

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FEVRIER 2019

PROCES-VERBAL (19 heures)

<u>Présents</u> :	M. NEDELEC Jean-Yves, Maire ; Mme DANTEC Jeanne - M. PICARD Jean-Joseph - Mme LE MERRER Martine - M. LE DISSEZ Yannick et M. HERLIDOU Laurent, Adjoints ; M. BROCHEN Jean-François - Mme CLOCHET Rolande - M. GOURIOU Charles - M. HUONNIC Pierre - Mme LE FELT Marie et Mme PERROT Odile, Conseillers Municipaux.
<u>Absents</u> :	Mme BROUDIC Valérie (pouvoir à M. PICARD Jean-Joseph), Mme DAGORN Anne-Marie (pouvoir à Mme DANTEC Jeanne), Mme GRACE Chantal (pouvoir à Mme LE MERRER Martine), M. GRATIET Stéphane (pouvoir à M. NEDELEC Jean-Yves), Mme LE GOFF Josette (pouvoir M. HUONNIC Pierre), Mme DONVAL Morgane, M. LE PARANTHOEN Pierre.
<u>Secrétaire</u> :	Mme DANTEC Jeanne.

1- PRESENTATION DU PROJET DE LOTISSEMENT RUE DE PEN WOAS PAR LA SEM-LTC

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue à Mme Claudie L'HOSTIS, coordinatrice de la Société d'Aménagement Lannion-Trégor (SEM), qui vient présenter aux membres du Conseil le projet de création de lotissement mené par la SEM Rue de Pen Woas à La Roche Jaune.

Mme Claudie L'HOSTIS rappelle que la SEM a été créée en 2011, à l'initiative de Lannion-Trégor Agglomération, pour l'acquisition, la construction, l'aménagement, la cession et la gestion de locaux économiques ou de terrains.

Elle précise qu'il s'agit d'une Société d'Economie Mixte dont la spécificité est d'être une société privée financée par des capitaux publics puisque Lannion-Trégor Communauté est l'actionnaire majoritaire à hauteur de 85 % de son capital. La vocation première de la SEM est de répondre à la demande des communes pour la mise en œuvre de lotissements mais aussi de permettre la construction de bâtiments pour l'industrie comme ce fut le cas avec la blanchisserie pour le compte de l'ESATCO à Lannion. Elle précise qu'en 2013, ses domaines d'intervention se sont ouverts aux énergies renouvelables (développement, production et distribution...).

Mme Claudie L'HOSTIS informe le Conseil que la commune de Plouguiel a sollicité la SEM pour étudier l'opportunité d'acquérir des terrains et de créer un lotissement rue Pen Woas à La Roche Jaune. Elle rappelle l'historique du projet. Après étude, la SEM a donc procédé à l'acquisition de 2 parcelles AB 8 et AB 360 en vue d'y réaliser un lotissement dont le plan de division prévoit la création de 3 zones distinctes en vue d'une opération couplée compte tenu de la présence d'une maison d'habitation sur un des

terrains acquis. Elle indique que la SEM travaille encore à ce jour au stade de la faisabilité du projet et que le permis d'aménager n'est pas déposé.

Les principes généraux d'aménagement recherchés sont les suivants :

- Favoriser les entrées des terrains au nord ;
- Préserver les talus existants ;
- Offrir des terrains de taille suffisamment grande pour accueillir l'assainissement non collectif ;
- Valoriser les abords en permettant la revente de la maison attenante hors lotissement.

Les 3 zones distinctes en vue d'une opération couplée sont les suivantes :

- 1) un lotissement de 6 lots libres de constructeurs dont l'accès sera créé depuis la Rue de Pen Woas à La Roche Jaune. Elle explique que les lots sont d'une surface relativement importante, de 532 à 822 m², compte tenu du fait que l'assainissement y sera individuel. Le règlement de lotissement est en cours de rédaction.
- 2) hors lotissement : la revente d'une maison d'habitation. Des travaux vont y être réalisés avant revente mais essentiellement pour l'aménagement extérieur et la mise en propreté de la maison. Les acquéreurs seront donc libres d'y mener les travaux d'aménagement intérieurs qu'ils souhaiteront.

Les travaux et aménagements à réaliser avant la revente devraient se décliner comme suit :

- la création d'une entrée pour les véhicules depuis le lotissement ;
- la viabilisation nouvelle depuis le lotissement (électricité, téléphone, AEP, EU) ;
- le contrôle de la fosse septique ;
- la mise en propreté de la maison (préparation des murs et plafonds)
- la réalisation d'une clôture séparative à l'est de la parcelle ;
- la finalisation de la séparation parcellaire au nord-ouest avec la réalisation de travaux de maçonnerie et d'enduit de finition sur les murs et les appentis, et l'installation d'une gouttière neuve sur l'appenti ;
- la maçonnerie séparative avec la grange ;
- les diagnostics réglementaires avant toute vente.

- 3) hors lotissement : la vente d'un terrain de 300 m² après redécoupage et la vente d'une grange en l'état.

