

# DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL



## Séance publique du 3 septembre 2020

L'an deux mille vingt, le trois septembre à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Hilaire-de-Clisson dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Denis THIBAUD, Maire

**Nombre de conseillers :**

En exercice : 19  
Présents : 17  
Absents : 2  
Pouvoirs : 2  
Votants : 19

Date d'envoi et  
d'affichage de la  
convocation : 20.08.2020

**Présents** : MM. Sylvaine ALBERT, Denis THIBAUD, Régis HAMY, Olivier ALBERTEAU, Fabien MANDIN, Romain RICHARD, Michaël HERVOUET, Laetitia BORTOT, Asuman GUNEY, Sophie RIDEAU, Silvère REMIGEREAU, Samuel PITEL, Christine LESIEUR, Catherine TAILLE-PERRAUD, Nathalie VOLPATO, Dominique VALTON, Josiane BOSCHE

**Absents** : Judith LE STER SCHWARZBARD, Guillaume POIRON

**Pouvoirs** : Guillaume POIRON à Sylvaine ALBERT, Judith LE STER SCHWARZBARD à Denis THIBAUD

**Secrétaire de séance** : Régis HAMY

### ORDRE DU JOUR :

- ☞ Approbation du précédent compte rendu
- ☞ Lancement projet pôle commercial
- ☞ Lancement projet requalification voirie rue du Grand Chêne et des Champonnières
- ☞ Cession de terrain à la Landonnière
- ☞ Adoption du cahier des charges du lotissement du Clos de la Brelandière
- ☞ Réservation lotissement du Clos de la Brelandière
- ☞ Redevance d'occupation du domaine public pour GRDF
- ☞ Questions diverses :

## LANCEMENT DU PROJET DE POLE COMMERCIAL AVEC LOGEMENTS

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal les enjeux relatifs au projet de pôle commercial.

Il rappelle la fermeture de l'épicerie biologique en 2016 pour cause de départ en retraite de sa gérante, laquelle n'a pas réussi à trouver un repreneur.

Cette fermeture a été mal ressentie par la population ce qui prouve qu'elle est en attente de commerces de proximité.

Pourtant le maintien de ces commerces constitue un véritable enjeu pour la commune qui souhaite avoir un développement équilibré et ne pas devenir une commune dortoir. Par ailleurs, l'existence de ces commerces de proximité permet de répondre aux besoins essentiels de la population. De même, l'animation commerciale qui en résulte apporte une synergie et un soutien aux autres acteurs économiques. Le maintien de ces commerces n'est donc pas sans lien avec celui des services.

Enfin, en disposant d'un tissu commercial suffisamment étoffé, la commune contribue à l'équilibre du territoire tout entier de la communauté d'agglomération en atténuant les « effets de centre » des communes les plus importantes.

Bien que le commerce de proximité rentre dans une logique économique privée, il est aujourd'hui perçu comme un véritable service au public. Cela suppose de facto l'intervention et la mise en œuvre de politiques publiques sur des opérations qui rassemblent des opérateurs privés et publics.

Consciente de ces enjeux, la municipalité s'est engagée dans une politique de redynamisation et de revitalisation de ses commerces en lançant une réflexion sur quelques secteurs clés du centre bourg par

le biais notamment d'une étude demandée au CAUE. En parallèle, elle s'est attachée à surveiller de près les mutations sur le bourg pour au besoin utiliser des outils opérationnels tels que le droit de préemption urbain ou le sursis à statuer.

Dans cette logique, la commune a saisi l'opportunité d'acquérir le bâtiment de l'ancienne épicerie biologique qui bénéficie d'une situation privilégiée en cœur de bourg. A l'époque, l'urgence était de préserver la vocation commerciale du site en empêchant sa transformation en habitat.

Ainsi en septembre 2019, la mairie a été contactée par une personne désirant créer un commerce sur la commune se basant sur la vente de produits en vrac ou biologique et en s'appuyant sur des fournisseurs locaux. La municipalité a immédiatement montré son intérêt pour ce projet qui, tout en s'inscrivant dans la transition écologique, constitue aussi un facteur de développement local et de cohésion sociale. Le site de l'ancienne épicerie s'est donc imposé naturellement. Ensuite c'est un cabinet de maîtrise d'œuvre qui s'est montré intéressé par un emplacement sur le même site

Sur le site de l'ancienne épicerie dont les bâtiments très vétuste seront démolis, il est prévu de construire un pôle commercial de deux unités et à l'étage deux logements qui pourront être si besoin des logements de fonction pour les gérants des commerces. Le terrain est suffisamment vaste pour y adjoindre un parking destiné à la clientèle et aux résidents. Ce pôle confortera l'Espace KLETTGAU situé en face et où se trouvent les principaux commerces de la commune (boulangerie, bar tabac presse relais postal, coiffeuses)

Le programme comprend l'aménagement sur le premier emplacement d'une épicerie. Le deuxième emplacement pourrait accueillir un cabinet de maîtrise d'œuvre. Le projet conjugue donc commerce, service et logements.

