

PROCES VERBAL DE LA SEANCE

DU CONSEIL MUNICIPAL DE BOUSSAY 10 octobre 2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19
Nombre de conseillers municipaux présents : 16
Nombre de procurations : 2
Nombre de suffrages exprimés : 18
Date de convocation du Conseil Municipal : 3 octobre 2024

Présents : Mme NEAU-REDOIS Véronique, Mme SOULLARD Maude, M. CHAMBRAGNE Sébastien, Mme BREBION Christelle, M. VIRMOUT Cédric, Mme LE ROCH Lénaïck, M. COULONNIER Germain, Mme HAURAY-ROUSSET Nathalie, Mme LEBUZIT-RACAPE CHAUVET Gwenaëlle, Mme LEVEQUE Anita, M. HARDY David, Mme JAUNET Karine, Mme MAOULIDA Anne, M. LOISEAU Julien, Mme MUSSO Florine, M. ROY Mickael.

Excusés :

Mme PUJET Rolande donne procuration à Mme NEAU-REDOIS Véronique
M. DABIN Stanislas

M. CHARRIER Nicolas donne procuration à Mme JAUNET Karine. (Monsieur Nicolas Charrier était présent à l'ouverture de la séance mais l'a quitté à 21h20 pour raisons professionnelles avant les sujets donnant lieu à délibérations. Il a donné procuration à Madame Karine Jaunet).

Président de séance : Mme NEAU-REDOIS Véronique

Secrétaire de séance : Mme MAOULIDA Anne

ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE :

L'ordre du jour suivant est énoncé par Mme le Maire :

PRESENTATION DU DOSSIER DE RECONVERSION DE LA FRICHE SNCF PAR LE CABINET MAUVES

ACTUALITE DES COMMISSIONS COMMUNALES ET INTERCOMMUNALES

POUR DELIBERATIONS :

FONCIER

VNR : Déclassement de la parcelle OK 767 – Ancienne friche SNCF

ZAC DE L'ARDILLAIS - TRANCHE 2

VNR : Approbation du cahier des charges de cession de terrains et de ses annexes et du cahier des prescriptions architecturales et paysagères

VNR : Approbation du plan règlementaire

VNR : Dénomination des voies

AFFAIRES SOCIALES, ENFANCE ET JEUNESSE

MS : Convention relative à l'intervention d'accompagnants d'élèves en situation de handicap (AESH) sur le temps de pause méridienne dans le premier degré

INTERCOMMUNALITE

VNR : Approbation des nouveaux statuts de Clisson Sèvre Maine Agglo

DIVERS

- Retour d'information sur la première permanence « les élus à votre écoute »
- Point sur la décision de la Commission d'appel d'offres sur le concours d'architecte pour la construction de l'Ecole Le Petit Prince

PRESENTATION DU DOSSIER DE RECONVERSION DE LA FRICHE SNCF PAR LE CABINET MAUVES

Mme DONNEZ du cabinet MAUVE, assistante à maîtrise d'ouvrage présente le projet de reconquête de la friche SCNF par une programmation locative sociale.

Elle vient exposer aux conseillers municipaux :

- Les éléments de contexte sur le logement
- Le profil de la population présente sur le territoire
- Les recommandations liées au montage locatif sur l'îlot « friche SNCF »,
- Les recommandations et enjeux généraux pour la réalisation du projet urbain,
- Les formes urbaines recommandées pour le projet : du logement intermédiaire avec quelques « maisons de ville »,
- Le site : profil physique et réglementaire,
- Les points de vigilance et sujet à approfondir,
- L'économie prévisionnelle du projet pour la collectivité,
- Le planning prévisionnel.

Les élus échangent sur le projet.

M. COULONNIER demande si le stationnement ne pourrait pas être prévu en linéaire le long de la voie ferrée afin d'optimiser le foncier. Mme DONNEZ indique que cette optimisation est possible mais que cette solution générera une voie à créer pour permettre une entrée et une sortie du site.