La superficie globale de l'opération est de 5789 m² constituée de la partie du lotissement viabilisé pour 4009 m², de la maison pour une surface de 573 m², de la parcelle revendue d'environ 300 m², la surface restante étant affectée aux aménagements de voirie divers.

S'agissant du lotissement, la SEM s'est fixé comme objectif de tendre vers un prix de vente de 58 € /m². Cette estimation provisoire est susceptible d'être modifiée à la hausse ou à la baisse.

En termes de calendrier, il est programmé de déposer le permis d'aménager en avril et d'envisager un démarrage des travaux avant la fin de l'année. Les prix définitifs des lots seront connus à l'issue de l'attribution des marchés de travaux. La commercialisation de ces lots démarrera donc une fois les marchés de travaux attribués.

La SEM se chargera de la commercialisation et de l'information sur le projet via ses outils de communication propres. Elle communiquera également auprès des communes et des constructeurs de maisons individuelles.

M. Pierre HUONNIC interroge Mme L'HOSTIS pour savoir s'il est envisagé, notamment compte tenu du prix de vente assez élevé des terrains pour le secteur, d'inscrire au règlement une clause visant à empêcher la construction de résidences secondaires. Il considère que celles-ci représenteraient en effet une consommation d'espace et de terres qui ne seraient d'aucun apport pour la commune.

Mme Claudie L'HOSTIS indique que cela peut constituer un point de discussion avec la commune. S'agissant du prix de vente, la marge est inexistante compte tenu du montant initial de l'acquisition.

M. Pierre HUONNIC demande si le statut de la SEM confère une plus grande liberté dans le choix des acquéreurs.

Mme Claudie L'HOSTIS répond que, sauf veto justifié de la commune, c'est généralement la règle du «premier arrivé-premier servi» qui s'applique.

M. Jean-Yves NEDELEC autorise une personne présente dans le public, M. Yves EVEN, à poser des questions. Celui demande si les travaux d'aménagement débiteront dès la vente de certains lots ou seulement une fois l'ensemble des lots vendus. Il demande également si des contraintes de construction spécifiques sont prévues.

Mme Claudie L'HOSTIS répond que compte tenu de la vocation d'intérêt général de la SEM, les travaux démarrent dès l'attribution des appels d'offre et que la SEM porte seule le risque lié à la commercialisation des lots. Concernant les contraintes de construction, elle répète que le règlement n'a toujours pas été élaboré. Elle explique que la SEM cherchera comme dans chacune de ses opérations le bon équilibre entre l'exigence de qualité des projets et l'excès de contraintes tout en rappelant l'existence du PLU qui fixe déjà les règles et les principes de construction sur la commune.

M. Jean-Yves NEDELEC souligne l'expérience de la SEM dans la réalisation de lotissements dans de nombreuses communes de l'agglomération. Il ajoute le fait que très peu de terrains classés U sont désormais disponibles à l'urbanisation et que les propriétaires des terrains classés 1Au ou 2Au ne sont pas toujours vendeurs. Il conclut que la SEM constitue selon lui un outil indispensable pour les communes.

Monsieur le Maire remercie Mme Claudie L'HOSTIS pour son intervention.

2- CREATION D'UNE SOCIETE PUBLIQUE LOCALE D'AMENAGEMENT (SPLA) - DELIBERATION N°2019-01

Monsieur le maire rappelle que le Conseil municipal a approuvé la création de la Société Publique Locale d'Aménagement dans sa délibération du 14 mai 2018.

Il informe l'assemblée que la création de la Commune Nouvelle de La Roche Jaudy au 1er janvier 2019 entraîne une cession par fusion des actions des 4 anciennes communes vers la nouvelle. En conséquence de cette modification qualifiée de substantielle, il est nécessaire de délibérer à nouveau pour approuver les statuts ainsi modifiés. Ceci ne change en rien la répartition pour les autres communes des actions qui aux montants précédents approuvés et versés qui demeurent corrects.

Il ajoute que Lannion-Trégor Communauté a délibéré sur cette question lors du Conseil Communautaire du 11 décembre dernier. Pour permettre une signature des statuts de la SPLA rapidement et ainsi qu'elle puisse commencer à exercer ses activités, il convient de prendre cette nouvelle délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-21 et L. 1524-5, L. 1531-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 327-1 ;

Vu le Code du Commerce ;

Vu les délibérations du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 30/01/2018 et du 03/04/2018 relatives à la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2018 approuvant les statuts de la SPLA Lannion-Trégor Aménagement ;

Considérant la création de la commune nouvelle de La Roche-Jaudy, portant fusion des communes de Hengoat, Pouldouran, Pommerit-Jaudy et La Roche-Derrien, modifiant en conséquence de façon substantielle les statuts de la SPLA Lannion-Trégor Aménagement adoptés précédemment ;

Considérant l'intérêt de disposer d'outils adaptés à la mise en œuvre d'une politique d'aménagement ;

I) Rappel du contexte et des objectifs

LTC et ses communes membres ont pour ambition de mener une politique d'aménagement active de leur territoire afin d'adapter les infrastructures, services, offre de logements aux besoins des habitants.

