

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE
DE
MARSAC-SUR-DON

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 25/01/2024
SEANCE ORDINAIRE

Date de convocation : le 18/01/2024

Date d'affichage : le 18/01/2024

Date de transmission des notes explicatives de synthèse : le 18/01/2024

Nombre de conseillers :

- en exercice : 19
- présents : 12
- représentés : 05
- Absents : 02
- votants : 17

PRÉSENTS : M. de TROGOFF Hervé, Maire, Mme BOURDEAU Odile, Mme FIOT Nathalie, Mme HEUZE Jacqueline, M. COUROUSSÉ Gilles, M. GAIGÉARD Dominique, Mme MONNIER Sarah, M. POUPARD Dominique, M. ROPTIN Michel, M. ROUILLON Gérard, M. TISSOT Yves, M. VICET Régis

EXCUSÉS : Mme DELORME Julie (*pouvoir à M. POUPARD Dominique*), Mme PINSON-LERAY Géraldine (*pouvoir à M. de TROGOFF Hervé*), M. JACQMIN Philippe (*pouvoir à Mme BOURDEAU Odile*), Mme TEMPLE Aurélie (*pouvoir à Madame MONNIER Sarah*), Mme WEILAND Coralie (*pouvoir à Mme FIOT Nathalie*)

ABSENTS : Mme SALMON Karen, M. LE CALOCH Christian

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. ROUILLON Gérard

Ordre du jour

A	Désignation du secrétaire de séance
----------	--

B	Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 1^{er} décembre 2023
----------	---

C	Finances - Economie
----------	----------------------------

1. Autorisation d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du BP 2024 – Budget principal
2. Acquisition d'un terrain et ses bâtiments situés 7 rue du Général de Gaulle
3. Pâtisserie-salon de thé-snacking-dépôt de pain – Etudes préalables – Sollicitation de subvention
4. Maison de santé (médecin + pharmacie) – Etudes préalables – Sollicitation de subvention

D	Urbanisme
----------	------------------

1. Approbation du Plan Local d'Urbanisme
2. Définition des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) sur le territoire communal

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 1^{er} décembre 2023

Monsieur le Maire souhaite savoir si l'ensemble des élus a bien reçu et lu le procès-verbal du Conseil du 1^{er} décembre 2023 et demande s'il y a des remarques.

En l'absence d'observation, le procès-verbal du conseil municipal du 1^{er} décembre 2023 est adopté à l'unanimité.

Finances-Economie

1. Autorisation d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du BP 2024 – Budget principal

Monsieur le Maire indique que la Commune ne peut pas fonctionner s'il n'y a pas un minimum d'autorisations budgétaire. La loi prévoit que les communes puissent dépenser un quart des crédits d'investissements qui ont été ouverts l'année précédente sous réserve que le Conseil municipal donne son autorisation au Maire.

Monsieur le Maire propose au Conseil de l'autoriser à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2024, à hauteur de 25 % des prévisions budgétaires 2023 (hors RAR) selon le détail ci-dessous :

CHAPITRE	COMPTE	BP 2023	25 %
040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections	13913	3 951,00	987,75
	139151	2 936,00	734,00
	28158	2 880,00	720,00
	28188	1 120,00	280,00
TOTAL 040 - Opérations d'ordre de transfert entre sections		10 887,00	2 721,75
041 - Opérations patrimoniales	2118	12 500,00	3 125,00
	2132	140 000,00	35 000,00
TOTAL 041 - Opérations patrimoniales		152 500,00	38 125,00
10 - Dotations, fonds divers et réserves	10251	199 078,32	49 769,58
TOTAL 10 - Dotations, fonds divers et réserves		199 078,32	49 769,58
20 - Immobilisations incorporelles	202	52 938,91	13 234,73
	203	7 061,09	1 765,27
TOTAL 20 - Immobilisations incorporelles		60 000,00	15 000,00
204 - Subventions d'équipement versées	204181	10 000,00	2 500,00
	204182	7 560,00	1 890,00
TOTAL 204 - Subventions d'équipement versées		17 560,00	4 390,00
21 - Immobilisations corporelles	2131	434 623,73	108 655,93
	2135	2 852,42	713,11
	2138	7 028,18	1 757,05
	2151	52 725,25	13 181,31
	2157	101 243,45	25 310,86
	2183	36 139,92	9 034,98
	2184	13 448,13	3 362,03
	2188	25 666,70	6 416,68
TOTAL 21 - Immobilisations corporelles		673 727,78	168 431,95
23 - Immobilisations en cours	231	479 488,90	119 872,23
TOTAL 23 - Immobilisations en cours		479 488,90	119 872,23
26 - Participations et créances rattachées à des participations	261	300,00	75,00
TOTAL 26 - Participations et créances rattachées à des participations		300,00	75,00
TOTAL		1 593 542,00	398 385,50

En l'absence de question, il est procédé au vote.

