

# Conseil Municipal

## Du mardi 17 juin 2025

### PROCES VERBAL



L'an deux mille vingt-cinq, le mardi dix-sept juin à dix-neuf heures,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à la salle Intermède, sous la présidence de Monsieur PIGEON Thierry, Maire.

**Etaient présents** : Thierry PIGEON Maire,

Date de la convocation : 12/06/2025 Joseph JEULAND, Marie-Odile DAYOT, Michel RENOU, Jean-Pierre BERTINET, Adjoints,

Conseillers en exercices : 19 Mathilde BETTON, Franck LERAY conseillers délégués

Conseillers présents : 17 Marie-Noëlle RENAULT, Daniel DAYOT, Valérie GAUDION, François POIRIER, Fabien FOUCHER, Cécile KERNIVINEN, Christophe OGIER, Jocelyne JEULAND, Laurence LOISON, Alexandra GOUSSET Conseillers Municipaux

Conseillers votants : 19

**Absent excusé** :

**Absents excusés ayant donné Pouvoir** :

Aurélie SOUILLARD donne pouvoir à Marie-Noëlle RENAULT  
Gérard CHESNAIS donne pouvoir à Jocelyne JEULAND

**Secrétaire de séance** : Cécile KERNIVINEN

#### Délibération 2025.06.001

#### Validation du compte-rendu du conseil du 15 avril 2025

M. le Maire demande s'il y a des remarques concernant le Procès-Verbal de la dernière réunion du conseil municipal du 15 avril 2025.

**Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

**Vote :**

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

## Ordre du jour du conseil :

- **Délibération 2025.06.002** : Enfance – Avenant au règlement intérieur du Conseil Municipal des enfants
- **Délibération 2025.06.003** : Urbanisme – Convention d'occupation du domaine public pour l'installation et l'exploitation d'une centrale photovoltaïque sur ombrières de parking sur le site de la salle Intermède
- **Délibération 2025.06.004** : Finances – Fixation du loyer pour l'épicerie et la boulangerie
- **Délibération 2025.06.005** : Marché public – Avenant 1 à la maîtrise d'œuvre Manoirs 3
- **Délibération 2025.06.006** : Marché public – Avenants lots 5, 7, 8, 9 pour les travaux des vestiaires de la salle de sport
- **Délibération 2025.06.007** : Urbanisme – zones d'accélération des énergies renouvelables : l'avis conforme sur la cartographie du Référent Préfectoral Unique sur son territoire
- **Délibération 2025.06.008** : Décisions du Maire

**Enfance – Avenant au règlement intérieur du Conseil Municipal des enfants**

Mme Marie-Odile DAYOT, adjointe au Maire expose :

Le mandat des enfants élus du CME est fixé à 2 ans comme le stipule le règlement intérieur. La date est fixée au 16 Octobre 2025. Afin d'assurer la continuité des actions qui seront organisées lors du premier semestre 2026, la commission Enfance souhaite prolonger exceptionnellement cette durée

Vu l'avis favorable de la commission Enfance en date du 3 mars 2026

**Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- ❖ De valider la modification du règlement intérieur du Conseil Municipal des Enfants
- ❖ D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document lié à ce dossier

**Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

**Vote :**

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

« Madame Marie-Odile DAYOT précise que cet avenant prendra fin le 28 février 2026. »

**Urbanisme – Convention d’occupation du domaine public pour l’installation et l’exploitation d’une centrale photovoltaïque sur ombrières de parking sur le site de la salle Intermède**

M. Joseph JEULAND adjoint au Maire expose :

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5214-16 ;

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.2122-1-1 et L.2122-4 ;

**Vu** la procédure de publicité réalisée du 17 avril au 13 mai 2025 suite à une manifestation d’intérêt spontanée relative à l’occupation du domaine public en vue de l’installation et de l’exploitation d’une centrale photovoltaïque sur ombrières de parking ;

Le parking de la salle Intermède dispose d’une capacité d’accueil de 50 véhicules, dont 2 places adaptées aux Personnes à Mobilité réduite.

