SAINT-DENIS-DE-GASTINES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 5 novembre 2026

L'an deux mil vingt-six, le jeudi 5 novembre à vingt heures,
Les membres du Conseil Municipal, légalement et individuellement convoqués, se sont réunis, **sous la présidence de Monsieur Thierry CHRETIEN,** en mairie. Après avoir constaté que le quorum est atteint, Monsieur le Maire ouvre la séance, et conformément à l'article L2121.18 du Code Général des Collectivités Territoriales, la séance a été publique.

Jeudi 5 novembre 2026 – 20h00

Présents (14) : Thierry CHRETIEN, Nathalie PLANCHAIS, Vincent DESSANDIER, Valérie BOITTIN, Jean-Pierre BEUSNARD, Annie BEDOUET, Gwendal BADIER, Gaëlle GENEVRAIS, Guillaume CALVO, Céline DEBRUILLE, Marie-Claire KOMSA-MATER, Alain GOBBE, Isabelle MARCAULT, Gérard MILLET

Absents excusés (1) : Vincent DORIN

Pouvoirs (1) : Vincent DORIN donne pouvoir à Thierry CHRETIEN

Secrétaire de séance : Gwendal BADIER

Table des matières

1. Administratif – Finances 2
1.1. POUR DECISION : Ressources humaines – création d'un poste d'adjoint technique territorial à 80 % 2
1.2. POUR DECISION : Décision modificative n°2 2
1.3. POUR DECISION : Admission en non-valeur 3
1.4. POUR DECISION : Achat traceuse peinture 3
1.5. POUR DECISION : convention territoriale globale 4
1.6. POUR DECISION : Assurance statutaire 6
1.7. POUR DECISION : Garantie d'emprunt EHPAD Bellevue 8
2. Economie, habitat, urbanisme 9
2.1. POUR DECISION : Droit de préemption 9
2.2. POUR DESISION : Audit PLUi 10
2.3. POUR DESISION : vente d'un bien situé 4 rue de Bretagne 12
3. Questions diverses 13
Prochains conseils municipaux : 13

1. Administratif – Finances

1.1. POUR DECISION : Ressources humaines – création d'un poste d'adjoint technique territorial à 80 %

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code général de la fonction publique, et notamment l'article L. 332-23.1 ;

Considérant qu'il est nécessaire de créer un poste d'adjoint technique territorial pour la commune de Saint-Denis-de-Gastines, à 80 %.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal valide la création d'un poste d'agent technique dans les conditions suivantes :

- **Temps de travail non complet (28 heures par semaine) 80 %**
- **Recrutement dans le cadre d'emploi des adjoints techniques territoriaux (catégorie C)**
- **La rémunération afférente à cet emploi sera définie entre le 1er et le 10ème échelon en fonction de la situation individuelle de l'agent.**

1.2. POUR DECISION : Décision modificative n°2

Vu le Code des Collectivités locales et notamment ses articles L2311.1 à L2312.1 à 4 et L2313-1 et suivants ;

Vu la délibération n°12/2026 du Conseil Municipal en date du 12 mars 2026 approuvant le budget primitif de l'exercice en cours,

Considérant la nécessité de procéder aux modifications de crédits telles que figurant dans le tableau ci-après pour faire face, dans de bonnes conditions, aux opérations financières et comptables liées à l'activité de la commune.