A l'unanimité
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

2. Acquisition d'un terrain et ses bâtiments situés 7 rue du Général de Gaulle

Monsieur le Maire explique que la Commune a la possibilité d'acheter ce qu'il appelle la « Maison COCAUD » qui se trouve à côté de la boulangerie. Les héritiers ont donné leur accord pour vendre ce bâtiment et son terrain de 457 m² au prix de 90 000 € net vendeur. Monsieur le Maire précise que les frais de notaire, pris en charge par la Commune, seront réduits car nous sommes une Commune qui achète.

Il est proposé au Conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte d'acquisition du terrain et ses bâtiments situés 7 rue du Général de Gaulle au prix de 90 000 € net vendeur de façon à pouvoir installer ensuite, le projet de pâtisserie-salon de thé-snacking-dépôt de pain.

Monsieur GAIGÉARD demande qu'elle sera la surface commerciale du projet de pâtisserie-salon de thé-snacking-dépôt de pain ?

Monsieur le Maire précise que le sujet sera abordé à la prochaine délibération et tient à ce que la candidate pressentie ne soit pas nommée car elle est en activité et ne souhaite pas que son employeur soit informé de son projet pour le moment.

Madame HEUZE souhaite savoir ce que va devenir le local de l'ancienne boulangerie.

Monsieur le Maire lui répond qu'il ne sait pas encore.

Madame HEUZE pensait que la Commune envisageait de l'acheter ce à quoi Monsieur le Maire répond que ce n'est pas le cas.

Monsieur POUPARD souligne que la surface de la « Maison COCAUD » est plus importante que le local de l'ancienne boulangerie.

Monsieur le Maire explique qu'il s'agit de la meilleure option, qu'un travail a été mené avec la porteuse de projet pour les travaux à réaliser car la Commune souhaite que le projet soit mené en collaboration.

Monsieur GAIGÉARD demande s'il y aura un loyer d'appliqué.

Monsieur le Maire répond par l'affirmative sur le même principe que les autres bâtiments communaux loués. Il souhaite également souligner que l'objectif n'est pas que la Commune devienne un centre de profit. Le loyer devrait être de 400 € pour le RdC et de 200 € pour l'étage.

Monsieur le Maire répète dans l'ordre : pâtisserie, salon de thé, snacking et dépôt de pain. Le pain ne sera pas fabriqué à Marsac-sur-Don.

Monsieur GAIGÉARD demande si les pâtisseries seront fabriquées sur place ce à quoi Monsieur le Maire répond oui. Monsieur GAIGÉARD souhaite savoir si un four sera mis à la disposition de la porteuse de projet.

Monsieur le Maire, afin de poursuivre, indique que ce sera vu à la prochaine délibération et demande s'il y a des observations concernant cette acquisition ?

En l'absence de question complémentaire, Monsieur le Maire procède au vote.

A l'unanimité
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

3. Pâtisserie-salon de thé-snacking-dépôt de pain – Etudes préalables – Sollicitation de subvention

Monsieur le Maire explique que cette délibération permet de commencer les études préalables et de solliciter une subvention.

Pour que ce nouveau commerce puisse exister le plus vite possible, il faut démarrer rapidement les travaux. Bien évidemment, ces derniers ne pourront pas commencer temps que l'acte d'acquisition ne sera pas signé mais rien n'empêche la Commune de :

- démarrer en parallèle les études préalables et les travaux ensuite,
- solliciter une subvention dans le cadre de l'AMI Cœur de Bourg.

Pour cela, il faut que le Conseil municipal accepte que la Commune :

- lance les missions de maîtrise d'œuvre et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pendant les travaux,
- sollicite le financement du Conseil départemental à hauteur de 40 %.

Monsieur le Maire ne sait pas encore quel sera le coût réel d'installation et qu'il le saura seulement à la réception des devis mais pour les obtenir, il faut lancer le projet.

