

Procès-verbal du conseil municipal

du 12 février 2024



L'an deux mil vingt-quatre, le douze février à dix-neuf heures, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Norbert SAMAMA, Maire du POULIGUEN, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 6 février 2024.

Présents : M. Norbert SAMAMA, Maire ; Mme Fabienne LE HÉNO, M. Hervé HOGOMMAT, Mme Erika ETIENNE, M. Didier BRULÉ, Mme Marion LALOUE, M. Raphaël THIOLLIER, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Frédéric DOUNONT, M. Alain GUICHARD, M. Patrick GUÉGUEN, M. Philippe DELAVERGNE, M. Pierre-André LARIVIÈRE, Mme Claudine BOURGEOIS, Mme Réjane DOUNONT, Mme Amélie FRÉCHINIÉ, Mme Armelle SAMZUN, M. Alain DORÉ, M. Bruno de SAINT SALVY, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER ; M. Nicolas PALLIER.

Absents excusés :

M. Jean-Loup CHATELLIER
M. Cyrille CARON, *ayant donné pouvoir à M. Hervé HOGOMMAT*
Mme Manon JAOUEN FREDOU, *ayant donné pouvoir à Mme Armelle SAMZUN*
Mme Christine MAITZNER, *ayant donné pouvoir à M. Bruno de SAINT SALVY*
Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, *ayant donné pouvoir à M. Alain DORÉ*

Assistaient également à la réunion :

M. Hervé SABAROTS, Directeur général des services
M. Christophe GUYADER, Directeur des finances
M. Guillaume BUCHANIEK, Directeur des Services Techniques

L'assemblée a choisi, en son sein, comme secrétaire, Mme Marion LALOUE, fonction qu'elle a acceptée.

Nombre de conseillers en exercice : 27
Membres Présents : 22
Ayant donné procuration : 4
Nombre de Votants : 26

Ordre du jour

1. Création d'un emploi permanent (catégorie C) – Budget Restaurant
2. Recrutement d'un vacataire – reprise des données cimetières
3. Convention Basket 3x3
4. Avis sur le programme local de l'habitat 2024-2030 de Cap atlantique
5. Bilan des cessions et acquisitions portant sur les années 2022-2023 – Porté à connaissance
6. Mise à jour des commissions municipales
7. Mise à jour des indemnités des élus
8. Avenant n°1 au règlement budgétaire et financier de la commune

9. Débat d'orientation budgétaire
10. Délégation du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition d'un bien cadastré AW628 et situé 24 boulevard de l'Atlantique
11. Approbation et signature – Avenant n°2 à la convention d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique et la Commune du Pouliguen – Boulevard de l'Atlantique
12. Demande de subvention Etat au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ou de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) au titre de l'exercice 2024 – étude de programmation centre culturel
13. Demande de subvention Etat au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ou de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) au titre de l'exercice 2024 – Aménagement d'un futur écoquartier Victor Hugo
14. Convention de partenariat CAP Atlantique / Communes de Guérande, La Baule Escoublac, Le Pouliguen et le SIVU du Port
 - Gestion du système d'endiguement de l'étier du Pouliguen et mise en œuvre des consignes de sécurité - Durée : 3 ans au 01/01/2024
15. Convention de partenariat dans le cadre du festival ONDA LATINA
16. Cession de fonds de commerce – TYGUIVIC – Purge du pacte de préférence.
17. Cession de fonds de commerce – WATEYU – Purge du pacte de préférence.
18. Avis sur le programme local de l'habitat 2024-2030 de Cap atlantique

❖ **Approbation du procès-verbal du 18 décembre 2023.**

1- Création d'un emploi permanent (catégorie C) – Budget Restaurant.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. GUICHARD. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

2- Recrutement d'un vacataire – reprise des données cimetières.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. GUICHARD. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

3- Convention Basket 3x3.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. DOUNONT. (voir délibération)

Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT quitte la salle et ne prend pas part au vote

Délibération adoptée à l'unanimité.

4- Avis sur le programme local de l'habitat 2024-2030 de Cap atlantique.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. HOGOMMAT. (voir délibération)

M. HOGOMMAT demande la parole afin de donner une explication de vote.

Pour lui, les orientations du PLH sont à l'opposition des ambitions en termes de réalisation de logements de la commune.

Par ailleurs, le PLU impose sur les zones dédiées au logement (Ua et Ub) 30 % de logements locatifs sociaux alors que le PLH en impose 70 %.

En conséquence, il votera contre cette délibération.

M. de SAINT SALVY n'a pas la même lecture et pense que les 70% de logements locatifs sociaux représentent un objectif pour Cap Atlantique et non un pourcentage imposé aux communes.

Pour M. HOGOMMAT c'est un document élaboré par Cap Atlantique mais qui se décline au niveau des communes.

M. de SAINT SALVY pense que tel que cela est rédigé, cela n'engage pas les communes.

Il est précisé pour les 30 % de BRS « à l'échelle des communes » mais ce n'est pas le cas pour les 70 %.

M. le Maire indique que par définition le PLH doit être appliqué par les communes puisque l'intercommunalité ne réalise en propre aucune opération de logement.

