

Conseil Municipal du 4 mai 2022

L'an deux mille-vingt-deux, le trente et un mars, à dix-huit heures, le conseil municipal, convoqué le 28 avril 2022, s'est réuni en mairie sous la présidence de Madame Marie-Annick CREAC'HCADEC.

Présents : Mme Marie-Annick CREAC'HCADEC, Mme Anne-Thérèse ROUDAUT, M. Fabien GUIZIOU, Mme Sylvie RICHOUX, M. Marcel LE FLOC'H, Mme Isabelle LEHEUTRE, M. Bruno PERROT, Madame Hélène KERANDEL, M. Jean-Michel LALLONDER, Madame Laure LE CORRE, Mme Carole LE HIR SALIOU, M. Damien SIMON, Madame Chantal LE GOFF, M. Olivier CREC'HRIOU, Mme Christine LE ROY CASTEL, Mme Danielle SALAUN, M. Sylvain SABATHIER, M. Steven MADEC, M. Claude FILY, M. Jacques GUILLERMOU, Mme Nadine BIHAN, M. Jean-Yves AOULINI, Mme Agnès BRAS-PERVES, Mme Hélène TONARD, , M. Paul TANNE, Mme Stéphanie VOJNITS et M. Mickaël QUEMENER.

Absent : Mme Laurence GUEGANTON, sans procuration, Mme Marie-Claire LE GUEVEL ayant donné procuration à Hélène TONARD.

Secrétaire : M. Damien SIMON

La séance est ouverte à 20 heures 04.

Information sur les décisions prises par le Maire par délégation du conseil municipal, conformément à l'article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales

Attribution de marchés après consultation des entreprises selon une procédure adaptée en application des articles L2123-1 et R2123 1° du Code de la commande publique :

- Réhabilitation de l'ancien logement de fonction de la poste

Lot	Entreprise attributaire	Montant HT	Montant TTC
Consultation 2021-15			
Lot 1 : Gros œuvre démolition	Granit Breton	20 119.47 €	24 143.36 €
Lot 4 : Menuiseries intérieures	Batiroise	6 997.27 €	8 396.72 €
Lot 5 : Cloisons-Doublages-Plafonds	Granit Breton	25 748.34 €	30 898.01 €
Lot 6 : revêtements de sol- Faïence	Salaun	8 918.83 €	10 702.60 €
Lot 7 : Peinture	Décors et techniques	10 408.15 €	12 489.78 €
Consultation 2022-01			
Lot 3 : Menuiseries extérieures	Hermine Habitat	27 877.34 €	33 452.80 €
Lot 8 : Courants forts/faibles	Saitel	18 982.87 €	22 779.44 €

Les lots 2 : Charpente bois couverture ardoise et 9 : Chauffage- Ventilation- Plomberie-Sanitaire sont déclarés infructueux faute d'offres régulières ou acceptables malgré deux consultations en procédure adaptée. Ces lots seront donc pourvus sur devis.

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 31 mars 2022

Les noms de deux conseillères, manquants dans le procès-verbal, seront rajoutés.

Hélène TONARD demande que la mention des ratios défavorables apparaisse ainsi que l'intégralité de son intervention au sujet du budget et le fait que les aménagements rue Pierre Justin ne seront pas réalisés en 2023.

Le Maire rappelle que le procès-verbal du conseil municipal ne reprend pas l'intégralité des propos.

Le procès-verbal est approuvé à la majorité (6 contre : liste Un avenir à partager)

2. Cessions de parcelles rue Henri Becquerel

2.1 Cession d'une partie de la parcelle cadastrée section AL n°195 à M. Yoann DOUGUEDROIT

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2121-29 et L2241-1

Considérant que la commune est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section AL n°195 située rue Henri Becquerel,

Considérant qu'il est projeté de diviser cette parcelle en deux parcelles d'environ 3 000 m² et 3900 m²,

Considérant que la parcelle objet de la présente délibération est celle d'environ 3 900 m²,

Considérant que la parcelle supporte actuellement un bâtiment désaffecté, qui a été déclassé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2022,

Considérant que M. Yoann DOUGUEDROIT est intéressée par l'achat de cette parcelle afin d'y construire un garage automobile,

Considérant que l'offre d'achat proposée par M. DOUGUEDROIT en date du 21/03/2022 s'élève à 257 400 €,

Considérant l'avis des Domaines en date du 15 février 2022 évaluant la parcelle à 170 000 €,

Considérant enfin que la vente sera conclue sous condition suspensive de démolition de l'ancien bâtiment arts et Espace,

Après examen par la commission urbanisme le 14 avril 2022,

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la cession d'une partie (3 900 m²) de la parcelle cadastrée AL n°195 au prix de 257 400 €, la TVA éventuelle étant en sus et à la charge de l'acquéreur, à Monsieur Yoann DOUGUEDROIT ou toute personne morale qu'il voudra substituer totalement ou partiellement et d'autoriser Le Maire à signer tous les documents relatifs à la vente.

