



---

## CONSEIL MUNICIPAL DU 18 JANVIER 2024

### COMPTE-RENDU



L'an deux mil vingt-quatre, le dix-huit janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de La Limouzinière, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric LAUNAY, Maire.

**Date de convocation** : 12 janvier 2024

**Présents** : Frédéric LAUNAY, Nicolas BEUPERIN, Pierre BONNET, Marc BRUNEAU, Jean-Pierre CLAIREMBAULT, Cyrille CORMIER, Christine DENIS, Catherine DI DOMENICO, Julien GRONDIN, Frédéric GUEDON, Estelle HAZE, Nathalie LIVA, Jean-Charles LOLLIER, Marie-Claude MALIDAIN, Christelle MARIA, Ludivine PICARD, Dominique RAMBAUD, Myriam RECOQUILLE.

**Excusés** : Delphine COUTAUD donne pouvoir à Dominique RAMBAUD

**Secrétaire de séance** : Frédéric GUEDON

### Ordre du jour :

Approbation du compte-rendu de la réunion du Conseil Municipal du 21 décembre 2023

Décisions prises dans le cadre des délégations du Conseil Municipal au Maire :

#### Urbanisme :

1. Approbation de la modification n°1 du PLU (OAP 6 la Touche Monnet)

#### Finances :

2. Subvention cellules commerciales

#### Informations :

Plan Guide

Monsieur le Maire ouvre la séance.

Monsieur le Maire ajoute un point à l'ordre du jour : 3. Modification de la délibération 2023-79 : déclassement chemins communaux (surface de 1 778 m<sup>2</sup> et non 1 775 m<sup>2</sup>).

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité l'ajout de point à l'ordre du jour.

Monsieur Frédéric GUEDON est désigné secrétaire de séance.

Monsieur le Maire, rapporteur, présente le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 21 décembre 2023.  
Monsieur le Maire le soumet à approbation.  
Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a renoncé, au nom de la commune, à exercer le droit de préemption sur les biens suivants :

Décision	Parcelle	Superficie	Adresse	Propriétaire	Désignation	Prix
2024-01	ZO 138 – ZO 140 – ZO 33	1 511	20 le chiron	Consorts GOUAS	habitation	81 200 €
2024-02	ZP 501	531	14 rue des Salles	Emmanuel FAUCHEU	terrain	66 000 €

## Urbanisme

### 1. Approbation de la modification n°1 du PLU (OAP 6 la Touche Monnet)

#### *Rapporteur : Monsieur le Maire*

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée qu'il a prescrit par arrêté municipal, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle vise à ouvrir partiellement à l'urbanisation le secteur 2 AUa situé à l'ouest du bourg, actuellement classé en zone d'urbanisation à long terme (2AU), au PLU.

Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUa est motivée par le constat :

- D'une dynamique démographique constante
- De futurs emplois à court/moyen terme induisant un potentiel besoin en logements
- Des potentialités réduites de production de logements dans l'enveloppe urbaine et du peu de logements vacants sur la commune
- De l'absence de potentiel en extension Habitat (1AU) à court terme et moyen terme

Cette ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUa permettra de répondre aux besoins suivants à un horizon lointain :

- D'approcher globalement le niveau de besoin en logements
- D'orienter quantitativement et qualitativement la production nouvelle pour réduire les dysfonctionnements constatés et intégrer les évolutions pressenties
- De répondre aux besoins des ménages occupants

Une extrapolation de la dynamique démographique actuelle de + 1.46 % par an permet d'estimer les besoins suivants pour 2033 :

- 442 habitants supplémentaires pour atteindre 3056 habitants en 2033
- Un besoin théorique de 161 logements soit 16 logements par an pour accueillir cette nouvelle population auquel on peut ajouter un besoin potentiel de 55 logements induit en réponse à la création de 150 emplois du groupe Pilote dans le bourg soit 216 logements en tout.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que cette procédure et son objet est compatible avec les dispositions supra communales et communales :