Toute opération de logement doit avoir pour objectif selon le PLH, de porter 70% de logements locatifs sociaux et 30 % d'accession sociale à la propriété sur la part sociale d'une opération et donc sur 100% des logements pour une opération communale pour des résidents principaux.

La ville se conforme lors de ses opérations de logements au PLU qui lui limite les logements locatifs sociaux à 30 %.

Il y a dans le PLH intentionnellement une proportion qui est renversée.

M. le Maire rappelle que le PLH est tout d'abord un document d'orientation.

Sur la période précédente, la quasi-totalité des communes n'a pas respecté les éléments chiffrés indiqués dans le PLH précédent faute de pouvoir produire plus de logements eu égard à toutes les contraintes liées à notre territoire.

Le constat de carence par l'Etat n'est pas directement lié au PLH.

M. le Maire observe une évolution très positive du PLH par rapport à l'année précédente. Répondre aux besoins de la population permanente par le développement de résidences principales pérennes et abordables, améliorer l'accueil des actifs et la réalisation des itinéraires résidentiels avec le développement du parc locatif privé, répondre et anticiper les besoins liés au vieillissement et à la mobilité réduite, sont des orientations qui abondent dans le sens des actions menées ou pour lesquelles la commune s'est engagée.

En revanche, la politique du logement est liée à l'initiative des communes.

Une convention de mixité sociale a été votée avec la répartition de 30 % en logements locatifs sociaux et 70 % d'accession à la propriété (Bail Réel Solidaire)

M. le Maire rejoint le propos de M. HOGOMMAT, il est important de faire remonter des observations puisqu'il s'agit du projet du Plan Local de l'Habitat et qu'il est soumis aux communes avant approbation.

M. le Maire votera abstention bien que la quasi-totalité des orientations prises soient positives pour la commune, afin de porter à la connaissance de Cap Atlantique notre souhait de limiter les logements locatifs sociaux dans une opération sociale à 30 % conformément au PLU de la commune et le reste en accession sociale à la propriété.

Nous le motivons principalement par des raisons de mixité sociale, d'accès à la propriété et par le fait que le Bail réel solidaire, c'est l'assurance d'avoir des résidents principaux.

Cette modification a déjà été demandée à Cap Atlantique.

M. THIOLLIER souhaite également faire part de son intention de vote.

Premièrement, Cap Atlantique dans le PLH a précédemment essayé d'harmoniser les critères au niveau des logements sociaux. Ce travail initié en 2019 a abouti à quelque chose de peu lisible et avec des critères qui ont montré une grande disparité dans le traitement et les perceptions de chaque commune pour les attributions de logements sociaux. Même s'il y avait la même ambition de faire venir des résidents principaux, notamment sur les territoires littoraux.

Dans le document présenté, il y a des différences dans les objectifs en résidences principales en fonction des territoires.

Pour le littoral sud, objectif de 68 % de résidence principale contre 92 % dans le rétro littoral.

La démarche reste donc quand même de minimiser les résidences principales sur les territoires du sud dans le cadre de ce PLH.

D'après la politique de la commune, le pourcentage devrait être plutôt à l'inverse de ce qui est indiqué.

Il n'y a donc pas d'harmonie entre les communes sur ce projet-là.

M. THIOLLIER rejoint également ce qu'a dit M. HOGOMMAT et votera contre cette délibération.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 9 contre (M. Hervé HOGOMMAT, M. Didier BRULÉ, M. Raphaël THIOLLIER, M. Alain GUICHARD, M. Pierre-André LARIVIÈRE, Mme Claudine BOURGEOIS, Mme Réjane DOUNONT, M. Cyrille CARON, Mme Amélie FRÉCHINIÉ),

17 abstentions (M. Norbert SAMAMA, Mme Fabienne LE HÉNO, Mme Erika ETIENNE, Mme Marion LALOUE, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Frédéric DOUNONT, M. Patrick GUÉGUEN, M. Philippe DELAVERGNE, Mme Armelle SAMZUN, Mme Manon JAOUEN-FREDOU, M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER) :

5- Bilan des cessions et acquisitions portant sur les années 2022-2023 – Porté à connaissance.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. HOGOMMAT. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

6- Mise à jour des commissions municipales.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. le Maire. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

7- Mise à jour des indemnités des élus.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. le Maire. (voir délibération)

Délibération adoptée à la majorité absolue, 7 abstentions (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER)

8- Avenant n°1 au règlement budgétaire et financier de la commune.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. BRULÉ. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

9- Débat d'orientation budgétaire.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. BRULÉ. (voir délibération)

Première partie – Nouveautés législatives et réglementaires

M. le Maire souhaite tempérer trois points.

Le premier point, la population. Les calculs INSEE sur la période 2015-2021 montrent en moyenne une perte de 100 habitants par an. En revanche, sur les trois dernières années, la commune n'a perdu que 3,5 habitants par an. Cela montre qu'un changement s'est opéré, ce qui est positif. On peut espérer, avec la sortie des futurs logements, voir les chiffres évoluer.

M. le Maire revient aussi sur l'augmentation des bases liée à l'inflation. Inflation qui se répercute aussi sur les appels d'offre.

Concernant la surtaxe de la taxe d'habitation des résidents secondaires, M. le Maire rappelle que la commune s'est engagée pour cette mandature à ne pas augmenter les taux d'impositions communaux. La commune s'y tient.