Budget commune de Saint-Denis-de-Gastines 2026
Décision Modificative n° 2

Désignation	Dépenses		Recettes	
	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits
Fonctionnement				
Chap 13 atténuations de charges - 6419 remboursement sur rémunérations du personnel			15 000,00 €	
Chap 75 Autres produits de gestion - 75888 Autres produits divers de gestion courante			30 000,00 €	
Chap 11 Charge à caractère général - 60612 Energie Electricité	15 000,00 €			
Chap 12 Charge de personnel - 6411 Personnel titulaire	30 000,00 €			
Total Fonctionnement	**45 000,00 €**		**45 000,00 €**	
Investissement				
Chap 024 produits des cessions d'immobilisation - 7751			15 000,00 €	
Opération 238 bâtiments 2026 - 2135 Installations générales, agencements, aménagements	15 000,00 €			
Total Investissement	**15 000,00 €**		**15 000,00 €**	

Le Maire expose à l'assemblée que ces décisions modificatives restent conformes aux orientations budgétaires définies par la municipalité et le conseil Municipal lors de l'adoption du budget primitif.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal valide la décision modification n°2 sur le budget communal.

1.3. POUR DECISION : Admission en non-valeur

Les créances irrécouvrables correspondent aux titres émis par la collectivité mais dont le recouvrement ne peut être mené à son terme par le comptable public en charge du recouvrement.

Ainsi, l'admission en non-valeur est demandée par le comptable lorsqu'il démontre que malgré toutes les diligences qu'il a effectuées, il ne peut pas en obtenir le recouvrement.

L'irrécouvrabilité peut trouver son origine :
- dans la situation du débiteur (insolvabilité, parti sans laisser d'adresse, décès, absence d'héritiers...) ;
- dans le refus de l'ordonnateur d'autoriser les poursuites pour une exécution forcée du titre de recettes ;
- dans l'échec des tentatives de recouvrement.

Le comptable public indique qu'il n'a pu procéder au recouvrement de 12 pièces pour un montant total de 53.79 €, sur les exercices de 2023 à 2026.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal valide l'admission en non valeurs des 12 pièces présentées pour un montant total de 53.79 €.

1.4. POUR DECISION : Achat traceuse peinture

Vu le Code des Collectivités locales
Considérant la possibilité d'acquérir en commun avec les communes de Montenay et Saint-Pierre-des-Landes un traceur de peinture permettant de réaliser la signalétique horizontale.

Il est proposé d'acquérir une traceuse peinture Graco 500 STATER Pro ES.

MATERIEL	PRIX
Pack starter	8 315,00 €
Buses supplémentaires	122,00 €
Rallonge de buse 40 cm	155,00 €
Port (à négocier ?)	150,08 €
TOTAL H,T,	8 742,08 €
TVA	1 748,42 €
TOTAL T,T,C,	10 490,50 €
FCTVA Récupérable taux 16,404 %	1 434,05 €
TOTAL A REPARTIR	9 056,45 €

Il est également proposé que la commune de Saint-Denis-de-Gastines fasse l'acquisition de la présence machine pour le compte des 3 communes puis répartisse les charges financières de la manière suivante :

- 3 018.82 € pour la commune de Montenay
- 3 018.82 € pour la commune de Saint-Pierre-des-Landes
- 3 018.82 € pour la commune de Saint-Denis-de-Gastines

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal valide l'achat de la traceuse de peinture et le mode de financement conjoint avec les communes de Montenay et Saint-Pierre-des-Landes.

1.5. POUR DECISION : convention territoriale globale

a. Contexte

La Convention territoriale globale (CTG) constitue le cadre partenarial conclu entre la Caisse d'allocations familiales et les collectivités afin de construire, à l'échelle du territoire, un projet social partagé, fondé sur un diagnostic, un plan d'actions, un suivi et une évaluation. La CTG couvre bon nombre de champs d'intervention communs aux collectivités et à la Caf, notamment la petite enfance, l'enfance, la jeunesse, la parentalité, l'animation de la vie sociale, l'accès aux droits, l'inclusion numérique, le logement, le handicap et l'accompagnement social.

La CTG 2022-2026 arrivant à échéance au 31 décembre 2026, il convient d'engager son renouvellement pour la période 2027-2031. Cette nouvelle étape doit permettre de consolider les acquis de la précédente convention, d'actualiser le diagnostic de territoire et de définir les priorités d'intervention pour répondre aux besoins des familles, des jeunes, des personnes en situation de fragilité et plus largement des habitants du territoire de l'Ernée.