- ✓ **La consommation foncière :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience d'août 2021, la Région Pays de la Loire a engagé une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espace « NAF ») à l'échelle de son territoire et décliné par commune. Cette analyse est pilotée par les EPCI. Elle n'a, à ce jour, pas encore été diffusée officiellement et/ou transmise aux communes de Grand Lieu Communauté. Ainsi, nous prendrons ici comme référence les données de l'outil SPARTE (consommation d'espace mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP) : la Commune de La Limouzinière aurait consommé 92.47 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2011 et 2020 incluse. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée ou en cours de déclinaison dans le SRADDET ou le SCoT- la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 46.23 hectares environ. Toutefois, ces données chiffrées du Portail de l'artificialisation, méritent d'être éclaircies car elles ne reflètent pas la réalité des surfaces consommées qui sont en fait bien moins importantes. Sur la période 2009-2020, les fichiers SIG ZAN 44 transmises par le PETR du Pays de Retz dans le cadre des travaux engagés pour évaluer la consommation des espaces NAF depuis 2009, repèrent une consommation de 17.2 hectares, dont 11.4 hectares d'espaces NAF. Ainsi, en consommant environ 2 ha de zone agricole, la modification du PLU respecte les dispositions de la Loi.

De plus, il est nécessaire de préciser que des sondages pédologiques ont été réalisés dans le cadre de cette procédure par le bureau d'étude Accete. Que les résultats des sondages pédologiques ont entraîné la réduction significative de la surface à ouvrir à l'urbanisation pour ne concerner désormais que la partie Est de la zone 2AUa.

✓ **Les orientations du SCoT, PLH, PLU**

La commune de La Limouzinière, dans les faits, présente un constat cohérent avec les objectifs fixés par le SCoT, le PLH et le PADD de son PLU dans la mesure où :

- Elle a consommé moins d'1 ha par an pour l'habitat sur la période 2017-2020 (les données 2021 et 2022 n'étaient pas encore officielle) soit 3.5 ha en tout
- Elle a produit environ 13 logements par an ces 10 dernières années et exprime un besoin de 16 logements par an selon la simulation démographique 2023-2033 présentée ci-avant

Conformément à la loi, le dossier de modification n°1 a été soumis pour avis, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 à L. 132-9 du Code de l'Urbanisme : le Préfet, les services de l'Etat, les personnes publiques associées autres que l'Etat, les personnes publiques consultées, avant la mise à l'enquête publique qui a permis de partager le projet avec la population.

Par avis conforme n° 2023ACPDL77PDL-2023-7236, l'autorité environnementale des Pays de la Loire n'a pas soumis le projet à évaluation environnementale ; ce qui a été acté par arrêté du Maire de la commune de La Limouzinière le 04 octobre 2023.

Les personnes publiques associées n'ont pas émis d'observations de nature à faire évoluer le projet de modification n°1 du PLU.

Par la suite, la population a pu émettre ses observations au projet de modification du PLU pendant l'enquête publique, conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants et aux articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La notice explicative envoyée pour avis aux personnes publiques associées et soumise à enquête publique est annexée à la présente délibération.

Dans ce cadre, par arrêté n° 250-2023 en date du 22 septembre 2023, le Maire de La Limouzinière a prescrit l'enquête publique obligatoire. Cette enquête s'est déroulée du 23 octobre au 24 novembre 2023 soit pendant 31 jours consécutifs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu largement se renseigner sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier :

- Disponible au siège de l'enquête en Mairie de La Limouzinière
- Mis en ligne sur le site internet de la Mairie de la commune [www.mairie-la-limouziniere.com](http://www.mairie-la-limouziniere.com) et sur le lien [enquetepublique@lalimouziniere.fr](mailto:enquetepublique@lalimouziniere.fr)
- Toute personne ou représentant d'association a pu s'exprimer et déposer ses observations :
  - Sur le registre d'enquête « papier » ouvert en Mairie de La Limouzinière
  - Par courrier adressé à l'attention du commissaire-enquêteur : 10 rue Charles de Gaulle 44310 LA LIMOUZINIÈRE
  - Par courriel à l'adresse mail suivante : [enquetepublique@lalimouziniere.fr](mailto:enquetepublique@lalimouziniere.fr)

Les observations reçues dans les délais fixés ont été rendues accessibles sur le site internet de la commune de La Limouzinière.