Le Pouliguen fait partie des rares communes de Cap Atlantique qui n'utilise pas cette surtaxe.

Deuxième partie – Situation financière 2023

M. le Maire souhaite revenir sur l'évolution des droits de mutation. Le marché de l'immobilier se tasse, ce qui a entraîné une très forte chute des droits de mutation sur l'année 2023. Pour autant, les prix ne baissent pas.

En termes de loi SRU, ce qui a été voté l'année dernière et il y a deux ans, a permis d'absorber l'amende qui était d'environ 90 000 € par an.

Il faut poursuivre ce travail, puisqu'à partir du 1^{er} janvier 2024, la commune est carencée et l'amende est doublée.

M. le Maire souhaite également rappeler que le coût de l'énergie pèse encore énormément sur les comptes.

Les perspectives ne sont pas optimistes en termes de ressources et nous en tenons compte dans un souci de prudence.

Aujourd'hui, il faut le constater : la commune dégage à travers l'année 2023, malgré les difficultés rencontrées, des comptes équilibrés et très satisfaisants au regard des différents agrégats financiers.

Troisième partie – Prospectives financières 2024/2027

M. DORÉ s'interroge sur le fait que le site des Korrigans ne figure plus dans le débat d'orientation budgétaire.

M. le Maire explique que c'est un dossier sur lequel la commune manque d'ingénierie sachant que de très nombreux projets sont initiés, portés et suivis par notre commune.

Néanmoins des prospectives sont faites et M. le Maire espère que dès l'année prochaine une démarche puisse être réenclenchée.

Aujourd'hui, le niveau d'investissement porté par la commune est important et le niveau de projets engagés mobilise la totalité des équipes.

Mais la commune tisse des liens qui, nous pouvons l'espérer vont permettre d'avancer sur le site des Korrigans.

M. le Maire ajoute que la commune est en lien avec des associations, des ONG, des institutions qui seront accueillies le 22 mars au Pouliguen autour d'un débat sur la mer avec la commission nationale des débats publics. Nous souhaitons sensibiliser autour de l'importance des projets attendus sur le site des Korrigans.

M. DORÉ souhaite avoir une précision sur les montants concernant « Médiathèque rénovation thermique Paul Lesage ». Il aimerait savoir si comme évoqué lors de la commission des finances, les honoraires des architectes (450 000 €) correspondent bien à la médiathèque + l'isolation de Paul Lesage.

M. le Maire confirme que le montant total s'applique pour les deux opérations. La rénovation thermique de l'école Paul Lesage et la réalisation de la Médiathèque.

M. DORÉ demande s'il y aura un rectificatif.

M. le Maire indique qu'il y aura, au moment de l'avant-projet sommaire, un réajustement des

honoraires de la maîtrise d'œuvre et de l'estimation de l'opération.

M. DORÉ espère que les honoraires de la maîtrise d'œuvre ne seront pas revus à la hausse puisqu'ils paraissent déjà conséquents.

M. DORÉ souhaite également avoir des précisions concernant les Bains du Nau. Est-ce que ce sera sur le même périmètre ? Est-ce que ce sera la même activité ? Est-ce la nouvelle construction aura un caractère démontable en hiver ? Quel va être le cadre de la consultation ?

M. le Maire explique qu'il s'agit aujourd'hui de lancer une consultation. Mais cela relève d'un projet supplémentaire qui intervient en raison de l'incendie des Bains du Nau. Voici un projet qui en freine d'autres dans la mesure où il n'était pas prévu de réaliser des travaux sur ce site.

M. DORÉ ajoute que malgré tout l'échéance arrivait en décembre 2023.

M. le Maire précise que ce sont deux choses totalement différentes. Une des questions posées concerne le bâtiment et l'autre concerne l'exploitation. La question de l'exploitant n'aurait pas changé puisqu'effectivement en décembre 2023, il y avait la fin du « supposé » bail commercial (remplacé par une autorisation d'occupation temporaire).

En revanche, l'incendie constitue un projet supplémentaire, puisque désormais il faut reconstruire.

La première question est de savoir si le bâtiment peut être réhabilité mais les études ne sont pas favorables.

Il faut donc savoir si la commune est en capacité de reconstruire.

Une consultation va être lancée pour retenir un maître d'œuvre qui va élaborer un permis de construire.

Si le permis de construire pour un bâtiment neuf est validé par l'Etat, la commune poursuivra dans ce sens.

Les assurances ont fixé un montant d'indemnité auprès de la commune.

Si le projet neuf est retenu, la commune s'orientera vers une structure mobile démontable.

Pour obtenir le permis de construire, il faudra peut-être changer l'emplacement pour qu'il se situe hors de la bande d'érosion.

Il est impossible de répondre de manière définitive pour le moment, puisque cela dépend de l'étude juridique du permis de construire.

Aujourd'hui, le souhait est de maintenir les Bains du Nau sur la plage du Nau.

Délibération adoptée à l'unanimité.

10-Délégation du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Loire Atlantique pour l'acquisition d'un bien cadastré AW628 et situé 24 boulevard de l'Atlantique.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. HOGOMMAT. (voir délibération)

M. de SAINT SALVY souhaite savoir si l'étude dont il est fait référence (délibération du bureau communautaire de 2021) est sortie et s'ils peuvent en avoir communication.