M. ROY demande s'il est possible de phaser le projet et de sortir progressivement les îlots considérant le nombre total de logements prévus à moyen terme avec les projets privés de la Joncière et de Perce Neige. Mme DONNEZ indique que cela peut être prévu au cahier des charges mais que cela risque d'augmenter le coût de l'opération ou de conduire à une absence de réponse des bailleurs.

Madame le Maire ajoute que les formes intermédiaires sont des formes urbaines assez attractives pour les jeunes actifs et que le besoin en logement est avéré pour les T2 et T3.

M. LOISEAU demande si les calculs des bases de loyers sont revus régulièrement. Mme DONNEZ répond que oui.

Les élus échangent ensuite sur la communication à mener sur le projet :

- Le public concerné
- Les commissions d'attributions des logements,
- Les critères de priorisation des dossiers (20% de réservations en principe possible pour la commune).

A l'issue de la présentation et des échanges, Mme DONNEZ indique aux élus qu'ils devront se positionner sur la typologie, sur l'emplacement du parking et de l'équipement prévisionnel enfance, pour permettre la rédaction d'un cahier des charges afin de consulter des bailleurs.

DELIBERATIONS

2024.10.00 ADOPTION DU PROCES VERBAL - SEANCE DU 12 SEPTEMBRE 2024

Vu l'article 78 de la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

Vu l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et le décret d'application n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements,

Vu le procès-verbal de la séance du conseil municipal en date du 12 septembre 2024, mis en ligne sur le site internet de la commune et communiqué à l'ensemble du conseil municipal,

Mme NEAU-REDOIS Véronique demande à l'assemblée si ce procès-verbal appelle des observations.

Le Conseil municipal, entendu cet exposé et après avoir délibéré décide de valider le procès-verbal de la séance du conseil municipal en date du 12 septembre 2024.

ADOPTÉ PAR :

Votes	Sens du vote	Nom des votants
18	Pour	Unanimité

2024.10.01 DECLASSEMENT PARCELLE OK 767 - ANCIENNE FRICHE SNCF

Vu la délibération n°2021.02.06 en date du 18 février 2021 approuvant le plan de financement de l'opération d'acquisition du foncier SNCF et autorisant Madame le Maire à déposer un dossier de demande d'aide financière dans le cadre du Plan de relance – Fonds Friches pour l'appel à projets Etat-Région « Recyclage foncier » en Pays de la Loire,

Vu la fiche action n°9 du Plan guide portant sur le quartier de la gare et les enjeux identifiés sur ce secteur, à savoir :

- mobilités et intermodalités en lien avec la desserte ferroviaire ;
- offre d'habitats ;
- offre de services (santé, locaux associatifs...)
- valorisation de l'entrée nord du centre-bourg.

Vu l'article L 2141-1 u code général de la propriété des personnes publiques selon lequel un bien d'une personne publique, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Vu l'article L 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques disposant que lorsqu'un bien d'une personne publique n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, il ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

Madame le Maire rappelle que par acte authentique en date du 16 septembre 2022, la commune a acheté le foncier de la SNCF (parcelle K 767 d'une superficie de 9 657 m²) et qu'elle a obtenu une subvention pour la reconquête de cette friche au titre des aides de France relance d'un montant de 63 154 €

La commune a mandaté l'assistant à maîtrise d'ouvrage MAUVE pour travailler à la reconquête de cette friche dans le respect du plan guide, par une programmation locative sociale.

L'immeuble dépend à ce jour du domaine public de la commune, du fait de l'absence de déclassement au moment de son acquisition, et de son origine ferroviaire.

Madame le Maire rappelle que le déclassement d'un bien du domaine public s'opère en deux étapes :

- Constat de la désaffectation matérielle : en l'espèce, le bien n'est plus affecté à un service public ni à l'usage direct du public,
- Classement de la parcelle dans le domaine privé de la commune, par délibération.