Les nouveaux axes de travail retenus dans le cadre du renouvellement 2027-2031 et précisés ci-dessous s'inscrivent dans les orientations de la Caf et sont le fruit d'un travail collaboratif avec les élus à l'occasion d'un temps de diagnostic partagé, d'identification des enjeux et axes prioritaires, déclinés en plan d'actions opérationnel. Ils visent à renforcer la cohérence des politiques locales, le maillage

territorial des services, l'accessibilité pour tous, la coordination entre partenaires et l'évaluation des actions conduites.

Thématiques de la CTG 2027-2031 :

- Petite enfance et parentalité : consolider l'offre d'accueil, soutenir les familles, accompagner les parcours parentaux et favoriser l'inclusion des enfants en situation de handicap.
- Enfance et jeunesse : renforcer l'accès aux loisirs, à la culture, aux vacances, à l'engagement citoyen et aux actions éducatives de proximité.
- Animation de la vie sociale : développer la participation des habitants, soutenir les initiatives locales, favoriser l'intergénérationnel et lutter contre l'isolement.
- Accès aux droits, inclusion numérique et mobilités : poursuivre le maillage des services de proximité, faciliter l'accès aux démarches et renforcer l'accompagnement des publics fragiles.
- Habitat, logement, cadre de vie et mobilité : contribuer à l'amélioration des conditions de vie, soutenir les parcours résidentiels et faciliter l'accès aux services du quotidien.
- Handicap, santé et prévention : favoriser l'inclusion, l'accès aux services et aux actions de prévention, en cohérence avec les démarches territoriales existantes.
- Gouvernance, coopération et évaluation : structurer le pilotage partenarial, associer les communes, partenaires et habitants, suivre les indicateurs et adapter le plan d'actions pendant toute la durée de la convention.

b. Enjeux

Le renouvellement de la CTG 2027-2031 doit permettre de renforcer une dynamique partenariale forte entre la Communauté de communes de l'Ernée, les communes, la Caf de la Mayenne, la MSA Mayenne-Orne-Sarthe et les partenaires locaux. Il s'agit d'identifier les besoins prioritaires, de coordonner les réponses à apporter, de sécuriser les financements associés, notamment les bonus territoire CTG, et de garantir la lisibilité des engagements pris auprès des habitants.
Cette nouvelle convention constitue également un levier pour adapter les services aux évolutions démographiques, sociales et territoriales, pour renforcer l'équité d'accès aux droits et aux équipements, et pour articuler les actions de la CTG avec les autres démarches structurantes du territoire.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal valide et autorise :

- **le principe de renouvellement de la Convention territoriale globale pour la période du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2031.**
- **les axes stratégiques 2027-2031 retenus par les élus et conforme aux champs d'intervention de la CAF de la Mayenne.**
- **le principe d'élaboration d'un plan d'actions pluriannuel, actualisable pendant la durée de la convention.**
- **le maire à signer la Convention territoriale globale 2027-2031 et tout autre document nécessaire à sa mise en œuvre ainsi qu'à la mise en œuvre du plan d'actions (COF, Avenants...).**
- **le maire à solliciter et percevoir les financements de la Caf de la Mayenne liés aux actions inscrites dans la CTG 2027-2031.**

1.6. POUR DECISION : Assurance statutaire

Les dispositions statutaires (notamment l'article L822-27 du code général de la fonction publique) applicables aux fonctionnaires territoriaux affiliés à la CNRACL confèrent à ces derniers des droits au maintien de tout ou partie de leur traitement en cas de maladie, maternité, accident du travail ainsi qu'au versement d'un capital décès. Les agents relevant de l'IRCANTEC (titulaires non affiliées à la CNRACL et contractuels) bénéficient également, sous certaines conditions, d'un régime de protection sociale dérogatoire de droit commun (notamment les articles 7 à 13 décret n°88-145 du 15 février 1988).