Monsieur GAIGEARD demande qu'elle sera la durée du bail ? Monsieur le Maire répond que la durée sera la durée habituelle : 3, 6 ou 9 ans. Il précise qu'un accord a été signé avec la porteuse de projet. Il ne s'agit pas d'un accord qui nous engage définitivement mais cette personne est réellement partante, elle a déjà fait toute une série de démarches. La durée du bail sera donc évoquée ultérieurement.

Monsieur GAIGEARD souhaite également savoir si la porteuse de projet a fait un audit sur la rentabilité, la faisabilité du projet. Monsieur le Maire confirme que c'est le cas, que lui-même voulait avoir ses chiffres. Monsieur GAIGEARD s'inquiète sur la quantité de baguettes qu'elle devra vendre pour payer le loyer évoqué précédemment. Monsieur le Maire affirme qu'elle se rémunèrera sur la pâtisserie qu'elle réalisera et sur le snacking. Il rappelle qu'il n'y a plus rien à Marsac-sur-Don, que la vraie rentabilité est là. Monsieur le Maire informe les élus que la marge moyenne sur vente réalisée dans les boulangeries-pâtisseries est de l'ordre de 70 % du chiffre d'affaires.

S'il n'y a pas d'autre question, le Conseil passe au vote.

A l'unanimité
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

Monsieur le Maire tient à dire un petit mot sur le projet : au RdC, devant face à la rue du Général de Gaulle, il y aura le magasin et dans la partie arrière (où se trouve actuellement la cuisine), il y aura le laboratoire. Au 1^{er} étage, il y aura des tables pour le salon de thé et le snacking en plus des quelques tables du bas et des tables qui seront dehors. L'objectif est que cela fonctionne le plus vite possible. Monsieur le Maire précise que la porteuse de projet va acheter son matériel et que la Chambre des métiers et de l'artisanat va prendre à sa charge une partie de l'étude de faisabilité le solde, étant pris en charge par la Communauté de Communes.

4. Maison de santé (médecin + pharmacie) – Etudes préalables – Sollicitation de subvention

Monsieur le Maire rappelle que le cabinet infirmier et le cabinet d'ostéopathie ont ouvert le 6 mars 2023. Le médecin a donné son accord pour déménager dans les locaux de la maison de santé en 2025. Monsieur le Maire informe les élus qu'il y a une loi qui est passée, qui autorise les pharmacies qui sont situées dans une

commune limitrophe à ouvrir une annexe de pharmacie. Une discussion a déjà été menée avec la pharmacie de Derval, une autre commence avec la pharmacie de Nozay.

Monsieur le Maire propose donc la présente délibération qui permettra de poursuivre les travaux de la maison médicale pour installer le médecin et une annexe de pharmacie.

Le financement sera composé d'une subvention du conseil départemental de 40 % et de 60 % d'autofinancement.

Il est proposé au conseil de lancer la mission de maîtrise d'œuvre et d'approuver le plan de financement.

Il est procédé au vote.

A l'unanimité

Pour : 17

Contre : 0

Abstention : 0

Urbanisme

1. Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit de la dernière étape. Il tient à remercier l'ensemble des membres de la Commission Urbanisme et Monsieur POUPARD qui ont participé activement au résultat présenté ce jour, qui paraît tout à fait adéquat pour la commune de Marsac-sur-Don pour les 10 années à venir.

Monsieur POUPARD, Adjoint à l'Urbanisme prend la parole et confirme qu'il s'agit ici de la dernière étape du PLU qui suit l'arrêt du PLU. Le document qui a été arrêté a été envoyé à l'ensemble des services de l'Etat qui avait 3 mois pour rendre réponse.

A l'issue de ces 3 mois, la Commune a sollicité auprès du Tribunal administratif un Commissaire enquêteur qui a réalisé l'enquête publique du 15 septembre au 14 octobre. Quinze jours après cette enquête, où chacun a pu venir faire ses observations, la Commissaire enquêteur a rendu son rapport que chacun des habitants a pu voir puisqu'il est en ligne sur le site internet de la Commune pour une durée d'un an.

Entre cette période et l'approbation du PLU, les services de l'Etat ont de nouveau été contactés pour répondre à leurs observations. Avant la réception du rapport de la Commissaire enquêteur, un avis communal a été apporté à l'ensemble des observations qui a été fait par le public.