Pendant la période de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant les cinq permanences assurées en Mairie de La Limouzinière

- Lundi 23 octobre de 08h45 à 12h15
- Lundi 06 novembre de 15h00 à 17h00
- Mardi 14 novembre de 08h45 à 12h15
- Jeudi 16 novembre de 08h45 à 12h15
- Vendredi 24 novembre de 15h00 à 17h00

Durant cette période, 1 contribution a été enregistrée sur le registre. Aucune personne n'est venue à la rencontre du commissaire-enquêteur.

La contribution reçue lors de l'enquête n'a pas remis en cause le projet.

Dans la huitaine après l'expiration du délai d'enquête, le commissaire-enquêteur a rencontré le responsable du projet et a rendu son procès-verbal de synthèse en date du 1<sup>er</sup> décembre 2023 contenant une question/observation. Dans un délai de 15 jours, la commune de La Limouzinière a adressé un mémoire en réponse à l'observation du commissaire-enquêteur.

Enfin, le commissaire-enquêteur a rendu sous 30 jours après l'expiration du délai d'enquête, son rapport d'enquête ainsi que ses conclusions motivées en date du 21 décembre 2023 dans lequel il émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de La Limouzinière. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur se trouvent en annexe de la présente délibération.

*M le MAIRE ajoute que ce sera un promoteur privé qui déposera un permis d'aménager.*

*M GUEDON propose que ce permis d'aménager soit présenté à l'ensemble du Conseil*

*M le Maire est d'accord.*

*M BRUNEAU indique que la zone du secteur 2 restera en zone 2AU.*

*M GRONDIN demande ce qu'il en est du projet sur la friche « ACTI ».*

*M le Maire indique que ce projet est actuellement au point mort (la question de la dépollution du terrain posant difficulté). M le Maire pourra le cas échéant prendre un arrêté de mise en péril.*

*Le Conseil Municipal,*

*Où l'exposé de Monsieur le Maire,*

*Après en avoir délibéré,*

*A l'unanimité,*

- **ACTE** la non-réalisation d'une évaluation environnementale suite à l'avis de la MRAE
- **APPROUVE** la modification n°1 du PLU de La Limouzinière, telle qu'elle est annexée à la présente délibération
- **PRÉCISE** que la modification n°1 du PLU de La Limouzinière sera transmise aux personnes publiques associées et/ou consultées
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

## **Finances**

### **2. Subvention cellules commerciales**

Dans le cadre du projet de création de cellules commerciales et de deux logements sociaux Place Sainte Thérèse, le cabinet FARDIN à NANTES a réalisé l'avant-projet définitif et déposé le permis de construire pour ce projet.

Ce projet a pour but de renforcer les services de proximité et le développement de l'artisanat (absence de boulangerie dans une commune de 2500 habitants), dynamiser le cœur de bourg, développer l'habitat et particulièrement le logement social, permettre le recyclage foncier en réhabilitant ce bâtiment central inoccupé en évitant ainsi l'étalement urbain.

