

COMPTE RENDU DE LA SEANCE PUBLIQUE DU CONSEIL COMMUNAL

DE SAINT HILAIRE DE LOULAY DU 25/01/2022

| <i>Nom et prénom</i> | <i>Présent</i> | <i>Absent représenté</i> | <i>A donné pouvoir à</i> | <i>Absent</i> |
|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| BLAINEAU Isabelle | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Daniel ROUSSEAU | <input type="checkbox"/> |
| DUGAST Véronique | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| DUGAST Frankie | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Véronique DUGAST | <input type="checkbox"/> |
| HUCHET Philippe | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| LARCHER Elodie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| MABIT Lionel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| MATHIEU Vincent | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| PICHAUD Christian | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| ROUSSEAU Daniel | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |
| SECHER Nathalie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> |

Assistait également à la
réunion

Nathalie SECHER a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Le conseil délégué s'est réuni en présence des membres du comité consultatif.

Approbation du compte-rendu du conseil délégué précédent à l'unanimité des membres présents ou représentés.

POINTS DE L'ORDRE DU JOUR NECESSITANT LE VOTE D'UN AVIS

➤ **Approbation de l'avant-projet définitif du lotissement la Nobenne II**

La ville de Montaigu-Vendée souhaite poursuivre l'aménagement du lotissement « La Nobenne » par une seconde tranche située dans le prolongement Nord-Ouest du lotissement comprenant 25 lots déjà construits. L'Avant-Projet Définitif d'aménagement du lotissement « La Nobenne II » prévoit la création de 5 lots libres d'une surface comprise entre 284 et 524 m². La surface cessible du lotissement est de 1 898 m².

Les deux tranches d'aménagement impactent une surface totale de zones humides supérieure à 10 000m², la 2^{ème} tranche d'aménagement de la Nobenne, a donc nécessité une procédure d'Autorisation Environnementale Unique (AEU).

Des mesures de réduction et de compensation sont apportées au sein du projet aux environs de la zone humide préservée. Des mesures de compensation seront également mises en place aux abords de l'ouvrage principal de régulation des eaux pluviales existant dans la 1^{ère} tranche du lotissement. Des mesures complémentaires seront également apportées afin d'optimiser le fonctionnement écologique des sites valorisés et des sites de compensation, afin de suivre leur évolution, les gérer et les pérenniser. L'aménagement de ce lotissement repose donc sur la séquence Eviter – Réduire – Compenser (ERC). Afin de s'assurer de sa mise en œuvre, la ville de Montaigu-Vendée mettra en place un plan de gestion écologique du site.

Le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique, donne un avis favorable à la délivrance d'une autorisation environnementale unique sollicitée en vue de l'aménagement de la deuxième tranche du lotissement « La Nobenne ». En août 2021, AGPU bureau d'étude - paysagiste a été sélectionné pour réaliser l'aménagement paysager de ce secteur en lien avec le bureau d'études de Terres de Montaigu qui réalise les études et le suivi de travaux d'aménagement de voiries et réseaux.

Le coût global des travaux d'aménagement paysager, de voiries et travaux de raccordements des 5 lots est estimé par la Ville de Montaigu-Vendée à la somme de : 205 531€ HT – 246 638€ TTC.

Les travaux d'aménagement sont prévus en mai et la commercialisation devrait débuter en juillet 2022.

Les membres du conseil municipal seront invités à approuver l'avant-projet définitif du lotissement la Nobenne II, à autoriser le lancement des appels d'offres des marchés de travaux et à autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'aboutissement de cette opération.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

à l'unanimité

OU Par 8 voix pour, 2 abstentions

Observations éventuelles

Stationnement sur la parcelle pour chaque lot.

➤ **Approbation de la rétrocession de la première partie des équipements publics de l'opération les Jardins du Chemin Neuf**

Suite à la livraison de la première partie de l'opération immobilière Les Jardins du Chemin Neuf par l'aménageur SOGIMMO, ces derniers ont sollicité l'accord de la Ville de Montaigu-Vendée pour établir la rétrocession des équipements publics situés Rue Henriette Bossard, Commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay.

