



CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 20 avril 2017

L'an deux mil dix-sept, le vingt avril à vingt heures, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués, se sont réunis dans la salle de la mairie.

Date de convocation du Conseil Municipal	7 avril 2017
Date d'affichage de la convocation	7 avril 2017
Nombre de conseillers en exercice	15
Nombre de conseillers présents	14

Étaient présents :

LORAND Hubert	MASSARD André	CREPEL Vincent
VERGER Joseph	MASSARD Alain	BOUGAULT Christine
MÉAL Lydie	LEPEIGNEUL Christine	GOBIN Christophe
RÉGEARD Blandine	MARTEL Laurence	ROLLAND Dominique
POUESSEL Murielle	LEBRETON David	

Était excusée :

PEILA-BINET Carine (procuration à Hubert LORAND)

ORDRE DU JOUR :

1. Élection du secrétaire de séance
2. Compte-rendu du conseil municipal du 30 mars 2017

URBANISME

3. Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme
4. Lotissement Les Forges
 - a. proposition bailleur social
 - b. Lancement de la tranche 2

FINANCES LOCALES

5. Eglise - Emprunt pour les travaux de restauration

COMMANDE PUBLIQUE

6. S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif) : convention

DÉCISIONS – INFORMATIONS

- Site du Champ-Long - vestiaires

QUESTIONS DIVERSES

ÉLECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Madame Murielle POUESSEL, conseillère municipale, est élue secrétaire de séance par le conseil municipal à l'unanimité des présents.

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 MARS 2017

Monsieur le Maire soumet le compte-rendu de la séance du 30 mars 2017 au vote.

Le compte-rendu est adopté à la majorité des présents.

URBANISME

2017-027 – PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire évoque le souhait pour la commune de Quédillac de réviser son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 août 2006.

Ce document nécessite aujourd'hui d'être révisé pour permettre le développement de la commune et de se doter d'un PLU en conformité avec les textes législatifs, notamment les lois Grenelle et ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la loi LAAAF (pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) et la loi Macron et rentrer en compatibilité avec le SCoT révisé.

Monsieur le Maire invite le conseil municipal à se prononcer sur la prescription de la révision du PLU de la commune et à définir :

- Les objectifs de la révision du PLU,
- Ainsi que la définition des modalités de concertation.

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2 à L103-6 et L.151-1 à L.153-60,

VU le P.L.U. approuvé le 22 août 2006,

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui a notamment pour objectif d'accentuer la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi LAAAF, qui modifie et précise certaines dispositions de la loi ALUR,

VU la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron,

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

VU la révision du SCoT du Pays de Brocéliande prescrite le 18 février 2014.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal **DÉCIDE**, à l'unanimité :

1° De prescrire la révision du PLU dont les objectifs poursuivis sont de :

- d'engager une réflexion sur le développement et l'urbanisation futurs de la commune en termes d'habitat et d'activités, afin de promouvoir un urbanisme raisonné basé sur une utilisation économe et respectueuse de l'espace,
- cadrer l'urbanisation future en inscrivant les orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser,
- promouvoir le renouvellement urbain et l'optimisation de l'espace en identifiant les secteurs bâtis ou non bâtis du centre-bourg, et notamment les espaces non bâtis mobilisables au cœur du centre-bourg,
- permettre le développement d'une offre de logements adaptée sur la commune, notamment pour les personnes âgées, les jeunes et les ménages modestes,
- revoir la destination des anciens bâtiments agricoles,
- corriger les erreurs matérielles
- engager une réflexion sur les logements vacants et le bâti ancien,
- protéger l'activité agricole, les espaces naturels et les paysages,
- intégrer les zones humides et les cours d'eau recensés sur l'ensemble du territoire,
- de se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU) en conformité avec les lois Grenelle, la loi ALUR adoptée le 24 mars 2014, la loi LAAF adoptée le 13 octobre 2014 et la loi Macron adoptée le 6 août 2015,
- rentrer en compatibilité avec le SCoT révisé

2° De lancer la concertation relative à la révision du PLU conformément aux articles L.153-8 et L.103-2 du code de l'urbanisme et de définir les modalités de la concertation qui prendront la forme suivante :

- La concertation se déroulera pendant toute la durée de la révision du PLU. Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour où le conseil municipal délibérera pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de plan local d'urbanisme. Cette date sera communiquée par voie de presse (Ouest-France/bulletin municipal).
- Les documents relatifs à la révision du PLU de la commune (porter à la connaissance, diagnostic, projet d'aménagement et de développement durables,...) seront mis à disposition du public au fur et à mesure de leur réalisation. Ils seront consultables en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture. Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.
- Deux réunions publiques d'information seront organisées avant la clôture de la concertation. Les lieux, dates et heures seront fixés ultérieurement et communiqués par voie de presse (Ouest France / bulletin municipal).
- Information sur le bulletin municipal et le site internet de la commune.

3° Lancer la consultation préalable au choix du ou des bureaux d'études appelé(s) à produire l'ensemble des pièces constitutives du dossier de P.L.U.

Donner pouvoir au Maire pour choisir le bureau d'études retenu, et signer tout contrat, avenant, convention ou marché nécessaires à la pleine réalisation du futur P.L.U.

4° Inscrire au budget les crédits nécessaires à la réalisation des études afférentes à la révision du PLU.

5° Autoriser le Maire à solliciter auprès de l'Etat l'attribution de la dotation générale de décentralisation (DGD) en compensation des frais d'études et matériels générés par la révision du PLU, ce dans les conditions prévues par l'article L.132-15 du code de l'urbanisme.