Monsieur POUPARD précise que tout n'a pas été modifié. Les principales modifications portent sur la forme notamment pour les services de l'Etat. Il y a quelques modifications sur le fond qui ont été prises en compte également à savoir :

- Pièce n°2 tome 3 justifications : STECAL Ny ; remplacement de l'aire de stockage de 3 000 m² initialement prévue par un bâtiment couvert de 3 000 m² (observation de l'ETA concerné) ;
- Pièce n°2 tome 3 justification : modification du tracé de l'extension de la voie communale ZN35 en conformité avec les recommandations des Services départementaux ;
- Pièce n°4 OAP : rajout de 2 OAP pour les STECAL Ay1 et Ny afin d'y reporter les règles environnementales spécifiques à l'activité et à la situation géographique des 2 ETA ainsi que la gestion des eaux de ruissellement (observation de la DDTM, de la MRAE et de riverains) ;
- Pièce n°6 règlement écrit : limitation des extensions de construction en zone A et N à 40 m² (avis du CDPENAF) ;
- Pièce n°4 OAP : rajout de lots à construire sur l'OAP impasse du Moulin de la Roche afin de respecter le quota de logements/ha en conformité avec les recommandations du SCOT ;
- Pièce n°6 règlement écrit : suppression de certaines zones Ap (demande de la Chambre d'agriculture) ;
- Pièce n°2 tome 3 justifications et pièce n°5 règlement graphique : rajout dans la liste des changements de destinations possibles, de 2 bâtiments correspondants aux critères retenus lors de la présentation du PADD, au 13 la Herpinais et au 14 la Herbretais (observations de particuliers lors de l'enquête publique) ;

- Pièce n°2 tome 3 justifications et Pièce n°7d : ajout d'une réserve foncière de 120 m² impasse du Moulin de la Roche afin d'élargir la voir communale ;
- Pièce 7b servitude I3 : rajout d'informations visant à mieux définir les contraintes et obligations liées à la présence sur le territoire d'un pipe-line gaz (observation GTR gaz) ;
- Pièce 7b servitude I4 : rajout d'informations éléments complémentaires visant à mieux définir les contraintes et obligations liées à la présence sur le territoire d'une ligne à THT de 250 000 volts (observation Enedis) ;
- Pièce 7f inventaire bocager : rajout au document du rapport d'Inventaire et de Diagnostic Bocager établi en 2021, avec la cartographie précise des linéaires, haies et arbres isolés et les mesures d'autorisation.

Monsieur le Maire ajoute qu'aujourd'hui, il y a énormément de contraintes et ce qui est proposé dans le PLU est vraiment « l'optimal » de ce qui pouvait être fait en fonction de ces contraintes tout en protégeant l'avenir. Monsieur POUPARD complète en informant les élus qu'il y a deux points sur lesquels la Commune s'est défendue :

- la DDTM et le Conseil départemental demandaient d'inscrire en zone UB, 21 lots à l'hectare et non 17 lots parce que sur la zone UA, le centre-bourg historique, la Commune est à 21 lots à l'hectare mais c'est normal puisqu'il s'agit du centre. Il a donc été expliqué à la DDTM et au Conseil départemental que pour le moment, la Commune se conformait au SCOT et que si ce dernier devait évoluer dans les années à venir, la Commune apporterait une modification.
- Le deuxième point était de conserver la zone 2AU, située en dessous du futur lotissement que la Commune envisage de réaliser sur la zone des Crocs. Les services de l'Etat demandaient de faire un effort ou de supprimer cette zone. La Commune a souhaité la conserver simplement parce que le diagnostic archéologique n'était pas effectué lorsque la Commune a rencontré les services de l'Etat. Il fallait donc garder une sécurité.

Madame BOURDEAU demande s'il y a un nombre de logements à construire obligatoire par année ce à quoi, il lui est répondu qu'il n'y a aucune limitation. L'objectif est de pouvoir construire 30 logements rue du Moulin de la Roche et 28 logements sur « Les Crocs » sans compter les OAP (*Orientations d'Aménagement et de Programmation*). Cela amènerait 200 habitants de plus à la Commune.

Monsieur GAIGARD souhaite savoir si les infrastructures seraient en capacité de suivre. Monsieur le Maire explique que la seule infrastructure fondamentale pour la Commune concerne le lagunage qui est prévu pour 1 000 équivalents d'habitants et aujourd'hui, la Commune est à 650. Il y a donc une marge.

Monsieur le Maire fait remarquer qu'il n'est pas prévu de zone artisanale dans l'immédiat mais un terrain est inscrit en 2AU et s'il y a demande, avec délibération du Conseil, il pourra être transformé en zone artisanale. Monsieur POUPARD explique que la zone 2AU est une option qui ne tombe pas au bout de 6 ans et qui est maintenue pendant toute la durée du PLU. Par contre, pour réactivité cette option, il faut un nouveau passage en Conseil municipal et une modification du PLU.