Afin d'éviter que ces dépenses obligatoires ne soient supportées par la collectivité employeur, il est recommandé de souscrire une assurance spécifique couvrant ces risques statutaires.

Les contrats d'assurance sont soumis au code de la commande publique. Le Centre de Gestion de la Mayenne mandataire des collectivités, a conclu sur le fondement d'une procédure avec négociation (articles L. 2124-3 et R. 2124-3 du code de la commande publique) avec DiotSiaci et Groupama, un contrat groupe
« Assurance des risques statutaires » par capitalisation et d'une durée de 4 ans (du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2030). Ainsi toute collectivité ou établissement public rattaché peut y adhérer avec faculté de résiliation annuelle sous réserve de respecter un préavis de 4 mois.

Le contrat entraine des frais de gestion de 6 % du montant de la prime versée à l'assureur auprès du Cdg 53.

I – Le Maire propose de souscrire pour le personnel de la collectivité, au 1er janvier 2027, les garanties telles que définies dans le contrat groupe et aux conditions suivantes :

I-1 POUR LES AGENTS AFFILIES A LA CNRACL

La couverture retenue est une garantie tous risques (maladie ordinaire, longue maladie, maladie longue durée, maternité, paternité, adoption, CITIS (accidents et maladies imputables au service) et décès, temps partiel thérapeutique, mise en disponibilité d'office pour maladie, allocation d'invalidité temporaire), à prise d'effet au 1er janvier 2027.

- 2 types de franchise sont proposées en maladie ordinaire : 15 jours ou 30 jours
- 2 types distincts de couverture pour les indemnités journalières : 80 % ou 100 %

Il est proposé au conseil municipal de retenir le taux suivant de Taux 3(1) : 6,25 % (hors frais de gestion du Cdg 53)
- Franchise de 15 jours fermes en arrêt maladie ordinaire
- Prise en charge des indemnités journalières à 80 %

Il est proposé au conseil municipal de retenir également l'option suivante :
- Couverture des charges patronales soit pourcentage retenu 40 %

L'assiette des cotisations s'applique aux garanties souscrites. Elle comprend le traitement indiciaire brut annuel et les options retenues par la collectivité.

I-2 POUR LES AGENTS AFFILIES A L'IRCANTEC

La couverture retenue est également une garantie tous risques (maladie ordinaire, grave maladie, maternité, paternité et accident du travail et maladie professionnelle), à prise d'effet au 1er janvier 2027.

Le Conseil municipal retient :

- Le taux de 1,30 % (hors frais de gestion), avec une franchise de quinze (15) jours en maladie ordinaire.

Il décide de prendre les options suivantes :
- Couverture des charges patronales, soit pourcentage retenu 35 %

L'assiette des cotisations s'applique aux garanties souscrites. Elle comprend le traitement indiciaire brut annuel et les options retenues par la collectivité.

II- Le Maire confie au Centre de Gestion de la Mayenne, par voie de convention, la gestion dudit contrat au taux de 6 % du montant de la prime payée à l'assureur.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte les propositions ci-dessus, inscrit au budget les sommes nécessaires à la mise en place de cette délibération et autorise le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal valide :

- **Les propositions ci-dessus,**
- **D'inscrire au budget les sommes nécessaires à la mise en place de cette délibération**
- **Autorise le Maire (Le Président) à signer tous documents relatifs à cette affaire.**

1.7. POUR DECISION : Garantie d'emprunt EHPAD Bellevue

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'EHPAD de St Denis de Gastines, la commune de Saint-Denis-de-Gastines doit se porter garante à hauteur de 50% des emprunts souscrits.