Une seconde rétrocession sera opérée lors de la livraison de la seconde partie de l'opération.

La présente demande comprend :

- Le transfert des équipements communs ;
- La cession des deux places de stationnements identifiées PK 10 et 11 au programme immobilier ;
- La réception, remise et le transfert de propriété des ouvrages et espaces publics.

Les parcelles concernées sont cadastrées :

- Voiries : section AB numéros 1357, 1365, 1368 et 1369 ;
- Stationnements : section AB numéros 1367, 1346 et 1366.

La rétrocession sera concédée à l'euro symbolique.

Les frais d'actes seront à la charge de SOGIMMO.

La somme de 3 200,00 € séquestrée lors de la signature de l'acte de vente des terrains en provision de dégradation des espaces communs est conservée en séquestre jusqu'à l'établissement de la rétrocession de la seconde et dernière partie de l'opération Les Jardins du Chemin Neuf.

Il sera proposé aux membres du conseil municipal d'approuver la rétrocession de la première partie des équipements publics de l'opération les Jardins du Chemin Neuf situé Rue Henriette Bossard à Montaigu-Vendée comprenant les parcelles AB 1357, 1365, 1368, 1369, 1367, 1346 et 1366 selon les modalités décrites ci-avant, de dire que les frais d'acte seront à la charge de SOGIMMO, de convenir que la somme de 3 200,00 € versée en provision de dégradation des espaces verts publics lors de la signature de l'acte de vente des terrains sera conservée en séquestre dans l'attente de la rétrocession de la dernière partie de l'opération et d'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'aboutissement de cette opération.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

à l'unanimité

OU Par ... voix pour, ... Voix contre, ... abstentions

Observations éventuelles

Mme Elodie Larcher : Combien reste-t-il de logements à vendre ?

Réponse de Nathalie Secher : En décembre, un seul appartement restait en vente. Les logements individuels, pas de certitude sur le nombre de logements vendus.

➤ Approbation des conclusions de l'enquête publique - désaffectation et déclassement d'un chemin rural les Landes de Roussais

Une enquête publique a eu lieu du 8 au 25 novembre 2021 en vue de déclasser du domaine public communal un chemin rural non cadastré d'une surface totale d'environ 8 893m². Le déclassement de ce chemin situé dans la zone d'activités Les Landes de Roussais – est souhaité en vue d'une cession au profit de Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération permettant ainsi l'extension de ladite zone.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de déclassement du domaine public communal du chemin rural au lieu-dit les Landes de Roussais pour la totalité du tracé matérialisé dans le dossier d'enquête.

Plan de situation du projet de déclassement aux Landes de Roussais

Le chemin rural non cadastré figure en teinte rouge sur le plan de situation ci-dessous.



Les membres du conseil municipal seront invités à approuver la désaffectation du chemin non cadastré d'une surface totale d'environ 8 893 m², situé à Montaigu-Vendée, commune déléguée de Saint Hilaire de Loulay, Zone d'Activités les Landes de Roussais, prononcer le déclassement conformément à l'avis du Commissaire enquêteur et son intégration au domaine privé communal.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

à l'unanimité

OU Par ... voix pour, ... Voix contre, ... abstentions

Observations éventuelles

➤ Cession foncière au profit de Terres de Montaigu – Zone des Landes de Roussais

Dans le cadre du projet d'extension du Parc d'Activités Economiques Les Marches de Bretagne situé à Montaigu-Vendée par Terres de Montaigu, Communauté d'agglomération, il sera proposé à la communauté d'agglomération d'acquérir les parcelles nécessaires à l'aménagement de cette extension de zone et appartenant à la commune de Montaigu-Vendée.

Il s'agit des parcelles situées à Montaigu-Vendée, Commune déléguée Saint-Hilaire-de-Loulay, cadastrées 224 section B numéros 12, 13, 14, 30, 31, 493 et 494 d'une contenance totale de 06ha 63a 68ca moyennant le prix principal de 3,00 € le mètre carré.

