

COMMUNE DE LUITRÉ- DOMPIERRE

EXTRAIT DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 JUILLET 2022

Nombre de Conseillers :

En exercice :	23
Présents :	17
Votants :	22
Pouvoirs :	05

Date de la convocation :
6 juillet 2022

Date d'affichage :
6 juillet 2022

L'an deux mil vingt-deux, le treize juillet à vingt heures les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances (salle Roncevaux 9 rue de la Mairie) sous la présidence de Monsieur **Michel BALLUAIS**, Maire, après convocation en date du 6 juillet 2022 adressée individuellement par écrit à chacun des membres.

Présents :

Adjoints : : Mme GALODÉ - M. GARDAN - Mme BLIN - M. ROGER - Mme GARCIES –
Conseillers municipaux : Mme MORAZIN - M. PIVETTE – Mme BÉLAIR - M. CORBIÏN -
Mme CHEMIN - Mme JOHAN - M. PARIS - M. GÉHANNIN – M. SALMON - M.
DESHAYES – MAURAI -

Excusé(es) : M. DELAUNAY (pouvoir M. PIVETTE) - M.LIGER (pouvoir M. ROGER) -
Mme LEMONNIER - Mme MAUPILÉ (pouvoir M. ROGER) - Mme LEBON (pouvoir Mme
BLIN) - M. BÉCHU (pouvoir à M. SALMON) -

Secrétaire de séance : Madame **GALODÉ Monique** est désignée secrétaire de
séance.

ADOPTION DU PROCES-VERBAL DU 16 JUIN 2022

M. le Maire demande s'il y a des observations à formuler sur le procès-verbal du 16 juin 2022. Aucune observation n'étant formulée, le compte-rendu est adopté à l'unanimité.

AJOUT A L'ORDRE DU JOUR

DIA 11 RUE DE NORMANDIE – HABITATION DE M. ANDRE RENAULT

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/079 : CONTRAT D'OBJECTIFS DEVELOPPEMENT DURABLE : VALIDATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION DES ACTIONS

Rapporteur : M. le Maire

Depuis plusieurs mois, les élus accompagnés par ATELIER DU MARAIS ont réfléchi à un schéma d'aménagement des deux centralités : bourg de Dompierre-du-Chemin et bourg de Luitré.

Après une phase de diagnostic approfondi, les élus ont défini un projet pour le territoire, à l'horizon 2032. Ce document d'aménagement a pour mission de proposer une vision équilibrée du développement de l'ensemble du territoire sous tendu par une volonté de donner à chaque centralité une spécificité, de proposer une offre de logements complémentaire et de rationaliser les équipements sportifs. Ce projet s'inscrit aussi dans la perspective de la limitation de la consommation foncière, de la densification et de l'artificialisation des sols.

Une réunion publique a eu lieu le vendredi 17 juin dans la salle Roncevaux pour présenter le programme d'actions. Lors du COPII du 23 juin 2022, les élus présents ont défini des actions prioritaires (Cf tableau) parmi le plan d'actions issu du Contrat d'Objectifs (montant de l'investissement : 4,6 millions d'euros), fait une approche des financements mobilisables (concernant LEADER : deux principales thématiques émergent - transition écologique et cohésion sociale). Au préalable, il est nécessaire dans le bourg de Dompierre-du-Chemin de procéder à l'enfouissement des réseaux aériens, à la rénovation de l'éclairage public et au renouvellement du réseau d'assainissement sans oublier les travaux de restauration de l'église.

Les panneaux de synthèse du CODD sont visibles en mairie ; un cahier est à la disposition du public pour recueillir les remarques sur ce projet de territoire.

DOMPIERRE-DU-CHEMIN : 2 AXES DE DEVELOPPEMENT

- Le marquage d'une centralité évidente
- Une dynamique touristique à renforcer

Secteur 1 : Zone de loisirs et abords de la RD :

- ❖ Aménagement de la place principale, des abords de la voie verte et de la RD, restructuration du parc de la Belle Aude et aménagement des cabanes étapes

Secteur 2 : Secteur de centralité :

- ❖ Aménagement de la place secondaire, réhabilitation du bâti en pierre en point d'accueil administratif et touristique et de l'entrepôt en halle semi-ouverte

Secteur 3 : Aménagement de stationnements PL, urbanisation (habitat individuel et accueil d'activités artisanales)

Secteur 4 : Aménagement sur la RD

- ❖ Aménagement sur la RD pour favoriser des transversalités est-ouest et sécuriser le cheminement des piétons