Parallèlement, la Société d’Economie Mixte (SEM) Energ’iV et See You Sun ont créé Breti Sun Park, une société permettant d’investir localement dans les ombrières de parking. Les objectifs sont de:

1. Massifier le développement des projets d’énergies renouvelables, en s’impliquant techniquement et financièrement dès la phase d’amorçage ;
2. Favoriser l’acceptation des projets en intégrant systématiquement une démarche de concertation le plus en amont possible, et en favorisant l’investissement citoyen dès que les projets le permettent ;
3. Permettre aux communes, aux EPCI et aux citoyens d’être acteurs de la transition énergétique de leur territoire en s’appuyant sur un acteur de confiance.

La commune de Louvigné de Bais a été sollicitée par Breti Sun Park pour l’occupation du domaine public en vue de l’installation et de l’exploitation d’une centrale photovoltaïque sur ombrières de parking. La production de la centrale a pour but d’être injectée sur le réseau public.

Pour permettre l’installation et l’exploitation d’une centrale photovoltaïque sur ombrières de parking sur le site, la commune doit autoriser l’occupation du domaine public communal, le site étant un bien affecté à un service public, celui du transport de voyageurs. Cette autorisation d’occupation du domaine public pourra prendre la forme d’une convention d’occupation du domaine public.

L’article L.2122-1-4 du CG3P prévoit que « n’est pas dispensée de publicité, la délivrance de titres d’occupation du domaine public, qui intervient à la suite d’une manifestation d’intérêt spontanée, c’est à dire d’une demande ou d’une proposition émanant d’un candidat, ou d’une initiative privée. Dans ce cas, l’autorité compétente doit s’assurer au préalable par une publicité suffisante, de l’absence de toute autre manifestation d’intérêt concurrente. »

Afin de satisfaire à l’obligation prévue par le CG3P de « s’assurer au préalable par une publicité suffisante, de l’absence de toute autre manifestation d’intérêt concurrente », un avis de publicité suite à une manifestation d’intérêt spontanée a été diffusé sur le site Internet et les réseaux sociaux de la commune ainsi que sur la plate-forme régionale de dématérialisation Mégalis, du 17 avril au 13 mai 2025.

Si aucun autre porteur de projet ne se manifeste avant la date-limite de réception des propositions :

Seule Breti Sun Park a manifesté son intérêt pour ce projet, selon la proposition suivante (document en annexe) :

Breti Sun Park envisage l'installation de deux ombrières photovoltaïques sur ce parking d'une puissance de 215 kWc.

Breti Sun Park sera le maître d'ouvrage de l'ombrière photovoltaïque ainsi que son exploitant sur la durée de la Convention d'occupation temporaire. Tous les coûts de construction, d'exploitation, de maintenance de cette centrale seront à la charge de Breti Sun Park.

La Convention d'occupation temporaire sera conclue pour une durée de 30 ans. A la fin de la convention le propriétaire aura le choix du devenir de l'installation : soit récupérer l'ensemble de l'équipement par la voie de l'accession, soit demander à la société bénéficiaire de déposer la centrale et remettre en état le parking, soit négocier avec la société bénéficiaire une prorogation de la convention faisant l'objet des présentes.

En contrepartie de la mise à disposition d'une partie du parking, Breti Sun Park s'engage à mettre en place les éléments nécessaires pour une future installation rapide de bornes de recharge pour véhicules électriques et à verser une redevance annuelle de 320€.