CONSIDERANT que la parcelle K 767 n'est plus affectée à un service public ou à l'usage direct du public, et qu'il résulte de cette situation une désaffectation de fait de ce bien

CONSIDERANT la nécessité de classer cette parcelle dans le domaine privé de la commune afin de mener l'opération de reconquête de cette friche dans le respect du plan guide,

Le Conseil municipal, entendu cet exposé et après avoir délibéré décide de constater la désaffectation matérielle de la parcelle K 767, puis de la déclasser du domaine public communal afin de l'intégrer dans le domaine privé communal. Madame le Maire est autorisée à signer tout document se rapportant à cette opération.

ADOPTÉ PAR :

Votes	Sens du vote	Nom des votants
18	Pour	Unanimité

2024.10.02 : ZAC DE L'ARDILLAIS - TRANCHE 2 - APPROBATION DU PLAN REGLEMENTAIRE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté, et ses articles R.311-6 et suivants relatifs à la réalisation des zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération n° 2008.03.08 du 22 février 2008 par laquelle le conseil municipal a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Ardillais,

Vu les délibérations n° 2015.12.04 et n°2015.12.05 du 10 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal a approuvé la modification du dossier de création et du dossier de réalisation de la ZAC de l'Ardillais,

Vu l'achèvement des travaux de la première tranche de cette ZAC,

Vu l'arrêté préfectoral n°2022-347 du 26 avril 2022 prescrivant une opération de fouille archéologique préalablement à la réalisation du projet de la ZAC de l'Ardillais Tranche 2 sur les parcelles cadastrées section ZW 44p,45,46p,47p et le marché public correspondant,

Vu la délibération n° 2023.12.04 du 7 décembre 2023 validant le dossier de consultation des entreprises de la ZAC de l'Ardillais Tranche 2,

Madame le Maire présente à l'assemblée le plan règlementaire de la deuxième tranche de la ZAC de l'Ardillais, amendé pour prendre en considération l'ensemble des prescriptions validées par la commission Urbanisme, et ajusté selon le tout dernier plan de bornage. Ce plan prévoit 22 464 m² cessible réparti sur 51 lots allant de 301 m² à 601 m².

Le conseil municipal, à l'unanimité décide d'approuver le plan règlementaire de la deuxième tranche de la ZAC de l'Ardillais tel qu'annexé à la présente délibération. Madame le Maire est autorisée à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

ADOPTÉ PAR :

Votes	Sens du vote	Nom des votants
18	Pour	Unanimité

2024.10.03 : ZAC DE L'ARDILLAIS – TRANCHE 2 : APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS ET DE SES ANNEXES ET DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains et le projet de Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères de la Tranche 2 de la ZAC de l'Ardillais, annexés à la présente délibération.

Madame le Maire précise que, conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges de cession de terrains (CCCT) définit les droits et devoirs des acquéreurs et de l'aménageur – en l'occurrence la collectivité – dans le cadre de la vente des terrains.

Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il est accompagné du cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) qui précise les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées, et définit notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Ces deux documents (CCCT et CPAP) seront annexés à chaque acte de vente, dont les règles s'imposeront aux constructeurs et opérateurs.

Madame le Maire informe l'assemblée que compte tenu de l'expérience de la première tranche et considérant les conseils en matière architecturale et paysagère délivrés par l'assistant à maîtrise d'ouvrage SIAM conseils et l'architecte conseil de l'Atelier Sites&Projets, les dispositions du CPAP et du CCCT ont été retravaillées et adaptées pour la deuxième tranche.

Concernant le CPAP, les propositions formulées ont été validées par les élus de la commission urbanisme à l'exception du taux d'imperméabilisation et des codes couleurs des descentes d'eaux pluviales.