Secteur 5 : Création d'une liaison douce

- ❖ Connecter le secteur de centralité au secteur résidentiel nord

BOURG DE LUITRE : 2 AXES DE DEVELOPPEMENT

- Structuration du pôle administratif et du pôle enfance
- Aménager une aire de centralité

Secteur 1 : Pôle administratif, Pôle enfance

- ❖ Valoriser le patrimoine bâti identitaire de l'enclos paroissial ; réhabilitation et extension du presbytère – Déplacement de la mairie dans le presbytère

Secteur 2 : Restructuration des espaces jouxtant les équipements sportifs et la mairie

- ❖ Profiter de l'emprise foncière du terrain de football pour aménager un point d'accueil structurant dans le centre-bourg (promenade arborée, espaces sportifs et récréatifs, stationnement) et redensifier de façon raisonnée et maîtrisée (habitat)

Le comité de pilotage propose de programmer les actions à mener comme suit :

Dompierre-du-Chemin	Priorité	Luitré
Secteur		Secteur
Secteur 1b : Rue du Saut Roland	1	Secteur 1 : Presbytère
Secteur 5 : Voie douce	2	Secteur 4 : Réhabilitation de l'actuelle mairie
Secteur 1A : Zone de loisirs	3	Secteurs 2 et 3 : Secteur d'urbanisation + stationnements et aménagements de la zone verte
Secteur 4 : Avenue de Bretagne	4	
Secteurs 2 et 3 : dépendront des acquisitions	5	

M. Pivette fait part au conseil municipal d'une préoccupation partagée par plusieurs luitréens au sujet de la disparition du terrain de football et des espaces annexes. Actuellement, ce secteur idéalement situé en cœur de bourg, accueille différentes manifestations locales et est identifié comme « espace de convivialité ».

M. le Maire et M. Deshayes pensent, que d'ici sa réalisation, l'ébauche proposée dans le cadre du CODD évoluera en fonction des besoins de la population (pratique sportive, ...). En tout état de cause, le projet devra comporter un lieu pour les rassemblements.

A la demande de M. Paris, M. le Maire précise que l'aménagement 1b rue du Saut Roland englobe la place centrale devant les commerces et les abords de la voie verte. Les zones 1A et 1B participeront indéniablement à l'attractivité des 2 commerces.

M. Corbin trouve pertinent de démarrer par ce secteur qui correspond au point bas des canalisations.

Concernant le stationnement, Mme MAURAI fait part des conflits d'usage existant actuellement entre les poids lourds et les voitures particulières. Le projet de réaménagement devra apporter des solutions à cette problématique. De même, il conviendrait de sécuriser et d'embellir la sortie du lotissement.

Mme Morazin demande si des travaux sont prévus dans l'épicerie. Le repreneur a indiqué vouloir démarrer son activité dans le local tel qu'il est.

A l'issue de la présentation, M. le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le programme d'actions proposé par le COPIL.

Vu la proposition du comité de pilotage,

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

➤ **D'adopter le programme d'actions tel que présenté ci-dessus**

➤ **De retenir comme actions à mener à court et moyen terme :**

Dompierre-du-Chemin :

⇒ Rue du Saut Roland et de la place principale devant les commerces

⇒ Voie douce

⇒ Restructuration du parc de la Belle Aude

Luitré :

⇒ Réhabilitation et rénovation du presbytère et du bâti attenant

⇒ Réhabilitation de l'actuelle mairie

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/080 : CONSULTATION BLOC SANITAIRE DOUCHE KITCHENETTE

Rapporteur : Landry Roger

M. Roger rappelle que l'aménagement de l'aire d'accueil pour les randonneurs s'inscrit dans le projet de COOPERATION V9 A LUITRÉ-DOMPIERRE – Expérimenter des services avec d'autres territoires pour une mise en tourisme de l'itinéraire cyclable V9 (Nantes / Le Mont St Michel).

La présente consultation fait suite au lancement, en mars 2022, d'un marché public de fournitures visant à acquérir (LOT1) : trois hébergements légers à destination des touristes itinérants, et (LOT2) : un bloc sanitaire, douche et cuisine.