2 emprunts sont contractés pour un montant global de 7,9 M € :

Emprunts

Emprunt 1 - prêt CDC avec convention APL	
Montant	6 743 500
Durée	30
Taux*	2,6%
Préfinancement (en mois)	48

* Livret A + 0,6 pt

Emprunt 2 - éco-prêt CDC	
Montant	1 156 500
Durée	15
Taux**	1,25%
Préfinancement (en mois)	24

** Livret A – 0,75 pt si emprunt inférieur 15 ans
Livret A – 0,45 pt si emprunt de 16 à 20 ans Livret A – 0,25 pt si emprunt de 21 à 30 ans

- **Total d'emprunt : 7,9M€**
- **Total charge financière : 3,8M€**

Caractéristiques des remboursements :
- Annuités constantes
- Remboursements trimestriels
- Taux variables selon le livret
- Pendant le préfinancement, paiement des intérêts

Il est proposé à la commune de Saint-Denis-de-Gastines :

- D'accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement des 2 emprunts pour un montant global de 7 900 000 € souscrit par l'EHPAD Bellevue, emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.
  La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 3 950 000 €, augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêts.
- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des contrats de prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la datte d'exigibilité.
  Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son

paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- Le conseil municipal s'engage pendant toute la durée des contrats de prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges ce ceux-ci.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal décide :

- D'accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 50 % pour le remboursement des 2 emprunts pour un montant global de 7 900 000 € souscrit par l'EHPAD Bellevue, emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 3 950 000 €, augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêts.

- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des contrats de prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- Le conseil municipal s'engage pendant toute la durée des contrats de prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges ce ceux-ci.

2. Economie, habitat, urbanisme

2.1. POUR DECISION : Droit de préemption

Droit de préemption :

- Pour un bien situé rue Saint Stanislas, cadastrée AB 172 – 106 m², AB 319 – 8 m².
- Pour un bien situé, situé route de Gorron, cadastrée AB 22 – 14067 m².

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal décide de ne pas faire valoir son droit de préemption sur les bien cités.

2.2. POUR DESISION : Audit PLUi

Monsieur le maire expose au conseil municipal une synthèse du dossier d'évaluation à mi-parcours (6 ans) du PLUi de l'Ernée. Le dossier complet d'évaluation a été communiqué aux membres du conseil municipal à compter du 10/09/2026.

Monsieur le maire rappelle le contexte de cette démarche d'évaluation.

Le PLUi de l'Ernée a été approuvé le 25 novembre 2019 par délibération du conseil communautaire de l'Ernée, autorité compétente en matière de document d'urbanisme.

Conformément aux articles L.153-27 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs à l'évaluation du plan local d'urbanisme (PLU), six ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, le conseil communautaire procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés notamment à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Cette analyse doit éclairer le conseil communautaire et les conseils municipaux de ses communes membres sur la nécessité ou non de procéder à une révision du PLUi en vigueur. A cet effet, lors de l'approbation du PLUi, une série de près de 28 indicateurs de suivi avait été dressée pour assurer le suivi de la mise en œuvre du document réglementaire. Ces indicateurs sont présentés dans la partie « 1.4-Evaluation environnementale » du rapport de présentation du PLUi.

Plusieurs indicateurs prévus au PLUi ne peuvent être renseignés pour des raisons d'indisponibilité de la donnée et donc être analysés de manière fiable et significative.

Consciente de ce manque de données, la collectivité a décidé fin 2024 de conventionner avec l'AURA pour être accompagnée sur la mise en place de plusieurs outils de suivi et de prospective.

Dès début 2025, plusieurs travaux ont été menés dans ce sens : la mise en place d'un observatoire de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, la construction d'un référentiel foncier et la réalisation d'un « diagnostic à 360° » multithématiques.

Ainsi, le dossier d'évaluation s'appuie à la fois, lorsque cela est possible, sur le suivi des indicateurs mentionnés dans le rapport de présentation et portant sur les 6 années qui ont suivi l'approbation du PLUi soit de 2019 à 2025 et sur le diagnostic territorial de l'AURA.

