



CONSEIL MUNICIPAL  
=====

SEANCE du 4 juillet 2023  
=====

PROCES-VERBAL

**PRESENTS** : Mr Lionel JOUINEAU, Maire, Mme Marie-Thérèse THÉOU, Mr Patrice KERVADEC, Mme Joëlle GUIMARD, Mr Patrick LEMESLE, Adjoint, Mme Anne-Sophie REGENT, Mr Jean-Jacques FRADIN, Mr Robert LECHAT, Mme Mélanie LEMASSON, Mr Michel SEGUY, Mr Yannick SEVESTRE, Conseillers Municipaux  
**ABSENTS EXCUSÉS**: Mr Gérard MONTOIR (pouvoir à Lionel JOUINEAU), Mme Laurence MORICE (pouvoir à Marie-Thérèse THÉOU)

*Le quorum étant atteint à 19h30, Mr le Maire déclare la séance ouverte.  
Mme Marie-Thérèse THÉOU a été élue secrétaire de séance*

Le Conseil Municipal adopte le procès-verbal 9 juin 2023

**Information sur les décisions prises par le Maire :**

DC 2023 007 du 23/06/2023 : Souscription d'un contrat de location des illuminations de Noël avec la société ADICO pour une durée de 3 ans – coût annuel : 3 375.18€TTC.

DC 2023 008 du 30/06/2023 : Vente de brande de bruyère à Mr Charles BODIGUEL au prix de 100€.

*Il est ensuite procédé à l'examen de l'ordre du jour.*

**DECISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DENOMINATION DES NOUVELLES SALLES**

Mr le Maire expose que les travaux d'aménagement d'une maison de l'enfance et des associations, rue de la mairie, ont été réceptionnés, ainsi que ceux du local associatif de plein air situé rue du Stade.

Mr le Maire explique qu'il serait souhaitable de les baptiser, et à cette fin, la mairie a recueilli plusieurs propositions dans une boîte à idées. Une séance de dépouillement en commission a permis aux membres de retenir 3 noms pour chaque lieu, charge à l'assemblée délibérante de statuer sur un nom définitif.

Les propositions sont les suivantes :

- Maison des associations et de l'enfance : Espace Pereg / Espace de l'Arz / Maison des 2 Rivières
- Local associatif de plein air : Le Bocal / Le Bocage / Le Marais

Après délibération, le Conseil Municipal valide à l'unanimité, les noms suivants :

- Maison des associations et de l'enfance : Espace Pereg
- Local associatif de plein air : Le Bocal

## **REGLEMENTS ET CONVENTIONS DES SALLES**

Mr le Maire présente au conseil municipal les projets de règlements étudiés par la commission Bâtiments, pour les salles municipales.

Ces documents ont pour vocation de codifier les rapports entre la municipalité et les usagers. Ils énumèrent le fonctionnement et les modalités d'utilisation de ces espaces, ainsi que les droits et devoirs des utilisateurs des salles suivantes :

- Le Complexe de l'Oust – Salle des sports
- Le Complexe de l'Oust – Salle socioculturelle / Hall
- L'Espace Pereg
- Le Bocal

Suite au débat, le Conseil Municipal adopte, à l'unanimité, les règlements intérieurs des salles précitées dans les conditions exposées par M. le Maire, ainsi que les conventions proposées.

Ces documents seront immédiatement applicables.

## **LOTISSEMENT DU MONDE DAVY**

### **1/ PRESENTATION DU PROJET DE PRESQU'ILE INVESTISSEMENT**

Mr GUENO et Mr ADVENARD présentent l'entreprise familiale située à Guérande.

Leur projet global de lotissement a été élaboré par une équipe pluridisciplinaire, l'entreprise s'étant associée à un architecte (Toucouleur) et un concepteur paysagiste (Olivier Hostiou). Mr GUENO évoque l'importance des éléments paysagers autour desquels s'articule l'aménagement ; un verger est d'ailleurs prévu sur l'espace commun, au sud, à côté d'une aire de détente.

