Conseil Municipal
Compte rendu de la séance du 26 mars 2019

24 conseillers présents, 5 conseillers excusés (4 pouvoirs)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme – définition des modalités de concertation

Le dernier Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 18 février 2014.

Si toutefois la mise en place d'un PLUI est en discussion, ce dernier ne sera opérationnel que dans 6 ans environ. La commune et son environnement évoluent vite et ce délai ne permet pas d'être assez réactif pour porter l'aménagement de notre territoire dans de bonnes conditions.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision globale sont :

- S'adapter aux évolutions règlementaires : La loi ALUR, la loi LAAAF ou encore la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

- Se mettre en compatibilité avec le SCoT2 du Pays du Vignoble Nantais

- Rester acteurs de l'aménagement de notre territoire en intégrant les problématiques suivantes :
    - Faire du patrimoine (naturel, paysager, bâti) une composante forte du projet communal.
    - Prendre en compte la nouvelle pression foncière exercée sur le territoire communal en conséquence de l'abandon du projet d'aéroport de notre Dame des Landes (extension maitrisée des zones urbaines à vocation d'habitat).
    - Intégrer les nouvelles règles d'urbanisme découlant du PPRI qui est en cours de redéfinition, ainsi que ses conséquences sur le reste du territoire communal.
    - Se donner de nouvelle perspective en termes de développement économique.

Cette révision globale se fera en concertation selon les modalités suivantes :
1. La mise à disposition d'un registre en mairie permettant de recueillir par écrit les observations du public.
2. La mise à disposition des documents d'étude sur le site Internet de la commune.
3. La publication d'articles dans le bulletin municipal.
4. La tenue d'au moins une réunion publique suivie d'un débat avec la population.

Le Conseil Municipal, par 25 voix favorables et 3 voix défavorables décide de :
- Prescrire la mise en révision sur l'ensemble du territoire communal du PLU (articles L. 153-11 et L. 153-32 du Code de l'Urbanisme)
- Organiser la concertation préalable suivant les modalités décrites ci-dessus.
- Exercer, si nécessaire, la faculté d'opposer un sursis à statuer, dans les conditions et délai prévus par l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'à lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.
- Autoriser Monsieur Le Maire à engager une consultation de bureaux d'études en urbanisme afin de désigner celui qui sera chargé des études d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- Autoriser Monsieur le Maire de signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à ces études et procédures de révision du P.L.U.
- Demander l'association des Services de l'Etat conformément à l'article L. 132-10 du Code de l'Urbanisme.
- Solliciter l'État, conformément aux dispositions de l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme, pour qu'une dotation soit allouée à la Commune afin de compenser en partie les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du P.L.U.
- Inscrire au budget de l'exercice considéré les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du P.L.U.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme - Déclassement de sites

Le Conseil Municipal, par 25 voix favorables et 3 voix défavorables, crée une procédure de modification simplifiée afin de réduire une protection du site « Ecole Sainte Marie », nécessaire au développement urbain. Le déclassement de l'Ecole Sainte Marie (site n°22 sur l'annexe 2 du PLU) est approuvé et il est précisé que la délibération sera exécutoire à compter de sa transmission, accompagnée des éléments du PLU en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité. Monsieur le Maire est autorisé à signer toutes pièces et à effectuer toutes les formalités nécessaires afférentes à ce dossier.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme - Modification du potentiel d'habitat

Le 18 février 2014, le Conseil Municipal a arrêté la révision du PLU et les Orientations d'Aménagements et de Programmations (O.A.P) fixant le potentiel d'habitat sur les principales opérations urbaines programmées. Le potentiel d'habitat pour l'ensemble de l'OAP des «3 Moulins » a été fixé à 45 logts/ha pour une surface totale de 1.67 hectares. Ce projet, réalisé en deux phases, ne permet plus la réalisation du potentiel d'habitat envisagé sur la phase restante. Il est donc proposé au Conseil Municipal de lancer une modification simplifiée afin de réduire le potentiel de constructibilité de logements aidés. Cette réduction sera compensée par la création de logements dans le cadre d'autres opérations.

Le Conseil Municipal, par 25 voix favorables et 3 abstentions :

- Autorise la modification de la densité d'habitat sur la deuxième phase de l'OAP du secteur des « 3 Moulins »
- Précise que la délibération sera exécutoire à compter de sa transmission, accompagnée des éléments du PLU en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité
- Précise que le potentiel d'habitat global instauré dans le PADD sera respecté
- Autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces et à effectuer toutes les formalités nécessaires afférentes à ce dossier

Modification du droit de préemption

La délibération DM-2014-012 a institué au bénéfice de la commune un droit de préemption, à l'exception des zones 1AUh2 et 1AUh3. Il est proposé d'intégrer ces zones pour permettre à la commune de pouvoir maitriser sa politique foncière.