M. le Maire explique que ce qui était important en 2021, était d'avancer dans l'extension de la zone d'activité du Poull'Go.

Cela a aujourd'hui abouti à un consensus sur cette extension du Poull'go entre les communes et Cap Atlantique.

Les études de requalification, telles qu'elles étaient engagées ont pâti de ce temps où il a fallu s'accorder.

Cet accord entre les communes de Batz-sur-Mer et du Pouliguen, permet de réenclencher la réflexion sur la requalification du boulevard de l'Atlantique.

M. le Maire en profite pour faire part aux élus du courrier de Nicolas CRIAUD, président de Cap Atlantique par lequel il confirme la volonté de Cap Atlantique d'un renouvellement urbain du secteur situé entre le boulevard de l'Atlantique et la rue de Cornin.

Monsieur le Maire, *Norbert,*

Je souhaite par la présente vous confirmer l'orientation actée par CAP Atlantique par la volonté d'un renouvellement urbain du secteur situé entre le boulevard de l'atlantique et la rue de Cornen, dans une double perspective, développer l'offre de logements, axe primordial du projet de territoire de l'intercommunalité, tout en laissant en pied de bâtiments, se développer une offre de surfaces de locaux d'activités, principalement tertiaire.

Ces projets d'optimisation du parc existant et de l'extension de la ZAC du Poull'Go, étudiés par LAD en lien avec nos services, nous ont permis d'aboutir à un scénario pertinent quant à l'avenir du site. Ceci me permet de vous faire part de l'engagement concomitant de CAP Atlantique aux cotés de la ville du Pouliguen dans les diverses études et opérations qui concourront à l'optimisation du parc d'activités du Poull'Go existant et au renouvellement urbain le long du boulevard de l'Atlantique.

Les échanges entre nos services ont permis de mettre en évidence l'intérêt majeur pour la ville du Pouliguen et pour CAP Atlantique, de la mise en place d'une veille foncière sur le boulevard de l'Atlantique et en conséquence, de l'acquisition, par la ville du Pouliguen via le portage de l'établissement public foncier de Loire atlantique, de foncier, et, en l'état, tout particulièrement du foncier stratégique situé à la confluence du boulevard de l'Atlantique et de l'entrée du parc d'activités relatif à la DIA transmise sur le boulevard de l'Atlantique.

Nous sommes convaincus que la maîtrise du foncier sur ce secteur à haut potentiel de développement constitue la pierre angulaire de la réussite globale du projet de requalification du parc d'activités et du boulevard urbain.

Je vous propose donc que nos directeurs généraux se rencontrent début 2024 afin de mettre au point les modalités de mise en œuvre de cette étude de requalification.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.



Le Président de CAP ATLANTIQUE
La Baule Guérande Agglo
Nicolas CRIAUD

M. le Maire remercie Nicolas CRIAUD d'avoir acté les choses dans ce sens.

Cela est très positif et conforte la commune dans la direction prise et dans un objectif qui est partagé qui doit permettre de développer une politique du logement ambitieuse face à la crise du logement sur le territoire.

C'est un acte concret à travers lequel Cap Atlantique et la commune du Pouliguen s'engagent. Le temps est long mais les choses s'enclenchent et Loire Atlantique Développement est missionné dans ce sens.

M. DORÉ revient sur le zonage, qui est Ui, qui n'autorise pas de construction d'habitation puisqu'il s'agit d'une zone d'activité.

Dans l'estimation des domaines, ils ont fait une prospective d'équivalent logement en secteur Ubc mais cela nécessite des procédures longues.

Aujourd'hui il n'y a pas la potentialité de réaliser des logements. Notamment à côté des services techniques puisqu'il s'agit d'un secteur bruyant.

L'étude du 2 au 24, comprend de grosses entreprises qui seront difficilement délocalisables.

M. DORÉ est d'accord sur le fait qu'il y a une problématique de logements mais aujourd'hui il trouve prématuré de préempter sur un zonage qui est Ui et sans le résultat de l'étude qui a été faite par Loire Atlantique Développement.

L'Etablissement Public Foncier porte pendant 8 ans pour le moment 3 millions d'euros depuis le début de la mandature. Cela représente pour les Pouliguennais, une dette potentielle.

M. HOGOMMAT souhaite ajouter qu'une opération comme celle-là ne peut se faire en deux ans. Il faut réviser le PLU mais cela aussi prend du temps.

L'évaluation de l'inspecteur des domaines est faite pour une utilisation pratiquement à l'identique dans la prolongation des baux commerciaux. Aujourd'hui il faut partir sur une évaluation qui se base sur un projet, un bilan de promoteur.

Pour M. HOGOMMAT, il est impensable de laisser un foncier tel que celui là et qu'il faut penser à l'avenir.

M. Le Maire précise tout d'abord qu'à la différence d'une dette, si la commune récupère les terrains, elle est aussi en capacité de les vendre. Les estimations montrent que nous achetons des parcelles à un prix inférieur au marché et qui demain constitueront un capital pour la commune. Différer une préemption comme le propose M. DORE, c'est tout simplement perdre quasi-définitivement l'opportunité de devenir propriétaire de cette parcelle pour la commune. Ce n'est donc pas un bon conseil.