Le projet comporte 16 maisons VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), de type 2 à 5, construites par l'aménageur. Il s'agit de maisons évolutives destinées à être vendues à un tarif maximum de 250K€, terrain aménagé compris.

29 terrains à bâtir sont également prévus, de 350m<sup>2</sup> à 550m<sup>2</sup>, et vendus au tarif maximum de 110€ le m<sup>2</sup>.

La circulation des véhicules se fait via une voie principale de 6m de large et des voies secondaires, moins larges, desservant chaque îlot de maisons. La place des piétons y est privilégiée, et un système de placettes est mis en place pour favoriser les rencontres de voisinage et sécuriser les usagers par le ralentissement obligé des véhicules. Plusieurs liaisons douces sont également matérialisées.

L'entreprise s'est efforcée de composer au mieux avec la ligne électrique à haute tension.

Le planning prévoit le dépôt du permis d'aménager avant fin 2023, le lancement de la commercialisation des lots avant l'été 2024, et le départ des travaux d'aménagement pour fin 2024.

L'entreprise achète tous les terrains communaux de la zone au prix de 90K€ ; elle est actuellement en cours de négociation avec les 2 propriétaires privés. La vente reste toutefois conditionnée à l'obtention du permis d'aménager. Mr le Maire exprime que la commune souhaite être associée à la rédaction du cahier des charges des travaux ainsi qu'à l'élaboration du règlement de lotissement. Par ailleurs, la rétrocession des voies et des espaces verts à la commune est prévu à l'euro symbolique.

*Arrivée de Mr Jean-Jacques FRADIN à 20h23*

## 2/ PRESENTATION DU PROJET DE OBATY

Mr LE DORZE présente l'entreprise pluridisciplinaire située à Saint-Nicolas-de-Redon. Elle dispose d'un pôle étude d'aménagement et d'un pôle maçonnerie (entreprise CBI).

Pour élaborer l'étude de notre lotissement, Mr LE DORZE a sollicité l'appui du géomètre Quarta de Redon. Il précise toute l'importance pour le groupe de travailler en local, avec les acteurs du territoire.

Le projet a été pensé en optimisant du mieux possible la gestion des eaux pluviales, et les valorisant. Il se compose de 45 lots à bâtir, dont un macro-lot conservé par l'aménageur pour y édifier un petit collectif de maisons mitoyennes.

Les lots, 290m<sup>2</sup> à 1102m<sup>2</sup>, seront vendus à 82€ le m<sup>2</sup>. L'entreprise se laisse une année pour vendre la totalité du lotissement. Si certaines parcelles ne se vendent pas, l'aménageur s'engage à y édifier ses propres constructions VEFA, logements de type « blocs » ou maisons évolutives, T2 à T5, destinées à être louées ou vendues. La vente d'un terrain bâti n'excèdera pas 220K€.

La circulation des véhicules se fait via une seule voie partagée en sens unique desservant chaque îlot de maisons. Plusieurs liaisons douces sont également matérialisées.

L'entreprise s'est efforcée de composer au mieux avec la ligne électrique à haute tension et il est prévu de conserver les haies bocagères existantes.

Le planning prévoit le dépôt du permis d'aménager avant fin 2023, le lancement de la commercialisation des lots avant l'été 2024, et le départ des travaux d'aménagement pour fin 2024. Les différentes phases de travaux seront initiées en fonction des réservations des lots.

L'entreprise achète tous les terrains communaux de la zone au prix de 90K€ ; elle est actuellement en cours de négociation avec les 2 propriétaires privés. La vente reste toutefois conditionnée à l'obtention du permis d'aménager. Mr le Maire exprime que la commune souhaite être associée à la rédaction du cahier des charges des travaux ainsi qu'à l'élaboration du règlement de lotissement. Par ailleurs, la rétrocession des voies et des espaces verts à la commune est prévu à l'euro symbolique.