Concernant le CCCT et de la même façon que pour le CPAP, certaines dispositions ont été redéfinies, en particulier :

- Suppression des dispositions relatives à la desserte par le réseau gaz, la deuxième tranche n'étant pas desservie par le gaz de ville ;
- Augmentation de la retenue de garantie de 500 € à 1 000 € (article 14) ;
- Signature d'une promesse de vente qu'après obtention du visa de l'architecte qui ne pourra intervenir qu'à la suite des modalités suivantes (article 17) :
 - Engagement de l'acquéreur à passer un accord écrit avec l'aménageur portant sur la réservation d'un lot,
 - Prise de contact avec l'architecte conseil dès la phase esquisse,
 - Transmission du permis de construire à l'architecte conseil dans un délai de 4 mois à compter de la signature de l'accord ;
- Obligation d'installation une cuve de récupération d'eaux pluviales non fournie par la commune (article 24)
- Modification des dispositions sur la collecte des ordures ménagères (article 26) ;

Après avoir pris connaissance des projets de CCCT et de CPAP de la ZAC de l'Ardillais Tranche 2, le conseil municipal, à l'unanimité décide :

D'APPROUVER le projet de cahier des charges de cession de terrain (CCCT) ainsi que le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP), de la tranche 2 de la ZAC de l'Ardillais, annexés à la présente délibération.

AUTORISE Madame le Maire à procéder aux ajustements strictement nécessaires après avis de l'architecte conseil et de la commission urbanisme.

AUTORISE le Maire à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

DIT que la présente délibération sera adressée à la Préfecture de Loire-Atlantique et à la Trésorerie.

ADOPTÉ PAR :

Votes	Sens du vote	Nom des votants
18	Pour	Unanimité

2024.10.04 : ZAC DE L'ARDILLAIS – TRANCHE 2 - DENOMINATION DES VOIES

Vu l'article L. 2121-29 du code général des collectivités territoriales (CGCT), aux termes duquel le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,

Vu l'article L.2121-30 du code général des collectivités territoriales (CGCT) disposant que la dénomination des voies communales est établie par une délibération du conseil municipal.

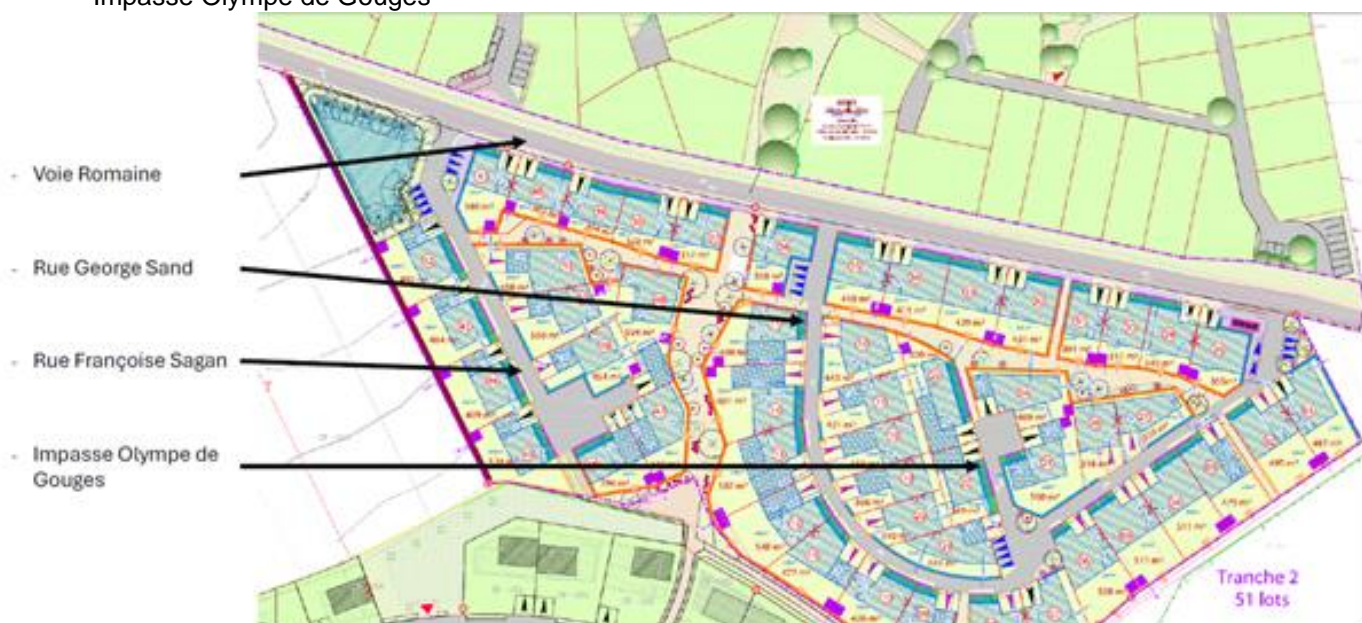
Madame le Maire informe le conseil municipal qu'il appartient à ce dernier de fixer la dénomination des voies lorsque celles-ci sont communales. Elle présente le travail de la commission urbanisme à ce sujet et les propositions de dénominations des voies de la Tranche 2 de la ZAC de l'Ardillais :