M. le Maire revient également sur la remarque concernant le Centre technique municipal. Cela a déjà été anticipé en libérant des espaces et en déplaçant les activités bruyantes.

La parcelle qu'il est proposé de préempter, permettra aussi d'apporter un plus grand confort au Centre technique municipal.

Les activités futures et l'aménagement futur seront pensés architecturalement et urbanistiquement.

Concernant la délocalisation des grosses entreprises, effectivement cela prendra du temps mais n'empêchera pas de démarrer la requalification.

Pour l'étude de Loire Atlantique Développement, elle a pour vocation d'aboutir à la requalification. Il ne s'agit pas d'une étude de faisabilité.

Concernant le montant de l'EPF, M. le Maire souhaite rappeler plusieurs points.

La commune est à travers cette préemption en parfaite cohérence avec la politique foncière qui a été définie.

Les opportunités sont rares au Pouliguen et il s'agit là d'un terrain de 7130 m² à 294 €/m². Le prix est très inférieur au marché.

C'est également en cohérence avec la politique du logement de la commune.

La commune est également en parfaite cohérence avec la zéro artificialisation nette. Le projet va certainement permettre de désartificialiser.

Des promoteurs sont déjà prêts à s'engager sur cette opération.

La commune va racheter les terrains à l'EPF au bout d'une période de 8 à 10 ans. Mais ce sera probablement l'opérateur qui les rachètera directement donc le coût ne sera pas porté par la commune.

Et d'autre part, le prix sera minoré parce que la prise en charge du désamiantage et de la démolition sera portée par l'Etablissement Public Foncier puisque cela fait partie de ses engagements.

Mais il y aura aussi une déduction des loyers perçus par l'EPF pendant 8 ans.

La commune est carencée et va devoir payer 180 000 € d'amende SRU. Cette amende alimente le fonds SRU. Ce fonds est géré par l'EPF et sera au terme des 8 ans versé au Pouliguen en diminution du prix d'acquisition.

Il serait donc dommage de ne pas acquérir un foncier à 2 100 000 millions sachant qu'au moment de la réalisation il sera possible de diminuer ce prix du montant du fond SRU.

Tous les facteurs convergent pour dire que c'est une bonne chose pour le Pouliguen.

Le choix a été de saisir cette opportunité afin de répondre à la politique du logement et à la crise du logement du territoire, d'accueillir plus de résidents principaux, de permettre aux Pouliguennais de rester au Pouliguen et à ceux qui veulent y travailler d'y trouver un logement.

Concernant le zonage, M. le Maire rappelle que la révision d'un PLU est une chose courante.

Et dans tous les cas, une révision du PLU, au plus tard en 2026, est obligatoire pour se mettre en conformité avec le futur SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui aboutira fin 2025.

M. DORÉ regrette de ne pas avoir été associé sur ce projet urbain ou à défaut d'avoir l'information. N'étant pas associé, ils supposent un certain nombre de choses.

M. le Maire rappelle que les équipes travaillent et ne peuvent être au service de M. DORE sachant que nous nous évertuons souvent à vous faire les meilleures présentations possibles. Quant à cela, Loire Atlantique comme Cap Atlantique pensent que cette requalification est une orientation pertinente.

Les informations nécessaires sont la situation du logement sur le territoire, la prise en compte de l'artificialisation des sols, la mixité urbaine à développer.

M. DORÉ souhaiterait avoir le résultat de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'étude de requalification et de densification du Parc d'activité de Poull'go.

M. le Maire confirme qu'ils auront toutes les études qui seront menées.
Concernant l'extension de la zone, une présentation de ce qui a été acté par Cap Atlantique sera faite.
Il rappelle néanmoins que cette information n'est pas nécessaire pour se positionner sur cette délibération.

Mme GANTHIER pense que cette requalification pourrait s'orienter plutôt sur le domaine économique et non sur le logement. C'est ce qui était souhaité, à l'origine de cette requalification il y a quelques années.

M. le Maire précise que la requalification n'a pas du tout été pensée dans ce sens-là, que l'équipe précédente n'a initié aucune opération de requalification, et donc qu'il ne faut pas confondre, requalification de la zone et extension de la zone d'activité.
Il y a toujours cette volonté de l'intercommunalité d'étendre la zone d'activité du Poull'go mais il y a plusieurs années, il n'y avait pas de projet de requalification du Boulevard de l'Atlantique. Une grande zone restait inchangée.
Le but est de produire du logement et de créer cette mixité avec du tertiaire.

Mme GANTHIER précise que la précédente mandature voulait inclure le boulevard de l'Atlantique dans le développement économique de Cap Atlantique mais pas pour du logement.

M. le Maire affirme qu'à leur arrivée, le boulevard de l'Atlantique restait inchangé et n'était pas inclus dans l'extension de la zone du Poull'go par Cap Atlantique.
L'équipe municipale a donc profité de l'opportunité de l'extension pour repenser le boulevard de l'Atlantique et améliorer son image d'un point de vue architectural, environnemental, paysager et dans un même temps répondre à une autre problématique en réalisant des logements.

Mme GANTHIER souligne qu'il y a quand même un changement de posture sur ce mandat par rapport à ce qui avait été envisagé par la précédente mandature.