Si un candidat supplémentaire se manifeste et remet une proposition complète avant la date limite de réception des propositions, la commune analysera les propositions et attribuera la convention d'occupation temporaire au candidat ayant présenté la proposition la plus pertinente au regard des critères de jugement des propositions définis ci-dessous :

1 - Critère financier : apprécié au regard du montage financier proposé (montant minimum de redevance, origine des fonds, devenir des bénéficiaires, impact du projet sur l'économie local (40 %);

2 - Critère technique : apprécié sur la base des éléments du mémoire technique (production annuelle estimée, solution adaptée au parking, durée de la convention, pertinence du devenir en fin de vie) (60%).

#### **Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- ❖ De prendre acte la procédure de publicité préalable réalisée du 17 avril au 13 mai 2025, à la suite de la manifestation d'intérêt spontanée exprimée par un opérateur ;
- ❖ D'autoriser Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'installation et l'exploitation en vente totale d'une centrale photovoltaïque sur ombrière de parking avec l'opérateur Breti Sun Park dans les conditions présentées ci-dessous :
  - Breti Sun Park envisage l'installation de deux ombrières photovoltaïques sur ce parking d'une puissance de 215 kWc.
  - La convention d'occupation temporaire sera conclue pour une durée de 30 ans. A la fin de la convention le propriétaire aura le choix du devenir de l'installation : soit récupérer l'ensemble de l'équipement par la voie de l'accession, soit demander à la société bénéficiaire de déposer la centrale et remettre en état le parking, soit négocier avec la société bénéficiaire une prorogation de la convention faisant l'objet des présentes.
  - L'opérateur Breti Sun Park sera le maître d'ouvrage de l'ombrière photovoltaïque ainsi que son exploitant sur la durée de la convention d'occupation temporaire. Tous les coûts de construction, d'exploitation, de maintenance de cette centrale seront à la charge de l'opérateur Breti Sun Park.
- ❖ De valider le principe de la redevance présentée dans l'offre de l'opérateur Breti Sun Park

- ❖ D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document lié à ce dossier

**Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

**Vote :**

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

*« Madame Cécile KERNIVINEN demande que Breteuil Sun Park confirme la puissance des ombrières (soit 215 ou 300 Kwc) ainsi que le nombre d'ombrières (soit 5 ou 2) car la puissance énoncée et le nombre d'ombrières entre la délibération et la convention ne sont pas les mêmes.*

*Madame Marie-Noëlle RENAULT souhaite connaître le reste à charge pour la commune. Monsieur Joseph JEULAND transmettra le coût lorsque l'étude sera lancée. »*

**Finances – Fixation du loyer pour l'épicerie et la boulangerie**

M. Joseph JEULAND adjoint au Maire expose :

À partir du mois de juillet 2025, le local de la boulangerie et de l'épicerie vont être repris par un nouveau locataire suite au départ de Monsieur Varette.

**Considérant** qu'il est nécessaire de fixer le prix de la location

**Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- De fixer le prix du loyer à 1 650€ TTC
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document lié à ce dossier

**Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

**Vote :**

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

*« Monsieur Joseph JEULAND explique que la signature de la vente du fonds de commerce est prévue le 24 juillet 2025 et qu'à la suite, la signature du bail commercial sera effectuée chez la notaire de Louvigné de Bais. »*

**Marché public - Avenant 1 à la maitrise d'œuvre Manoirs 3**

Joseph JEULAND, adjoint au Maire, expose :

La maitrise d'œuvre prévoyait des études détaillées, un dossier de permis d'aménager, une mission partielle de maitrise d'œuvre AVP sur 1,1 ha.

Considérant que la commune de Louvigné de Bais a décidé de viabiliser les deux tranches du permis d'aménager (1,1ha à 2ha) il convient de modifier cette mission par un avenant.