Approbation à l'unanimité.

2.2 Cession d'une partie de la parcelle cadastrée section AL n°195 à la SELARL Vétérinaires des Abers

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2121-29 et L2241-1,

Vu la délibération 2022/02/21 du 31 mars 2022 portant déclassement de l'ancien bâtiment à usage associatif Arts et Espace,

Considérant que la commune est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section AL n°195 située rue Henri Becquerel,

Considérant qu'il est projeté de diviser cette parcelle en deux parcelles d'environ 3 000 m² et 3900 m²,

Considérant que la parcelle objet de la présente délibération est celle d'environ 3 000 m²,

Considérant que la parcelle supporte actuellement un bâtiment désaffecté, qui a été déclassé par délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2022,

Considérant que la SELARL Vétérinaires des Abers est intéressée par l'achat de cette parcelle afin d'y construire une nouvelle clinique vétérinaire plus adaptée à leurs besoins,

Considérant que le prix d'achat proposé par la SELARL Vétérinaires des Abers s'élève à 198 000 €,

Considérant l'avis des Domaines en date du 15 février 2022 évaluant la parcelle à 255 000 €,

Considérant que cette évaluation est soumise à une marge d'appréciation de 10 %, soit un montant situé entre 229 500 € et 280 500 €,

Considérant que l'avis des Domaines est un avis simple et que la décision de passer outre relève de la libre administration de la commune,

Considérant que pour déroger à l'avis des Domaines, 2 critères doivent être remplis :

- La cession poursuit un but d'intérêt général
- La cession fait l'objet de contreparties effectives et suffisantes

Considérant que le projet a pour but de construire de nouveaux locaux plus spacieux, adaptés aux nouveaux besoins de la clinique vétérinaire,

Considérant en effet, que suite au fort développement de la clinique (5 associés, 4 salariés, 7 assistantes vétérinaires, un agent d'entretien et plusieurs stagiaires tout au long de l'année), les locaux actuels sont devenus trop exigus,

Considérant que la clinique a déjà fait l'objet d'une extension et que les possibilités sont désormais limitées,

Considérant que 40 % de l'activité de la clinique concerne l'élevage, notamment le couvoir, et que les nouveaux locaux comporteront une boutique plus importante, intégrant de plus grands stocks de produits destinés à l'élevage,

Considérant également que la clinique pourra, dans ses nouveaux locaux, s'équiper d'un scanner dans le cadre de sa spécialisation en orthopédie,

Considérant donc qu'au vu du profil agricole de la commune et dans l'optique d'assurer une médecine vétérinaire de qualité et respectueuse du bien-être animal, la cession poursuit donc un but d'intérêt général,

Considérant que les locaux actuels, situés en centre-ville, seront vendus ou loués et représenteront ainsi une opportunité pour de nouveaux commerçants,

Considérant enfin que la vente sera conclue sous condition suspensive de démolition de l'ancien bâtiment arts et Espace,

Après examen par la commission urbanisme du 14 avril 2022,

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la cession d'une partie (3 000 m²) de la parcelle cadastrée AL n°195 au prix de 198 000 €, la TVA éventuelle étant en sus et à la charge de l'acquéreur, à la SELARL Vétérinaires des Abers, ou toute personne morale qu'elle voudra substituer totalement ou partiellement et d'autoriser le Maire à signer tous les documents relatifs à la vente.

Approbation à l'unanimité.

2.3 Cession d'un terrain situé rue Henri Becquerel

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L2121-29 et L2241-1

Considérant que la commune est propriétaire d'un terrain nu situé rue Henri Becquerel, composé des parcelles cadastrées section AL n°169 et AL n°196, d'une superficie totale d'environ 1365 m².

Considérant que le service des Domaines dans son avis du 7 juin 2021 a estimé ce terrain pour un montant de 26 € le m², soit 35 490 €.

Considérant que cette estimation est assortie d'une marge de 10 % et que la commune a fait le choix de proposer le terrain aux acquéreurs pour un montant de 46 €/m², soit 62 790 €,

Considérant l'offre d'achat formulée par M. Patrice Le Borgne le 6 décembre 2021, pour un montant de 46 €/ m², pour y édifier une savonnerie artisanale,

Après examen par la commission urbanisme le 14 avril 2022,

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la cession du terrain situé rue Henri Becquerel (parcelles cadastrées section AL 169 et AL 196) à Monsieur Patrice Le Borgne ou toute personne morale qu'il voudra substituer totalement ou partiellement, au prix de 62 790 €, la TVA éventuelle étant en sus et à la charge de l'acquéreur, et d'autoriser Le Maire à signer tous les documents relatifs à la vente.