Cette ambition fait naître le besoin de disposer d'un outil adapté pour mettre en œuvre une politique active de renouvellement urbain et de réhabilitation de bâti dans les centres villes et centres bourgs affirmée dans le PADD du SCOT et dans le PLH.

La SEM existe et agit pour produire de l'habitat en extension urbaine sous forme de lotissements. Mais ces opérations menées par la SEM elle-même sont équilibrées en recettes et en dépenses car le modèle économique s'y prête et permet ces équilibres.

Économiquement, il est plus simple d'obtenir un bilan équilibré, voire bénéficiaire lorsqu'il s'agit de lotir des terres en produisant, à partir de terrains nus des lots à bâtir.

Le coût du renouvellement urbain est plus élevé car il nécessite d'acquérir du foncier à un coût supérieur, il suppose souvent des coûts d'adaptation supplémentaires : démolitions, dépollutions, il est généralement plus complexe à mettre en œuvre juridiquement et techniquement.

En outre, le modèle d'habitat regroupé dans les bourgs n'est pas le plus demandé actuellement.

Il existe sur le territoire une carence de l'offre privée en la matière qui s'explique par ce difficile équilibre financier des opérations.

Cependant, les enjeux du vieillissement et de la raréfaction des ressources commandent de reconquérir cet habitat : moindre consommation et morcellement des terres, meilleure proximité aux services, mixité sociale et générationnelle, meilleure gestion des équipements publics, consolidation des services au sens large.

Cet objectif est affirmé dans le PADD du SCOT débattu en décembre 2017.

Au-delà de l'intention, il convient de se doter des outils et moyens pour agir et mener des opérations d'aménagement : une intervention publique est nécessaire afin notamment d'apporter des fonds publics pour équilibrer les bilans des opérations.

Afin que les outils existants permettent la mise en œuvre d'opérations dans un souci de cohérence globale à l'échelle de LTC, il est précisé que la SEM verra ses statuts modifiés pour se recentrer sur l'économie et l'énergie.

La nouvelle Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) reprendra et développera les opérations dédiées à l'habitat. Il est également précisé qu'il sera proposé par LTC que le conseil d'administration de la SPLA adopte dès sa création par délibération un "pacte de réussite" qui constituera son référentiel

d'intervention et précisera le sens de son action. Ce pacte de réussite sera l'expression opérationnelle des grands objectifs de la politique d'aménagement devant assurer une cohérence sur le territoire.

La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) a donc vocation à devenir l'opérateur commun permettant la réalisation des opérations d'aménagement de LTC et des communes membres dans un souci de cohérence territoriale.

II) Création d'une Société Publique Locale

II.A. Présentation de la Société Publique Locale

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de créer une Société Publique Locale (SPL), à compter du 1er janvier 2019.

La loi n°2010-559 du 28 mai 2010, codifiée aux articles L. 1531-1 et suivants du CGCT, a précisé les modalités de constitution de la SPL, dont le capital est intégralement détenu par les collectivités actionnaires. Cette société, soumise aux régimes de la société d'économie mixte locale et de la société anonyme (livre II du code de commerce), est compétente pour assurer l'exploitation de services publics industriels et commerciaux ou de toute autre activité d'intérêt général. Elle exerce son activité uniquement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire des collectivités et groupements qui en sont membres. Elle doit être composée d'au moins deux actionnaires.

Le CGCT ouvre la possibilité de préciser le champ d'intervention des SPL en créant les SPLA plus spécifiquement destinées et limitées à mener des opérations d'aménagement.

La SPLA paraît dès lors comme une modalité particulièrement adaptée pour assurer les opérations d'aménagement de LTC et des communes membres dans un souci de cohérence territoriale.

II.B. Les missions de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA)

Il est proposé que la SPLA prenne la dénomination sociale de LANNION-TREGOR AMENAGEMENT.

La relation conventionnelle unissant les actionnaires à la SPLA pour lui confier la réalisation d'une opération se formalisera par la conclusion d'un contrat exonéré des obligations de publicité et de mise en concurrence.

L'alinéa 5 de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des matières pouvant être intégrées à l'objet social d'une SPLA.

Les SPLA sont ainsi compétentes pour réaliser :

- toute opération ou action d'aménagement au sens du code de l'urbanisme ;
- les opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- des études préalables ;
- à toute acquisition et cession d'immeubles en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du Code de l'urbanisme ;
- à toute opération de construction ou de réhabilitation immobilière en vue de la réalisation des objectifs énoncés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

- procéder à toute acquisition et cession de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux dans les conditions prévues au chapitre IV du titre Ier du livre I du code de l'urbanisme.

II.C. Souscription des Actions et gouvernance

Comme indiqué précédemment, il est proposé que la Communauté d'Agglomération et les communes membres soient actionnaires de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA).

