017) jusqu’à juillet 2022, affichent une croissance modérée de la production sur ces 5,5 années. Le rythme moyen est de **41,1 logements neufs par an** et un total de 224 logements produits.

Le parc de résidences principales comporte 4.2% d’appartements en 2019.

16% des logements neufs produits entre 2017 et 2022 sont des logements individuels groupés où des logements collectifs, traduisant une **diversification de la typologie des logements en marche**.

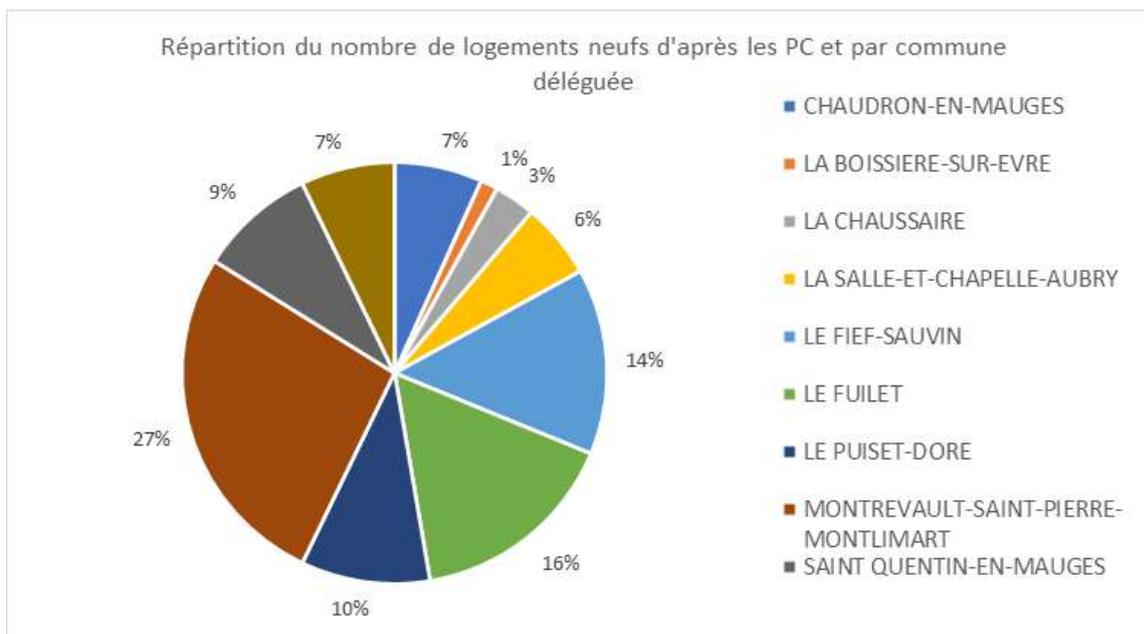


Si le privé a encore du mal à se lancer dans la diversification de l’offre en logements (autre que le pavillonnaire), les bailleurs sociaux et quelques entreprises privées se lancent quand même dans la création de locatif notamment en réhabilitation de l’ancien à Saint-Pierre-Montlimart et Montrevault. Autres exemple, les exploitants agricoles proposent des logements pour leurs saisonniers en réinvestissement d’anciennes granges.

27% des logements neufs ont été produits dans le pôle Montrevault-Saint-Pierre-Montlimart.

40% ont été produits à l’ouest de la vallée de l’Evre :

- 30% au sein des deux pôles relais de l’ouest du territoire : Le Fület et le Fief-Sauvin.
- Le pôle de proximité du Puiset-Doré a accueilli 10% de la production au sein de son lotissement de la Varenne aujourd’hui totalement commercialisé et construit.



	Objectifs du PADD pour 10 ans	Bilan permis délivrés sur la période 2017 à 2022 / objectifs du PADD sur 5 ans
CHAUDRON-EN-MAUGES	70	-20
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	20	-7
LA CHAUSSAIRE	40	-13
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	65	-19,5
LE FIEF-SAUVIN	80	-8
LE FUILET	85	-6,5
LE PUISET-DORE	50	-3
MONTREVAULT	100	- 167,5
SAINTE-PIERRE-MONTLIMART	315	
SAINTE-QUENTIN-EN-MAUGES	50	-23
SAINTE-REMY-EN-MAUGES	60	-14
TOTAL	935	-281,5

Le tableau ci-dessus met en évidence le retard dans la réalisation des logements au regard des objectifs du PADD, ce retard étant particulièrement significatif pour le pôle de Montrevault-Saint Pierre Montlimart.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales opérations d'aménagement à destination d'habitation d'avril 2017 (date d'approbation du PLU) à Février 2023 situés en zone U et 1AU :



Lotissement	Commune déléguée	Zonage PLU	Reste à commercialiser au 1/02/2023
Belvédère	Montervault	Ub	Moins de 3 lots
L'Ouche du Bas	Chaurdon-en-Mauges	Ub	Moins de 3 lots
Jardins de la Fontaine	Saint-Rémy-en-Mauges		Moins de 3 lots
Beausoleil 2	Saint Quentin en Mauges	Ub	Moins de 3 lots
Les Moulins	La Chaussaire	1AU	Moins de 3 lots
La Gabardière 2	Le Fief-Sauvin	1AU	Moins de 3 lots
La Fontaine 2	Saint-Pierre-Montlimart	1AU	En cours de commercialisation
Gourdoire 1	La Salle-La Chappelle-Aubry	1AU	En cours de commercialisation

La majorité des nouveaux logements a été produite par le biais de ces opérations d'aménagement d'ensemble.

ENJEUX EN TERMES DE RYTHME DE CONSTRUCTION POUR LES ANNÉES FUTURES

Pour rappel, les données présentées ci-avant ont permis de mettre en exergue le potentiel pratique de 186 logements au sein des tissus urbains des bourgs en faisabilité simple. Elles ont également permis de se rendre compte que ce potentiel n'était pas nécessairement en faveur des communes pôles au sens du PADD.

Le tableau ci-après permet de mettre en perspective ces potentiels pratiques (en faisabilité simple) par rapport aux objectifs en logements affichés au PADD, et le déficit en construction de logement constaté depuis l’approbation du PLU.

	Objectifs du PADD pour 10 ans	Bilan permis délivrés sur la période 2017 à 2022 / objectifs du PADD sur 5 ans	Gisements simples
CHAUDRON-EN-MAUGES	70	-20	5
LA BOISSIERE-SUR-EVRE	20	-7	8
LA CHAUSSAIRE	40	-13	14
LA SALLE ET CHAPELLE AUBRY	65	-19,5	26
LE FIEF-SAUVIN	80	-8	6
LE FUILET	85	-6,5	15
LE PUISET-DORE	50	-3	4
MONTREVAULT	100	- 147,5	20
SAINT-PIERRE-MONTLIMART	315		21
SAINT-QUENTIN-EN-MAUGES	50	-23	27
SAINT-REMY-EN-MAUGES	60	-14	38
TOTAL	935	-261,5	186

D’après ce tableau, le pôle de Montrevault-Saint Pierre et les pôles relais du Fuiet et Fief-Sauvin disposent d’un potentiel pratique (en gisements simples) qui ne permet pas de couvrir, et de manière nette, les objectifs en logements affichés au PADD approuvé en 2017. Ceci est d’autant plus vrai si on s’attarde sur le déficit en logement du pôle Montrevault-Saint Pierre qui ne peut pas être couvert par cette typologie de gisements. Pourtant, et ce que constatent les élus au quotidien, c’est principalement sur ces 3 pôles que la demande en logement se fait la plus forte (proximité des bassins d’emploi d’Ancenis, de Beaupréau-Cholet mais également des aménités urbaines qu’ils présentent, notamment pour Montrevault-Saint-Pierre et le Fuiet).