Approbation à l'unanimité.

3. Convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition d'emprises foncières rue Maréchal Leclerc

La commune a réalisé des locaux associatifs en réhabilitation de l'ancien EPHAD. Un bien limitrophe a été mis en vente et permettrait de développer un programme d'habitat supplémentaire sur le même secteur.

Ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières sises 41 rue Maréchal Leclerc. Le coût de ces acquisitions, la nécessité de leur mise en réserve le temps que le projet aboutisse et le travail de négociation, de suivi administratif, voire de contentieux implique une masse de travail trop importante pour que la commune de Plabennec puisse y faire face seule. Par ailleurs, elle implique une connaissance approfondie des procédures. C'est pourquoi il vous est proposé de faire appel à l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne),

Il s'agit d'un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

La communauté de communes du Pays des abers a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne le 19 janvier 2017 qui est complétée par une convention opérationnelle avec chaque collectivité sollicitant son intervention.

La convention opérationnelle définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

Il est proposé au conseil municipal de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la convention opérationnelle proposée par cet établissement.

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34,

Vu la convention cadre signée le 19 janvier 2017 entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes du pays des abers,

Considérant que la commune de Plabennec souhaite maîtriser un ensemble immobilier situé au 41 rue du Maréchal Leclerc à Plabennec dans le but d'y réaliser une opération de construction d'habitat.

Considérant que ce projet de nécessite l'acquisition des parcelles AA 109 et 110,

Considérant qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc.), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne,

Considérant que suite au transfert de la compétence PLU à la CCPA, cette dernière est aussi compétente en matière de droit de préemption urbain. La compétence n'appartient donc plus, par principe, aux communes. Néanmoins la CCPA a décidé de déléguer ce droit de préemption aux communes à l'exception des ZAE et des périmètres de captage. La commune bénéficie donc de son droit de préemption sur les parcelles examinées mais n'a pas le droit de le subdéléguer.

Considérant que pour ce faire, la CCPA a retiré, en conseil communautaire du 24 mars 2022, sa délégation à la commune pour l'exercice du droit de préemption uniquement sur les parcelles concernées pour ensuite déléguer son exercice à l'EPF pour les mêmes biens (toute subdélégation de l'exercice étant impossible).

Considérant que, sollicité par la commune, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens ;
- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne ;
- La future délégation, par la communauté de communes à l'EPF Bretagne, dans ce secteur, de ses droits de préemption, de priorité et de réponse au droit de délaissement ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Plabennec s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :
 - o à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et aux activités économiques ;
 - o une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
 - o dans la partie du programme consacrée au logement : 50 % de logements abordables dont minimum 30% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Plabennec ou par un tiers qu'elle aura désigné,

Considérant l'avis favorable de la Communauté de Communes transmis par courrier en date du 12 avril 2022,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne,

Après examen par la commission urbanisme le 14 avril 2022,

Il est proposé au Conseil Municipal de :

1° Demander l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée au présent dossier ;

2 ° Approuver ladite convention et autorise Madame le Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution,

3° S'engager à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 3 juillet 2029,

4° Autoriser Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fabien GUIZIOU précise que le projet de convention a été approuvé hier par le conseil d'administration de l'EPFR avec une mention complémentaire sur une proportion de 50 % de logements « abordables ».

Paul TANNE demande pourquoi avoir attendu qu'il y ait un acquéreur.

Le Maire répond que des discussions avaient été engagées mais que l'agent immobilier a préféré vendre à un particulier qui s'était porté acquéreur. Les conjoints étaient pourtant d'accord pour une vente à la commune. Nous n'avions pas d'autre choix que de passer par la préemption.

Le Maire précise que l'EPFR a fait intervenir le CAUE pour un préprojet juste à titre informatif et que le projet sera rediscuté en temps utile.

Approbation à l'unanimité.

4. Tarifification des séjours Enfance-jeunesse

Après 2 années d'interruption en raison de la crise sanitaire, des séjours seront à nouveau organisés par les services Enfance-jeunesse à compter de l'été prochain.

La tarification de ces séjours n'ayant pas évolué depuis mai 2018, il est prévu une évolution prenant en compte l'inflation. Les tarifs seront identiques pour les séjours enfants et adolescents et varieront selon leur durée (3, 4 ou 5 jours).

Il est rappelé qu'une tarification différenciée a été instaurée afin de favoriser l'accessibilité à toutes les familles. Il est proposé d'accentuer encore cette accessibilité avec la création de tranches supplémentaires de quotient familial.