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, la SPLA est administrée par un conseil d'administration de 18 membres maximum composé de représentants des actionnaires.

En application de l'article L. 1524-5 du CGCT, tout actionnaire a droit au moins à un représentant au conseil d'administration. Le nombre de siège est fixé dans une proportion au plus égale à celle du capital détenu. Lorsque le nombre d'actionnaires est trop important pour assurer une représentation directe des actionnaires ayant une participation réduite au capital, ils sont réunis en assemblée spéciale qui désigne, parmi les élus de ces collectivités, le ou les représentants communs qui siégeront au conseil d'administration.

En raison du grand nombre d'actionnaires, les communes seront représentées au sein d'une telle assemblée spéciale. Au sein de l'assemblée spéciale, chaque commune dispose :

- d'un représentant,
- d'un nombre de voix proportionnel au nombre d'actions qu'elle possède.

Il est proposé un conseil d'administration de 17 sièges.

Par ailleurs, chaque commune actionnaire bénéficie d'un représentant à l'assemblée générale, qui dispose de droits de vote proportionnels au nombre d'actions détenues.

Le capital social de la société est de 360 000 €, dont 50 000 € pour les communes qui participent pour environ 0,5 € par habitant.

Actionnaires	Montant souscrit	Nombres d'actions	Nombre de sièges au CA
LTC	310 000	620 000	14
Assemblée spéciale	50 000	100 000	3
TOTAL	360 000	720 000	17

Considérant les motifs exposés ci-dessus ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- **d'approuver** la participation de la commune au capital de la Société Publique Locale d'aménagement « LANNION-TRÉGOR AMÉNAGEMENT » à hauteur de 1762 actions d'une valeur nominale de 0,50 € (cinquante centimes d'euros) chacune, pour un montant total de 881,00 € ;
- **d'approuver** le versement des sommes en une fois, à la constitution de la société, correspondant aux participations de la commune au capital social ;
- **d'approuver** le projet de statuts de la SPLA tel que joint en annexe à la présente délibération et d'autoriser le Maire à les signer ;

- **de désigner** pour représenter la commune à l'assemblée spéciale M. LE DISSEZ Yannick ;
- **d'autoriser** le représentant désigné à donner pouvoir au représentant d'une autre commune membre de l'assemblée spéciale en cas d'empêchement ;
- **d'autoriser** chaque délégué qui sera désigné ultérieurement à accepter les fonctions de représentant commun au conseil d'administration, et toutes les fonctions dans le cadre de la représentation qui pourrait leur être confiée au sein de la société publique locale ;
- **d'autoriser** le Maire ou son représentant habilité à prendre toutes les mesures et à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3- ADHESION A LA DEMARCHE INFRA POLMAR ET DESIGNATION DES REFERENTS DE LA COMMUNE - DELIBERATION N°2019-02

Monsieur le Maire informe le Conseil que la commune est invitée à s'engager aux côtés de Lannion-Trégor Communauté et l'ensemble des communes du territoire dans la démarche Infra POLMAR proposée par le Syndicat mixte VIGIPOL (pour "**Vigilance Pollution**") qui a pour but de préparer les collectivités littorales à lutter contre les pollutions maritimes.

Monsieur le Maire donne la parole à M. Jean-Joseph PICARD, délégué VIGIPOL de la commune.

M. Jean-Joseph PICARD rappelle que les missions de VIGIPOL consistent en :

- la défense des intérêts des collectivités littorales en leur permettant d'assurer leurs responsabilités en cas de pollution maritime et en leur fournissant une expertise adaptée à leurs besoins ;
- la prévention des risques en améliorant la sécurité maritime au large des côtes bretonnes ;
- la préparation des collectivités en anticipant pour limiter l'impact de la pollution sur le territoire ;
- la gestion de crise en permettant aux collectivités de gérer au mieux la pollution ;
- la réparation des dommages en recherchant la condamnation du pollueur et l'indemnisation des préjudices ;
- la sensibilisation des collectivités en promouvant l'engagement des élus littoraux face aux risques et aux responsabilités qui leur incombent en cas de pollution maritime.

Il ajoute que tous les échelons de collectivité sont concernés par le risque de pollution maritime à savoir :

- la commune à travers le Maire et son pouvoir de police générale
- l'intercommunalité dans son rôle de coordination et de solidarité intercommunale (mutualisation des moyens, gestion des déchets, etc.) ;
- le département via le SDIS, les Espaces Naturels Sensibles et les ports maritimes départementaux ;
- la région en charge du développement économique et des ports maritimes régionaux.

Il illustre également la réalité du danger de pollution marine en indiquant qu'en 2017, en moyenne chaque jour dans le rail d'Ouessant, étaient dénombrés :

- 118 navires représentant 2,4 millions de tonnes de marchandises transportées dont 747 000 tonnes de marchandises dangereuses ou polluantes dont 624 000 tonnes de liquides inflammables (essentiellement hydrocarbures) ;
- 3,7 navires à passagers représentant 3 800 passagers.

