

Commune de LOUISFERT

**PROCES-VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 27 JANVIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept janvier, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de LOUISFERT, légalement convoqué, s'est réuni dans le lieu ordinaire des séances, sous la présidence de Monsieur Alain GUILLOIS, Maire.

Nombre de conseillers

- en exercice : 13 -présents : 10 -absents : 03

Date de convocation : 20 janvier 2026

Présents :

GUILLOIS Alain	APPER Dominique	BRADANE Sébastien	CERISIER Jérémy
BROUYER Christian	PAGEOT Martine	GUÉRIF-ROBERT Barbara	DENIEUL François
ADAM Magali	JEUSSE Cédric		

formant la majorité des membres en exercice

Excusés : MARTIN Sophie, GUÉRIN Soizic,

Absente : CHALLON Sabrina

Secrétaire : Mme PAGEOT Martine a été nommée secrétaire de séance

Le quorum de sept étant atteint, Mr Alain GUILLOIS, Maire, déclare la séance ouverte.

Après avoir désigné son membre, Martine PAGEOT, comme secrétaire de séance, le Conseil Municipal aborde l'ordre du jour.

Ordre du jour :

1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025
2. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
3. DEFINITION DU PERIMETRE D'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN
4. PROCEDURE DE DECLARATION PREALABLE POUR LES TRAVAUX RELATIFS AUX CLOTURES
5. ACHAT DE STRUCTURES DE JEUX POUR LA COUR DE L'ECOLE MATERNELLE
6. REFECTION DU BARDAGE DU LOCAL TECHNIQUE PLACE DE LA MAIRIE
7. RENOUVELLEMENT DU CONTRAT POUR LA GESTION SU SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – Période 2026-2027
8. QUESTIONS DIVERSES

2026/01.01- APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18-12-2026

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de bien vouloir se prononcer sur le procès-verbal de la dernière séance.

Aucune observation n'ayant été relevée, le Conseil Municipal, approuve le procès-verbal de la séance du 18 décembre 2026.

2026/01.02

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure il se situe.

Pour rappel, le PADD a été articulé en 3 axes :

- Axe 1 : Accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière (démographie – habitat – modération de la consommation foncière)
- Axe 2 : Orienter vers des conditions favorables à un cadre de vie attractif et dynamique (maintien de l'activité commerciale – dynamisme économique et agricole – équipements – mobilités)
- Axe 3 : Préserver et valoriser un cadre de vie naturel (environnement – biodiversité – risques – paysages – patrimoine)

Le projet de PLU est ainsi constitué :

- d'un rapport de présentation (diagnostic territorial, état initial de l'environnement, diagnostic agricole, justifications du projet et évaluation environnementale),
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- d'un règlement écrit et graphique,
- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- des annexes (plan des réseaux, liste des servitudes d'utilité publique, les risques et nuisances, etc.).

Suite à l'arrêt du projet de PLU en date du 17 juillet 2025, la commune a réceptionné les avis suivants :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie - Nantes-Saint-Nazaire
- Le Département de Loire-Atlantique
- La Commune d'Erbray
- Le CNPF (Centre National de la Protection Forestière)
- La SNCF (Société Nationale des Chemins de Fer français)
- RTE (Réseau de Transport d'Electricité)
- Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) - Bassin Versant de la Vilaine
- La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) - Loire-Atlantique
- La Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique

Par arrêté n°2025-10-07, le Maire a prescrit une enquête publique portant sur la procédure de révision générale du PLU. Cette enquête s'est déroulée du 03 novembre 2025 au 08 décembre 2025.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur relève avoir enregistré 9 observations au cours des permanences qui ont eu lieu en mairie. Toutes ces observations ont été examinées une à une et retranscrites dans le rapport du commissaire enquêteur. La commune a répondu point par point à l'ensemble de ces éléments au travers d'un mémoire en réponse.

Au terme de la procédure, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions, qui sont consultables à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la commune pendant une année. Il émet un avis favorable assorti d'une unique recommandation :

La commune tient compte de ces recommandations de la manière suivante :

- La recommandation vise à "*Localiser les zones humides des secteurs de projet sur le règlement graphique et adapter un programme d'urbanisation conforme aux possibilités réelles de construire avec mise en cohérence du calendrier d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones*".

La commune va prendre en compte cette préconisation en localisant les zones humides identifiées au travers d'un inventaire complémentaire zones humides sur les secteurs à urbaniser réalisé en 2025 par le cabinet EF Etudes. Ces éléments ont été ensuite retranscrits au travers le règlement écrit (3A), le règlement graphique (3C) et de par l'intégration au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles (5A).

Il est important de souligner que, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la modification du projet de PLU arrêté est autorisée uniquement pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public recueillies pendant l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur.

Il est présenté les modifications qui ont été apportées au projet en vue de son approbation. Elles font l'objet d'un document annexé à la présente délibération. Elles font suite aux avis formulés par les personnes publiques associées, aux observations du public et à l'avis du commissaire enquêteur. Il est précisé que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie du projet de PLU arrêté.