Précision étant ici faite que les parcelles cadastrées 224 section B numéros 30 et 31 sont actuellement louées au GAEC Les Chênes. Des négociations ont été menées avec l'exploitant des parcelles ci-dessus désignées et ont abouti au versement d'une indemnité d'éviction qui sera supportée par la communauté d'agglomération. Le surplus des parcelles objet de la présente délibération est libre de toute occupation ou location.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

à l'unanimité

OU Par ... voix pour, ... Voix contre, ... abstentions

Observations éventuelles

Mme Elodie Larcher : Y-a-t'il des projets ?

M. Daniel Rousseau : Oui en cours

M. Christian Pichaud : Les Marches de Bretagne ou Les Landes de Roussais

M. Daniel Rousseau : Les Marches de Bretagne

➤ Zone d'Aménagement Concerté Habitat de la Gare – Enjeux de l'opération et lancement d'une consultation pour désigner une assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le 28 septembre 2020, le Conseil communautaire de Terres de Montaigu approuvait la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Quartier de la Gare. Cette opération à dominante économique avait été créée en 2009 sur un large périmètre de 42 hectares.

Le dossier de réalisation n'avait jamais été approuvé alors même que plusieurs opérations publiques ont été actées au sein du même périmètre : engagement pour la réalisation du pôle d'Echange Multimodal (2013), construction du collège Michel Ragon (2015).

Une étude urbaine réalisée en 2018 a par ailleurs confirmé la volonté de proposer de nouveaux logements au cœur du quartier de la Gare. Cette étude a déterminé les enjeux et invariants pour la réalisation des nouveaux programmes.

Enfin, le contexte urbain direct du futur quartier d'habitat est aujourd'hui en pleine mutation. La première phase du PEM avec la rénovation de l'accueil en gare, le nouveau franchissement souterrain sécurisé et la mise en accessibilité sera livrée en avril 2022. Le boulevard des Écrivains sera ouvert à la circulation à l'été 2022. Enfin, la réalisation du quartier tertiaire, limitrophe au nord, sera engagée courant 2023. Les divers réseaux et voiries primaires sont en chantier.

L'ensemble de ces facteurs invite à engager la réalisation du nouveau quartier d'habitat. Cette opération d'aménagement sera réalisée au travers d'une nouvelle procédure de Zone d'Aménagement Concerté dans un périmètre réduit à 8,6 hectares. L'ensemble des fonciers est propriété de Montaigu-Vendée depuis 2021 et se situe sur la Commune de déléguée de Saint-Hilaire de Loulay. Le portage de l'opération sera réalisé par Montaigu-Vendée, compétent en matière d'Habitat.

La délibération propose de valider le principe de création d'une Zone d'Aménagement Concerté à dominante Habitat autour des enjeux et orientations stratégiques suivants :

- Poursuivre la trame de la ville existante et relier le quartier vers les équipements, le centre-ville,
- Favoriser la ville à pied, éloigner les modes doux des circulations motorisées et limiter la place de la voiture,

- Assurer la conservation et la densification de la trame bocagère existante, en faire l'armature urbaine, viaire et paysagère,
- Faire des transversales de la trame bocagère, les jardins linéaires et espaces centraux support de la diversité des pratiques (promenade, espaces de jeux, détente),
- Proposer une variété importante de logements dans la forme urbaine (individuelle à collective), la typologie (studio au 5 pièces) ou les produits (accession libre, produits investisseurs, accession sociale, logements publics),
- Assurer cette diversité dans la mixité pour faire du quartier de la Gare un quartier d'accueil pour tous les habitants de Montaigu-Vendée,
- Faire du quartier de la Gare un quartier ambitieux en matière d'environnement et d'innovation.