- Voie Romaine
- Rue George Sand
- Rue Françoise Sagan
- Impasse Olympe de Gouges

Après échange de l'assemblée, il est décidé de modifier la rue Françoise Sagan en Impasse Françoise Sagan.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité valide le nom des rues de la deuxième tranche de la ZAC de l'Ardillais, comme suit :

- Voie Romaine
- Rue George Sand
- Impasse Françoise Sagan
- Impasse Olympe de Gouges



Madame le Maire est chargée de communiquer cette information aux services de secours, du cadastre, de la poste et tout autre service concerné.

ADOPTÉ PAR :

Votes	Sens du vote	Nom des votants
18	Pour	Unanimité

2024.10.05 CONVENTION AESH SUR LE TEMPS MERIDIEN

Vu la loi n°2024-475 du 27 mai 2024 visant la prise en charge par l'Etat de l'accompagnement humain des élèves en situation de handicap durant le temps de pause méridienne.

Madame Maude Soullard, adjointe aux Affaires scolaires expose que cette loi met à la charge de l'État, à compter de la rentrée 2024-2025, l'accompagnement humain des élèves en situation de handicap durant le temps de pause méridienne dans les écoles et établissements scolaires publics et privés sous contrat. Cette loi a pour objectif de favoriser la continuité de l'accompagnement des élèves en situation de handicap et de faciliter leur accès au service de restauration scolaire

Le Directeur Académique des Services de l'Education Nationale (DASEN) de Loire-Atlantique a adressé un courrier à l'ensemble des maires du département afin d'explicitier les modalités de cette prise en charge et proposer un modèle de convention soumis à l'attention du conseil municipal. Les modalités de prise en charge financière nécessitent en effet, la conclusion d'une convention entre chaque commune et l'Etat. Les articles de la convention font l'objet d'une présentation à l'assemblée.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de valider le projet de convention relative à l'intervention d'accompagnants d'élèves en situation de handicap sur le temps de pause méridienne dans le premier degré.

Votes	Sens du vote	Nom des votants
19	Pour	Unanimité

2024.10.06 APPROBATION DES NOUVEAUX STATUTS DE CSMA

Issue de la fusion des communautés de communes de la Vallée de Clisson et de Sèvre, Maine et Goulaine au 1er janvier 2017, Clisson Sèvre et Maine Agglo dispose de statuts, dont la dernière version a été approuvée par le Conseil communautaire en date du 24 septembre 2024.

Afin de prendre en compte certaines évolutions législatives et de proposer une rédaction plus précise de certains domaines de compétences de Clisson Sèvre et Maine Agglo, cette version actualisée des statuts a été préparée et présentée, dans le cadre de plusieurs réunions de travail, à l'ensemble des communes membres.