Monsieur POUPARD souhaite faire part aux élus que la Commune n'a pas pu satisfaire deux demandes qui sont arrivées trop tard :

- 1 demande au Plessis qui n'est pas complètement définie et qui est arrivée juste avant l'enquête publique. Elle a été prise en compte mais devra faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU, dans un délai minimale de 6 mois.
- 1 demande pour une ferme pédagogique accompagnée de logements légers. Les logements légers sont limités à ce jour à l'étang de la Roche et tant que le projet n'est pas défini à l'étang de la Roche, il n'est pas prévu de l'étendre ailleurs.

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions.

Il est procédé au vote.

Monsieur GAIGEARD souhaite ajouter un petit mot sur le travail colossal que Monsieur POUPARD a réalisé. Monsieur POUPARD indique que cela a été un plaisir de travailler avec les membres de sa Commission et tous les adjoints.

A l'unanimité
Pour : 15
Contre : 0
Abstention : 2

2. Définition des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) sur le territoire communal

Monsieur le Maire souligne que cette dernière délibération concerne également des obligations qui viennent de l'Etat.

Monsieur POUPARD, également en charge de cette question, prend la parole.

Il explique que la Loi APER (*Accélération de la Production des Energies Renouvelables*) mise en place en mars 2023 fait ressortir que la France est en retard au niveau des énergies renouvelables et que le quota d'énergies renouvelables par rapport à l'énergie consommée totale, est très bas. Il fallait donc trouver un moyen de favoriser ce taux et de donner les moyens aux Communes pour qu'elles puissent identifier des zones d'accélération sur leur territoire qui soient des zones prioritaires.

Le sujet a déjà été évoqué à plusieurs reprises. La Commune avait anticipé puisqu'elle avait déjà identifié certaines zones susceptibles de recevoir des parcs photovoltaïques notamment sur le site de l'ancienne décharge à la Sautais et sur le parking de la salle Les 3 Arches. Il y a une troisième zone sur laquelle la Commune travaille avec la SEM44 qui consiste à mettre un parc photovoltaïque sur la lagune. Il s'agit d'un projet expérimental qui fait l'objet d'une demande de fonds européens.

Monsieur POUPARD a préparé quelques diapositives qu'il présente aux élus.

Il en ressort que :

- la Commune atteint déjà 77 % de production d'énergies renouvelables grâce à plusieurs parcs éoliens raccordés sur la Commune de Marsac-sur-Don mais qui sont installés sur des communes avoisinantes.
- la Commune a des contraintes liées :
 - o aux parcs éoliens existants,
 - o à une trame verte du SCOT,
 - o à une ligne à haute tension,
 - o à une conduite de gaz.
- avec ce qui existe aujourd'hui et ce qui est prévu et estimé dans les années à venir, la Commune devrait atteindre 87 % de production d'énergies renouvelables sur la Commune. Monsieur POUPARD souligne que l'objectif d'ici 2030 est d'atteindre 40 % de production d'énergies renouvelables sur le territoire ce que respecte Marsac-sur-Don au vu des chiffres évoqués précédemment.

Monsieur POUPARD explique que les communes vont devoir faire une remontée d'informations à destination de la Préfecture qui va prendre contact avec les Communautés de Communes qui vont-elles-mêmes discuter entre elles et arbitrer. La Préfecture est susceptible de demander des modifications aux communes.

Monsieur POUPARD indique que les services de l'Etat demandent à la fois de diminuer la consommation actuelle et à la fois d'augmenter la production d'énergies renouvelables.

Il est donc proposé au Conseil d'acter ce qui a été présenté afin de remonter une carte à la Préfecture.

Le élus passent au vote.

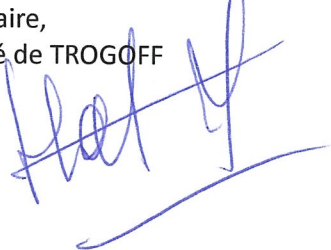
A l'unanimité
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

L'ensemble des délibérations ayant été examiné, Monsieur le Maire clos la séance à 21h16.

APPROUVE A L'UNANIMITE lors de la séance du Conseil municipal du 15 mars 2024

Fait à MARSAC-SUR-DON, le 18 mars 2024

Le Maire,
Hervé de TROGOFF



Le Secrétaire de séance,
Michel ROPTIN



Mis en ligne le **20 MARS 2024**