**Maitrise d'œuvre Cabinet LEGENDRE**

Maitrise d'œuvre

Montant initial du marché HT :	10 500,00€ HT
Avenant 1	+ 9 612,38€ HT
Nouveau montant du marché HT :	20 112,38€ HT

**Il est proposé au Conseil Municipal :**

- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'avenant correspondant
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document lié à ce dossier

**Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

**Vote :**

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

**Marché public – Avenants lot 5, 7, 8, 9 pour les travaux des vestiaires de la salle de sport**

Joseph JEULAND, adjoint au Maire, expose :

Des prestations supplémentaires doivent être réalisées au niveau des anciens vestiaires de la salle de sport :

- Pose d'un tampon à carreler

**Lot 8** Revêtements de sols - Faïence – Entreprise JACK JANVIER

- Complément plaque de plâtre derrière le polycarbonate et façonnage de coffre

**Lot 7** Cloisons sèches - Faux plafonds – Entreprise BELLOIR

- Travaux de peinture dans les anciens vestiaires

**Lot 9** Peinture – Entreprise GERAULT SAS

- Protections en métal de la 2eme CTA

**Lot 5** Menuiseries extérieures aluminium - Serrurerie – Entreprise THIEBAULT

- **Travaux en Plus -Value/ Moins-value**

Montant initial du marché HT :	<b>678 527,58€ HT</b>
Avenant 1 (lot 10)	+ 5 314,73€ HT
Avenant 1 (lot 8)	+ 3 666 € HT
Avenant 2 (lot 8)	+ 480,00 € HT
Avenant 1 (lot 6) moins-value	- 862,25€ HT
Avenant 1 (Lot 7)	+6 248,88 HT
Avenant 1 (lot 9)	+ 8 287,16€ HT
Avenant 1 (lot 11) moins-value	- 1 750,81€ HT
Avenant 1 (lot 5)	+ 1 282,22€ HT
Nouveau montant du marché HT :	<b>701 193.51€ HT</b>

**Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer l'avenant correspondant
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer tout document lié à ce dossier

**Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

**Vote :**

Pour : 19 Contre : 0 Abstentions : 0

**Urbanisme- zones d'accélération des énergies renouvelables : l'avis conforme sur la cartographie du Référent Préfectoral Unique sur son territoire**

Joseph JEULAND adjoint au Maire expose :

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables vise à accélérer le développement des énergies renouvelables de manière à lutter contre le changement climatique et préserver la sécurité d'approvisionnement de la France en électricité. L'article 15 de la loi a introduit dans le code de l'énergie un dispositif de planification territoriale à la main des communes. D'ici la fin de l'année 2023, les communes sont invitées à identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable.

En application de l'article L141-5-3 du code de l'énergie, ces zones sont définies, pour chaque catégorie de sources et de types d'installation de production d'énergies renouvelables : éolien terrestre, photovoltaïque, méthanisation, hydroélectricité, géothermie, en tenant compte de la nécessaire diversification des énergies renouvelables en fonction des potentiels du territoire concerné et de la puissance des projets d'énergies renouvelables déjà installée.

La zone d'accélération illustre la volonté de la commune d'orienter préférentiellement les projets vers des espaces qu'elle estime adaptés. Ces projets pourront bénéficier de mécanismes financiers incitatifs. En revanche, le fait d'être situé en zone d'accélération ne garantit pas à un projet la délivrance de son autorisation ou de son permis. Le projet doit dans tous les cas respecter les dispositions réglementaires applicables. Un projet peut également s'implanter en dehors des zones d'accélération. Dans ce cas, un comité de projet sera obligatoire. Ce comité inclura les différentes parties prenantes concernées par un projet d'énergie renouvelable, dont les communes limitrophes. Dans le cas où les zones d'accélération au niveau régional sont suffisantes pour atteindre les objectifs régionaux de développement des énergies renouvelables, la commune peut définir des zones d'exclusion de ces projets.

La commune délibère au moins aux étapes suivantes :

1. Identification des zones d'accélération et transmission au référent préfectoral (2° du II de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie) ;
2. Avis conforme sur la cartographie établie à l'échelle départementale (2° alinéa du III de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie) - objet du présent modèle de délibération.

Elle peut également délibérer lors de l'identification de zones complémentaires en réponse à la demande du référent préfectoral (3° alinéa du III de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie).