M. le Maire est d'accord puisque sur l'ancienne mandature, le boulevard de l'Atlantique restait inchangé.
Mais au vu des évolutions législatives et environnementales (ZAN, changement climatique,

biodiversité...) les politiques urbaines changent.

Mme GANTHIER ne peut pas le laisser dire que l'ancienne mandature ne voulait rien changer. Ils voulaient que cette zone du boulevard de l'Atlantique soit intégrée à l'extension de la zone du Poull'go et donc au développement économique.

M. le Maire représentant CAP Atlantique à l'EPF ne prend pas part au vote et quitte la salle.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 7 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER)

11-Approbation et signature – Avenant n°2 à la convention d'action foncière entre l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique et la Commune du Pouliguen – Boulevard de l'Atlantique.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. HOGOMMAT. (voir délibération)

M. le Maire représentant CAP Atlantique à l'EPF ne prend pas part au vote et quitte la salle.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 7 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER, M. Nicolas PALLIER)

12-Demande de subvention Etat au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ou de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) au titre de l'exercice 2024 – étude de programmation centre culturel.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. BRULÉ. (voir délibération)

M. DORÉ demande si le site pressenti est bien près du Westotel.

M. le Maire confirme que pour l'instant c'est le cas.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 5 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH)

13-Demande de subvention Etat au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) ou de la Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) au titre de l'exercice 2024 – Aménagement d'un futur écoquartier Victor Hugo.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. BRULÉ. (voir délibération)

M. le Maire souhaite apporter une précision. Un atelier d'élus se tiendra avant un conseil municipal afin de travailler sur les perspectives d'évolution de ce quartier.

Une question a été posée à laquelle une réponse a été apportée en commission Education, le coût de l'étude de 36 000 € et un résultat pour une opération de réhabilitation de l'école Victor Hugo, à 7 millions.

Cette délibération saisit une opportunité de subvention.

M. DORÉ souhaite savoir s'il est prévu d'attendre la réponse de subvention avant de notifier le marché qui est joint « Etude pré opérationnelle pour l'éco quartier Victor Hugo ».

M. le Maire précise que c'est un financement qu'ils demandent. Ce n'est pas pour autant que si la réponse est négative, ils abandonneront le projet. Ils rechercheront d'autres financements pour espérer une ressource sur les projets de l'ordre de 17 %.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 5 contre (M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH)

**14-Convention de partenariat CAP Atlantique / Communes de Guérande, La Baule Escoublac, Le Pouliguen et le SIVU du Port
Gestion du système d'endiguement de l'étier du Pouliguen et mise en œuvre des consignes de sécurité - Durée : 3 ans au 01/01/2024.**

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. LARIVIÈRE. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

15-Convention de partenariat dans le cadre du festival ONDA LATINA.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. GUÉGUEN. (voir délibération)

M. le Maire propose une modification de la convention en raison des événements qui touchent le Chili.

Il propose de modifier l'article 6 « Conditions financières » et d'y indiquer « Dans le cas où le résultat financier de l'édition 2024 serait bénéficiaire, l'association PIAF Solutions s'engage à reverser la somme à la ville, qui elle-même fera un don à un organisme ou une collectivité en faveur des victimes des incendies du Chili. »

M. GUEGUEN est bien sûr d'accord mais pense qu'il serait intéressant de communiquer auprès de la population.

Certaines personnes pourraient être intéressés du fait du caractère humanitaire de l'événement.

M. de SAINT SALVY confirme leur accord sur le principe mais pose la question de la nature d'organisme visée et du contrôle qu'il y aura sur la destination des versements.

M. le Maire précise que la commune de Valparaiso a mis en place sur son site des références d'organismes auxquels on peut verser une somme pour les aider.

M. le Maire s'engage à faire valider en commission l'organisme auquel la commune versera la somme.

La délibération et la convention sont modifiées en ce sens.

Délibération adoptée à l'unanimité.

16-Cession de fonds de commerce – TYGUIVIC – Purge du pacte de préférence.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. GUICHARD. (voir délibération)

Délibération adoptée à l'unanimité.

17-Cession de fonds de commerce – WATEYU – Purge du pacte de préférence.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. HOGOMMAT. (voir délibération)

Intervention sans micro de M. LARIVIÈRE non retranscrite.

M. GUICHARD indique que les baux précisent la nature de l'activité menée sur le site, la transmission se fait donc avec constance de l'activité.

Concernant les deux cessions présentées, ils poursuivent avec les mêmes modalités.

M. le Maire ajoute que s'il était amené à changer d'activité cela ne peut se faire sans l'accord de la commune et donc du conseil municipal.

Délibération adoptée à l'unanimité.

18-Evolution Statutaire de CAP Atlantique.

Lecture de la délibération par son rapporteur, M. le Maire. (voir délibération)

M. LARIVIÈRE trouve que ce document regroupe beaucoup de choses. Pour lui, le changement de nom ne pose aucun problème mais sont aussi intégrés des changements de compétences.

Il ajoute que pour le Sport par exemple, il ne souhaite pas que Cap Atlantique se charge de certaines choses qui étaient gérées jusqu'ici par les adjoints.

Il a une crainte sur les interactions futures et a dû mal à se positionner sur ce texte.