Ainsi, l’ouverture à l’urbanisation de nouvelles zones, afin d’engager la réalisation d’un nouveau projet de logements, semble donc pressante sur ces trois pôles, notamment pour maintenir leur attractivité vis-à-vis des pôles d’emplois voisins d’Ancenis au Nord et de Beaupréau-Cholet au Sud.

Par le biais de l’ouverture à l’urbanisation de secteurs localisés sur ses trois pôles, la commune de Montrevault-sur-Evre entend procéder à un « rattrapage » au moins partiel des 262 logements non réalisés depuis l’approbation du PLU. Un rattrapage respectant la hiérarchie communale inscrite au PADD.

- De ce fait, pour les cinq prochaines années, sur ces trois pôles, il faudrait envisager la réalisation de 390 à 440 logements :
 - 100 à 150 logements au titre du rattrapage des 5 dernières années du PLU ;
 - 290 logements au titre des objectifs du PADD pour 5 ans.

Or, l’inventaire des gisements a permis d’identifier que :

- De l'ordre de 96 logements pourraient être réalisés dans les différents gisements simples sur les 3 pôles.

En se projetant sur les cinq prochaines années et un besoin de 390 à 440 logements sur les pôles, il manquerait entre 300 et 350 logements pour des besoins à court-moyen terme.

A l'appui de ces éléments, l'intérêt d'ouverture à l'urbanisation apparaît pleinement fondé sur 3 zones 2AU des pôles Montrevault-Saint Pierre, et pôles relais du Fület et du Fief-Sauvin. Dans le détail, l'ouverture à l'urbanisation de ces 3 zones 2AU (cf : périmètre des 3 secteurs en dernière page de ce document) permettrait de couvrir environ 1/3 de ce besoin.

ENJEUX DE DURABILITÉ DE CES OUVERTURES A L'URBANISATION

Dans un contexte où la consommation foncière, notamment d'espaces agricoles, doit être fortement freinée, ces projets d'ouverture à l'urbanisation doivent également, en plus de répondre aux besoins en logement décrits précédemment, répondre à un certain nombre d'enjeux quantitatifs.

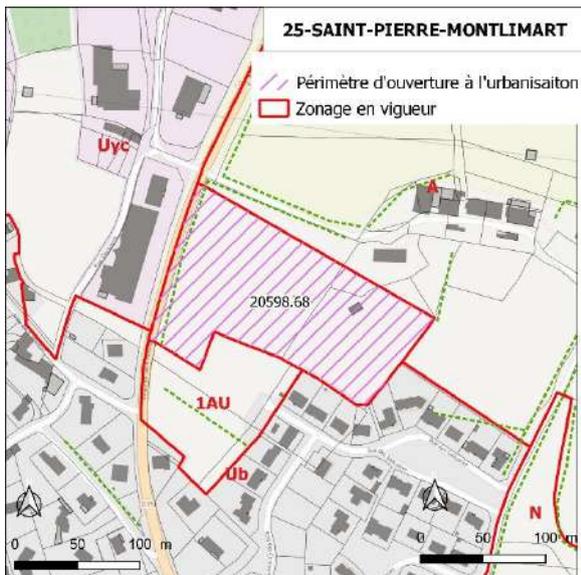
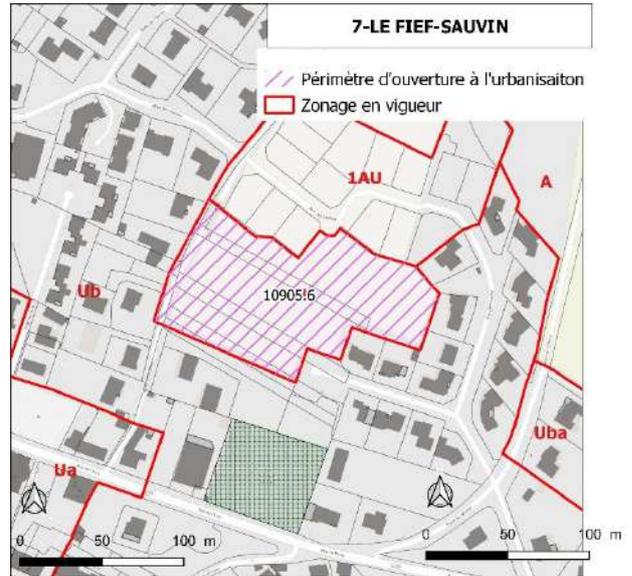
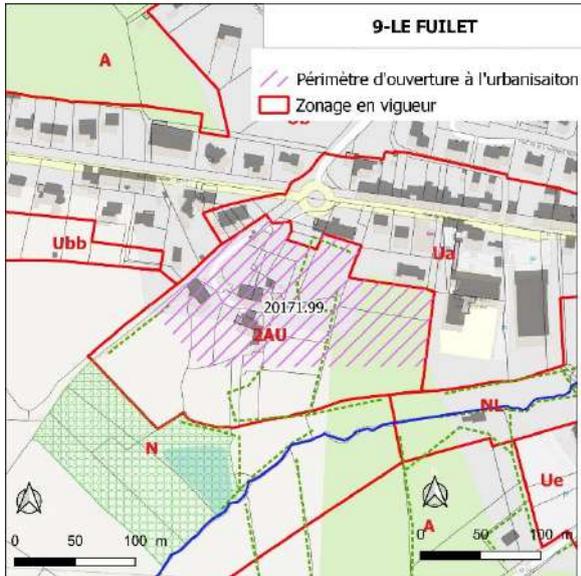
L'enjeu d'affirmation des pôles du territoire :

En effet, ces 3 ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans une projet plus global de ZAC multisites permettant un contrôle de l'urbanisation à l'échelle de la commune entière, pour une meilleure répartition des projets entre communes pôles et communes rurales. C'est d'autant plus vrai que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint-Pierre-Montlimart s'inscrit dans le renforcement de ce pôle principal de Montrevault-Saint Pierre et de son tissu urbain, notamment via la diversification de l'offre en logements, et de réponse à une demande forte de proximité en lien avec son offre de service.

L'enjeu de la réduction de la consommation foncière et de l'étalement urbain :

Ce que permet de comprendre les cartes ci-après, c'est que ces zones n'ont pas été choisies au hasard. Celles-ci sont soit intégrées à l'urbanisation (zone 2AU du Fief-Sauvin) soit situées en contact direct à l'urbanisation (zone 2AU du Fület de Saint-Pierre-Montlimart). La particularité de la zone 2AU du Fület est d'être positionnée en partie centrale du bourg du Fület, de ses équipements et commerces.

PÉRIMÈTRES DES ZONES AU CONCERNÉES PAR L'OUVERTURE À L'URBANISATION



La superficie cumulée des trois secteurs totalise 5.2 ha soit un potentiel de 93 logements minimum pour une densité minimum de 18 logements par hectare.