URBANISME

2017-028 – LOTISSEMENT LES FORGES – PROPOSITION BAILLEUR SOCIAL

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que l'Office Public d'Habitat d'Ille et Vilaine – NEOTOA a été sollicité pour réaliser une opération de construction de 3 logements locatifs sociaux sur les 3 lots de 383 m² chacun sur la tranche 1 du lotissement communal « les forges ».

Le bailleur a fait savoir que l'équilibre de l'opération nécessite une intervention financière de la collectivité au travers d'une cession d'un terrain viabilisé avec un prix de vente inférieur au prix du marché. NEOTOA propose un programme de 3 logements sociaux sur les 3 terrains de 383 m² chacun au prix total de 15 000 € HT, soit 18 000 € TTC au lieu de 68 365 € TTC. Une perte de 50 000 € sur le budget Lotissement Les Forges.

Monsieur le Maire présentent les 2 possibilités :

- 1) Accepter la proposition du bailleur social NEOTOA d'acheter les 3 terrains de 383 m² pour y construire un ensemble de constructions modulaires comportant 1T3 et 2T4.
- 2) Ne pas donner suite à la proposition de NEOTOA et modifier la configuration du lotissement : transformer les 3 lots de 383 m² en 2 lots de 570 m² ou bien attendre la vente des 3 lots en l'état puis prévoir le positionnement du bailleur social dans la tranche 2.

Un débat s'instaure sur les avantages et inconvénients de l'opération ci-dessus. Monsieur le Maire propose un vote à bulletin secret.

Vote pour ou contre la vente des 3 lots de la tranche 1 au bailleur social et aux conditions évoquées :		
Pour : 10	Contre : 3	Blanc : 2

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- 1) **DÉCIDE** de faire construire 3 logements locatifs sociaux, 1T3 & 2T4, sur les lots 14, 15 & 16 cadastrés Section AB parcelles n° 694, 695 & 696, d'une superficie de 383m² chacun.
- 2) **DÉCIDE** de confier la réalisation de ce projet à l'Office Public d'Habitat d'Ille et Vilaine – NEOTOA. Cette opération sera réalisée par la société MAB IMMO qui la cèdera à l'Office Public d'Habitat d'Ille et Vilaine – NEOTOA dans le cadre d'une VEFA (Vente à l'Etat Futur d'Achèvement)
- 3) **DEMANDE** l'inscription de l'opération dans la programmation 2017 du logement social établi par le Conseil Départemental 35
- 4) **DÉCIDE** que la Commune accepte de céder les 3 terrains viabilisés désignés ci-dessus à la société MAB IMMO, au prix de 15 000€ HT, soit 18 000 € TTC en raison du caractère social de l'opération. Pour rappel, le prix réel des 3 lots est de 68 365 € TTC ;
- 5) **AUTORISE** le Maire à effectuer toutes démarches et à signer tous documents se rapportant à cette opération, notamment les actes de cession auprès de la société MAB IMMO.

URBANISME

2017-029 – LOTISSEMENT LES FORGES – LANCEMENT DE LA TRANCHE 2

Vu le permis d'aménager n° PA 03523411B0001 accordé à la date du 12 janvier 2012 pour la création de 59 lots réservés à la construction ;

Considérant que le marché de travaux a été signé pour l'ensemble des 59 lots, soit les 4 tranches ;

Considérant qu'à ce jour, il ne reste que 2 lots à vendre sur la 1^{ère} tranche (19 lots) du lotissement Les Forges ;

Monsieur le Maire propose de lancer la viabilisation de la 2^{ème} tranche ;

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité, **ACCEPTE** de démarrer la viabilisation de la 2^{ème} tranche et **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents se rapportant à ce dossier.

FINANCES LOCALES

2017-030 – ÉGLISE – EMPRUNT POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION

Afin d'assurer le financement des travaux de restauration du clocher et la réfection de l'électricité et du chauffage de l'Église, un prêt bancaire est nécessaire au budget principal.

Monsieur le Maire présente au conseil municipal les différentes propositions du Crédit Agricole : taux fixe, taux variable avec et sans plafond.

Au regard des offres présentées, il est proposé de retenir la proposition du taux fixe dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée	15 ans
Montant en €	210 000 €
Taux	Fixe : 1,75 %
Échéances	Trimestrielles
Amortissement du capital	Echéances constantes
Remboursement anticipé	Possible à chaque échéance contre paiement d'une indemnité
Commission d'engagement	Néant
Frais de dossier	200 €

A l'unanimité, le conseil municipal **RETIENT** l'offre du Crédit Agricole et **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à ce dossier.

COMMANDE PUBLIQUE

S.P.A.N.C (Service Public d'Assainissement Non Collectif) : CONVENTION

En raison de données manquantes, le sujet est reporté à un prochain conseil municipal.

DÉCISIONS – INFORMATIONS

📍 Site du Champ-Long - vestiaires

Monsieur le Maire informe que suite au rendez-vous sur site, la position des nouveaux vestiaires a changé, au lieu d'être parallèle à la piscine, ils se retrouvent perpendiculaires à celle-ci. En effet, après étude, il s'avère que ce nouveau positionnement soit mieux adapté aux contraintes liées à l'accessibilité et l'aire de jeux pourra ainsi être conservé au même endroit.

La restructuration des vestiaires existants pourra débuter au mois de juin 2017 et les nouveaux vestiaires seront construits au mois de septembre 2017.

L'ordre du jour étant épuisé et comprenant quatre délibérations (n°2017-027 & 2017-030), la séance est levée à 23h.