Par délibération en date du 16 juin 2022, le conseil municipal a retenu l'offre de HELLOCABANE (lot 1) et a qualifié la seule offre reçue d'inacceptable rendant le lot n°2 infructueux. Une nouvelle consultation a été lancée auprès de 3 entreprises spécialisées (demande de devis par mail)

- RAPIDHOME (Mayenne)
- SAMIBOIS (85200 Coëx)
- SANIBIO (13100 Le Thonolet)

M. Roger présente au conseil municipal une synthèse du rapport d'analyse des offres

ORDRE DEPÔT	CANDIDAT	PRIX HT	NOTE/PRIX/50	NOTE VALEUR TECHNIQUE/50	NOTE GLOBALE	CLASSEMENT
1	RAPD'HOME	12 283.90 €	27.81	50.00	77.81	1
2	SANIBIO	28 800.00 €	11.86	50.00	61.86	3
3	SANIBOIS	6 832.23 €	50.00	15.00	65.00	2

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- De retenir l'offre de RAPID'HOME jugée économiquement la plus avantageuse pour un montant de 14 740.68 € TTC
- D'autoriser le Maire à signer le marché correspondant

Est ensuite évoqué le positionnement de ce bloc sanitaire ; celui-ci pourrait être installé à la place du sanitaire existant – ce dernier pouvant être réinstallé à proximité du plan d'eau.

Il est rappelé que l'une des 3 cabanes étape est adaptée pour les personnes à mobilité réduite ; cette particularité répond à une demande des organisateurs de randonnée.

OBJET DE LA DELIBERATION N° 2022/081 : EPICERIE DE DOMPIERRE-DU-CHEMIN : LOYER – SIGNATURE DU BAIL

Rapporteur : Jean-Luc Pivette

1) Résiliation du bail commercial

Le bail commercial a été reçu par Maître Yves BLOUET le 03/01/2020. Celui-ci était consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives prenant effet au 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2028.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le locataire a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Mme Estelle HALLEUX sollicite une résiliation anticipée à la date du 31/07/2022.

2) Bail avec le repreneur M. Claude MOREAU

Clauses du bail commercial :

- Durée : 9 années entières et consécutives du 1^{er} août 2022 au 31 juillet 2031
- Loyer progressif : 2 160 € HT (soit 180 € HT par mois) du 01/08/2022 au 31/07/2023
2 640 € HT (soit 220 € HT par mois) du 01/08/2023 au 31/07/2024
3 000 € HT (soit 250 € HT par mois) du 01/08/2024 au 31/07/2025

Il est répondu à Mme Garcies qu'à l'issue de la période de progressivité, le loyer sera révisé en fonction de l'indice des loyers commerciaux publiés chaque trimestre par l'INSEE.

M. Roger demande d'effectuer quelques travaux intérieurs (plafond- éclairage) dans l'objectif de valoriser ce commerce. M. Gardan précise que les matériaux sont arrivés ; les travaux pourraient, sous réserve de la disponibilité des agents techniques, être programmés courant septembre 2022.

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- De procéder à la résiliation anticipée de l'actuel bail avec effet au 31 juillet 2022
- D'accepter le loyer progressif comme indiqué ci-dessus
- De consentir un bail commercial au repreneur, M. Moreau, prenant effet au 1^{er} août 2022 et d'autoriser le Maire à le signer.

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/082 : AUTOMOTRICE POUR DESHERBAGE - PRESENTATION DES DEVIS

Rapporteur : Hervé Corbin

M. CORBIN présente les 2 devis concernant l'achat d'une automotrice pour de désherbage marque cochet de type Gecko. La démonstration de ce matériel étant concluante, il est proposé d'effectuer l'achat. Celui-ci permettra également de réduire la pénibilité du travail des agents lors du désherbage.

Caractéristiques :

- Automotrice hydrostatique, moteur Vanguard 16cv
- Bicylindre avec démarrage électrique

- Centrale hydraulique
- Montée et descente hydraulique du bras
- 100 kg de masse d'origine
- Balai de désherbage en acier (diam. 600mm)
- Rotation à droite et à gauche
- Cuve d'eau de 40 litres
- Bavette antiprojection
- Gyrophare

RM MOTOCULTURE (35830 Betton) : 15 480.00 € TTC (balai de désherbage supplémentaire offert – valeur 200 € HT et balai 1.00 m de rechange polypropylène/acier offert - valeur 305 € HT)

GROUPE DOUILLET (53640 Le Horps) : 16 140.00 € TTC (balai 1.00 m de rechange polypropylène/acier offert)

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- **De retenir l'offre de RM MOTOCULTURE d'un montant de 15 480.00 € TTC**
- **D'autoriser le Maire à signer le devis correspondant.**

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/083 : PROJET BREIZH BOCAGE : PROJET BOCAGER HIVER 2022/2023

Rapporteur : M. le Maire

Il est proposé de créer des haies bocagères sur la commune déléguée de Luitré :