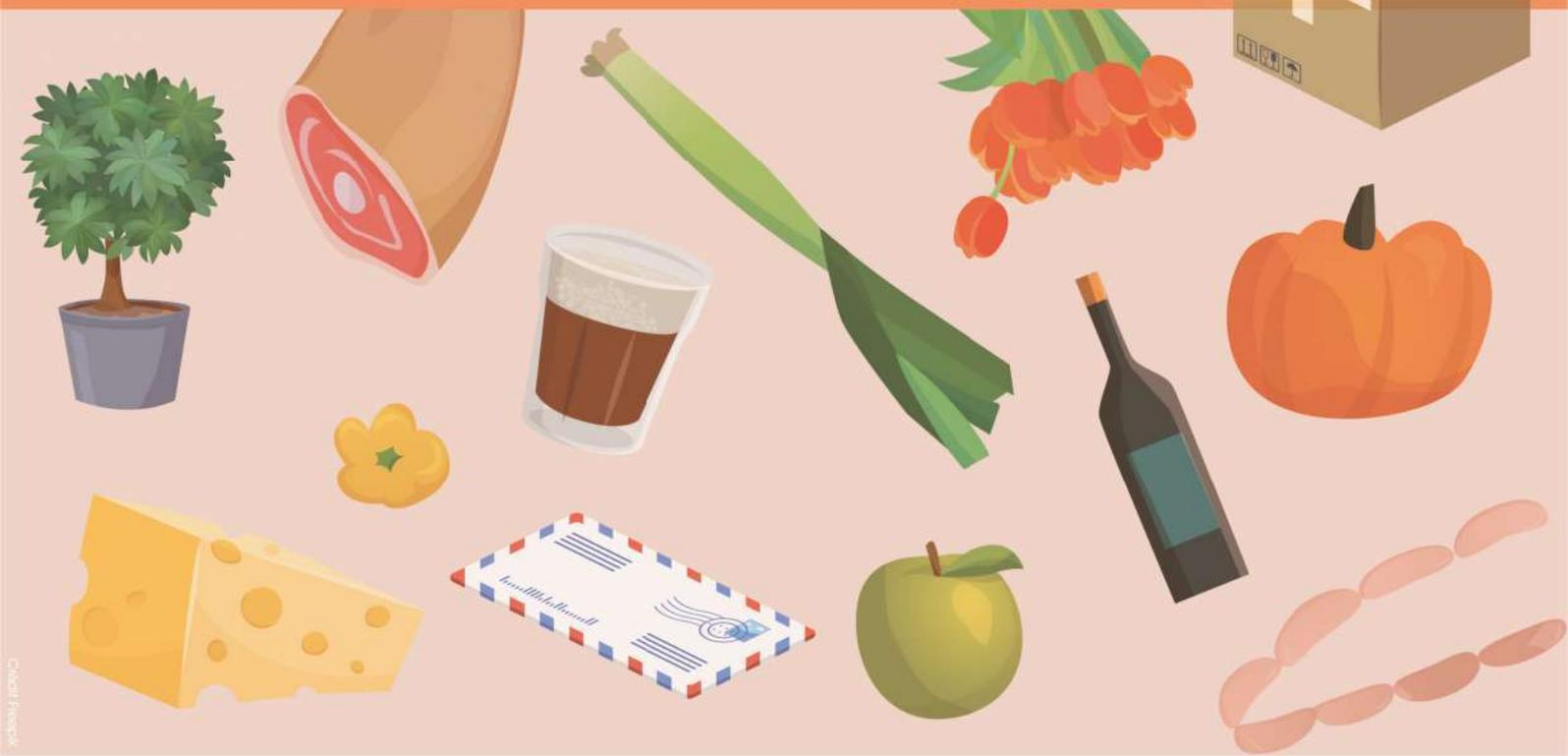
Cette capacité d'accueil assure une diversité et une continuité de l'offre en logements nouveaux, dans l'attente des opérations de renouvellement urbain projetées en particulier sur le pôle.

Commerce à louer !



Installez votre activité
à Chaudron-en-Mauges

5 Avenue du Plessis



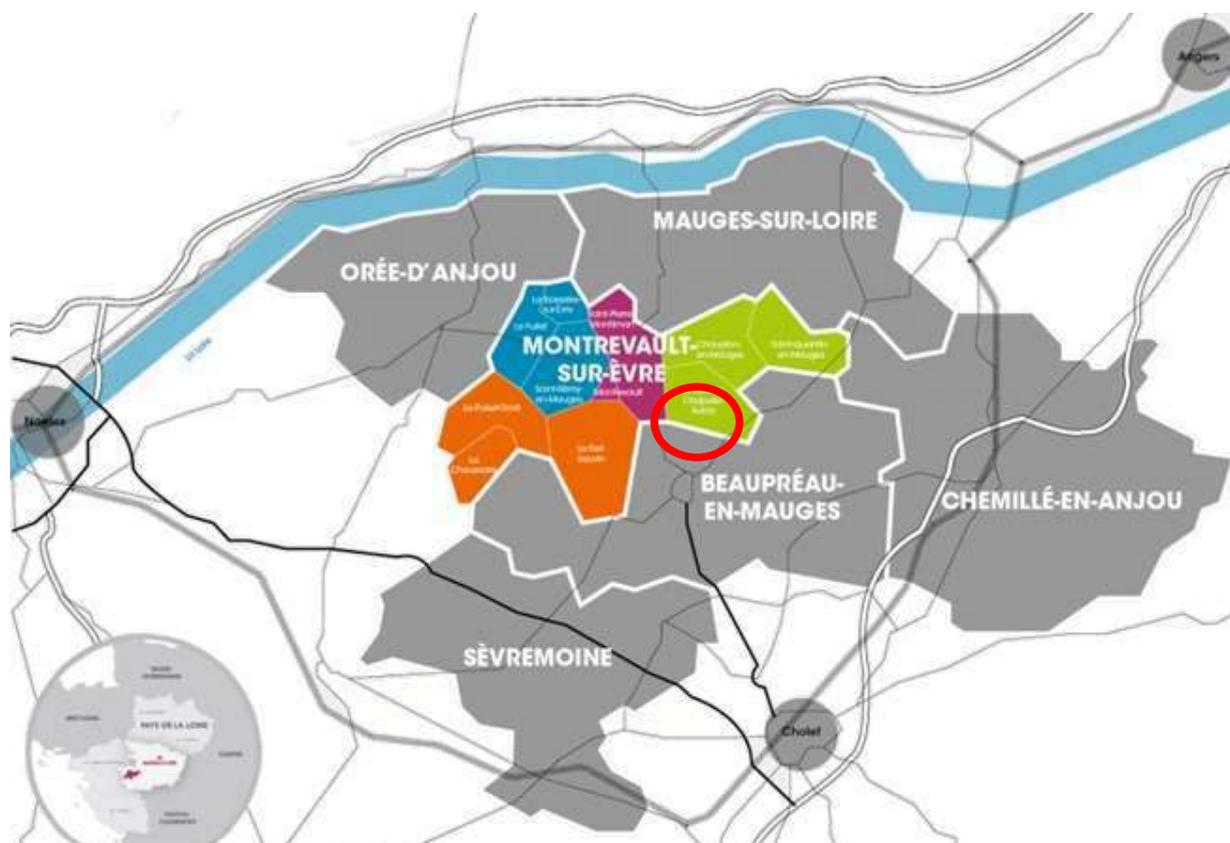
Préambule	page 3
Présentation de la commune	page 3
Objet de l'appel à manifestation d'intérêt	page 4
Présentation du local commercial communal	page 4
Description du bail commercial	page 5
Déroulement de la candidature	
1. Dépôt du dossier	page 5
2. Visite du local	page 6
3. Analyse des candidatures	page 6
4. Calendrier prévisionnel de la procédure	page 6
Dispositif d'accompagnement	page 7
Abandon de l'appel à manifestation d'intérêt	page 7
Contenu du dossier de consultation	page 7
Annexes :	
- Plans de situation	page 8
- Plans du local	page 9
- Surface détaillée des pièces	page 10
- Photos	page 11