Afin de réaliser cette opération aux enjeux forts dans les meilleurs délais, il sera proposé aux membres du conseil municipal d'autoriser le lancement d'une consultation afin de désigner une assistance à maîtrise d'ouvrage pour la création et la réalisation de la ZAC.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

à l'unanimité

OU Par 9 voix pour, 1 abstention

Observations éventuelles

Lieu totem :

- Attention à la fréquentation des jeunes aujourd'hui
- Bien penser à ce projet eu égard aux fréquentations du week-end

POINTS DE L'ORDRE DU JOUR POUR INFORMATION

➤ Dotations et subvention aux bibliothèques au titre de l'année 2022

Le budget global alloué par la commune de Montaigu-Vendée aux 4 bibliothèques municipales (Boufféré, la Guyonnière, St Georges de Montaigu et Saint Hilaire de Loulay) s'élevait en 2021 à 23 447,50 € (1,50 € par habitant).

En fonction de la population au 1^{er} janvier 2022 (chiffres de l'INSEE) et des préconisations figurant dans la convention d'objectifs passée avec le Département, il sera proposé au conseil municipal de maintenir le montant de la dotation par habitant à sa valeur actuelle, soit 1,50 € par habitant :

- Boufféré (3 538 h) : **5 307,00 € (dotation)**
- La Guyonnière (2 830 h) : **4 245,00 € (dotation)**
- St Georges de Montaigu (4 461 h) : **6 691,50 € (subvention versée à l'association)**
- St Hilaire de Loulay (4 813 h) : **7 219,50 € (dotation)**

Le conseil délégué prend note de cette information.

Observations éventuelles

➤ Sollicitation d'une subvention auprès du Conseil Régional des Pays de la Loire au titre du Fonds Régional Jeunesse et Territoires pour le projet du multi-accueil et d'extension du restaurant scolaire

Le 28 septembre 2021, le Conseil Municipal a donné son accord de principe pour la création d'un multi-accueil dans les anciens locaux de l'école publique de Saint-Hilaire-de-Loulay. Le 14 décembre 2021, c'est le principe d'une étude sur l'extension du restaurant scolaire, situé juste à côté, qui a été approuvé. L'objectif est de disposer d'une maîtrise d'œuvre unique pour les deux projets, afin de concevoir un projet d'ensemble cohérent. Les travaux intégreront aussi la création d'une chaufferie commune, afin de remplacer les systèmes de chauffage actuels des bâtiments par un système plus écologique (géothermie ou chauffage au bois).

Ce projet est éligible à une subvention de la région Pays de la Loire au titre du Fonds Régional Jeunesse et Territoires. Le taux de subvention de la région s'élève à 20% du coût Hors Taxes du projet, la subvention étant plafonnée à 50 000 €. Le montant prévisionnel des travaux du projet de Multi-Accueil et d'extension du restaurant scolaire de Saint-Hilaire-de-Loulay n'est pas encore arrêté précisément, mais il est d'ores et déjà certain que la part des travaux éligible au Fonds Régional Jeunesse et Territoires dépassera l'assiette maximale de la subvention, soit 250 000 €. Par conséquent, la demande de subvention peut porter sur le montant maximal de la subvention, soit 50 000 €.

Il sera proposé aux membres du conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter une subvention de 50 000 € auprès du Conseil Régional des Pays de la Loire au titre du Fonds Régional Jeunesse et Territoires pour le projet de multi-accueil et d'extension du restaurant scolaire de Saint Hilaire de Loulay et de l'autoriser à engager toute démarche permettant l'octroi de ces subventions et à signer tout document relatif à ce dossier.

Le conseil délégué prend note de cette information.

Observations éventuelles

Si subvention octroyée, délai de réalisation pour les travaux ?

Mme Elodie Larcher : Demande de subvention fin mars

Informations et questions diverses

- ❖ Restitution des travaux du comité consultatif « l'Arbre dans la Ville »
- ❖ Programme d'investissement 2022
- ❖ Vidange camping-car : signalisation à déplorer.
- ❖ Remarque de Mme Elodie Larcher : Le conseil délégué avec le comité consultatif → concept intéressant.

Dates des conseils délégués et du conseil municipal

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| - | Mardi 1 ^{er} février 2022 à 19h30 | Réunion du conseil municipal |
| - | Mardi 22 mars 2022 à 20h00 | Réunion des conseils délégués |
| - | Mardi 29 mars 2022 à 19h30 | Réunion du conseil municipal |