

### **Séance du 27 juin 2024**

L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept du mois de juin, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT SATURNIN DU LIMET, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie 7, rue Principale, sous la présidence de Monsieur BEDOUET Gérard, Maire.

Etaient présents : BEDOUET Gérard, MADIOT Isabelle, DUTHEIL Olivier, HOGRET Yoann, GOHIER Arnaud, HESNAUX Delphine, CORMIER Catherine, ROGER Steve, BODIER Robert, JANITOR Angéline, CHABOT Freddy, MOISY Stéphane.

Absents et excusés : RICHARD Mickaël, CELLIER Lydia.  
M. Freddy CHABOT est élu secrétaire de séance.

---

#### **Ordre du jour**

- Délibération approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- Approbation de la révision allégée n°01 du PLU
- Fonds de concours – Investissement communal 2023-2025
- Vente de terrain à Qualipac Aluminium
- Etude énergétique Salle des Loisirs et Mairie
- Exposition 2<sup>nde</sup> Guerre Mondiale : 2<sup>ème</sup> édition en 2025
- Divers

---

*APPROBATION du PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 16 mai 2024. Monsieur le Maire fait lecture du Procès-verbal de la séance du 16 mai 2024 et le soumet à l'approbation des membres du Conseil. Aucune objection n'ayant été formulée, ce dernier est approuvé à l'unanimité.*

---

#### **Délibération approuvant la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme – N° 2024-33**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-54 et suivants et L.300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu les articles R.153-20 et R153-21 du même code relatifs aux mesures de publicités et d'affichage ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 27 février 2014 ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale n° 2023 ACPDL50/PDL-2023-7025 du 20 juillet 2023 concluant que la mise en compatibilité par déclaration de projet de la commune de Saint Saturnin Du Limet nécessite une évaluation environnementale ;

Vu l'évaluation environnementale réalisée en février 2024 et transmise à la MRAe le 12 mars 2024 ;

Vu l'examen conjoint du projet des personnes publiques associées en date du 17 avril 2023 ;

Vu l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles ;

Vu l'arrêté municipal du 22 mars 2024 soumettant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 15 avril au 14 mai 2024 ; (cas du R\*153-16)

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur;

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique ne nécessitent pas d'apporter des adaptations au dossier,

Monsieur le Maire rappelle les données du projet ayant généré la procédure :

- La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Saturnin-du-Limet, a pour objectif de permettre le développement de l'activité touristique, d'évènementiel et d'hébergement hôtelier atypique au château de Beauchêne, associé à une activité d'exploitation agricole et une activité d'exploitation forestière.

Plus précisément, le projet vise la valorisation des bâtiments et de l'environnement du château de Beauchêne, qui est en cours de rénovation, à travers les activités suivantes :

- la création d'une ferme de production de céréales et de légumineuses et leurs commercialisations en vente directe,
- la location des lieux pour des évènements privés,
- la visite du château et de la propriété (potager, jardin et cours d'honneur)
- la proposition d'hébergements atypiques : proposition de tentes de Lafayette et Napoléon,
- la location de salle pour des séminaires,
- l'organisation d'évènement de Video mapping : il est envisagé cinq animations avec l'accueil de 1000 personnes.
- l'organisation de deux festivals par an sur l'activité agricole de demain (15 000 visiteurs attendus).

Cette liste n'est pas figée et n'est pas exhaustive. En effet, en fonction des besoins et de l'évolution de la fréquentation des lieux, de nouveaux projets pourront émerger.

Ainsi, la réalisation de ce projet de développement de l'activité touristique et d'évènementiel revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- En matière de valorisation du patrimoine bâti de Saint Saturnin-du-Limet : le château, avant son achat récent, était laissé à l'abandon.
- En matière de projet urbain : les équipements les plus marquants à l'image du terrain de tennis et de la piscine seront installés dans les cours des corps de bâtiments secondaires. Il est envisagé la recreation d'un portail authentique et des constructions répondant aux origines du château : deux orangeries (salles d'accueil d'évènements), la réalisation d'alignement d'arbres de part et d'autre de l'allée d'accès au château, à l'image de sa structuration d'antan.
- En matière de sauvegarde et de mise en valeur des espaces naturels : ce projet touristique et d'évènementiel a pour objectif de préserver et valoriser son environnement. Il est envisagé de redonner vie aux activités passées du château, et de valoriser de son environnement naturel par la découverte du lieu. En complément, il sera réalisé des hébergements atypiques en lien avec la nature. Les aménagements seront réalisés en veillant à limiter l'impact sur l'environnement, par rapport à l'état initial (avant la mise en œuvre du projet de réhabilitation et de valorisation du lieu) composés de structures démontables.
- En matière de d'activité économique et de création d'emplois : Il est estimé que le projet, tel que présenté à ce jour, permettra de créer cinq emplois directs et jusqu'à 80 jours de travail pour quelques 35 intermittents du spectacle.