Date limite de candidature : VENDREDI 21 AVRIL 2023 à 17h00

Contact : Marie COULON

07.88.77.24.03 – marie.coulon@montrevaultsurevre.fr

La commune de Montrevault-sur-Èvre se situe au cœur des Mauges, dans le triangle formé par Nantes, Angers et Cholet. Elle se situe à l'ouest du département de Maine-et-Loire, à la limite du département de la Loire-Atlantique et de la Vendée. Montrevault-sur-Èvre fait partie intégrante de la communauté d'agglomération de Mauges Communauté qui regroupe à ce jour six communes nouvelles et compte une population totale d'environ 120 000 habitants.



Dans une des régions les plus dynamiques de France, la commune nouvelle de Montrevault-sur-Èvre compte près de 16 000 habitants répartis dans 11 communes déléguées (6,2 % de chômeurs).

Montrevault-sur-Èvre s'engage depuis quelques années dans un véritable projet de dynamisation territoriale ; réaménagement des centre bourgs, développement des commerces, maillage du tissu associatif, soutien à l'agriculture et l'alimentation... Des projets se voulant fédérateurs, permettant de renforcer l'attractivité du territoire et d'offrir aux administrés une qualité de vie agréable.

L'équipe municipale veut apporter une desserte alimentaire de proximité dans chaque commune déléguée selon le principe « une commune, un commerce ».

La commune de Montrevault-sur-Èvre lance un appel à manifestation d'intérêt et recherche un porteur de projet afin de proposer une offre commerciale faisant vivre le cœur de bourg de la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges.

TERRITOIRE

1 Agglomération
Mauges Communauté

1 commune
Montrevault-sur-Èvre

11 communes déléguées

15 668 habitants
Montrevault-sur-Èvre

→

1 431 habitants
Chaudron-en-Mauges

POSITION CENTRALE
Entre Nantes, Angers, Cholet

Chiffre INSEE au 01/01/2019

ÉCONOMIE / SERVICES

700 entreprises
700 entreprises

60 commerces
60 commerces

17 établissements scolaires

230 exploitations agricoles

13

1

5 750

ÉQUIPEMENTS A CHAUDRON-EN-MAUGES

- une mairie déléguée ;
- une bibliothèque ;
- deux écoles : privée et publique
- un accueil périscolaire et un centre de loisirs ;
- un village santé : hôpital, maison de retraite, foyer occupationnel et accueil de jour (capacité d'accueil : 153 usagers et environ 140 salariés)
- une maison de santé pluri-professionnelle regroupant médecins, infirmières, kinésithérapeutes, orthophonistes, psychologue musicothérapeute, pédicure-podologue, diététicienne
- une pharmacie
- des commerces : boulangerie, salon de coiffure, deux garages automobiles
- des artisans : charpente, menuiserie, ameublement, carreleur, décorateur d'intérieur etc.
- des agriculteurs proposant différentes productions (produits laitiers, miel, fruits...), dont certains en circuits courts ;
- une salle des fêtes (capacité d'accueil : 600 personnes) ;
- des espaces de loisirs : coulée verte de Pinteau, un sentier de randonnée

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de mettre à disposition à une tierce personne, via une convention de bail, un local commercial. Dans le cadre de la politique communale de requalification et dynamisation des centres bourgs, l'objectif est d'apporter un service alimentaire de proximité qui contribuera à générer du flux et animera la vie locale en favorisant les liens sociaux.

Le local proposé regroupe de nombreux points forts et laisse la possibilité d'y implanter différentes activités : grande cuisine équipée pour un boucher/traiteur, un espace extérieur pour une activité bar/restauration, le potentiel est à saisir ... !

Le preneur exploitera librement son activité, et devra être apte à prendre en charge l'ensemble des coûts nécessaires à l'aménagement du local et au fonctionnement de l'équipement ainsi qu'à l'exploitation de son activité commerciale. Le preneur s'assurera également de réaliser l'ensemble des démarches administratives afin de pouvoir exercer son activité.

Dans l'objectif de faciliter l'exercice de son activité, la commune de Montrevault-sur-Èvre proposera de mettre à disposition au preneur une Licence IV, ce dernier s'assurera de réaliser les formations nécessaires afin de pouvoir l'exploiter.

La commune de Montrevault-sur-Èvre portera une attention particulière aux projets qui proposeront une offre tenant compte des activités et acteurs déjà présents sur le territoire de la commune déléguée, qu'ils soient touristiques, sportifs, culturels, agricoles ou commerciaux. Elle sera également attentive à la mise en avant des produits locaux.

Propositions des axes de développement possibles :

- Restauration / Bar – épicerie – pâtisserie / boucherie - offre de produits locaux – presse - point poste - relais colis - service pressing etc.

La configuration du local peut permettre l'association ou le partage du lieu entre plusieurs activités commerciales complémentaires.

La collectivité est ouverte à toute proposition de commerce et étudiera chaque dossier.

Présentation du local commercial communal

Ce local est situé 5 avenue du Plessis à Chaudron-en-Mauges 49110 Montrevault-sur-Èvre et appartient à la commune (voir annexe plan de situation).

Il est situé dans un carrefour, sur un axe stratégique des voies départementales RD 17 où il a été référencé un nombre véhicule jour de 2 156 et de la RD 201 où il a été référencé un nombre véhicule jour de 1 563.

Il est situé en plein centre-bourg ce qui permet ainsi d'être accessible à l'ensemble des habitants.

L'année de construction du bâtiment est de 1999. Le local dispose d'une surface totale de 284.23 m² (voir annexe plan du local) avec les agencements principaux suivants :

- Un espace magasin de 128,75 m²
- Un espace réserve de 20,32 m²
- Deux chambres froides
- Un espace cuisine de 78,04 m²
- Un bureau de 8,43m²
- Un local poubelle
- Une lingerie
- Un garage
- Un espace extérieur clos végétalisé
- 9 places de stationnement dont 1 place PMR (personne à mobilité réduite) sur un espace public

-
Le local est principalement équipé de :

- deux systèmes de chauffage :
 - * chaudière à gaz pour l'eau chaude, les sanitaires et le chauffage du bâtiment ;
 - * une pompe à chaleur pour la partie magasin ;
- plomberie : sanitaire, lavabo, évier de plonge ;
- hotte à extraction dans la cuisine ;
- sécurité incendie ;
- tableau électrique ;
- extincteurs etc.

La destination de certains de ces espaces peut être changée en fonction des projets proposés.

Description du bail commercial

L'occupation du local mis à disposition sera formalisée par un contrat de bail dérogatoire au statut des baux commerciaux d'une durée de 3 ans.

Le contrat de bail sera établi dès la prise de possession des lieux. Cette autorisation sera consentie à titre personnel et ne pourra pas faire l'objet d'une cession ou, d'une sous-location par l'occupant.

Le preneur se chargera de fournir l'ensemble des documents nécessaires à la signature du contrat de bail.

