

## Procès verbal du Conseil Municipal du 25 juillet 2014

### Commune de Ploubezre

Le vendredi 25 juillet 2014, à 18 heures, le Conseil Municipal de la commune de Ploubezre, régulièrement convoqué en date du 18 juillet 2014, s'est réuni sous la Présidence de Brigitte GOURHANT, Maire.

#### **Etaient Présents:**

Mmes F. ALLAIN, V. CHAUVEL, M. P. LE CARLUER, R. LISSILLOUR-MENGUY, A. LE LOARER, G. PERRIN, A. ROBIN-DIOT ;

MMrs D. BLANCHARD, J. F. GOAZIOU, L. JEGOU, Y. LE DROUMAGUET, F. LE FOLL, M. LE MANAC'H, G. NICOLAS, G. ROPARS, F. VANGHENT,

#### **Absents :**

C. GOAZIOU, Procuration à Marie Pierre LE CARLUER ;

J. Y. MENOU, Procuration à Michel LE MANAC'H ;

A. FERREIRA-GOMES, Procuration à Gilles ROPARS ;

J. MASSE, Procuration à Gabrielle PERRIN ;

M. O. ROLLAND, Procuration à Armelle ROBIN-DIOT ;

A. LE MAU, Procuration à François VANGHENT.

**Nombre des membres en exercice:** 23

**Secrétaire de séance :** Audeline LE LOARER.

#### **1) Procès verbal de la séance précédente:**

Aucune observation n'ayant été formulée, les procès verbaux des séances des 20 et 30 juin sont adoptés à l'unanimité et signé par les membres présents.

#### **2) Continuités écologique sur le Léguer à Kerguiniou :**

**2014-89**

##### **A) Propos introductif :**

A l'invitation de Madame le Maire, Monsieur Jean Yves PICHON 1<sup>er</sup> vice Président de l'Association de la Vallée du Léguer en charge du dossier « Cours d'eau » et Madame Catherine MORET, directrice, présentent le projet de modification des ouvrages sur le Léguer au lieu dit Kerguiniou. Il est d'abord précisé que la rivière est classée « rivière réservée » depuis 1922. Il en résulte qu'aucun nouvel ouvrage ne peut plus y être créé et que seuls les ouvrages existants à cette date pouvaient être maintenus, en cohérence avec leur régime d'autorisation particulier et étant entendu que les ouvrages sans droit ou dont le droit est échu devraient être retirés du lit de la rivière.

Par ailleurs, de nouveaux textes créent des obligations plus récentes :

Directive-cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, relative à l'atteinte du « bon état » des cours d'eau ;

Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 (dite Grenelle), relative à la création d'une « trame bleue » avec objectif de restaurer les continuités écologiques des cours d'eau. (Plan national d'action) ;

Article L.214-17 du code de l'environnement, visant à limiter l'impact des ouvrages hydrauliques, en fonction des classements des cours d'eau en deux listes ;

En effet, depuis 1986, il existe une obligation pour les propriétaires d'aménager leurs ouvrages, obligation renforcée par un texte de 2006 et un classement du Léguer en liste 2 (et liste 1) de 2012 qui oblige, sous 5 années, à régulariser les ouvrages. A ce titre, le Comité de Bassin Versant du Léguer a du intégrer la problématique des continuités écologiques dans son programme d'actions. En conséquence, pour 102 propriétaires d'ouvrages, 62 ont été

contactés (Guic et Léguer) et seulement 4 n'ont pas souhaité donner suite à leur inscription au programme d'étude de solutions adaptées à la situation de chaque ouvrage pour permettre leur régularisation. Les collectivités publiques ont été les premières à régulariser leur situation et il s'agit, aujourd'hui, de mener des actions sur les ouvrages privés.

Pour Kerguiniou, une étude détaillée a été réalisée par l'AVL en vue de déterminer les enjeux en termes de continuités écologiques. Cette étude a conclu que pour rétablir ces continuités, 2 seuils (ou barrages) privés sont à araser, le troisième étant simplement réaménagé. Les accords des 2 propriétaires (dont la fédération de pêche, pour les deux ouvrages les plus coûteux) ont été recueillis en 2013 pour mener les études. Le coût de l'opération a été estimé à 129 075 Euros Hors Taxes.

Ces travaux peuvent bénéficier de subventions à hauteur de 80 %. Un Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) doit être monté pour engager les travaux et l'accord de subvention des financeurs (Agence de l'Eau Loire Bretagne et Région) ainsi que l'accord des propriétaires sur les travaux, en vue de leur réalisation à l'été 2015. Or, à ce jour, il n'y a pas de financeur pour les études de Maîtrise d'Œuvre, sinon les collectivités locales, qui ont la compétence. Le solde du coût de la Maîtrise d'œuvre est estimé à 1 666 € par commune riveraine. L'AVL demande donc que les collectivités concernées par la localisation des ouvrages acceptent de garantir le financement du DCE pour pouvoir avancer sur le dossier de réalisation et aller jusqu'au bout de la démarche. Pour Tonquédec, c'est la Communauté de Communes qui a accepté de prendre en charge l'opération. Pour Ploubezre, un accord verbal a été recueilli de la part de Monsieur LAMANDE, Vice-Président de LTC.