Il précise ensuite les pièces constitutives du PLU ayant évolué afin de permettre la réalisation dudit projet :

- Le plan de zonage : un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, identifié AhT est délimité pour donner du droit à construire à hauteur de 4000m<sup>2</sup>. Les éléments protégés, boisements et zones humides, ont fait l'objet d'adaptations pour tenir compte de la réalité du terrain et intégrer les nouveaux inventaires réalisés sur le site.

- la règlement littéral : Le règlement de la zone agricole intègre les secteurs Ah et AhB. Pour poursuivre la logique de fonctionnement du règlement littéral du PLU applicable de Saint Saturnin-du-Limet, le règlement de la zone agricole a fait l'objet d'amendements avec l'ajout du secteur AhT.

Entendu l'exposé du maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

1 - décide d'approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Conformément à l'article L.153-58 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

2 – Autorise le maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

3 – Indique que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels.

4 - Indique que conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé sera transmise en préfecture ou sous-préfecture au titre du contrôle de légalité.

La présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernières des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal).

### **Approbation de la révision allégée n° 01 du PLU – N° 2024-34**

Monsieur le Maire rappelle la délibération n° 2023-01 en date du 19 janvier 2023 prescrivant la révision allégée n°01 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Saturnin Du Limet, fixant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation.

Il rappelle que la procédure de révision allégée n°1 du PLU de Saint Saturnin-du-Limet a pour objet la délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation touristique visant à permettre la régularisation et le développement d'une activité d'évènementiel et son offre d'hébergement, située au lieu-dit la Rivière. Cette activité, située au lieu-dit La Rivière, existait au moment de l'approbation du PLU en 2014. Le plan de zonage et le règlement littéral du PLU ont fait l'objet d'adaptation en conséquence.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 27 février 2014 approuvant le plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du 11 mai 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée du PLU;

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 17 avril 2023 ;

Vu l'avis de la CDPENAF en date du 6 juillet 2023 ;

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 20 juillet 2023 ;

Vu l'arrêté municipal en date du 22 mars 2024 soumettant le projet de PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 15 avril au 14 mai 2024;

**Considérant** que les services consultés n'ont pas émis de remarques sur le projet ;

**Considérant** que les résultats de ladite enquête publique ne nécessite pas la réalisation d'adaptations du PLU puisque le commissaire enquêteur n'a émis aucune recommandation ;

**Considérant** que la révision allégée du PLU telle que présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

**Entendu** les conclusions du commissaire enquêteur ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver, à l'unanimité, la révision allégée n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente.**

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité. Conformément à l'article R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en mairie durant un mois,
- D'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans les journaux suivants, diffusés dans le département : Ouest-France et Haut-Anjou

Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Saint Saturnin Du Limet aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L 153.22 du Code de l'Urbanisme.

### **Fonds de concours – investissement communal 2023-2025 – N° 2024-35**

**Monsieur le Maire** expose que le Conseil Communautaire de la Communauté de communes du Pays de Craon, par délibération n°2024-02/06, en date du 19/02/2024, a mis en place un dispositif lui permettant de financer des projets de rénovation du bâti pour du logement et des services à la population. Ce dispositif permet de financer des projets dans les conditions suivantes :

- Projet de rénovation de logements communaux anciens en centre-ville ou centre-bourg (démolition si construction) ;
- Création/rénovation de bâtiments accueillant un ou des services au public.

Le fonds de concours ainsi attribué aux communes s'élève à 26 € maximum par habitant..

Le montant du fonds de concours ne peut excéder la part de financement assuré, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours.

Le dépôt de la demande à la Communauté de Communes du Pays de Craon doit être effectué avant le 31 décembre 2025 et les travaux réalisés sous 4 ans, à compter de la date de la décision de la communauté de communes qui vous aura été notifiée par courrier. Le dispositif es rétroactif au 01/01/2023.