Le coût du loyer sera progressif pour arriver à la troisième année, au montant de 675 € HT/mois.

Déroulement de la candidature

1. Dépôt du dossier

Il est demandé aux candidats de déposer un dossier comportant :

- Une lettre de motivation,
- Un CV (Curriculum Vitae),
- Un descriptif détaillé du projet : description du concept, des services proposés, impact pour le territoire, moyens mis en place, jours et horaires d'ouverture envisagés.

Les plis fermés porteront la mention suivante :

« Appel à manifestation d'intérêt – Commerce Chaudron-en-Mauges »

La date limite de réception des dossiers est fixée au 21 avril 2023 à 17h00 à l'adresse suivante :

Commune de Montrevault-sur-Èvre

Hôtel de ville

Marie COULON, Pôle Cohésion et Animation du Territoire

2, rue Arthur Gibouin BP 10024

49117 Montrevault-sur-Evre Cedex



Ou par mail à : marie.coulon@montrevaultsurevre.fr (au format électronique PDF – l'objet du courriel portera la mention « appel à manifestation d'intérêt – commerce Chaudron-en-Mauges)

Les plis seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats et à leurs frais. La commune ne peut être tenue responsable du dépassement par les candidats du délai de remise des plis.

2. Visite du local

Afin de s'assurer de la compatibilité de la candidature avec le local proposé, chaque candidat est invité à le visiter. Cette visite se réalisera sur demande en contactant Madame Marie COULON :

Mail : marie.coulon@montrevaultsurevre.fr ; téléphone : 07 .88.77.24.03 / 02.41.30.02.65.

3. Analyse des candidatures

La présentation des offres se fera devant un comité mis en place par la commune.

Seront présents dans ce comité : Le Maire de la commune de Montrevault-sur-Èvre, Le Maire de la commune déléguée de Chaudron-en-Mauges, l'Adjoint à l'économie, l'Elue référente au commerce, la chargée de relation entreprise de Mauges Communauté et la chargée de mission animation économie et commerces de Montrevault-sur-Èvre.

Le comité se réserve le droit de solliciter les candidats pour un entretien venant en complément du dossier.

La commune de Montrevault-sur-Èvre sera attentive aux candidatures répondant aux critères de l'objet à l'appel à manifestation d'intérêt :

- La qualité du projet commercial :
 - attractivité de l'offre proposée,
 - adéquation aux besoins de la commune,
 - qualité et/ou originalité du concept proposé,
 - plus-value au potentiel commercial du centre-bourg.
- La viabilité économique du projet

A l'issue de cet appel à manifestation d'intérêt et si plusieurs candidatures retiennent l'attention du jury, celui-ci se laisse la possibilité de leur demander un avant-projet détaillé afin de finaliser son choix.

Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux critères de sélection, la commission se réserve le droit de n'en sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à manifestation.

4. Calendrier prévisionnel de la procédure

Étape 1 - Phase de candidature : du lundi 27 février 2023 au vendredi 21 avril 2023

Les candidats intéressés par le local sont invités à adresser leur dossier de candidature complet à l'hôtel de ville de Montrevault-sur-Èvre avant la date limite de réception fixée au 24 avril 2023.

Étape 2 – Analyse des dossiers de candidature : semaine du lundi 24 avril 2023 au vendredi 12 mai 2023

La commission de sélection examinera l'ensemble des dossiers reçus afin de déterminer un preneur.

Si besoin, la commission se réserve le droit de :

- prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision ou pièce qui lui semblera utile et nécessaire.
- procéder à une audition de 2 ou 3 candidats présélectionnés pour qu'ils présentent oralement leur projet.

Étape 3 – Choix et notification du lauréat : deuxième quinzaine de mai 2023

Le candidat retenu à l'issue de la procédure de sélection sera notifié par téléphone puis par courrier.

Dispositif d'accompagnement

Un dispositif d'accompagnement est proposé par le service économie de Mauges Communauté via notamment :

- un prêt d'honneur à taux 0 qui permet de renforcer les fonds propres et de déclencher un financement bancaire,
- un dispositif de parrainage des créateurs d'entreprise pour bénéficier du savoir-faire et du réseau d'un parrain pendant les premières années de développement de l'entreprise.
- l'identification des aides mobilisables notamment régionales (subvention) et aide au montage de dossier,
- des informations économiques,
- la mise en contact avec l'écosystème local (réseaux).

La commune propose un loyer progressif :

- 1ère année : 1/3 du coût total du loyer,
- 2ème année : 2/3 tiers du coût total du loyer,
- 3ème année : coût du loyer à taux plein