- Le projet BREIZH BOCAGE, situé sur une longueur de 50 ml aux Merisiers à Luitré : 33 plants, 17 protection à gibier et paillage (coût du projet pris en charge par Fougères Agglomération : 344 €)
- Le projet Programme Libre (PL), situé sur deux sites (les Merisiers sur 50ml et le long de la route départementale direction Dompierre sur 90 ml) : création de haie à plat ((coût du projet pris en charge par Fougères Agglomération : 283 €)

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- **D'autoriser le Maire à signer les conventions correspondantes.**

CHEMINS RURAUX : PRIX DE VENTE

Par délibération en date du 16 juin 2022, le conseil municipal a décidé la vente des chemins ruraux suivants :

- « La Touche » : M. Didier CHEMIN, Mme Maire-Pierre LAGRÉE et M. Jean-Pierre HELLEU
- « Le Haut Rocher » : M. Sébastien RESTIF
- « Les Vallées » : Indivision GUESDON – M. CHAPELAIN
- « La Roche » : M. Albert BÉCHU
- « La Teillais » : M. GARDAN Jean-Michel

Il est proposé au conseil municipal de fixer le prix de vente de chacun des chemins ruraux précités.

En l'absence de M. Gardan, M. le Maire indique que cette affaire est reportée à la prochaine séance

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/084 : DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER : IMMEUBLE SITUE 3 ET 5 RUE DE LA MAIRIE (DOMPIERRE-DU-CHEMIN)

Rapporteur : Landry Roger

En raison du droit de préemption urbain institué sur la commune de Dompierre-du-Chemin, commune déléguée de Luitré-Dompierre, la SARL BOURLES et ASSOCIES, étude notariale située 1 place Nazareth 56000 VANNES , a adressé à la mairie une déclaration d'intention d'aliéner qui concerne l'immeuble ci-après :

- Propriétaire : MARIOTTE Sofiane
- Références cadastrales : 100 AA n°415
- Situation : 3 rue de la mairie (Dompierre-du-Chemin)
- Superficie totale : 9a00ca

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

➤ **De ne pas exercer son droit de préemption.**

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/085 : EGLISE DE DOMPIERRE-DU-CHEMIN : DIAGNOSTIC - DEVIS M. JAMAIN

Rapporteur : M. le Maire

En l'absence de M. Gardan, M. le Maire présente les problèmes constatés par M. Jamain lors de sa visite de l'église de Dompierre-du-Chemin :

- Remontée d'eaux par capillarité
- Certaines descentes sont bouchées
- Importantes fissures sur certains contreforts
- Multiple fissures sur l'église
- Joints trop riches (ciment)
- Importantes poussées des charpentes sur les têtes des murs
- Infiltrations d'eaux dans le centre culturel (charpentes, maçonneries)
- Beffroi en métal (contribue aux fissures présentes dans le clocher
- Etc.

Pour faire suite à la visite de l'église, Monsieur Luc JAMAIN, a transmis à la mairie sa proposition d'honoraires.

Missions de diagnostic :

- Le bâtiment sera étudié par un spécialiste en restauration de monuments anciens propre au Cabinet Jamain. Les corps étudiés sont les suivants : maçonnerie, charpente, couverture, vitraux, beffroi, menuiserie, peinture.
- Reportage photographique soulignant les principaux problèmes rencontrés
- Note de synthèse concernant les priorités d'intervention
- Découpage et chiffrage estimatif globalisé des possibles tranches de travaux en fonction de l'urgence de chacune d'elle.

Coût de la mission diagnostic : 11 911.20 € TTC

Aux dires de plusieurs élus, les travaux les plus urgents concernent la toiture (infiltrations) et le chauffage (fuites de gaz). M. Liger réitère sa demande d'installer un sanitaire à proximité de l'église.

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

➤ **D'accepter l'offre du cabinet Jamain afin que la commune puisse disposer d'un diagnostic complet préalable aux travaux de restauration**

AMENAGEMENT D'UN FUTUR LOTISSEMENT COMMUNAL – ACQUISITION D'UN TERRAIN

Rapporteur : M. le Maire

Compte-tenu du solde de lots disponibles à la vente, M. le Maire préconise de penser dès à présent à l'aménagement d'un futur lotissement communal. Il propose d'acquérir une partie du terrain appartenant à Monsieur Philippe TRAVERS cadastré ZI n°60 et ZI n°61 – Zonage PLU 1AUE 3ha 21a 02ca – terrains constructibles sans modification du PLU.