Aucun transfert de compétences nouvelles n'intervient au travers de la révision de ces statuts.

Les modifications principales portent sur :

- L'ajout d'une précision en matière de « promotion du tourisme » (2.1), permettant l'intervention éventuelle de la Communauté d'agglomération en matière d'accompagnement dans le développement touristique du territoire
- L'ajout d'une précision en matière de PLU (2.2), et notamment sur la capacité d'opposition au transfert à l'EPCI pour lesquels les communes se sont prononcées,
- La précision liée à la mise en œuvre des actions à porter par la Communauté d'agglomération prévues au sein du Programme Local de l'Habitat (2.3)
- L'inscription des compétences obligatoires déjà exercées Eau (2.8), Assainissement des eaux usées (2.9) et Gestion des eaux pluviales urbaines (2.10),
- La modification, suite aux évolutions législatives, de l'intitulé « Compétences optionnelles » en « Compétences supplémentaires » (Article 3),
- Le rattachement de l'éclairage public à la compétence « voiries et parcs de stationnement d'intérêt communautaire » (3.1),
- L'ajout d'une précision concernant la mise en œuvre par la Communauté d'agglomération, d'actions découlant du PCAET (3.2),

- La reformulation de la rédaction en matière de participation financière aux cotisations d'assurance des sapeurs-pompiers volontaires du territoire (4.1),
- La reformulation de la rédaction de l'article 4.2 en matière de patrimoine bâti communautaire,
- L'ajout d'un article 4.3 concernant la construction, l'aménagement, l'entretien et la gestion d'équipements communautaires,
- L'évolution de la rédaction de l'article 4.5 en matière d'actions culturelles,
- L'évolution de l'article 4.9 en matière de liaisons douces,
- L'ajout de l'article 4.10 concernant le PCAET,
- L'ajout de l'article 4.11 concernant la production d'énergie renouvelable, pour tenir compte des récentes évolutions législatives prévues à l'article L.2224-32 du CGCT,
- L'ajout de l'article 4.12 concernant l'emploi et l'insertion, compétence étant jusqu'alors intégrée dans l'action sociale d'intérêt communautaire.

A compter de la notification de cette délibération du 24 septembre 2024 au maire de chacune des communes membres, le conseil municipal dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer sur la modification envisagée. La décision de modification est subordonnée à l'accord des conseils municipaux dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement.

La décision de modification est prise par arrêté du représentant ou des représentants de l'Etat dans le ou les départements intéressés.

Il est donc proposé au Conseil municipal de se prononcer sur la modification des statuts telle qu'actée par le conseil communautaire par délibération du 24 septembre 2024.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.5216-5 et L.5211-17,

CONSIDÉRANT que par délibération en date du 24 septembre 2024, le conseil communautaire de Clisson Sèvre Maine Agglo a approuvé la modification de ses statuts, et qu'il revient donc aux conseils municipaux de ses communes membres de se prononcer sur la modification envisagée,

CONSIDERANT que la présente révision des statuts et des compétences exercées par Clisson Sèvre et Maine Agglo n'entraîne aucune évaluation des charges transférées,

CONSIDERANT le projet de nouveaux statuts, ci-annexés,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide d'approuver les nouveaux statuts de Clisson Sèvre et Maine Agglo. Les présents statuts entreront en vigueur à compter du caractère exécutoire de l'arrêté du représentant de l'Etat.

Votes	Sens du vote	Nom des votants
18	Pour	Unanimité

DIVERS

- Retour d'information sur la première permanence « les élus à votre écoute »
- Point sur la décision de la Commission d'appel d'offres sur le concours d'architecte pour la construction de l'Ecole Le Petit Prince

DATE DE MISE EN LIGNE SUR LE SITE INTERNET COMMUNAL : 24/10/2024

SIGNATURES

Le Président
Mme NEAU-REDOIS Véronique

Le secrétaire
Mme MAOULIDA Anne