Vu la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, notamment son article 15,

Monsieur Joseph JEULAND rappelle que les zones d'accélération avaient été validées par délibération du conseil municipal le 15 février 2024 et transmises au Référent Préfectoral à l'instruction des projets de développement des énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique puis au Comité Régional de l'Energie (CRE).

Un premier CRE réuni le 2 octobre 2024 a rendu un premier avis constatant le caractère insuffisant des cartographies des ZAER au regard des objectifs régionaux, et que les communes ont été invitées à

transmettre de nouvelles ZAER. Une seconde relève a eu lieu en février 2025 portant sur l'identification de nouvelles zones identifiées par délibération communale en date du 14 janvier 2025. Ces zones ont été transmises au comité régional de l'énergie qui a rendu un nouvel avis le 30 avril 2025 dans les conditions prévues à l'article L. 141-5-2, constatant que :

3. Le potentiel estimé des ZAER de la filière solaire photovoltaïque s'inscrit dans la dynamique d'atteinte des objectifs et enjeux de développement ;
4. Le potentiel estimé des autres filières reste à ce stade en deçà des objectifs de développement identifiés dans le SRADDET.

Les zones concernées sont les suivantes :

1. Photovoltaïque – C573 – 5 823 m<sup>2</sup> (Parking Intermède)
2. Photovoltaïque – ZI4 – 20 771 m<sup>2</sup> (La Chardronnais)
3. Photovoltaïque – CO220 – 6 100 m<sup>2</sup> (Carrière)
4. Photovoltaïque – B926 – 6 460 m<sup>2</sup> (Salle de sport)
5. Photovoltaïque – ZE9 – 4 031 m<sup>2</sup> (La Gretais)
6. Photovoltaïque – ZO0042 – 32 834 m<sup>2</sup> (L'Entillière)

### **Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :**

- ❖ De valider la cartographie des zones d'accélération des énergies renouvelables sur le territoire de la commune, pour arrêter la cartographie, telle qu'exposée dans la présente délibération, et confirmée dans le dernier avis du Comité Régional de l'Energie.
- ❖ De valider la transmission de la cartographie de ces zones à M le sous-préfet, référent préfectoral à l'instruction des projets d'énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique, du département de 35 en vue de son arrêté définitif.

*Monsieur le Maire, Madame Marie-Noëlle RENAULT et Monsieur François POIRIER sortent pour le délibérer.*

#### **Délibéré :**

**Adoptée à l'unanimité des votants**

#### **Vote :**

Pour : 16 Contre : 0 Abstentions : 0

*« Madame Cécile KERNIVINEN demande pourquoi il y a des projets d'ordre privé. Monsieur Joseph JEULAND explique que, à la demande de la Préfecture, cette délibération concerne autant une proposition d'inventaire de terrains publics que privés. »*

**Décisions du Maire prises en vertu des délégations consenties par le Conseil Municipal en application de l'article L 2122-22 du CGCT (Délibération du 27 octobre 2020)**

Droit de préemption urbain :

- ❖ Parcelles n°B979 et B1292 situées 49 rue Madame de Sévigné : pas de préemption
- ❖ Parcelle n°B1287 située 3 rue Anne de Bretagne : pas de préemption
- ❖ Parcelle n°D1066 située le Clos Robert 32 rue des Frères Amyot d'Inville : pas de préemption
- ❖ Parcelle n°B1187 située 15 lotissement du Bois Nouveau : pas de préemption
- ❖ Parcelle n°B2254 située 14 rue Anne-Marie Chapouton : pas de préemption
- ❖ Parcelle n°C20 située 21 Place du Beau Soleil : pas de préemption

## Compte rendu des commissions :

### Commission Communication :

Le bulletin est en fin de rédaction. La distribution est prévue le 8 juillet.