M. Roger rappelle que les discussions, entamées dès avril 2021 avec le propriétaire, n'ont été repises qu'au mois de décembre 2021. Retard préjudiciable pour la commune et qui ne peut se rattraper. M. le Maire a souhaité régulariser toutes les acquisitions en cours avant d'entamer de nouvelles négociations pour l'achat de terrains. Cela a pris du temps compte-tenu des délais actuels chez les notaires.

Hypothèse 1 :

Réaliser un lotissement en aval des lotissements La Croix Bertin et Le Champ du Moulin.

Hypothèse 2 :

Réaliser un lotissement dans la continuité du lotissement Le Champ du Moulin (en bordure de la rue du Stade) ; le futur lotissement pourrait être desservi par la voie existante dans le lotissement Le Champ du Moulin. M. Roger n'y est pas favorable ; accroissement du nombre de véhicules dans le Champ du Moulin entraînant à la fois une moindre sécurité et une moindre tranquillité pour les résidents.

Question : faut-il acheter 1 ha (environ 18 constructions) ou la totalité 3ha (54 maisons) ?

M. Pivette rappelle la position de l'administration qui privilégie les opérations de construction dans les dents creuses. L'achat de la totalité entraîne une dépense importante et une immobilisation foncière à très long terme. Pour M. Deshayes, c'est une opportunité ; il émet l'idée d'acquérir l'intégralité du terrain puis d'envisager une rétrocession à un promoteur privé.

M. Géhannin : Le réaménagement du Jardin de la Belle Aude contribuera à valoriser ce futur lotissement positionné en face.

Dans le contrat d'objectif, un projet d'urbanisation est prévu à l'arrière de l'habitat de la rue de la Mairie et de l'avenue de Bretagne. Actuellement en zone 2AU, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du PLU. Les conditions spécifiques de réalisation de cette action requièrent un temps long. M. Roger n'est pas favorable à une urbanisation à proximité de la salle polyvalente (nuisances sonores)

Au terme de la discussion et sans autre solution, le conseil municipal accepterait d'acquérir les 3 hectares.

DECISIONS DU MAIRE

PÔLE COMMERCIAL	FCPL	Remplacement évaporateur chambre froide	1 516,60 €
BOULANGERIE	MELOT	Bloc-porte	3 252,00 €
	GENEVE	Avenant en moins-value : suppression ventilation mécanique	-2 512,73 €
SDS LE MUR	GALLE	Avertisseur sonore	403,12 €
COMMUNICATION	Arc-en-Ciel imprimeurs	Inaugurations - carton d'invitation	223,00 €

OBJET DE LA DELIBERATION N°2022/086 : AJOUT A L'ORDRE DU JOUR – DIA 11 RUE DE NORMANDIE

Rapporteur : M. le Maire

En raison du droit de préemption urbain institué sur la commune de Luitré, commune déléguée de Luitré-Dompierre, Maître Cédric GUIGOU, étude notariale située 17 rue Notre-Dame à Vitry, a adressé à la mairie une déclaration d'intention d'aliéner qui concerne l'immeuble ci-après :

- Propriétaire : André et Jean-Paul RENAULT
- Références cadastrales : AX n°67
- Situation : 11 rue de Normandie (Luitré)
- Superficie totale : 3a 55ca

Entendu le présent exposé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

➤ **De ne pas exercer son droit de préemption sur ce bien.**

QUESTIONS DIVERSES

Contrat d'apprentissage

Dossier en cours de préparation

Divers :

- Départ de M. Stéphane BERTIN LE 08/08/2022 – Logement situé au 4 bis rue du Vendelais disponible
- Presbytère de Dompierre-du-Chemin : la vente à M. et Mme Jouvence repoussée ; la banque demande de revoir certaines clauses de la société immobilière constituée par les futurs acquéreurs.
- Suggestion : prévoir un repas pour les élus et leurs conjoints

L'ordre du jour étant épuisé, M. le Maire clôt la séance.

Le point concernant la démission de M. Landry ROGER est évoqué hors séance publique

Monsieur Landry ROGER fait part au conseil municipal de sa décision de démissionner de sa fonction de maire-délégué de la commune déléguée Dompierre-du-Chemin et de celle d'adjoint soulignant un problème de gouvernance. Il reste conseiller municipal et souhaite conserver sa mission au sein des Résidences de Mué.

M. le Maire en prend acte, après avoir précisé aux conseillers municipaux qu'il avait invité à déjeuner Mme Galodé et M. Roger en janvier 2022 puis en juillet 2022 pour discuter du fonctionnement et des projets de Luitré-Dompierre. Cette invitation est restée sans réponse.

Signature du secrétaire de séance

Le Maire

Monique GALODÉ



Michel BALLUAIS