Suite aux deux présentations, Mr le Maire laisse place au débat et recense les avis de chacun. Après les échanges et l'identification des avantages et inconvénients, il invite l'assemblée à se prononcer sur un projet.

### **MONDE DAVY – PROJET DE LOTISSEMENT ET VENTE DES TERRAINS**

Lors de l'approbation du PLU en 2015, la municipalité avait identifié plusieurs secteurs prioritaires pour une densification urbaine qui ont fait l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le secteur du Monde Davy en fait partie, il est d'ailleurs classé 1AU depuis la modification du PLU approuvée le 13 décembre 2016.

Consciente du potentiel et des atouts de ce secteur, attachée à la volonté de dynamiser son centre-bourg afin de renforcer son attractivité, la commune a décidé de mettre en concurrence plusieurs aménageurs privés, chargés de proposer un plan d'aménagement de lotissement d'une quarantaine de lots dans cette zone, majoritairement propriété de la commune.

La zone se compose de 12 parcelles communales, représentant une surface totale de 29330 m<sup>2</sup> (parcelles AA78/79/180 et ZC74/75/77/78/79/82/83/304/306). Deux autres parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

Vu le projet présenté par l'entreprise OBATY,

Vu l'emplacement des terrains communaux précités en zone 1AU au PLU,

Vu la lettre d'intention sur laquelle s'accordent la commune et l'entreprise OBATY sur les termes d'acquisition de la zone pour aménager un lotissement et le planning prévisionnel joint,

Considérant que ladite entreprise a formulé une offre financière au prix de 90 000.00€ pour l'unité foncière précitée,

Considérant que les parcelles communales sont aujourd'hui grevées d'un bail à ferme faisant l'objet d'une négociation actuelle avec l'agriculteur,

Après échange des différents points de vue, les élus, par 9 voix Pour, 1 Abstention et 3 Contre :

- Autorisent Monsieur le Maire à faire toutes les diligences pour aboutir à l'aliénation des terrains communaux précités au prix de 90 000.00 à l'entreprise OBATY ;
- Décident que les frais d'acte, de bornage et d'études diverses seront à la charge de l'acquéreur
- Actent qu'une promesse de vente devra être signée, laquelle comportera des conditions suspensives à la vente, notamment la condition d'obtenir la permis d'aménager.

### **PARTICIPATION C.S.I. 2023**

Mr le Maire présente la convention de partenariat 2022/2025 avec le Centre Social Intercommunal (CSI) géré par la Fédération d'Animation Rurale en Pays de Vilaine.

Ladite convention prévoit que la commune s'engage à participer au financement du fonctionnement global du CSI suivant les clefs de répartition définies entre communes. Le montant est réévalué chaque année après présentation du budget prévisionnel et accord des communes adhérentes.

Considérant la réunion des communes en date du 5 avril 2023,

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

1. Valide la convention présentée
2. Décide de participer solidairement pour 2023 au financement du Centre Social Intercommunal mais ne s'engage pas pour le moment sur les années suivantes ;
3. Fixe le montant de cette participation à 3.44€ par habitant, sur la base de 1108 habitants ; soit 3 811.52€ ;
4. Donne pouvoir à Monsieur le Maire pour signer la convention relative à cette affaire.

### **ALSH - SORTIE DU C.S.I.**

Mr le Maire explique à l'assemblée que la commune adhère au Centre Social Intercommunal (CSI) depuis 2003, pour la gestion et la coordination du centre de loisirs (ALSH).

Compte tenu de la situation excédentaire de notre budget géré par CSI, il semble opportun de revoir notre organisation et de reprendre en régie la gestion de notre centre loisirs, pour les raisons suivantes :

- La commune dispose d'un animateur à temps complet ;
- L'excédent budgétaire précité sera transféré à la commune par le biais d'une facturation ;
- La commune a les moyens humains pour assurer la gestion et la coordination de l'ALSH.