Abandon de l'appel à manifestation d'intérêt

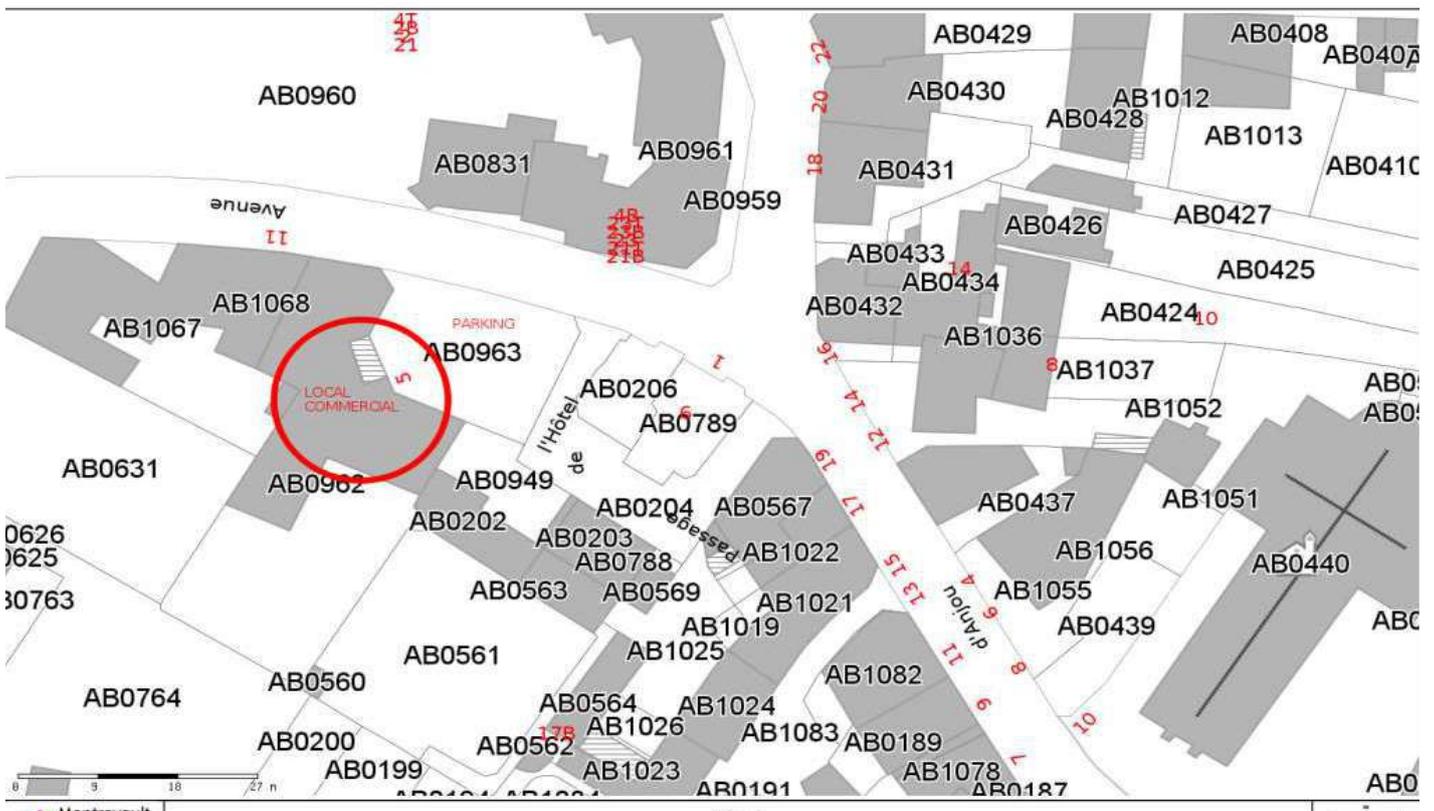
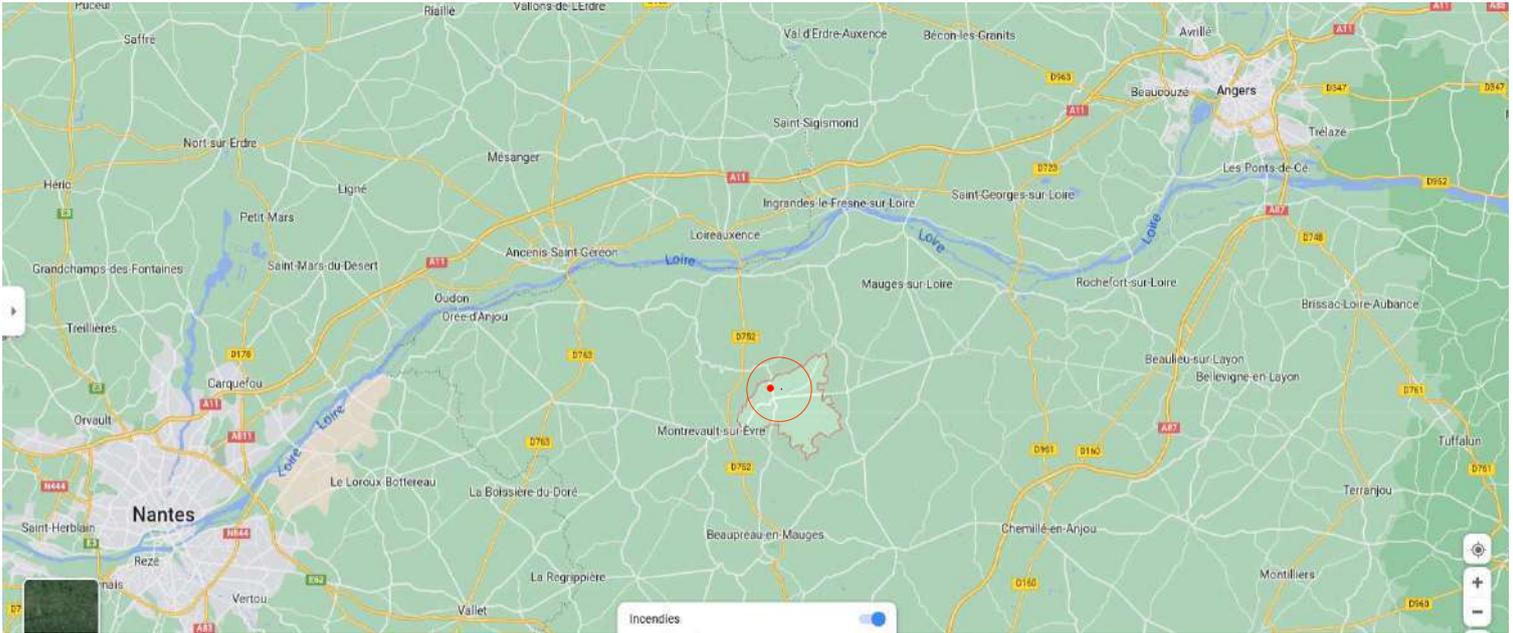
La commune de Montrevault-sur-Èvre informe les candidats qu'elle se réserve le droit de mettre fin à l'appel à manifestation d'intérêt, à tout moment de la procédure, pour tout motif d'intérêt général. Dans cette éventualité, aucune indemnisation ne pourra être allouée aux candidats.

Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation est constitué :

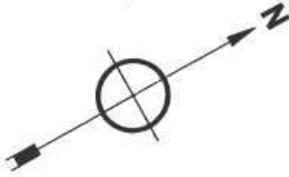
- du présent appel à manifestation d'intérêt,
- des annexes : plan de situation, plan du local, photos du local.