Ce projet est inscrit dans les actions engagées par la commune dans le cadre du CRTE (contrat de relance et de transition écologique) porté par Grand Lieu Communauté et dans le cadre d'AMI Cœur de bourg en lien avec le Département avec l'élaboration d'un plan guide opérationnel qui a été validé en Conseil Municipal du 6 Juillet 2023. Il s'inscrit également dans le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Grand Lieu Communauté (limitation de la consommation d'espaces, développement de l'économie locale et des commerces de proximité, développement des énergies non renouvelables), dans le PLH (programme local de l'habitat) de Grand Lieu Communauté (Accompagner le développement du logement social pour garantir l'équilibre social du territoire)

L'opération prévoit la création de deux cellules commerciales : **une boulangerie – pâtisserie - snacking (241m<sup>2</sup>) et un second commerce (71m<sup>2</sup>)** . L'opération prévoit également **deux logements (71 m<sup>2</sup> pour les deux logements)** Au total, la superficie est de 405m<sup>2</sup> (soit + 152m<sup>2</sup> de surface utile).

L'opération sera réalisée en deux tranches

- La Tranche 1 concernera la partie boulangerie et gros œuvre (travaux mai 2024 à avril 2025)
- Pour la Tranche 2, (décembre 2024 à octobre 2025) il s'agira de la rénovation de la seconde partie du bâtiment (seconde cellule commerciale au rez-de-chaussée et deux logements à l'étage)

Le tableau de financement prévisionnel est le suivant :

DEPENSES		RECETTES			
Postes	TOTAL H.T.	Co-financeurs		Taux	TOTAL H.T.
Etudes	24 253,00 €				
Mission SPS et bureau de contrôle	7 442,00 €				
Tranche 1		Subventions Tranche 1			
Travaux	932 300,00 €	DETR 2022	acquis	4,67	67 483,00 €
Honoraires	79 245,50 €	DSIL 2024	sollicité	17,31	250 000,00 €
Total T1	1 011 545,50 €				
Tranche 2		Subventions Tranche 2			
Travaux	369 700,00 €	DETR 2024	sollicité	10,39	150 000,00 €
Honoraires	31 424,50 €				
Total T2	401 124,50 €				
		Subventions tranche 1 et 2			
		Département	sollicité	39,61	572 150,00 €
		Fonds vert 2024	à solliciter	4,75	68 616,00 €
		Région (CTR)	sollicité	3,27	47 243,00 €
		Autofinancement		20	288 873,00 €
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>1 444 365,00 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>			<b>1 444 365,00 €</b>

*M GRONDIN demande quel serait le surcoût éventuel du phasage du chantier.*

*M BONNET indique que le surcoût de 82 000€ HT indiqué par le maître d'œuvre est un maximum (environ 27 000€ de maîtrise d'œuvre et 55 000 € de travaux), l'objectif étant que ces deux phases soient très rapprochées.*

*Le Conseil Municipal,*

*Oui l'exposé de Monsieur le Maire,*

*Après en avoir délibéré,*

*A la majorité,*

- **SOLLICITE** une subvention de 250 000 € au titre de la DSIL 2024 pour la tranche 1 et une subvention de 150 000 € au titre de la DETR 2024 pour la tranche 2 de l'opération « création de deux cellules commerciales et de deux logements sociaux »
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

### 3. Modification de la délibération 2023-79 : déclassement chemins communaux

Monsieur Marc BRUNEAU ne prend part ni au vote ni au débat.

Par délibération n° 2023-55 du 14 septembre 2023, la Commune a lancé une procédure de déclassement du domaine public communal d'une partie des parcelles ZL 118 et ZL 96 situées au Goulet. Cette procédure de déclassement a pour objectif de pouvoir vendre ces parcelles au profit de l'entreprise Pilote dans le cadre de son projet d'agrandissement.

Un procès-verbal de bornage a été réalisé et signé par tous les propriétaires des parcelles adjacentes.

M Le Maire insiste sur le fait que toutes les parcelles environnantes de ces chemins resteront accessibles pour les propriétaires. L'entreprise PILOTE s'engage à mettre en œuvre sur les parcelles ZL 126 et ZL 130 depuis la route départementale 61 jusqu'au chemin cadastré ZL 118 une voie d'accès grevée d'une servitude de passage pour permettre l'accès aux parcelles situées à l'ouest du projet industriel.

Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique du 13 au 27 novembre 2023 au cours de laquelle trois intervenants ont remis des observations.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la désaffectation, en vue de l'aliénation, des chemins ruraux cadastrés ZL 96 et ZL 118 pour leur partie située dans l'emprise du projet d'extension de la société PILOTE assorti des 2 réserves ci-après :

- que l'ensemble des parcelles agricoles ou boisées desservies par les 2 chemins faisant l'objet du projet de désaffectation disposent d'un accès libre, permanent et pérennisé dans le temps,
- que la désaffectation ne soit effective qu'après réalisation de nouveaux accès, après décision opérationnelle de mise en œuvre du projet PILOTE et acquisition effective des terrains inclus dans ce même projet.

Cette procédure a fait l'objet d'une enquête publique du 13 au 27 novembre 2023 au cours de laquelle trois intervenants ont remis des observations.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la désaffectation, en vue de l'aliénation, des chemins ruraux cadastrés ZL 96 et ZL 118 pour leur partie située dans l'emprise du projet d'extension de la société PILOTE assorti des 2 réserves ci-après :

- que l'ensemble des parcelles agricoles ou boisées desservies par les 2 chemins faisant l'objet du projet de désaffectation disposent d'un accès libre, permanent et pérennisé dans le temps,
- que la désaffectation ne soit effective qu'après réalisation de nouveaux accès, après décision opérationnelle de mise en œuvre du projet PILOTE et acquisition effective des terrains inclus dans ce même projet.

Il est donc désormais possible de constater la désaffectation matérielle des biens et d'acter leurs déclassements du domaine public et leurs reclassements dans le domaine privé communal en vue de sa cession au profit de l'entreprise Pilote.

Par courrier en date du 21 Décembre 2023, le directeur de l'entreprise Pilote s'engage à ce que dans le cadre du projet d'extension GP SAS et des acquisitions des parcelles ZL126 et ZL130 soit mis en place un accès afin de relier la route départementale 61 et le chemin ZL118 et qu'une

servitude de passage située à l'ouest des parcelles ZL126, ZL130 et ZL95 permette à l'ensemble des propriétaires d'accéder à leurs parcelles

L'avis des domaines en date du 12 septembre 2023 a estimé la valeur de ces parcelles d'une surface de 1 775 m<sup>2</sup> à 7 100 € HT.



*Le Conseil Municipal,*

*Après en avoir délibéré,*

*A la majorité, **AUTORISE***

- Le déclassement d'une partie des parcelles ZL 118 et ZL 96 (parcelles renommées ZL 296 et ZL 300 après division) d'une surface de 1 778 m<sup>2</sup> située au Goulet et leurs reclassements dans le domaine privé communal,
- La cession de ces parcelles au prix de 7 112 € HT au profit de l'entreprise Pilote.
- La signature des documents relatifs à ce dossier par Monsieur le Maire.

Aux conditions suivantes :

- Que tous les propriétaires des parcelles du secteur puissent accéder à leurs parcelles
- Que la mise en œuvre du projet Pilote soit effective (se manifestant notamment par l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation du projet)

**Informations diverses**

- Plan Guide

Pour rappel, le plan guide validé en Conseil le 6 Juillet 2023 a été présenté en comité d'engagement début décembre 2023

**Il a été validé sous réserve que le périmètre soit resserré et ne prenne pas en compte le logis de la Touche et le carré des morinières**

Une réponse doit être apportée à ces réserves avant mi-février (par courrier du Maire)

M le Maire indique qu'il sera possible remodifier le plan guide à moyen terme notamment pour l'intégration du château et le subventionnement de la rénovation de la grange en argumentant que le château est devenu un pôle d'attraction, d'activités, un lieu de passage (sentiers pédestres...)