M. Jean-Joseph PICARD indique que la taille toujours plus grande des cargos augmente d'autant plus le risque de conséquences fortes en cas d'accident maritime.

Sur le plan local, le territoire de LTC est constitué de 57 communes dont 29 communes littorales ou estuariennes, soit 250 km de côte (320 km en comptant les îles), 122 km² d'estran, 3 principaux estuaires, la présence de milieux naturels littoraux et marins remarquables et sensibles. Ce territoire se caractérise également par l'importance des activités professionnelles liées à la mer (conchyliculture, pêche) et des activités de loisirs et du tourisme.

La prévention et la préparation à la lutte contre les pollutions maritimes visent donc à :

- sensibiliser les collectivités aux risques, enjeux et responsabilités ;
- présenter les outils opérationnels disponibles et permettre leur appropriation par les collectivités littorales ;
- créer et entretenir un réseau de référents « Pollutions maritimes » sur le territoire ;
- préparer les collectivités à gérer une pollution : rédaction d'un plan Infra POLMAR (annexe «Pollutions maritimes» du PCS), formations et exercices de crise, entretien de la vigilance ;
- veiller à la complémentarité entre le dispositif Infra POLMAR des collectivités et le dispositif ORSEC POLMAR de l'État.

M. Jean-Joseph PICARD souligne des conséquences parfois insoupçonnées lors d'un accident maritime telles que l'afflux des bénévoles ou de curieux sur les littoraux en cas d'accident qui contribue à la dégradation des côtes.

La mise en place de ce Plan Infra POLMAR consistera en :

- Une phase préparatoire : sensibilisation aux risques, enjeux et responsabilités, connaissance et appropriation des outils disponibles, désignation des référents élus, techniques et/ou administratifs, délibérations des communes ;
- L'élaboration du plan de secours : groupe de travail, rédaction du plan, formation initiale, exercice de crise pour tester le dispositif ;
- Un entretien de la vigilance : mise à jour régulière du plan, approfondissement des outils opérationnels, formations complémentaires, retour d'expérience, exercices de crise réguliers.

Dans le cadre de cette démarche, chaque commune doit désigner deux référents (un élu et un agent technique ou administratif) pour suivre et coordonner les actions de la commune en matière de pollution maritime. À cet effet, ils participeront aux diverses réunions du groupe de travail en charge de l'élaboration du plan de secours Infra POLMAR, aux formations et exercices de crise. Et en cas de pollution, ils conseilleront le maire. Ce binôme élu/agent permet ainsi une meilleure efficacité tant dans la phase de préparation que de gestion de crise.

Le Maire propose au Conseil Municipal de désigner les personnes suivantes :

- Référent élu Infra POLMAR : Jean-Joseph PICARD
- Référent administratif Infra POLMAR : Julien VINSON

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- **d'engager** la commune dans la démarche Infra POLMAR proposée par le Syndicat mixte VIGIPOL sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté pour préparer les collectivités littorales à lutter contre les pollutions maritimes ;
- **de désigner** les personnes suivantes dans le cadre de cette démarche :
 - Référent élu Infra POLMAR : Jean-Joseph PICARD
 - Référent administratif Infra POLMAR : Julien VINSON

4- ETUDE PRE-OPERATIONNELLE A L'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT DE POUL BISSY – LANCEMENT D'UNE CONSULTATION - DELIBERATION N°2019-03

Monsieur le Maire rappelle que la commune a identifié dans son centre-bourg un îlot constituant un réel potentiel de développement. Le secteur « îlot Poul Bissi » représente dans sa partie Est une opportunité foncière d'environ 1,5 ha sur laquelle la commune souhaite développer un projet à dominante d'habitat dans un objectif de mixité sociale (logements locatifs sociaux principalement, accession libre, éventuellement logements adaptés pour des personnes âgées souhaitant revenir dans le bourg).

Il rappelle également que le Conseil Municipal, dans le cadre de sa délibération du 25 mars 2015, a approuvé la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles sur un périmètre délimité et défini dans la convention.

Le Maire informe le Conseil Municipal, qu'à ce stade, il est nécessaire de procéder à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle visant à définir les conditions de faisabilité technique et financière de l'opération. Cette étude comportera un diagnostic urbain/paysager (analyse du site, morphologie des bâtiments, accessibilité, documents réglementaires), technique (bâti, réseaux, pollution), une aide à la définition du programme, la proposition de scénarii d'aménagement, l'analyse des modalités de mise en œuvre et l'établissement d'un bilan financier prévisionnel.

Monsieur le Maire informe le Conseil que, conformément l'article 03 de la convention opérationnelle d'actions foncières, l'EPF peut, en complément du portage foncier qu'il réalise, accompagner la collectivité et/ou apporter son expertise pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité.

Cet accompagnement dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...) peut porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et dans la perspective éventuelle d'une mission de portage de la part de l'EPF ;
- participation à l'organisation des études en amont ;
- accompagnement dans le choix du prestataire ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation financière au coût global de l'étude.