M. le Maire est d'accord pour dire que Cap Atlantique en profite pour modifier ses domaines

d'intervention à travers ce document.

Cela ne signifie pas qu'il y a retrait des compétences communales. La commune ne renonce pas la compétence SPORT ou CULTURE mais il y a des évolutions pour lesquelles la commune ne maîtrise pas le devenir en termes d'investissement intercommunal.

M. THIOLLIER souhaite également donner son avis en tant que représentant local à la mission locale.

Il est d'accord sur le fait que d'avoir trop d'éléments dans une même délibération oblige à prendre position alors que l'on peut être en accord avec certaines parties et en désaccord avec d'autres.

La compétence Santé pour assurer la mise en place du Contrat de Santé est essentielle puisqu'il y a du retard.

En revanche sur la compétence Emploi, la mission locale n'a pas été informée de cette décision-là.

M. THIOLLIER pense que les communes ne sont pas pleinement intégrées dans la décision.

La mission locale représente l'ensemble des collectivités et permet d'avoir une compréhension de l'action et une interaction riche et un transfert à Cap Atlantique aura tendance, c'est à craindre, à évacuer la prise de décision communale.

Pour cette partie, M. THIOLLIER votera contre cette délibération.

M. HOGOMMAT pense qu'à terme il y a des activités menacées dans les communes.

Il votera également contre cette délibération.

M. GUICHARD trouve que dans cette démarche Cap Atlantique veut intervenir sur de nouvelles compétences. Même s'il n'y a pas de transfert complet, dans certains domaines où le transfert de compétence existe depuis longtemps, les choses n'avancent pas.

M. GUICHARD prend pour exemple la zone d'activité du Poull'go, dossier sur lequel ils travaillent depuis 3 ans déjà.

M. GUICHARD pense qu'avant d'intervenir sur de nouvelles compétences, Cap Atlantique devrait mieux maîtriser les compétences qui lui ont été transférées.

M. GUÉGUEN souhaite savoir si cela a été présenté en conseil communautaire.

M. le Maire confirme que cela a été présenté et voté en conseil communautaire. M. le Maire pour sa part souhaitait que soit offert aux communes des garanties sur l'équité des critères, des participations et des investissements. Mais cela ne figure pas dans la délibération.

Il rejoint le propos de M. THIOLLIER, M. le Maire est d'accord avec certains points de cette évolution statutaire mais pas sur l'ensemble.

Il faut des critères permettant de veiller à ce qu'il y ait une bonne adéquation entre les actions

communales et les actions communautaires et une péréquation équitable entre toutes les communes.

Suite à son vote en conseil communautaire M. le Maire attendait une évolution dans ce sens de la délibération. Comme ce n'est pas le cas, il votera abstention.

M. de SAINT SALVY rappelle qu'il y a déjà eu un débat sur les compétences de Cap Atlantique où il avait réagi concernant la musique et le funéraire.

On s'aperçoit que Cap Atlantique a ces compétences pour financer de grands équipements à vocation intercommunale.

M. de SAINT SALVY pense que plutôt que de s'ajouter des compétences il faudrait encourager Cap Atlantique à englober l'ensemble dans une compétence « Financement pour grands équipements communautaires ».

M. le Maire précise que c'est déjà le cas pour le conservatoire puisqu'il a été voté en transfert de compétence.

Pour M. de SAINT SALVY il s'agit surtout d'un financement et non réellement d'une compétence musique de Cap Atlantique.

M. le Maire est d'accord qu'il y aurait peut-être une section grand investissement qui permettrait de mettre des critères.

M. de SAINT SALVY pense que cela permettrait de faire tomber un certain nombre de compétences qui ne sont là que pour permettre à Cap Atlantique d'apporter des financements.

Pour sa part, M. le Maire aurait souhaité que derrière ces orientations nouvelles, il puisse y avoir des critères pour savoir très précisément où cela mène. Il y a un manque de visibilité et de mise en perspective précise nous permettant de nous y engager en toute confiance.

M. BRULÉ rappelle qu'il est important quand on parle de transfert de compétences, que le contenu de la compétence soit bien défini.

Que tout le monde puisse intervenir sur le même sujet est problématique.

Il faut qu'il y ait une répartition qui soit exclusive.

Ce que fait Cap Atlantique les communes ne peuvent pas le faire.

Délibération adoptée à la majorité absolue, 17 contre (M. Hervé HOGOMMAT, M. Didier BRULÉ, Mme Marion LALOUE, M. Raphaël THIOLLIER, M. Alain GUICHARD, M. Philippe DELAVERGNE, M. Pierre-André LARIVIÈRE, Mme Claudine BOURGEOIS, M. Cyrille CARON, Mme Amélie FRÉCHINIÉ, M. Alain DORÉ, Mme Christine MAITZNER, M. Bruno de SAINT SALVY, Mme Stéphanie LUSSIGNOL-VOUGE, M. Yves LE LEUCH, Mme Valérie GANTHIER ; M. Nicolas PALLIER), **9 abstentions** (M. Norbert SAMAMA, Maire ; Mme Fabienne LE HÉNO, Mme Erika ETIENNE, Mme Anne-Laure COBRAL de DIEULEVEULT, M. Frédéric DOUNONT, M. Patrick GUÉGUEN, Mme Réjane DOUNONT, Mme Armelle SAMZUN, Mme Manon JAOUEN FREDOU)

Décisions du Maire

Question orale

Question posée par M. Bruno de SAINT SALVY :

Monsieur le maire,

Je vous ai sollicité en 2021 pour trouver une solution d'accès à l'église le dimanche matin pour les personnes handicapées, en particulier en été lorsque le marché était installé simultanément dans les rues de l'église, du Maréchal Joffre et de l'abbé Guinel, ainsi que sur la place de l'église, bloquant ainsi tous les accès possibles pour les véhicules.