Aussi, même si des premiers effets peuvent être mesurés, cet exercice d'évaluation permet surtout de vérifier si les grandes lignes directrices définies au sein du projet territorial pour environ 10 ans du PADD du PLUi poursuivent la trajectoire souhaitée (objectifs d'accueil de population, production de logements, pratiques de mobilités, ...).

L'analyse présentée dans le document annexé à la délibération, doit servir à mener une réflexion sur la nécessité ou non de réviser le PLUi au regard des résultats de son application.

Conformément à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le président a sollicité les communes membres afin que leur conseil municipal émette un avis sur les résultats de l'évaluation du PLUi de l'Ernée et sur l'opportunité de réviser ou non le PLUi.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté préfectoral du 24 décembre 1993 portant création de la Communauté de communes de l'Ernée modifié par l'arrêté préfectoral du 14 avril 2021,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-27 à L.153-30,

VU la délibération n°DL-2019-192 approuvant le PLUi de l'Ernée,

VU la délibération n°DL-2023-118 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi de l'Ernée,

VU les délibérations n°DL-2025-036 à DL-2025-040 approuvant les révisions allégées n°1 à 4 et la modification n°1 du PLUi de l'Ernée,

VU l'arrêté du président n°AA-2026-001 portant mise à jour du PLUi de l'Ernée,

VU le dossier d'évaluation joint à la présente délibération, élaboré par la Communauté de communes ;

CONSIDERANT qu'après examen de ce document, il apparaît que :

- Organisation territoriale et polarité : Ernée demeure la polarité principale, concentrant 27% de la population et la moitié des emplois. La dynamique récente montre un renforcement d'Andouillé, La Baconnière et Chailland, modifiant l'armature territoriale.
- Mobilité et infrastructures routières : Le réseau routier est bien développé avec des axes majeurs comme la RN 12 et la RD 31. Le projet de contournement sud d'Ernée, dont les travaux ont débuté en 2026, vise à désenclaver et améliorer la circulation.
- Transports et modes alternatifs : La mobilité douce est encouragée avec un schéma cyclable, mais peu d'infrastructures existent. La communauté a intégré la compétence mobilité en 2021, avec un plan d'actions pour développer covoiturage, autopartage et bornes électriques.
- Développement démographique et logement : La population de l'Ernée connaît un recul depuis 2016, avec un déficit naturel accru depuis 2018. Entre 2016 et 2022, le taux de croissance démographique de l'intercommunalité est de -0,55% (-683 habitants). Il s'éloigne de l'objectif défini par le SCoT et le PLUi (+0,87%/an).
- Équipements et services : La baisse démographique impacte l'offre scolaire (baisse des effectifs) et de santé, concentrée à Ernée. La couverture en équipements sportifs et scolaires est inégale.
- Évolution du parc immobilier et habitat : Le nombre de logements a augmenté de 5% entre 2011 et 2022, mais la population a diminué. La taille moyenne des ménages a réduit à 2,25 personnes, avec une hausse des petits ménages et des logements vacants, dont 10,6% en 2022. La majorité des logements sont des maisons individuelles, avec une offre insuffisante de petits logements locatifs. Le marché immobilier de seconde main reste stable, avec un ralentissement récent de la construction neuve, en partie à cause des coûts et de la demande.
- Politique foncière et habitat : La vacance des logements a augmenté, avec 1 114 logements vacants en 2022, principalement à Ernée. La reconquête du parc vacant et la densification urbaine sont encouragées par des dispositifs comme l'OPAH et la gestion de friches.
- Stratégies de revitalisation des centres-bourgs : La revitalisation des centres-bourgs est prioritaire, avec des actions pour préserver l'architecture traditionnelle et renforcer le maillage urbain. Ernée a lancé des projets de démolition et de construction pour dynamiser son centre-ville, avec un accent sur la protection patrimoniale.
- Offre commerciale et dynamique des centres-bourgs : Ernée présente une densité commerciale modérée avec 94 locaux, dont 18% vacants, et une forte concentration dans le centre-ville. La vacance commerciale est un enjeu, avec des locaux en mauvais état et un besoin de rénovation pour attirer de nouveaux commerces.
- Développement économique et zones d'activités : La communauté dispose d'environ 210 hectares de zones d'activités, principalement le long des axes routiers. La majorité des