L'EPF peut donc assister la commune maître d'ouvrage pour recruter et choisir le prestataire de l'étude et participer au suivi de l'étude pré-opérationnelle (ex. : rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation de l'étude). L'EPF s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs. Il accompagnera le maître d'ouvrage dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique des projets afin de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées.

Le Maire ajoute que l'EPF peut participer au financement de cette étude pré-opérationnelle dans la double limite de 20 % de leur montant HT et d'un plafond de 7 000,00 € HT.

M. Yannick LE DISSEZ considère qu'il s'agit là d'anticiper le futur, sur le long terme, de ces parcelles au cœur du bourg qui constituera un des grands défis de la prochaine municipalité. Il ajoute que la commune s'est en effet engagée à racheter, dans un délai de 5 ans à compter de leur acquisition, les parcelles achetées par l'EPF et que c'est la commune qui devra orienter le projet tout en respectant les obligations en terme de densité et de nombre de logements sociaux locatifs à prévoir.

Mme Rolande CLOCHET se dit inquiète du nombre de logements réalisés actuellement dans les communes alentours, alors même que la population globale est en diminution. Elle déplore le risque de

laisser les maisons anciennes non réhabilitées et inoccupées et considère que le véritable problème est le manque d'activité professionnelle, ajoutant que les ménages préfèrent désormais vivre à proximité de leur lieu de travail, des commerces et des services.

M. Jean-Yves NEDELEC évoque l'étude de l'ADEUPA qui démontre que, malgré la diminution de la population dans la partie nord-ouest du département, il existe un besoin important de petites maisons et de logements adaptés à l'accueil des personnes âgées. Ce besoin est d'autant plus important que croît le souhait de maintenir les personnes âgées à domicile ainsi qu'en raison du coût des établissements d'accueil. Il rappelle aussi que les objectifs de construction définis dans le Programme Local d'Habitat (PLH) sont ambitieux, à savoir 13 800 logements sur 20 ans, et souligne le besoin de logements. Il termine en indiquant que la création des SPLA doit permettre de mener des opérations de réhabilitation du bâti ancien.

M. Yannick LE DISSEZ souligne que le vieux bâti constitue souvent une difficulté pour les propriétaires parce qu'il nécessite trop de travaux et qu'il est très difficile à vendre. Il informe l'assemblée que 28 demandes avaient été déposées pour les 9 logements créés par BSB au centre-bourg.

M. Jean-Yves NEDELEC souligne qu'il est nécessaire de passer par des opérations d'aménagements pour ces terrains classés en zone Au.

M. Yannick LE DISSEZ insiste sur le fait qu'il s'agit ici d'une opération à long terme.

M. Pierre HUONNIC demande que soit précisé le périmètre concerné sur le plan projeté à l'écran. Monsieur le Maire lui précise les contours du périmètre.

M. Charles GOURIOU note que la salle du Guindy est partie intégrante de la zone d'étude.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- **d'autoriser** le Maire à lancer une consultation pour le recrutement d'un bureau d'étude en vue de la réalisation d'une étude pré-opérationnelle relative à l'aménagement de l'îlot de Poul Bissy ;
- **d'autoriser** le Maire à solliciter la participation financière de l'EPF et des subventions de l'Etat, du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de Lannion-Trégor Communauté et de tout autre partenaire pour la réalisation de cette opération.

5- VENTE DE PARCELLES COMMUNALES - RESIDENCE LES AILES DU JAUDY - DELIBERATION N°2019-04

Le Maire informe le Conseil que la commune a été sollicitée par un particulier dont la propriété jouxte la parcelle communale cadastrée section B n°1000 pour en acquérir une partie afin d'agrandir sa propriété.

Il ajoute que, dans un souci d'équité de traitement de l'ensemble des riverains voisins à cette parcelle, les propriétaires des quatre propriétés jouxtant la parcelle B°1000 et la parcelle B°1025 voisine ont été consultés afin de savoir s'ils seraient également désireux d'en acquérir une portion pour une emprise à définir conjointement. L'ensemble des propriétaires ont fait part de leur intérêt et l'ont notifié par écrit à la commune.

Monsieur le Maire expose au Conseil que l'intégralité de la parcelle B 1000 et que la partie nord de la parcelle B 1025 n'ont pas d'intérêt patrimonial pour la commune et représente un entretien conséquent en matière d'espaces verts. Il ajoute que le seul moyen pour la commune d'en tirer parti est de les aliéner.

Il précise que ces parcelles vendues seraient d'une surface comprise entre 850 et 1100 m² pour une surface totale d'environ 3500 à 3800 m². Il rappelle que ces terrains ne sont actuellement affectés à aucun usage. Il a été précisé à tous les propriétaires que ces parcelles sont situées en zone Naturelle du Plan Local d'Urbanisme de la commune et qu'elles ne peuvent, en l'état, que constituer des jardins d'agrément.

M. Jean-Joseph PICARD insiste donc sur le fait qu'aucune construction, pas même abri de jardin, ne pourra y être édifiée.