A l'issue de cet exposé, Monsieur le Maire invite les membres du conseil municipal à délibérer.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.132-7, L.132-9, L.153-14 et suivants, L.153-21 et suivants, L.153-31 et suivants et R.153-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé par délibération le 1^{er} juillet 2008, modifié le 15 juin 2010 (modification n°1), et modifié le 31 janvier 2017 (modification simplifiée n°1).

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), approuvé par le conseil communautaire le 18 décembre 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), approuvé par le conseil communautaire le 17 décembre 2019,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2023 prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de concertations mises en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

Vu la délibération du conseil municipal du 25 février 2025 relatif au débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu la délibération du conseil municipal du 5 mai 2025 relatif au second débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet présenté le 3 juillet 2025 en conseil municipal ;

Vu la délibération en date du 17 juillet 2025 du projet arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 03 novembre 2025 au 08 décembre 2025 ;

Vu les observations du public recueillies pendant l'enquête ;

Vu les modifications apportées au projet de PLU pour tenir compte des avis, des observations et des conclusions du commissaire enquêteur annexées à la présente délibération

Considérant que des modifications doivent être apportées au projet de PLU soumis à enquête publique afin de tenir compte des avis rendus par les personnes publiques associées, des observations du public et des demandes du commissaire enquêteur.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté, est conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité:

- APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOUISFERT, tel qu'il est annexé à la présente délibération.
- DIT que la présente délibération fera l'objet :
 - d'un affichage en mairie pendant un mois ;
 - d'une mention insérée dans un journal diffusé dans le département conformément à l'article R.153-20 du Code de l'urbanisme ;
 - d'une transmission au préfet dans les quinze jours suivant la présente délibération, en application de l'article L.153-23 ;
 - d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme, conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme.
- PRECISE que le Plan Local d'Urbanisme deviendra exécutoire dès l'accomplissement des formalités de publicité prévues par le code de l'urbanisme.
- DIT que le dossier complet du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune.
- AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toutes les pièces relatives à la mise en application de la présente délibération.

2026/01.03	DEFINITION DU PERIMETRE D'INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LOUISFERT
-------------------	--

Monsieur le Maire expose que l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption, sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, telles quelles sont délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Afin que ce droit soit désormais appliqué sur l'ensemble des périmètres/des zones U et AU du nouveau PLU révisé, il est nécessaire de délibérer en ce sens.

A l'issue de cet exposé, Monsieur le Maire invite les membres du conseil municipal à délibérer.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.300-1 et R.211-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune, approuvé par délibération du conseil municipal le 27 janvier 2026.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité:

- DECIDE d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) – Ua, Ub, Ue, UI et Uz et l'ensemble des zones à urbaniser (1AUb, 1AUz).
- DONNE délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, précise que le maire pourra subdéléguer à un de ses adjoints (article L.2122-23) et que les articles L.2122-17 et L.2122-19 seront applicables ;
- PRECISE que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire quand elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

En application de l'article R211-3 du code de l'urbanisme, une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise sans délai :

- Au Directeur régional des Finances Publiques ;
 - A la Chambre Départementale des Notaires ;
 - Au Barreau constitué près le Tribunal d'Instance de Nantes ;
 - Au Greffe du même Tribunal.
- AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toutes les pièces relatives à la mise en application de la présente délibération.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'utilisation effective de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme.

2026/01.04	INSTAURATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION PREALABLE POUR LES TRAVAUX RELATIFS AUX CLOTURES
-------------------	---

Monsieur le Maire expose que la commune de Louisfert, compétente en matière de planification urbaine, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 janvier 2026.

Les règles permettant d'édifier des clôtures sont décrites à l'article « Clôtures » de chacune des zones du PLU.

La commune de Louisfert n'étant pas concernée par un périmètre protégé, il est souhaité de pouvoir s'assurer du respect des nouvelles clôtures avec les règles définies au PLU, et ainsi éviter une multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU.

Les clôtures sont déterminantes pour le paysage de la commune. Elles ne marquent pas seulement la limite de propriété, mais constituent des éléments structurants du cadre urbain et rural du centre-bourg et des hameaux et ce d'autant plus qu'elles sont perceptibles depuis la voie publique et sont déterminantes pour qualifier les ambiances de rues.

Ainsi, il apparaît essentiel de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'intégralité du territoire communal.

A l'issue de cet exposé, Monsieur le Maire invite les membres du conseil municipal à délibérer.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article R.421-12 ;

Vu le Code du Patrimoine,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune, approuvé par délibération du conseil municipal le 27 janvier 2026.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DECIDE de soumettre les travaux d'édification de clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
- DECIDE d'appliquer cette disposition sur l'intégralité du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

2026/01.05	ACHAT DE STRUCTURES DE JEUX POUR LA COUR DE L'ECOLE MATERNELLE
-------------------	---

Pour rappel des travaux de remise en état de la cour de l'école maternelle ont été réalisés en novembre 2025 suite aux dégradations commises par les racines des arbres qui bordaient la cour.