### Commission Vie associative et Culturelle

- Organisation pour le week-end sportif du 5 et 6 juillet : une réunion avec les signaleurs est organisée le 25 juin à 19h.
- Olympiades avec les deux écoles le 02 avril.
- Cinéma plein air s'est déroulé le samedi 14 juin.

### Commission Patrimoine Urbanisme Energie Voirie

#### - Travaux d'aménagement du bourg

L'enrobé sur les tranchées de traversée des routes sera fait semaine 25 (à partir du 16 juin).

Pour le moment, le planning de déroulement est respecté.

#### -Mégalis (fibre optique)

Trois armoires sont installées à ce jour sur la commune :

- Armoire 108 près du centre de secours, raccordable pour la fibre en juin.
- Armoires 106 et 101 qui seront raccordables en septembre-octobre.

Pour tous les points bloquants actuellement (Breil, rue des Saulniers, ...), ils seront éligibles à la fibre au 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

#### -Rapport d'activités du SDE

Le compte-rendu du rapport d'activités sera présenté au prochain Conseil Municipal. Des travaux d'éclairage public concernant le relamping des points lumineux rue Beausoleil, Avenue des Vallons, ZA des Mazures et une partie de la rue Anne de Bretagne auront lieu semaines 44 et 45 (à partir du 27 octobre).

- La demande de panneaux « voie sans issue » pour le lotissement des Vallons et le lotissement des Mazures est validée. Kévin va faire le point si d'autres emplacements sont également concernés.
- Parc à chiens : sujet en attente car il faut étudier le coût et définir qui prendra en charge l'entretien ?
- Une étude et un chiffrage sont en cours concernant l'éclairage du parking de la salle de sports et près du foyer de la salle de sports.

### Commission Commerces et Artisanats

#### ○ Boulangerie et épicerie

La boulangerie et l'épicerie sont repris par M. et Mme Bellanger.

#### ○ Questions diverses :

- Mondial Relay : L'accord a été reçu pour la mise en place d'un locker. Avant la mise en place, il faut demander l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et voir les modalités de la convention reçue.
- Revoir avec Kévin les panneaux pour les food-trucks ambulants car l'interdiction de stationnement n'est pas toujours respectée.
- Voir pour l'installation d'une table à côté du distributeur à pizzas.

## Commission Enfance

Une étude a été engagée avec un groupe de travail et l'association « Nous Les Graines de Demain » afin de construire un projet pour la cour de l'école.

Le projet final va être travaillé par les responsables des services techniques et des espaces verts afin d'être soumis en commission.

Ce projet doit s'étaler sur plusieurs années par rapport au coût et la faisabilité des travaux.

Cet été, pour les ados, ELI intervient au centre de loisirs et des sorties sont organisées avec la commune de Cornillé.

L'accueil de loisirs est ouvert cet été. Les inscriptions sont en cours.

**-Crèche** : Le terrain a été vendu. Le permis de construire a été validé. Son ouverture est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

**-Pumptrack** : L'ABF a donné un accord de principe verbal pour la création du Pumptrack. Dès que l'accord écrit sera transmis, les travaux pourront être organisés.

## Commission Environnement Naturel - Agriculture

La réfection du chemin entre la Pichardière et la Haie d'Y est terminée.

## Commission Centre Bourg

À la suite des plans proposés par l'agence SILLAGE, les travaux du barreau situé entre la rue Anne de Bretagne et la rue Madame de Sévigné sont en cours de chiffrage.

## Prochaines commissions

- Commission Communication : le 26 juin à 19h00 à la Mairie
- CCAS : le 1<sup>er</sup> juillet à 18h30 à la mairie

**SEANCE LEVÉE À 20H08**

**Prochain Conseil Municipal  
8 juillet 2025 à 19h00 salle Intermède**

Compte-rendu affiché le 19 juin 2025,

Le Maire,

Thierry PIGEON



La secrétaire de séance,

Cécile KERNIVINEN