**Monsieur le Maire** propose de solliciter le fonds de concours pour l'opération suivante :

⇒ Intitulé de l'opération : Rénovation d'un ancien commerce en 2 logements

⇒ Plan de financement :

<b>INVESTISSEMENT</b>	<b>MONTANT HT</b>	<b>FINANCEMENT</b>	<b>MONTANT</b>
Mission de maîtrise d'œuvre	32 000.00 €	DETR	120 320.00 €
		Contrat de territoire – volet habitat	82 484.00 €
		Fonds de concours CCPC	13 494.00 €
Travaux de rénovation	380 000.00 €	Autofinancement	195 702.00 €
<b>Total investissement</b>	<b>412 000.00 €</b>	<b>Total financement</b>	<b>412 000.00 €</b>

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

- ⇒ *SOLLICITE* l'attribution du fonds de concours de la Communauté de Communes du Pays de Craon pour l'opération citée ci-dessus,
- ⇒ *APPROUVE* le plan de financement présenté ci-dessus,
- ⇒ *AUTORISE* le Maire à signer la convention à intervenir ainsi que tout document se rapportant à ce dossier.

### **Vente de terrain à Qualipac Aluminium – N° 2024-36**

L'entreprise Qualipac Aluminium souhaite faire l'achat de parcelles appartenant à la commune, il s'agit du terrain situé entre leur réserve d'eau et la réserve d'eau « extinction incendie » située à côté de l'usine Qualipac Aluminium. Cela représente une surface d'environ 3 500 m<sup>2</sup>. Un bornage sera réalisé le 10 juillet prochain afin de définir la superficie exacte.

Monsieur le Maire demande l'accord du conseil municipal pour vendre ce terrain à Qualipac Aluminium.

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité, donne son accord pour vendre à l'entreprise Qualipac Aluminium sise 3, La Rivière à Saint Saturnin Du Limet le terrain situé section ZL, longeant la voie d'accès à l'usine, au prix de 0.50 € le m<sup>2</sup>.

Les frais de bornage et de notaire seront à la charge de l'entreprise.

### **Etude énergétique Salle des Loisirs et Mairie**

Il a été évoqué lors de réunions précédentes de procéder à des travaux de rénovation énergétique au niveau de la salle des loisirs et de la mairie.

Nous avons sollicité 3 cabinets pour un audit énergétique de ces 2 bâtiments. Seul 2 cabinets ont répondu :

Entreprise LCA : 3 150.00 € TTC

Acore ..... : 6 046.00 € TTC

Vu la différence de prix entre les 2 cabinets, et après en avoir discuté avec notre conseiller en énergie partagé, nous allons re-consulter 2 autres cabinets.

En faisant ce genre d'étude et en suivant les préconisations, cela peut nous permettre d'obtenir des subventions. L'autre solution est de voir directement avec des artisans ce qu'ils nous conseilleraient en mode de chauffage et d'isolation par exemple pour faire des économies d'énergie.

### **Exposition 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale 2<sup>ème</sup> édition en 2025**

Monsieur le maire donne un compte rendu de la réunion qui s'est tenu le mardi 11 juin en présence de conseillers municipaux et de membres de l'association Notre Histoire Leur Mémoire. L'association souhaiterait refaire une 2<sup>ème</sup> édition les 27-28 septembre 2025.

Le conseil municipal est favorable à la reconduction de l'exposition 2<sup>ème</sup> Guerre Mondiale en septembre 2025.

## **Divers**

- Ehpad : Le maire informe le conseil municipal de l'état d'avancement des travaux sur la fusion des EHPAD publics de Saint-Saturnin-du-Limet, Ballots, Cossé-le-Vivien et Méral.
  
- Point sur les travaux : M. le maire fait un point sur les travaux en cours, notamment la rénovation de l'ancien commerce.
  
- Le maire informe le conseil que la saison culturelle du Pays de Craon est à la recherche de bénévoles pour la saison à venir. Une réunion d'information aura lieu le mardi 2 juillet à 19 h à l'espace St Clément de Craon.
  
- Elections législatives : Rappel des permanences pour le 30 juin et 7 juillet
  
- Date de la prochaine réunion : Jeudi 5 septembre 2024 à 20 h 30

Compte rendu publié et affiché le 2 juillet 2024