A ma demande, vous avez supprimé le marché dans la rue de l'abbé Guinel, permettant ainsi aux véhicules transportant des personnes handicapées d'emprunter cette rue en contresens en bénéficiant du panneau « sauf accès riverains » apposé sous le panneau de sens unique situé au coin de la rue Jean Jacques.

Cependant, très rapidement après avoir supprimé le marché, vous avez également fait retirer le panneau « sauf riverains », interdisant de fait de nouveau l'accès à la cour du presbytère pour les véhicules des personnes handicapées.

En dépit de nombreuses relances de ma part, la situation n'a pas évolué depuis trois ans.

Dans votre dernière réponse à mes sollicitations, avant l'été dernier, vous avez fait état d'un panneau en cours de confection aux services techniques. Cela fait maintenant près de 8 mois.

La reprise des marchés au printemps va rapidement se traduire, à nouveau, par le blocage de la rue de l'abbé Guinel. Aussi, je vous sollicite à nouveau et publiquement pour essayer d'obtenir enfin une

solution qui, me semble-t-il, se résume à un simple panneau adapté à installer au bout de la rue de l'abbé Guisnel.

Merci de votre réponse.

Réponse

Monsieur de Saint Salvy,

D'une part, nous allons rétablir la vérité. Ce n'est pas à votre demande que nous avons supprimé le marché dans la rue de l'Abbé Guinel. C'est bien de s'attribuer des choses mais faut-il que ce soit vrai. La suppression du marché Rue de l'Abbé Guinel est une décision que nous avons prise en raison du très important risque d'altercation entre les habitants de la rue et les exposants manufacturiers. Notre police municipale est intervenue à ce titre à plusieurs reprises. Entendant en cela les habitants, si la rue de l'Abbé Guinel a accueilli le marché en saison pendant plus de vingt ans, nous y avons mis un terme sachant que ce choix apporterait satisfaction aux riverains mais aussi au Presbytère. Ce choix a un coût puisqu'il constitue une perte de 3,5K€/an pour la commune.

D'autre part, comme je vous l'ai expliqué, le panneau « sauf riverains » posé pour faciliter le passage aux riverains a été contesté dans son aspect réglementaire et a posé souci en termes d'usage.

« Sauf Riverains » est une notion que l'on retrouve sous certains panneaux de signalisation, majoritairement le panneau de sens interdit et le panneau de stationnement interdit.

Or à juste titre, le code de la route identifie le riverain comme une personne qui possède ou loue un garage, un local, un terrain, un appartement ou une maison dans une rue donnée. Les personnes qui se rendent au Presbytère ne sont pas des riverains à l'exception du curé de la paroisse qui y a son domicile. Lorsqu'un panneau interdisant le passage ou le stationnement mis à part aux riverains est installé à l'entrée de la rue, les personnes n'habitant pas ou ne possédant pas de local dans cette rue ne sont donc pas autorisées à circuler ou à y stationner. Les personnes se rendant à la paroisse en tant que simples usagers étaient donc verbalisables. Ne pas verbaliser reviendrait à autoriser la circulation en sens interdit.

Ensuite, le Code de la route ne prévoit pas la possibilité de restreindre la circulation à une catégorie de personnes, seulement à une catégorie de véhicule (vélo, voiture, camion). En effet, permettre la circulation en sens interdit aux seuls usagers de la paroisse pourrait s'apparenter à de la discrimination. Rappelons que le droit administratif connaît le principe de l'égalité de traitement de ses usagers. Il faut aussi relever que plusieurs cas de jurisprudence ont donné raison aux riverains ou habitants quant au caractère illégal et discriminatoire d'une telle restriction.

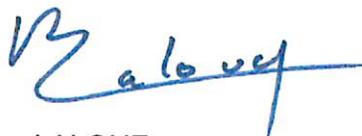
En l'occurrence, cette situation a été soulevée par des riverains y compris des rues adjacentes qui ont à cœur de vouloir passer par la rue malgré les difficultés que cela pose au bout de la rue qui est barrée en cas de marché de saison. Cela recrée de la tension avec les habitants de la rue.

Devant cette difficulté sur le plan juridique et sur le plan des usages, le panneau a été retiré. Nous allons examiner ce qu'il est possible de faire pour améliorer la situation sans pour autant recréer les conflits d'usages et les altercations que nous avons connus et que nous avons éteints depuis la

suppression du marché dans la rue de l'Abbé Guinel. Nous allons examiner si une décision motivée, démontrée à travers un arrêté municipal pourrait nous permettre d'être juridiquement conforme à la réglementation en vigueur.

L'ordre du jour étant clos la séance est levée à 22h45.

La secrétaire de séance,



Marion LALOUE



Le Maire,



Norbert SAMAMA