Mme Rolande CLOCHET intervient pour dire que l'on ne peut pas savoir si ces terrains resteront inconstructibles à long terme.

M. Jean-Joseph PICARD espère que les propriétaires entretiendront correctement ces parcelles. Il interpelle l'assemblée pour réfléchir à la position future de la commune en cas de nouvelle sollicitation de particuliers qui souhaiteraient acquérir un jardin non attenant à leur propriété.

Mme Rolande CLOCHET trouve dommage que cette zone ne soit pas aménagée en parc pour le public.

M. Jean-Joseph PICARD déplore que la partie aménagée, notamment les arbres plantés par les familles à l'occasion des naissances, soit délaissée par ces mêmes familles.

M. Jean-Yves NEDELEC rappelle que la partie sud de la parcelle B 1025 est affectée à l'assainissement de la résidence des Ailes du Jaudy. Il fait remarquer que d'autres espaces publics pourraient être aménagés en espaces de promenade, notamment à proximité de la parcelle Saint-François.

Le Maire rappelle au Conseil municipal que l'article L 2241-1 du CGCT encadre la capacité d'aliéner les biens du domaine privé des communes. Ainsi, le Conseil municipal a l'obligation de délibérer afin d'autoriser le Maire à vendre un bien appartenant au domaine privé communal. Cette délibération doit porter sur les caractéristiques de la cession et sur les conditions de vente.

Le Conseil Municipal,

Sur le rapport et la proposition de Monsieur le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2241-1 selon lequel le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, Considérant qu'à ce jour, l'intégralité de la parcelle B 1000 et que la partie nord de la parcelle B 1025 représentant une surface totale d'environ 3 500 m² à redéfinir après bornage, n'ont aucun intérêt à être conservées dans le patrimoine communal,

Considérant que ces terrains ne sont pas susceptibles de par leur classement au Plan Local d'Urbanisme, de faire l'objet d'une quelconque utilisation; qu'ils ont néanmoins une valeur de convenance pour certains propriétaires ; que la commune a besoin de se défaire de la charge d'entretien de ces terrains, Considérant que ce bien privé n'est pas affecté à un service public,

Vu l'accord de principe en date du 16 novembre 2018 des Consorts LE MERRER pour l'acquisition d'une portion de la parcelle cadastrée B 1000 au prix de 4 €/m² pour une surface comprise entre 950 et 1050 m², surface à déterminer précisément après étude d'un géomètre ;

Vu l'accord de principe en date du 19 novembre 2018 des Consorts MONTREER pour l'acquisition d'une portion de la parcelle cadastrée B 1000 au prix de 4 €/m² pour une surface comprise entre 900 et 1000 m², surface à déterminer précisément après étude d'un géomètre ;

Vu l'accord de principe en date du 22 novembre 2018 des Consorts LE ROY pour l'acquisition d'une portion des parcelles cadastrées B 1000 et B 1025 au prix de 4 €/m² pour une surface comprise entre 800 et 900 m², surface à déterminer précisément après étude d'un géomètre ;

Vu l'accord de principe en date du 09 janvier 2019 des Consorts GUIAT - LE HENAFF pour l'acquisition d'une portion de la parcelle cadastrée B 1000 au prix de 4 €/m² pour une surface approximative de 750 à 850 m², surface à déterminer précisément après étude d'un géomètre ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Par 14 voix pour et 3 abstentions (Mme CLOCHET Rolande, M. HUONNIC Pierre (2)), décide :

- **de faire appel** à un géomètre pour effectuer la division parcellaire et obtenir un certificat d'arpentage ;
- **d'autoriser** le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à la cession des nouvelles parcelles issues des parcelles B 1000 et B 1025 au profit des Consorts LE MERRER, MONTREER, LE ROY, GUIAT - LE HENAFF, riverains directs de cette parcelle, sur la base de 4 €/m² nets vendeur pour une surface totale d'environ 3500 à 3800 m² ;
- que les frais de bornage seront à la charge des acquéreurs ;
- que l'ensemble des droits, frais et taxes seront à la charge des acquéreurs qui s'y engagent expressément ;
- **d'autoriser** le Maire à signer tout document se rapportant à cette opération ;
- que les recettes de cette cession sont inscrites au budget communal.

6- ECLAIRAGE PUBLIC- DELIBERATION N°2019-05

Le Maire indique que le Syndicat Départemental d'Energie des Côtes d'Armor a procédé à l'étude de la rénovation sur le réseau d'éclairage public du foyer FU095 Rue de Tréguier en raison de son état de vétusté.

Le chiffrage sommaire de l'opération est estimé à 410,00 €, 60 % du coût de l'opération restant à la charge de la commune soit une participation s'élevant à 246,00 € à inscrire en dépenses d'investissement au compte 2041582 et devant être amortie.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- **d'approuver** le projet de rénovation du foyer FU095 Rue de Tréguier à PLOUGUIEL, présenté par le Syndicat Départemental d'Energie des Côtes d'Armor, pour un montant total estimatif HT de 410,00 € (ce coût comprend 5 % de frais de maîtrise d'œuvre) soit 246,00 € HT à la charge de la commune.