PLANS DE SITUATION

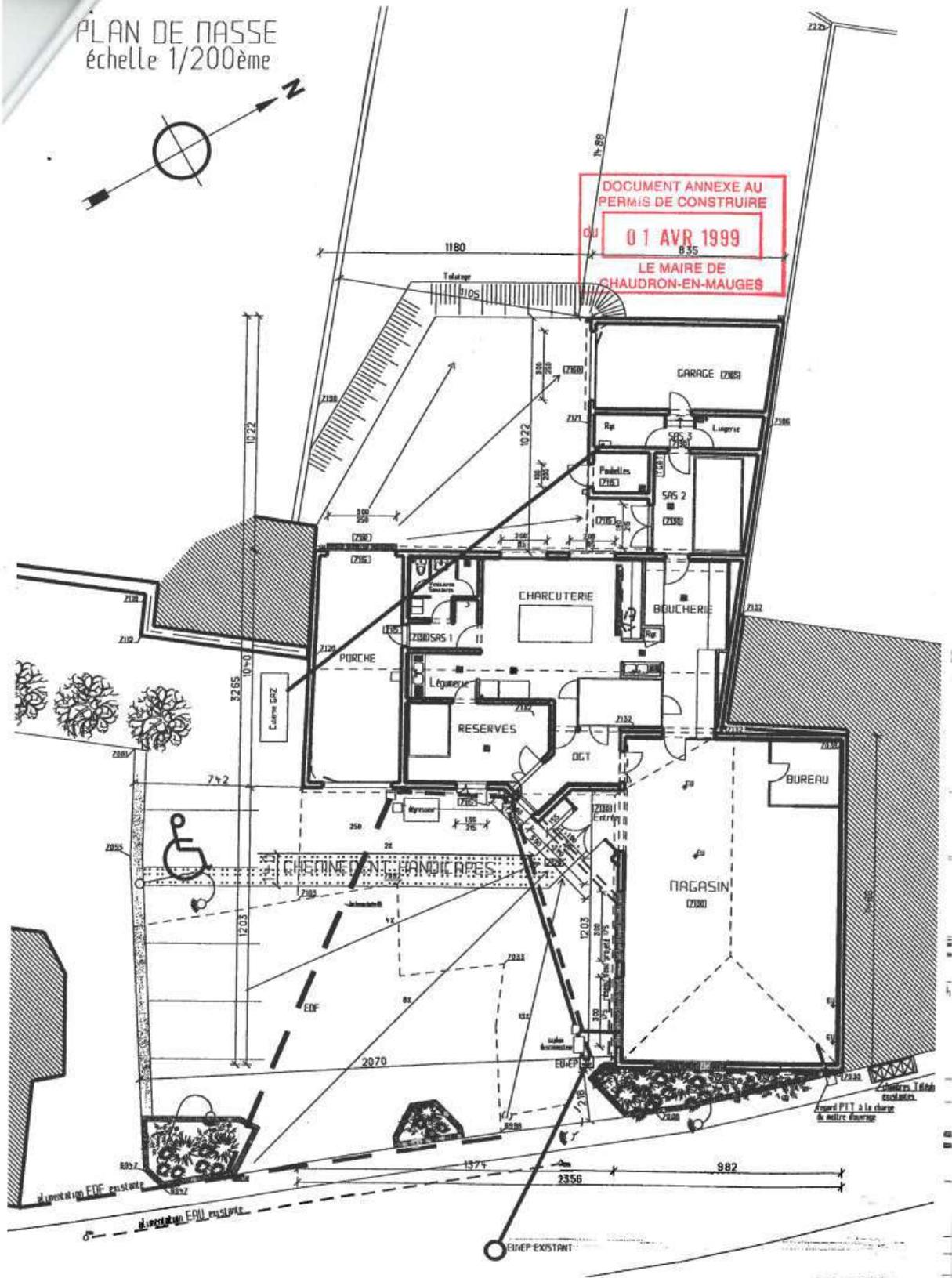


PLANS DU LOCAL COMMERCIAL

PLAN DE MASSE
échelle 1/200ème



DOCUMENT ANNEXE AU
PERMIS DE CONSTRUIRE
DU
01 AVR 1999
LE MAIRE DE
CHAUDRON-EN-MAUGES



SURFACE DÉTAILLÉ DU LOCAL COMMERCIAL

SANITAIRES - VESTIAIRES	6,19	m ²
SAS 1 FUMOIR	4,49	m ²
CHARCUTERIE – LÉGUMERIE - PLONGE	56,37	m ²
RÉSERVES	20,32	m ²
DGT	9,48	m ²
MAGASIN	128,75	m ²
BUREAU	8,43	m ²
BOUCHERIE	21,67	m ²
SAS 2	18,50	m ²
LINGERIE	4,31	m ²
RGT	4,58	m ²
SAS 3	1,14	m ²
	284,23	m ²
PORCHE	38,00	m ²
GARAGE	28,31	m ²
LOCAL POUBELLES	4,30	m ²
	7 0,61	m ²

PHOTOS

Magasin :



Espace cuisine / plonge :



Terrain clos derrière le local :



SAS Agorastore
Organisateur de Ventes Volontaires
20 rue Voltaire 93100 Montreuil
S.A.S. au capital de 56 790 € - Agrément SVV- 062-2014
SIRET 491 023 073 00027 - TVA N°FR 71 491 023 073

CONTRAT CADRE DE MANDAT ET DE FOURNITURE DE PRESTATIONS DE VENTES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES EN LIGNE

En date du 24/02/2023

Je soussigné C. DOUGÉ dûment habilité à représenter :

Montrevault-sur-Èvre
(Le Vendeur)

Téléphone : 0241300265 Fax : _____ | E-mail : accueil@montrevaultsuivre.fr

Requiert la SVV Agorastore, opérateur de vente volontaire aux enchères publiques depuis la déclaration d'activité effectuée auprès du Conseil des Ventes Volontaires de meubles aux enchères publiques le 5 novembre 2014, de vendre aux enchères publiques en ligne via le site www.agorastore.fr, au plus offrant et dernier enchérisseur les biens qui seront désignés suivant la procédure décrite ci-dessous au cours de la durée du présent contrat, dont je déclare être propriétaire. La désignation des produits, les dates de ventes et toutes les informations de vente seront communiquées par écrit par le Vendeur ou par la SVV Agorastore et validées par le Vendeur selon tout moyen convenu entre les parties.

Le Vendeur atteste qu'il n'est pas redevable de la TVA au titre de la vente sauf mention contraire explicite et écrite lors de la mise en vente.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES

Le Vendeur autorise la SVV Agorastore, à faire toute publicité ou prises de vue, frais d'arrangement, de manutention, stockage ou expédition, à se faire assister des experts ou spécialistes de son choix.

Le Vendeur déclare que les objets qu'il souhaite mettre en vente lui appartiennent en toute propriété et sont libres de toute saisie, tout nantissement ou autre empêchement.

Le Vendeur enverra les informations de vente relatives aux objets qu'il souhaite mettre en vente à la SVV Agorastore par mail ou voie postale ou fera part de sa validation quant aux informations de vente communiquées par le Vendeur, notamment via le portail Agorastore. Ces informations de vente sont les suivantes :

- Désignation des biens (y compris lots) ;
- Prix de réserve pour chaque bien ou chaque lot ;
- Mois et année de fin de vente ;
- **Créneaux de visite et délivrance. Le vendeur s'engage à donner au moins un créneau de visite du matériel pendant la vente, et au moins un créneau de retrait du matériel dans les 15 jours suivant la fin de vente.**

En ce qui concerne les véhicules, le Vendeur s'engage à fournir une copie lisible du certificat d'immatriculation du ou des véhicules considérés.

Le Vendeur devra également préciser s'il souhaite souscrire des prestations optionnelles (cf. l'article Tarifs ci-dessous). Dans cette hypothèse, ces montants seront facturés par Agorastore au Vendeur et devront faire l'objet d'un règlement dans un délai maximal de 45 jours fin de mois. En cas de dépassement de ce délai, des pénalités de retard d'un montant de trois fois le taux d'intérêt légal s'appliqueront, outre une indemnité forfaitaire de 40€, conformément aux dispositions légales.

La validation par le Vendeur des informations de vente transmises par Agorastore ou par le Vendeur pour les objets concernés vaudra réquisition de la SVV Agorastore au sens de l'article L321-5 du Code de commerce et donnera mandat de vente irrévocable et exclusif à la SVV Agorastore pour présenter aux enchères publiques les lots sur son site internet.

Le produit de la vente ainsi que les frais de vente facturés à l'acheteur transitent par le compte de tiers de la société de ventes volontaires Agorastore, conformément à l'article L321-6 du Code de commerce.

Le Vendeur est informé (i) que des frais sont susceptibles de lui être appliqués et (ii) que des frais sont susceptibles d'être appliqués aux acheteurs, conformément à l'article Tarifs ci-dessous, ces derniers frais pouvant le cas échéant s'appliquer sur les prix de vente des objets concernés.

Le produit de la vente sera réglé au Vendeur par virement bancaire à sa convenance à 45 jours fin de mois après émission de la facture par le Vendeur. Cette facture sera émise après envoi d'un bordereau par Agorastore précisant le montant à facturer. En cas de non-respect de ce délai de paiement, des pénalités de retard d'un montant de trois fois le taux d'intérêt légal s'appliqueront, outre une indemnité forfaitaire de 40€, conformément aux dispositions légales. Toutefois, il est précisé qu'aucun règlement ne pourra avoir lieu avant réception des fonds provenant de l'acheteur du (ou des) bien(s).

Le Vendeur s'engage à ce que les biens mis en vente soient conformes à leur désignation et à en assurer la délivrance aux acquéreurs dans les conditions convenues entre les parties. Dans le cas où les biens vendus ne seraient pas conformes à leur désignation ou ne pourraient être délivrés, pour quelque cause que cela puisse être, la vente pourra être annulée à la demande de l'acquéreur sans préjudice de ses droits, et les frais liés au préjudice subi par la SVV Agorastore seront à la charge du Vendeur.