entreprises sont des TPE-PME, avec une forte spécialisation dans l'agroalimentaire et l'industrie, mais une faible tertiarisation.
- Agriculture et environnement : L'agriculture, centrée sur l'élevage bovin, représente 15% de l'emploi local, avec une surface agricole en baisse. La préservation des prairies et la valorisation des espaces agricoles pour la transition écologique sont prioritaires.
- Consommation foncière et sobriété : La consommation d'espace NAF est de 96 ha sur 2010-2021, principalement pour le résidentiel et les zones d'activités.
- Ressources énergétiques et climat : La production d'énergie renouvelable a été multipliée par 3,8 depuis 2008, notamment grâce à l'éolien et la biomasse.
- Gestion de l'eau et risques liés : La qualité de l'eau est en amélioration, mais des masses d'eau présentent encore des enjeux chimiques.

CONSIDERANT que le dossier d'évaluation permet d'apprécier les effets du PLUi sur le territoire intercommunal sur les 6 premières années après son approbation ;

CONSIDERANT les observations formulées par le conseil municipal ;

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal émet un avis favorable sur l'évaluation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal réalisée à l'issue de six années d'application.

PREND ACTE des conclusions du rapport présenté par la Communauté de communes en ce qui concerne l'opportunité de faire évoluer le PLUi de l'Ernée.

La présente délibération sera transmise à la Communauté de communes de l'Ernée.

2.3. POUR DESISION : vente d'un bien situé 4 rue de Bretagne

Lors de la séance du 15 mai 2025, le conseil municipal de Saint-Denis-de-Gastines avait émis un accord de principe pour la cession du bien situé 4 rue de Bretagne – 53500 Saint-Denis-de-Gastines à la foncière commerce LMA pour la somme de 1€ net vendeur.

Compte-tenu de l'avancée du projet il est demandé au conseil municipal d'accordé un accord de principe pour la cession du bien situé 4 rue de Bretagne – 53500 Saint-Denis-de-Gastines à TFL Group pour la somme de 1€ net vendeur.

Des disposions seront imposées lors de la signature de l'acte notarié afin :

- Que TFL Group s'engage à la revente du bien en VEFA auprès de la foncière Laval Mayenne Aménagement
- Que TFL Group s'engage à démarrer les travaux du bâtiment dans les 6 mois suivants l'acte de cession.
- Que TFL Group s'engage à terminer les travaux du bâtiment dans les 18 mois suivants l'acte de cession.

Avis du Conseil Municipal :
Après en avoir délibéré à l'unanimité, le conseil municipal :

- **Valide la cession du bien situé 4 rue de Bretagne – 53500 Saint-Denis-de-Gastines à TFL Group pour la somme de 1€ net vendeur.**
- **Autorise monsieur le maire à signer les documents nécessaires à cette opération.**
- **Valide que l'acte notarié devra préciser les disposions suivantes :**
    - **Que TFL Group s'engage à la revente du bien en VEFA auprès de la foncière Laval Mayenne Aménagement**
    - **Que TFL Group s'engage à démarrer les travaux du bâtiment dans les 6 mois suivants l'acte de cession.**
    - **Que TFL Group s'engage à terminer les travaux du bâtiment dans les 18 mois suivants l'acte de cession.**

3. Questions diverses

Prochains conseils municipaux :

- Mercredi 16 décembre 2026

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée

MAIRIE DE ST-DENIS-DE-GASTINES (MAYENNE)

Le Maire
Thierry CHRETIEN

Le secrétaire de séance
Gwendal BADIER