« Notre commune ayant transféré la compétence éclairage public au Syndicat d'Energie, ce dernier bénéficiera du F.C.T.V.A (fonds de compensation de la T.V.A) et percevra de notre commune une subvention d'équipement au taux de 60 % conformément au règlement financier, calculée sur le montant de la facture entreprise affectée du coefficient moyen du marché, augmentée de frais de maîtrise d'œuvre au taux de 5 % »

Les participations des collectivités sont calculées au coefficient moyen du marché de travaux auquel se rapporte le dossier. L'appel de fonds se fait en une ou plusieurs fois, selon que le Syndicat d'Energie aura réglé l'entreprise suivant les mêmes modalités, et au prorata du paiement à celle-ci.

7- INFORMATIONS

Fermeture d'une classe à l'école à la rentrée 2019-2020.

Monsieur le Maire donne lecture de la lettre reçue du Directeur Académique des Services de l'Education Nationale des Côtes d'Armor (DASEN)

« Monsieur le Maire,

Je vous informe qu'après analyse des effectifs de l'école primaire de votre commune, et consultation des instances réglementaires, j'ai arrêté la mesure suivante :

- Retrait d'un poste.

Cette mesure est adossée à de faibles effectifs ; un comptage précis du nombre d'enfants présents, hors élèves de moins de 3 ans, sera réalisé dans le courant du mois de septembre 2019.

Par ailleurs, Madame BLEUVEN, IEN de la circonscription, est susceptible de prendre contact avec vos services pour suivre avec vous les éventuelles variations d'effectifs d'ici la rentrée 2019, et arrêter avec l'équipe pédagogique la meilleure organisation pour l'accueil des élèves. (...) »

Monsieur le Maire indique qu'il prend acte de cette décision, déjà pressentie depuis la dernière rentrée de septembre 2018, suite aux échanges avec les services de la circonscription académique. Il rappelle que la diminution des effectifs a été forte sur la partie nord-ouest du département, de l'ordre de 20% de baisse depuis 10 ans entraînant sur la même période environ 13 % de fermetures de classe.

A Plouguiel, il rappelle que les effectifs sont passés de 118 élèves en 2016 à un effectif envisagé de 94 élèves à la prochaine rentrée. Aussi, malgré le désir de défendre le maintien des classes, il explique que le nombre d'élèves apparaît trop faible pour maintenir cette cinquième classe. Il ajoute que ces quatre classes devraient s'organiser avec des doubles niveaux mais pas de triples niveaux.

M. Pierre HUONNIC déplore vivement ce qu'il considère être un traitement inéquitable de la ruralité, dans tous les domaines et à tous les âges de la vie. Il ajoute qu'il lui semble avoir trop peu entendu les élus s'élever contre les fermetures de classes dans les communes voisines. Il appelle les communes à se regrouper pour défendre leurs écoles et notamment, actuellement, défendre le lycée de Tréguier, qui constitue un outil éducatif commun, et dont une classe de seconde est menacée de fermeture. En ce sens, il propose qu'une motion soit votée par l'assemblée lors de la prochaine réunion du conseil pour défendre le maintien de cette classe et faire entendre la voix de la commune.

M. Yannick LE DISSEZ approuve cette nécessité de défendre le lycée de Tréguier. Il déplore lui aussi l'aggravation d'une fracture entre la ruralité et les villes. Il considère qu'il en va de la survie du département et qu'il est nécessaire que les communes travaillent ensemble.

Mme Martine LE MERRER souligne elle aussi la nécessité pour les communes de travailler ensemble sur ces sujets.

M. Pierre HUONNIC cite également le dispositif « Parcoursup » et la réforme du lycée qui pourraient rendre plus difficile encore la poursuite des études des élèves.

Mme Martine LE MERRER et M. Yannick LE DISSEZ s'inquiètent également des réflexions et débats en cours visant à regrouper les directions des collèges et des écoles.

M. Pierre HUONNIC dénonce une politique menant à « des élèves numéros et des directeurs gestionnaires ».

Mme Rolande CLOCHET rappelle qu'auparavant, les communes étaient en compétition pour conserver leurs élèves.

Date à retenir : Réunion du Conseil Municipal pour le vote du budget le 26 mars 2019

==--==
==

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h55

Signatures des membres du Conseil Municipal :

NEDELEC Jean-Yves		DONVAL Morgane	
DANTEC Jeanne		GRATIET Stéphane	
PICARD Jean-Joseph		GOURIOU Charles	
LE MERRER Martine		GRACE Chantal	
LE DISSEZ Yannick		HUONNIC Pierre	
HERLIDOU Laurent		LE GOFF Josette	
BROCHEN Jean-François		LE PARANTHOEN Pierre	
BROUDIC Valérie		PERROT Odile	
CLOCHET Rolande		LE FELT Marie	
DAGORN Anne-Marie			