Les tarifs proposés, applicables à compter du 1^{er} juillet 2022, sont les suivants :

Quotient Familial	Tarifs 5 jours	Tarifs 4 jours	Tarifs 3 jours
0-399 €	109 €	87 €	65 €
400-599 €	134 €	107 €	80€
600-799 €	158 €	126 €	95 €
800-899 €	174 €	139 €	105 €
900 € - 1199 €	218 €	174 €	130 €
1200 € et +	234 €	187 €	140 €
QF non communiqué ou hors commune conventionnée	254 €	203 €	152 €

Par ailleurs, les paiements seront échelonnés : un acompte, dû à l'inscription, correspondant à 40 % du prix du séjour, et le solde, dû à l'issue du séjour. En cas de désistement, l'acompte versé sera remboursable sur présentation d'un certificat médical.

De plus, les familles ont la possibilité de régler par CESU ou chèques-vacances.

Après examen par la commission enfance-jeunesse-éducation le 26 Avril 2022,

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la tarification et les conditions de versement ci-dessus exposées.

Hélène TONARD demande sur quelle période le taux d'inflation a été calculé.

Isabelle LEHEUTRE indique qu'il a été calculé de juillet 2018 à juillet 2022 sur l'indice des ménages et non sur l'augmentation réelle des coûts de revient, qui est supérieure.

Agnès BRAS-PERVES regrette que la répercussion de l'inflation soit identique sur toutes les tranches.

Isabelle LEHEUTRE répond qu'il aurait fallu évoquer cela en commission. Elle donne l'exemple de la deuxième tranche pour laquelle le tarif a baissé.

Le Maire indique que les familles en difficulté peuvent contacter le CCAS pour obtenir une aide.

Hélène TONARD demande combien de familles sont concernées.

Sylvie RICHOUX indique que sur 2022, tous types d'aides confondues, 2 familles ont été aidées sur 3 mois plus 4 colis d'urgence. Les colis d'urgence sont distribués sans justificatifs. Lorsqu'il y a une demande de poursuite d'aide et que les justificatifs sont vérifiés, certains dossiers sont refusés. Les familles concernées peuvent alors être orientées vers un conseiller en économie sociale et familiale ou les organismes de logement sociaux.

Hélène TONARD demande quel est le taux d'acceptation des dossiers.

Sylvie RICHOUX indique que cette information pourra être donnée au prochain CA du CCAS.

Approbation à la majorité (6 contre- liste Un avenir à partager).

Autres informations du Maire :

Conférence d'entraide pour la vie le 6 mai au Champ de Foire sur les habitudes alimentaires.

Inauguration de l'espace Louis Coz le 2 juillet à 11h00.

Prochain conseil municipal le 9 juin à 20h00.

Fête de l'enfance le 14 mai.

Questions diverses :

Le Maire revient sur la question des clés des urnes lors des élections.

Il est plus sécurisant que les clés ne sortent pas du bureau de vote. De plus, comme prévu par la réglementation, désormais une clé sera remise au président du bureau et une autre clé à un assesseur tiré au sort.

Hélène TONARD demande à ce que des consignes écrites soient données aux assesseurs. Le Maire répond que les consignes sont sur les tables de vote. Il y est précisé que les personnes en rouge dans le tableau doivent être présentes le soir. Il y a aussi des communications par mail en amont avec les informations.

Hélène TONARD demande à ce que ce point relatif aux clés soit précisé dans les consignes remises aux assesseurs avant les prochaines opérations électorales.

Hélène TONARD fait remarquer que la commission urbanisme était très intéressante car elle a fait un point d'étape sur tous les dossiers en cours. Concernant le dossier de permis de construire à Scaven, il faudrait poursuivre les échanges car il y a beaucoup à dire notamment sur l'accessibilité du parking, les circulations, etc.

Fabien GUIZIOU indique qu'il y a eu de nombreux échanges en interne et aussi avec la direction des routes du département. Le projet étant en agglomération, des aménagements sont possibles pour réduire la vitesse qui est élevée sur cette portion. On pourra bien-sûr en rediscuter.

Paul TANNE indique qu'il a demandé à consulter le permis de construire et que cela lui a été refusé. Fabien GUIZIOU indique qu'un permis en cours d'instruction ne peut pas être communiqué au public. Il sera consultable très prochainement. Paul TANNE demande s'il n'a pas de droit supplémentaire en tant que conseiller municipal. Fabien GUIZIOU indique que ce point sera vérifié.

Agnès BRAS-PERVES rappelle qu'il avait été envisagé de faire un groupe de travail sur le BIM. Anne-Thérèse ROUDAUT indique que le fonctionnement du groupe de travail sera fixé lors de la prochaine commission.

La séance est levée à 21h03.