Cette nouvelle organisation à mettre en œuvre pour le 1<sup>er</sup> janvier 2024, nécessitera la création d'une régie d'avances et de recettes.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal s'accorde à l'unanimité sur cette nouvelle organisation.

### **BUDGET COMMUNAL – Décision Modificative N°2**

Vu l'instruction budgétaire et comptable M 57,

Vu le budget de la commune,

Vu les décisions prises par l'assemblée délibérante,

Mr le Maire propose au conseil municipal d'autoriser la décision modificative suivante de l'exercice 2023 du budget communal:

#### **Section Fonctionnement:**

Dépenses - Article 673	+ 1 000.00 €
Recettes - Article 6419	+ 1 000.00 €

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal consent, à l'unanimité, à cette modification du budget.

\*\*\*\*\*

## INFORMATIONS

Espace Pereg : Les travaux sont achevés, et le maire doit désormais autoriser l'ouverture au public par arrêté municipal. Une place de parking handicapé va être matérialisée à côté de la porte d'entrée.

Faute de beau temps, le local a accueilli la causerie de la cale le vendredi 30 juin. Les personnes présentes ont apprécié la luminosité de la salle.

### Lotissement du Monde Davy :

- Suite à une démarche de « sourcing », 5 projets ont été présentés à la commission Urbanisme qui en a retenu 2 pour une audition en Conseil Municipal.
- Loi ZAN : compte-tenu de l'enveloppe constructible dont nous disposerons pour la décennie 2021/2031, le projet pourrait consommer toute la dotation. D'ailleurs, le PLH nous a d'ores-et-déjà dotés d'une quarantaine de nouvelles constructions pour la période précitée.

Mutuelle communale : La délibération est reportée à la prochaine séance de conseil. Après sélection des compagnies d'assurance, une communication par voie de presse sera organisée lors de la signature des conventions, et une réunion publique sera planifiée pour présenter le dispositif à la population.

Le Bocal : Ce nouvel équipement sera alimenté électriquement cette semaine.

Voirie : Les ralentisseurs ont été posés par LEMEE sur la rue de la mairie, la rue du Clos de Ressac et la rue de l'Oust. Les travaux de PATA et de curage devraient être opérés respectivement cette semaine et la semaine prochaine.

Ressources humaines : Une opération de recrutement en cours pour pourvoir au poste d'ATSEM ainsi qu'au poste d'agent technique polyvalent à temps non complet.

Fonds de Concours : Notre dotation 2022 est maintenue en 2023 à hauteur de 17 378.92€.

### Animations :

- A l'occasion du départ du père Gauthier, la mairie et la paroisse s'associent pour lui organiser un temps de convivialité à l'issue de la messe du samedi 22 juillet, à l'Espace Pereg.
- Pour les journées du patrimoine, un groupe de jeunes souhaiterait venir chanter après la messe.

### Sécurité :

- Face à la situation de violences urbaines, et notamment à l'encontre des élus, l'AMF a invité la population à se rassembler devant les mairies le lundi 3 juillet à 12h, pour apporter leur soutien à l'action municipale mais également manifester leur désapprobation vis-à-vis de cette situation de chaos. Une trentaine de personnes était présente à Saint-Perreux.
- Une famille fait preuve de nombreux débordements au village de la Monneraie, entachant la tranquillité du voisinage.
- Sécurité routière : des kits de sécurité pour la pratique du vélo ont été distribués dans les 2 écoles. La session de formation au permis vélo sera à programmer sur le site des ateliers techniques (les agents devront sortir au préalable les véhicules).

\*\*\*\*\*

## DATES À RETENIR

Jeudi 7 septembre à 19h30 : Commission communication  
Vendredi 15 septembre à 19h : Repas des bénévoles à la cale  
Mercredi 20 septembre à 18h30 : Commission médiathèque

\*\*\*\*\*

*L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 22h45.*

*Procès-verbal approuvé en Conseil Municipal du 19 septembre 2023*

Le secrétaire  
Marie-Thérèse THEOU



Le Maire  
Lionel JOUNEAU