Le programme d'aménagement comprend donc les éléments suivants :

- Démolition de l'ancien bâtiment dont désamiantage
- Construction d'un nouveau bâtiment comportant deux emplacements commerciaux au rez-de-chaussée et deux logements à l'étage
- Aménagement d'un parking
- Espace de circulation douce
- Espaces verts

Ce projet d'aménagement constitue un enjeu fort pour la commune dans la mesure où il permet le maintien de commerces de proximité essentiels à la population. Le montant prévisionnel de l'opération est de 600 000 € HT.

Il est proposé de lancer le projet afin de passer à la phase opérationnelle et permettre au maire de demander les subventions.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et à 17 voix « pour » et deux « abstentions »,

- **DECIDE** de lancer le projet de pôle commercial avec logements sur le site de l'ancienne épicerie biologique.
- **DECIDE** de consulter les cabinets d'étude spécialisés pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération.
- **SOLLICITE** toutes les subventions pour le financement de ce projet.
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou à défaut un adjoint de la signature de toutes les pièces nécessaires à ce dossier.

Délibération reçue en préfecture le 18 septembre 2020

|   |
|---|
| <b>LANCEMENT DU PROJET DE REQUALIFICATION DE VOIRIE DANS LES RUES DU<br/>GRAND CHENE ET DES CHAMPONNIERES</b> |
|---|

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que le projet de réfection de voirie dans les rues du Grand Chêne et rue des Champonnières a été inscrit au budget 2020 pour un montant prévisionnel de 150 000 € HT.

Le programme de travaux prévoit :

- Réfection de la couche de roulement
- Réfection des trottoirs et bordures
- Réhabilitation des réseaux EU et EP
- Enfouissement des réseaux aériens

Pendant le mois d'août 2020, le Conseil Départemental a publié son plan de soutien aux territoires qui détermine les subventions que peuvent recevoir les communes. Il prévoit notamment une enveloppe exceptionnelle de 7 millions d'euros sur 2020 et 2021 pour relancer le BTP. Notre commune pourra donc déposer un dossier pour les travaux de voirie prévus rue du Grand Chêne et rue des Champonnières.

Cette enveloppe risquant d'être rapidement épuisée, il est proposé de lancer le projet pour passer à la phase opérationnelle et permettre au maire de demander les subventions.

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

- **DECIDE** de lancer les travaux de requalification de voirie dans les rues du Grand Chêne et des Champonnières.
- **DECIDE** de solliciter les cabinets d'études spécialisés pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération
- **SOLLICITE** toutes les subventions pour le financement de ce projet.
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou à défaut un adjoint de la signature de toutes les pièces nécessaires à ce dossier.

Délibération reçue en préfecture le 18 septembre 2020

## DECLASSEMENT ET CESSION DE TERRAIN COMMUNAL A LA LANDONNIERE

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le projet de cession dans le village de la Landonnière.

Madame Cathie FLEURANCE domiciliée 30 la Landonnière 44190 SAINT HILAIRE DE CLISSON a demandé l'acquisition d'un terrain issu du domaine public d'une superficie de 21m<sup>2</sup>. Sa situation près de la parcelle ZH n°214, permettra au demandeur de se constituer une cour. Par ailleurs, cette parcelle étant située en bord de route, elle n'est d'aucune utilité pour la Commune et son éventuelle cession permettrait de régulariser le parcellaire.

Il précise que, pour être aliénable, le terrain issu du domaine public doit faire l'objet d'un déclassement pour être intégré au domaine privé communal. Du fait que ce changement ne porte en rien atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie, il n'est pas nécessaire de réaliser une enquête publique telle qu'elle est définie à l'article L 141-3 du code de la voirie routière.

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

Vu la délibération du 19 décembre 2019 fixant les tarifs pour les délaissés communaux

Vu l'avis du service des domaines du 02/09/2020

**DECIDE** de procéder au déclassement du terrain mentionné ci-dessus d'une superficie d'environ 21 m<sup>2</sup> pour l'intégrer au domaine privé communal

**DONNE** son accord quant à la vente des terrains susvisés à Madame Cathie FLEURANCE selon les conditions suivantes :

Prix de vente : 12 €/m<sup>2</sup>

Frais d'acte authentique à la charge du demandeur

Frais de bornage et de mesurage à la charge du demandeur.