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- Modifie le périmètre d'application du droit de préemption urbain tel qu'institué par délibération en date du 18 février 2014, sur les zones UA, UB, UC et 1AUh et d'intégrer les zones h3 d'urbanisation future 1AUh2 et 1AUh3
- Précise que toutes les déclarations d'intentions d'aliéner qui seront reçues en Mairie sur ce secteur seront transmises à Monsieur Le Maire afin de lui permettre d'exercer ce droit de préemption dans le délai légal de 2 mois
- D'autorise Monsieur le Maire à signer toutes pièces et à effectuer toutes les formalités nécessaires afférentes à ce dossier

Demande de subvention

Le Conseil Municipal, par 27 voix favorable et 1 abstention, émet un avis favorable aux travaux de sécurisation de la Route Départementale Clémence Lefeuvre (RD 274), liaisonnant le bourg de Saint Julien de Concelles et le secteur de La Chebuette avec une desserte du complexe sportif, pour un coût total estimatif de 48 504.02 € TTC et sollicite, pour cette opération, une subvention aussi élevée que possible auprès du Conseil Départemental au titre de la répartition du produit des amendes de police 2018.

Comptes administratifs et de gestion 2018 "Ville", "réseau de chaleur" et "salle de la Quintaine"

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte les comptes de gestion et les comptes administratifs des budgets "ville", "réseau de chaleur" et "salle de la Quintaine".

Le compte administratif et le compte de gestion de la ville font apparaître un résultat global de + 951 330,31 €

Budgets primitifs 2019 "Ville", "réseau de chaleur" et "salle de la Quintaine"

Le Conseil Municipal vote par 25 voix favorables et 3 défavorable le budget primitif "ville".

Le Conseil Municipal vote à l'unanimité, les budgets primitifs "réseau de chaleur" et "salle de la Quintaine".

Voici quelques précisions sur le budget "ville".

La section de fonctionnement s'élève à 8 701 671.31€.
Les dépenses réelles diminuent de 0,2 % (charges à caractère général + 2 %, charges de personnel - 0,3 %, charges de gestion courante – 6 %). En matière de recettes de fonctionnement, le présent budget est élaboré sans augmentation des taux des impôts locaux. Toutefois, les bases fiscales évolueraient de 6,44 %.

Les dépenses d'investissement s'élèvent à 8 710 815,63 €.

Définition des taux de la taxe d'habitation et des taxes foncières pour 2019

Suite à l'augmentation des bases, le produit fiscal s'élève à 3 726 808 €.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide de ne pas augmenter les taux de la taxe d'habitation (24,76 %), du foncier bâti (27,68 %) et du foncier non bâti (65,14 %) pour l'année 2019.

Réseau de Chaleur : ouverture d'une ligne de Trésorerie

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à ouvrir une ligne de trésorerie de 100 000 € auprès du Crédit Agricole afin de mandater les factures des différentes entreprises intervenant sur les divers frais liés au fonctionnement du réseau de chaleur.

Taxe d'aménagement

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve la convention financière à conclure avec la CCSL concernant la répartition de la taxe d'aménagement et autorise Monsieur le Maire à signer ladite convention.

Les opérations concernées par la répartition et le reversement de la taxe d'aménagement sont :

- les autorisations d'urbanisme (permis de construire et déclarations préalables), assujetties à la taxe d'aménagement, délivrées par les communes, pour un projet à vocation industrielle, tertiaire, artisanale, commerciale, touristique, d'une surface de vente de plus de 400 m².

Le reversement au profit de la CCSL serait de :

- 100 % pour les opérations situées en zones intercommunales
- 30 % pour les opérations situées en diffus.

Tarifs DVD spectacle commémoration du 11 novembre

Le Conseil Municipal à l'unanimité, fixe à 2€ le prix de vente du DVD.
Le DVD sera mis en vente à la Médiathèque « Le Passe –Muraille ».

Sortie des aînés 2019

La sortie des aînés (+ 70 ans) aura lieu cette année en Vendée avec une visite de Vendée Miniature et un déjeuner spectacle à l'auberge du Pouc'ton sur le thème de la « Noce maraîchine ».

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, fixe à 46 €/personne le tarif de la sortie.

Le procès-verbal, rapportant les débats des différents groupes,
sera consultable en Mairie prochainement.

Prochain Conseil Municipal le 21 mai 2019.