Le commissaire-priseur étant, de par son statut, un mandataire agissant pour le compte du Vendeur, décline toute responsabilité concernant les conséquences juridiques et fiscales qui résulteraient d'une fausse déclaration du Vendeur, ce dernier étant responsable de la déclaration et du paiement de TVA aux autorités compétentes en cas de nécessité. Le vendeur donne mandat à la société Agorastore pour accomplir en ses lieu et place ses obligations de facturation.

La délivrance sera organisée par la SVV Agorastore, et réalisée par le Vendeur. En tout état de cause, la délivrance ne pourra avoir lieu qu'avec l'accord formel de la SVV Agorastore, et sous réserve du complet paiement du prix par l'adjudicataire. Le Vendeur s'engage à effectuer la délivrance dans les conditions convenues entre les parties. Il sera redevable des frais supplémentaires voire compensatoire en cas de non-respect de cette délivrance.

Dans l'hypothèse où (i) l'Adjudicataire a payé le bien mais ne l'a pas récupéré, ou (ii) Agorastore a procédé à la résolution de la vente et ou (iii) des frais ont effectivement été prélevés par Agorastore, et sous réserve qu'il n'existe pas de litige en cours en relation avec cette vente, Agorastore versera au Vendeur une indemnité au titre de ses frais de stockage, dont le montant ne pourra excéder 50% du montant total de la vente. Ce versement au profit du Vendeur aura lieu au cours mois de janvier suivant l'année civile pendant laquelle les ventes ont été réalisées.

En cas de folle enchère, le Vendeur donne mandat à Agorastore d'engager, sauf instruction contraire de sa part, la procédure de folle enchère, aux mieux de ses intérêts, contre l'acheteur déclaré défaillant, si dans un délai de deux semaines à compter de la vente, celui-ci ne s'est pas acquitté de son paiement après mise en demeure. Par ailleurs, Le Vendeur donne mandat au commissaire-priseur de remettre l'objet aux enchères lors d'une vacation ultérieure. Au cas où la SVV Agorastore devrait engager une action en recouvrement à l'encontre d'un acheteur défaillant, à la demande du Vendeur, tous les frais resteront à la charge du Vendeur.

Le Vendeur ne doit porter aucune enchère pour son propre compte. Il ne désignera aucune personne pour porter une telle enchère durant la vente, et en particulier aucun salarié ou dirigeant du Vendeur s'il s'agit d'une personne morale (L321-5 du Code de commerce).

Concernant les véhicules et conformément à la réglementation applicable, tous les véhicules de plus de 4 ans n'ayant pas fait l'objet d'un contrôle technique de moins de 6 mois (ou 2 mois en cas de contre-visite) seront réservés aux professionnels du négoce de véhicules ou de la réparation et de la vente de véhicules d'occasion.

Lorsque la vente concerne des véhicules, au moment de la remise du bien considéré et sous réserve du respect par le Vendeur des dispositions qui précèdent, la SVV Agorastore donne expressément mandat au Vendeur de procéder, pour lui et en son nom, aux opérations suivantes :

- Tamponner et signer les certificats d'immatriculation des véhicules vendus aux enchères par la SVV Agorastore et identifiés par cette dernière ;
- Barrer les certificats d'immatriculation concernés et y apposer la mention « Vendu le [Date] par la SVV AGORASTORE » ;
- Remettre ces certificats d'immatriculation dûment barrés, tamponnés et signés aux adjudicataires des véhicules concernés ;
- Plus généralement, de procéder à toute formalité relative à la remise du certificat d'immatriculation en cas de vente, telle que requise par la réglementation applicable.

Pour les biens invendus, le Vendeur a le droit, dans un délai de 15 jours suivant le terme de la vente, soit de renouveler cette dernière avec une baisse du prix de réserve soit de récupérer son bien pour le vendre d'une autre manière.

Le Vendeur reconnaît et accepte que la SVV Agorastore, assurant la police de la vente, pourra refuser les enchères de personnes connues comme mauvais payeurs ou pour toute autre raison ayant pour objectif la sécurité de la vente, conformément à l'article L321-5 du Code de commerce.

2. TARIFS

Le présent article régit les conditions tarifaires de l'accord cadre établie entre Agorastore et le Vendeur. Les tarifs sont applicables à tout bien ou lot faisant l'objet de la transmission des informations de vente listées ci-dessus et de leur validation par Agorastore. Le taux de TVA applicable est de 20%.

Frais Vendeur

	PRIX H.T
FRAIS VENDEURS SUR LE PRIX FINAL DE VENTE	0€
FRAIS DE MISE EN PLACE - ACCES A LA PLATEFORME (UNIQUEMENT LA 1ERE ANNEE) FORMATION INITIALE A DISTANCE	400€

Frais Acheteurs

	PRIX H.T
FRAIS ACHETEURS SUR LE MONTANT HT (ANNEE 2023)	15%
FRAIS DE DOSSIER ACHETEURS ET UNITAIRES POUR LA VENTE DE VEHICULES	150€
FRAIS DE DOSSIER ACHETEURS ET UNITAIRES POUR LA VENTE DE MOBILIERS ET PETITS MATERIELS	30€

3. DURÉE

Le présent contrat est conclu pour une durée de 1 (une) année à compter de la date de signature par le Client, et se renouvellera d'année en année par tacite reconduction.

Le contrat pourra être résilié à chaque date anniversaire sous réserve du respect d'un préavis d'un mois précédant cette date, ou en cas d'inexécution des obligations par l'une des parties ayant donné lieu à l'envoi d'un courrier ou d'un courriel de mise en demeure avec accusé de réception resté infructueux pendant 1 mois (toutes les prestations éventuellement réalisées restant dues)

4. IDENTITÉ ET SIGNATURE

Pour	Représentant	Date et Lieu	Signature et tampon
Montrevault-sur-Èvre	Christophe DAVÉ, Maire	Montrevault-sur-Èvre, le 24/02/2023	
Agorastore	Martin Delastre, Sales Manager	Montreuil, Le :	

Annexe modification du tableau des effectifs

Créations								
N° Poste	Type	Service	Cadre d'emploi	Avant	Après	Ecart ETP	Motif	Date d'effet
708	Permanent	Enfance Jeunesse	Technicien		35	1	Doublon avec le contrat de projet; 2e poste supprimé dès recrutement	1/3/23
709	Permanent	Entretien	Adjoint technique		28	0,8	Suppression des postes 589 et 235 + ménage pôle ADT	1/3/23
Suppressions								
N° Poste	Type	Service	Cadre d'emploi	Avant	Après	Ecart ETP	Motif	Date d'effet
589	Non permanent	Entretien	Adjoint technique	5		-0,14	Création du poste 709	1/3/23
235	Permanent	Entretien	Adjoint technique	18		-0,51	Création du poste 709	1/3/23
Modification de grade								
N° Poste	Type	Service	Cadre d'emploi	Avant	Après	Ecart ETP	Motif	Date d'effet
80	Permanent	Enfance jeunesse	Adjoint d'animation	31	29	-0,06	Changement d'affectation sur demande de l'agent	1/4/23
231	Permanent	Enfance jeunesse	Adjoint d'animation	18,9	19	0,00	Réajustement après départ en retraite	1/5/23
280	Permanent	Patrimoine Bâti	Agent de maîtrise	35	35		Changement de grade	1/3/23
Total créé/supprimé						1,09		