➤ **CHARGE** Monsieur le Maire ou un adjoint de la signature de toutes les pièces nécessaires à ce dossier.

Délibération reçue en préfecture le 18 septembre 2020

## LOTISSEMENT DU CLOS DE LA BRELANDIERE (PHASE 1) : ADOPTION DU CAHIER DES CHARGES

Monsieur Romain RICHARD, adjoint à l'urbanisme rappelle que les travaux d'aménagement du lotissement sont bien avancés et que dans l'attente de leur achèvement vers septembre octobre, il convient maintenant de préparer la phase de cession des lots. Il précise que la majorité des lots sont maintenant attribués et que les quelques lots restants devraient l'être prochainement.

Il explique que la commune a élaboré un cahier des charges qui définit le fonctionnement du lotissement ainsi que les règles d'urbanisme qui y seront applicables. Ce document sera annexé à la présente délibération.

Il présente alors les principales dispositions du cahier des charges.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, et à 17 voix « pour » ;

*Nathalie VOLPATO et ASUMAN GUNEY intéressées par cette affaire ne prennent pas part au vote*

- **ADOpte** le cahier des charges du lotissement du Clos de la Brelandière qui sera annexé à la présente délibération.
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou un adjoint de la signature de toutes les pièces nécessaires à ce dossier.

Délibération reçue en préfecture le 18 septembre 2020

## REDEVANCE D'OCCUPATION PROVISOIRE DU DOMAINE PUBLIC PAR LES OUVRAGES DES RESEAUX PUBLICS DE DISTRIBUTION DE GAZ

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la commune perçoit une redevance pour occupation du domaine public de la commune par les ouvrages des réseaux publics de distribution de gaz.

Il explique que cette redevance a été créée par le décret n°2007-606 du 25 avril 2007.

Il propose au Conseil Municipal, concernant les réseaux de distribution :

**Article 1 :** de fixer le montant de la redevance pour occupation du domaine public par application du taux de 100% par rapport au plafond de 0.035 €/mètres de canalisation de distribution prévu au décret susvisé et sur la base des éléments de calcul suivants :

$$\text{Redevance} = [(0.035 \text{ €}) \times L] + 100 \text{ €}] \times \text{CR}$$

Où, L représente la longueur des canalisations sur le domaine public communal exprimée en mètre, 100 € représente un terme fixe.

Où, CR représente le coefficient de revalorisation tenant compte de l'évolution de l'indice ingénierie depuis la parution du décret n°2007-606 du 25 avril 2007.

**Article 2 :** Que ce montant soit revalorisé chaque année :

- sur la base de longueur actualisée du réseau de distribution de gaz implantée sur le domaine public communal
- par application de l'index ingénierie mesuré au cours des douze mois précédent la publication de l'index connu au 1<sup>er</sup> janvier ou tout autre index qui viendrait à lui être substitué.

**Article 3 :** Conformément à l'article L2322-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la règle de l'arrondi à l'euro le plus proche est appliquée

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

- **ADOPTE** les propositions qui lui sont faites concernant la redevance d'occupation du domaine public par les ouvrages des réseaux publics de distribution de gaz.

Délibération reçue en préfecture le 18 septembre 2020

|  |
|--|
| <b>LOTISSEMENT DU CLOS DE LA BRELANDIERE (PHASE 1)°: RESERVATION ET<br/>CESSION D'UN LOT</b> |
|--|

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commercialisation des lots libres du lotissement du Clos de la Brelandière est ouverte depuis le début de l'été 2020.

Le prix de vente pour chacun des lots a été fixé par délibération du 4 juin 2020.

Il précise que le Conseil Municipal doit maintenant se prononcer sur la réservation et la cession des lots aux personnes concernées.

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

- **AUTORISE** la cession du lot à la personne mentionnée ci-dessous :

| <b>LOT</b> | <b>SURFACE (m<sup>2</sup>)</b> | <b>NOM</b>  |
|------------|--------------------------------|---|
| 1          | 482                            | Richard CLENET domicilié 8 la Morinière<br>44190 SAINT HILAIRE DE CLISSON |

- **PRECISE** que la réservation est valable 6 mois renouvelable une fois sur demande de l'acquéreur.
- **PRECISE** que la réservation est effective après le versement d'un acompte de 500 € de la part de l'acquéreur.
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou à défaut un adjoint de la signature des documents nécessaires à l'exécution de cette décision.

Délibération reçue en préfecture le 18 septembre 2020