

CONSEIL MUNICIPAL

PROCES VERBAL – SEANCE DU 2 JUILLET 2021

Date de convocation : 25 juin 2021
Début de séance : 19h05
Fin de séance : 21h45

Nombre de conseillers en exercice : 15

Nombre de conseillers présents : 14

Nombre de pouvoirs : 1

Nombre de voix : 15

PRESENTS : Patrick BERTIN, Marie-Annick CLOLUS, Ronan COUDRAIS, Claude ROBIN, Sabrina LEON-HUGUET
Alain MOREL, Sylvie MONNIER, Jean-François COUROUSSE, Jean-François CLAIRON, Noromalala DAVID-
RAJAONARIVO, Yves PAPAIL, Christelle LECOQ, Martine JUSTAL, Karine CHAZOULE

POUVOIR : Jean-René ROCHER qui donne pouvoir à Alain MOREL

Secrétaire de séance : Marie-Annick CLOLUS

Le conseil municipal approuve, à l'unanimité, le compte-rendu de la séance du 28 mai 2021.

Le conseil municipal accepte, à l'unanimité, l'ajout du point à l'ordre du jour concernant l'instauration d'un droit de place pour les marchands ambulants lors du Rallycross (n°54-21) et la suppression du point concernant la validation des devis concernant la rénovation thermique et accessibilité de la salle Gordini.

ORDRE DU JOUR

49. Foncier – Lotissement Lande de la Cour Neuve – Fixation du prix des terrains

Monsieur Ronan Coudrais rappelle à l'assemblée délibérante que les travaux d'aménagement et de viabilisation de la troisième et dernière tranche du lotissement de la Lande de la Cour Neuve vont être lancés cet été.

19 lots seront ainsi disponibles à la vente, pour lesquels un grand nombre d'option sont déjà posées par des acquéreurs potentiels qui sont en attente de la fixation du prix des terrains et du bornage pour entériner et poursuivre leur projet.

Monsieur Raphalen, conseiller décideur local de la trésorerie de Guichen, a été sollicité afin de réaliser une étude financière sur le budget lotissement par rapport aux dépenses et recettes déjà perçues et les dépenses engagées pour clore la réalisation du lotissement. L'objectif idéal étant de fixer le prix des terrains en fonction de ces coûts afin que l'opération globale ne termine pas déficitaire.

Une rencontre s'est déroulée entre M. Raphalen, M. le Maire et Ronan Coudrais Mercredi 30 juin 2021 en Mairie.
Deux simulations sont proposées au conseil municipal :

SIMULATION 1

Prix de vente m ²	75 €
Déficit	26 000 €
Excédent	

SIMULATION 2

Prix de vente m ²	85 €
Déficit	
Intérêts emprunt	3 534 €
Excédent	68 466 €

- 75€/m² pour les lots de la tranche 3, ce qui permet de couvrir les frais actuels de la mairie mais ne prend pas en compte les 26000 € de déficit actuellement présent sur le budget lotissement.

- 85€/m² pour les lots de la tranche 3, dans ce cas de figure le déficit présent est pris en compte et cela donne une marge de manœuvre supplémentaire de 68466 € pour d'éventuels frais supplémentaires.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- **DE FIXER** le prix des terrains des 19 lots de la tranche 3 du lotissement de la Lande de la Cour Neuve à 85 € le m²
- **D'AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire

50. Travaux – Construction et rénovation d'un équipement sportif – Validation des avenants

Monsieur le Maire informe l'assemblée que dans le cadre des travaux de Construction et de réhabilitation d'un équipement sportif, des modifications de prestations ont été demandées, à savoir :

- Fourniture et mise en œuvre de BA13 Hydro fixées par plots de colle sur le support (WC public du bâtiment existant). Cette prestation génère une plus-value de 699.86 € HT au lot n°5 de l'entreprise Agencement Menuiserie Hubert. Le nouveau montant du marché AMH s'établit à 34 256.03 € HT.
- Modification du modèle d'évier et fourniture et pose d'un équipement de lave-linge. Cette prestation génère une plus-value de 96.59 € HT au lot n°10 de l'entreprise Rihet. Le nouveau montant du marché Rihet s'établit à 42 650.59 € HT.
- Ratisage du sous-bassement et accrochage, enduit, mise en peinture portes extérieures, grattage béton et antirouille dans le bâtiment existant. Ces prestations génèrent au total une plus-value de 1273.40 € HT au lot n°8 de l'entreprise Péniguel. Le nouveau montant du marché Péniguel s'établirait à 14 972.14 € HT
- Suppression prestations découpe d'enrobé, reprofilage du fond de forme existant, réalisation d'un tapis d'enrobé, d'un joint à émulsion et marquage et panneau place PMR. Ajout de prestation de raccords d'enduits en façade de bâtiment existant. Ces prestations génèrent au total une moins-value de 8 484.10 € HT au lot n°1 de l'entreprise Vignon constructions. Le nouveau montant du marché Vignon constructions s'établirait à 110 015.90 € HT (à confirmer)

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide

- **DE VALIDER** l'avenant n°2 au lot 10 de l'entreprise RIHET pour un montant de 96.59 € HT, l'avenant n°3 de l'entreprise AMH pour un montant de 699.86 € HT, l'avenant n°1 de l'entreprise Péniguel pour un montant de 1273.40 € HT et l'avenant n°1 au lot n°1 de la société Vignon constructions pour un montant de – 8 484.10 € HT
- **D'AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents à cette affaire

51. Ressources humaines – Augmentation du temps de travail sur un emploi d'adjoint technique

Madame Marie-Annick Clolus, adjointe aux affaires administratives, informe l'assemblée que les missions d'un agent municipal évoluent à la rentrée 2021, nécessitant du temps de travail supplémentaire (entretien de la Mairie). Par ailleurs, en temps annualisé, l'agent comptait dans son temps de travail habituel, 1h26 d'heures complémentaires. Il est proposé d'intégrer l'ensemble de ses missions et attribuer au poste le nombre d'heures afférentes aux missions.