Les structures de jeux pour les élèves étaient aussi en mauvais état et ont été enlevés.

Il convient donc d'équiper la cour de l'école maternelle de nouvelles structures de jeux.

Des devis ont été sollicités et le choix a été fait en concertation avec les enseignantes de maternelles et la directrice.

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

- DECIDE d'équiper la cour de l'école maternelle de nouvelles structures de jeux.
- ACCEPTE le devis de l'entreprise Profil Sport Océan (PSO) pour un montant de 13 850 € HT, soit 16 620 € TTC fourniture et pose comprise et comprenant :
 - Un jeu d'équilibre 3 éléments avec sol de réception
 - Une maisonnette boutique aluminium avec sol de réception
 - Une table triangulaire avec bancs
 - Un panneau d'information
 - Un circuit en thermocollé
- DIT que les crédits nécessaires seront inscrits dans le budget primitif 2026

2026/01.06	REFECTION DU BARDAGE DU LOCAL TECHNIQUE PLACE DE LA MAIRIE
-------------------	---

Monsieur le Maire expose que le local situé Place de la Mairie servant d'entrepôt de matériel au service technique nécessite des travaux. En effet le bardage existant est très abimé et a besoin d'être remplacé.

Il propose de réaliser un bardage bois de type bois brûlé pour être en harmonie avec le revêtement extérieur de la salle associative.

Un devis a été sollicité auprès de l'entreprise MC3 BOIS de Louisfert. Le montant des travaux de fourniture et pose s'élève à 6 547,67 € HT, soit 7 857,20 € TTC.

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

- DECIDE de réaliser les travaux de réfection du bardage du local technique de la Place de la Mairie pour un montant de 6 547,67 € HT, soit 7 857,20 € TTC
- DIT que les crédits seront inscrits au BP 2026 Commune

2026/01.07	CONTRAT AVEC LA SOCIETE SMA NETAGIS POUR LA GESTION DU SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE
-------------------	--

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du 12 mars 2024, le conseil municipal avait approuvé le contrat à intervenir avec la Société SMA NETAGIS, implantée à Orvault, pour la gestion du Système d'Information Géographique.

Ce contrat est arrivé à échéance. Il avait été conclu pour une durée de 2 ans et a permis à la communauté de communes et aux communes du territoire de bénéficier de la mise à disposition d'un progiciel avec maintenance, hébergement, assistance à l'exploitation et intervention d'un chef de projet ou directeur informatique ainsi que de géomaticiens pour visualiser et exporter des données relatives à l'administration du droit des sols, au cadastre, aux plans locaux d'urbanisme et aux réseaux.

Il vous est proposé de renouveler cette prestation avec la société SMA NETAGIS qui inscrit la mise en place de ce SIG dans la durée et selon les conditions ci-après.

Les géomaticiens qui assurent l'exploitation du progiciel interviendront auprès des communes et de la communauté de communes sur la base d'un forfait de 30 jours d'intervention par an pris en charge par l'intercommunalité et répartis sur la base de la population municipale officielle 2022 en vigueur au 1^{er} janvier 2025, soit :

- 5 jours pour la Ville de Châteaubriant ;
- 2 jours pour les communes de plus de 3 000 habitants ;
- 1 jour pour chacune des communes dont la population est située entre 1 500 habitants et 3 000 habitants ;
- 0,5 jour pour chacune des communes de moins de 1 500 habitants,
- le reste du forfait est dédié aux exploitations du SIG par les services de la Communauté de Communes.

Le coût de la prestation prise en charge par la Communauté de Communes s'élève annuellement à 23 085,00 € HT soit 27 702,00 € TTC.

Toute prestation supplémentaire, au-delà de ce forfait de 30 jours, sollicitée par les Communes ou la communauté de communes fera l'objet d'une facturation par la société SMA NETAGIS directement auprès du commanditaire sur la base d'un bordereau de prix unitaire négocié, annexé à la convention jointe à la présente délibération. Dans ces conditions, le contrat avec la société SMA NETAGIS devra être signé par la communauté de communes ainsi que par chacune de ses 26 communes membres.

Compte tenu de ce qui précède et après examen, le conseil municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE le contrat à conclure avec la société SMA NETAGIS, la Communauté de Communes et les Communes membres pour la gestion du Système d'Information Géographique ;
- AUTORISE Mr le Maire à signer ledit contrat ainsi que toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

2026/01.08	QUESTIONS DIVERSES
-------------------	---------------------------

➤ **Elections municipales des 15 mars et 22 mars 2026**

Permanences bureau de vote – 8h – 18 h – Un tableau des permanences sera envoyé aux élus pour indiquer leurs disponibilités

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 20 h 50.

Etaient présents à la clôture de la séance : GUILLOIS Alain, APPER Dominique, BRADANE Sébastien, CERISIER Jérémy, BROUYER Christian, PAGEOT Martine, GUÉRIF-ROBERT Barbara, DENIEUL François ADAM Magali, JEUSSE Cédric.

Signatures :

A Louisfert, le

Le Maire,

La secrétaire de séance,

Alain GUILLOIS

Martine PAGEOT