Ainsi, son temps de travail serait égal à 27h30/35^e (au lieu de 25h actuellement) annualisées à compter du 1^{er} août 2021.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

D'ACCEPTER d'augmenter le temps de travail d'un adjoint technique pour le porter à 27h30 par semaine à compter du 1^{er} août 2021

52. Finances – Limitation de l'exonération de deux ans de la taxe foncière en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation

Monsieur Ronan Coudrais, adjoint aux finances, expose les dispositions de l'article 1383 du code général des impôts permettant au conseil municipal de limiter l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation.

Il précise que la délibération peut toutefois réduire ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code.

Deux options sont proposées, le conseil municipal doit n'en retenir qu'une seule des deux puis fixer le pourcentage d'exonération (situé entre 40 % et 90 %).

Le bureau municipal, en réunion du 23 juin 2021, propose de retenir l'option 1 pour une application à tous à hauteur de 40 % d'exonération.

option 1 : application à tous

Décide de limiter l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation à :

(ne retenir qu'un seul pourcentage) 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90 % de la base imposable.

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Option 2 : application qui exclura les logements financés par des prêts aidés par l'Etat

Décide de limiter l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation à :

(ne retenir qu'un seul pourcentage) 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 % ou 90 % de la base imposable

mais uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'Etat prévus aux articles L. 301-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ou de prêts visés à l'article R. 331-63 du même code.

Charge le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

Vu l'article 1383 du code général des impôts,

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- **DE LIMITER** l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstructions, et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation à 40 % de la base imposable.
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux

53. Urbanisme – Droit de préemption urbain

Monsieur Ronan Coudrais, adjoint au Maire, informe que :

- Par courrier du 23 juin 2021, Maître Guillaume De Poulpiquet de l'office notarial de Guichen, nous a transmis une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant la vente du bien suivant :
Terrain non bâti – ZB 329 – 16, rue de l'écusson – 672 m² (Picoul) – 70 000 €

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- **DE RENONCER** à exercer le droit de préemption urbain sur le dossier présenté ci-dessus

54. Rallycross – Instauration d'un droit de place marchands ambulants

Monsieur le Maire informe qu'il a été convenu, cette année, avec l'association du Rallycross, d'autoriser la présence de marchands ambulants sur le parking Châteaubriant le vendredi 3 septembre 2021 de 17h à 2h du matin et le samedi 4 septembre 2021 de 17h à 2h du matin, dans le cadre de l'organisation d'une manche du championnat du monde de Rallycross.

Pour rappel, lors de la réunion « bilan » en 2017, les commerçants locaux s'étaient prononcés favorablement à la présence d'un marchand ambulant, n'étant pas en capacité d'accueillir l'ensemble des personnes.

Un droit de place, d'un montant de 300,00 € par emplacement est proposé pour le vendredi soir et de 400,00 € pour le samedi soir.

Ce montant sera récolté par un membre de l'association du Rallycross (dûment désigné par arrêté municipal et validé par le trésorier) ou, à défaut, par un agent municipal.

Le but de ce droit de place est de financer le nettoyage du bourg après le bal du samedi soir.

Ces marchands ambulants ne devront pas vendre de boissons alcoolisées et devront rester sur place du vendredi au dimanche. Ils ne pourront pas installer de table et devront répondre à un cahier des charges établi par l'association du Rallycross validé par M. le Maire.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- **D'AUTORISER** la présence de marchands ambulants sur le domaine public dans le cadre du week-end du Rallycross, dans une limite de 3 maximum aux conditions indiquées ci-dessus
- **D'INSTAURER** un droit de place d'un montant de 300,00 € par emplacement pour le vendredi 3 septembre 2021 et 400,00 € par emplacement pour le samedi 4 septembre 2021 aux horaires indiqués ci-dessus
- **D'AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à cette affaire.

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- VHBC – Pacte de gouvernance
- Courrier recommandé Indivision BENOIST – Demande de modification du Plan Local d'Urbanisme
- Commission travaux et environnement le 19 juillet à 19h
- Lotissement Lande de la Cour Neuve – Planning : démarrage des travaux semaine 36, fin estimé semaine 48
- Dossier Colibri – Contentieux en cours
- Projet Aventure Peugeot Citroën – Réunion avec les élus (département et région) proposé pour le 8 juillet, courrier envoyé au ministre de l'agriculture pour prolonger la réservation du pavillon France
- Dossier boulangerie – Terrain borné et déclaration préalable de travaux déposée
- MJC – Décentralisation de certaines activités : le 09/07 soirée jeu de société, le 15/07 atelier danse, le 18/08 balade du village. Cirqu'en fête prévu en octobre et le festival tout se chante en mars 2022.

AGENDA CONSEILS MUNICIPAUX

Vendredi 24 septembre 2021

Vendredi 5 novembre 2021

Vendredi 10 décembre 2021