Mr LE MANAC'H et Mme PERRIN, indiquent qu'ils s'opposent à ce que la commune soit mise à contribution, compte tenu du mode de répartition des dépenses engagées au titres des actions (qui sont proportionnelles au linéaire de rivière, ce qui ne leur paraît pas proportionnel aux collectivités bénéficiaires des travaux). Suit un échange où il est établi qu'en cas de refus de la part de LTC, si aucune collectivité ne prend en charge la dépense, le programme serait ajourné définitivement. Au cours des échanges, Monsieur GOAZIOU fait part de sa réserve sur la pertinence de l'arasement des retenues d'eau, notamment le premier seuil qui permet de décharger une partie du volume d'eau vers le bief mais peut aussi arrêter les chablis qui pourraient heurter le pont. Madame MORET précise alors que des calculs hydrauliques ont été réalisés pour valider la solution retenue, qui permettra d'abaisser le niveau de la lame d'eau d'environ 50 cm en amont des seuils 1 et 2, ce qui ne peut qu'améliorer la situation. En cas de crue importante, le fonctionnement du bief comme canal de décharge est maintenu à l'identique en débit de décharge et la plage de protection réalisée à cette hauteur accueillera les embâcles éventuels, qui auront donc une probabilité plus faible d'aller vers le pont aval. Par ailleurs, elle observe que les inondations de cet hiver ont montré que le volume admissible sous le pont est en dessous d'une crue trentennale (la crue du mois de décembre 2014 est classée trentennale, d'après une réévaluation récente). Les travaux proposés ne changeront pas cet état de fait, mais devraient améliorer la hauteur d'eau amont et l'échappement de l'eau à hauteur du troisième ouvrage (en aval du pont) par la réalisation d'un enrochement qui maintiendra le droit d'eau de Milin Paper tout en facilitant la circulation des poissons.

Au cours des échanges, Madame MORET, répondant à une question sur les échéances en jeu et l'impératif de répondre à la question du financement par la commune en substitution de LTC, indique que la consultation pour les études de Maîtrise d'Œuvre (DCE, ...) vont être lancées en octobre et que la décision peut donc être éventuellement reportée à septembre prochain. Monsieur LE DROUMAGUET s'interroge alors pour savoir pourquoi la question du financement du solde de l'étude a été traitée par Tonquédec en 2013 et que Ploubezre n'est toujours pas en mesure d'y apporter une solution. Aucune réponse n'est apportée à cette interrogation et il apparaît qu'une divergence existe sur la compétence et son exercice. L'assemblée convient, en conséquence, de retirer du projet de délibération son dernier point, consistant à « Garantir, dès à présent, la prise en charge par la commune de Ploubezre de la somme de 1 666 € en cas de refus de la part de LTC »

Compte tenu de ces éléments, Madame le Maire propose à l'assemblée de délibérer sur les points suivants :

- Valider le principe de mise en œuvre du programme proposé par l'Association Vallée du Léguer au titre du rétablissement des continuités écologiques à Kerguiniou ;

- Demander la prise en charge par LTC des coûts correspondant à son territoire, soit 1 666 €, dans la mesure où la compétence relève de LTC ;

### **B) Décision :**

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

- Valide le principe de mise en œuvre du programme de rétablissement des continuités écologiques à Kerguiniou proposé par l'Association Vallée du Léguer ;
- Demande la prise en charge par LTC des coûts relatifs à l'opération « Restauration des continuités écologiques » à Kerguiniou, pour la part correspondant à son territoire, soit 1 666 €, dans la mesure où la compétence relève de LTC ;

### **3) Prémption sur propriété bâtie GADBOIS :**

#### **A) Propos introductif :**

Madame le Maire et Monsieur NICOLAS rappellent à l'assemblée la délibération du 30 juin dernier par laquelle l'assemblée avait souhaité que soit étudiée la possibilité d'une prémption sur la propriété F 43 au 29 rue Joseph LESBLEIZ, dite propriété GADBOIS. Monsieur NICOLAS indique que cette prémption peut se faire au titre de la réalisation d'un logement social et qu'elle a été étudiée en ce sens en commission urbanisme du 23 juillet dernier. Compte tenu des délais dont dispose la collectivité, de l'évolution du dossier et du caractère inhabituel d'une telle décision, Madame le Maire indique qu'elle n'a pas souhaité utiliser la délégation votée par le Conseil Municipal, et propose d'exposer les conclusions de la commission et les motifs que cette dernière a retenu, étant donné les éléments suivants :

1.	Prix de cession	43 000 € + frais
2.	Estimation du service des Domaines	43 000 € + frais
3.	Superficie cédée	500 m <sup>2</sup> (476 m <sup>2</sup> d'après géomètre)
4.	Surface habitable du logement	56 m <sup>2</sup>
5.	Nombre de pièces	1 séjour, 2 chambres + pièces d'eau

#### **1 – Sur la réalisation d'un logement social :**

La commune dispose de peu de logements sociaux (~ 4 % des logements) alors que son évolution démographique laisse penser que la population pourrait dépasser rapidement le seuil de 3 500 habitants qui induit l'obligation de disposer de 20 % de logements sociaux sous peine d'amende. La commune doit donc s'efforcer de combler son déficit pour se rapprocher des objectifs de la loi :

Nombre de logements sur la commune	1 650
Nombre de logements sociaux	66
Nombre de logements / seuil de 20 %	~ 330
Nombre de logements sociaux à réaliser / seuil	~ 264

Compte tenu de ces éléments, Madame le Maire et Monsieur NICOLAS indiquent qu'ils souhaitent que la commune réalise un effort réel. Ils observent cependant que la commune n'a pas les moyens financiers de réaliser l'objectif légal. Pour le cas particulier, l'opération peut être envisagée sous l'angle de la neutralité financière. En effet, si on considère :

- ⇒ que la vente + frais doit être estimée à ~ 50 000 € ;
- ⇒ qu'on affecte la somme de 40 000 € à l'opération immobilière, le solde pouvant être affecté à un usage d'aménagement de voirie ;
- ⇒ que le logement est en bon état (couverture, huisseries, état sanitaire, ...) et qu'il n'y a que des travaux de réhabilitation de second œuvre (électricité, plomberie, peintures,...), dont le coût, pour la mise en location au titre d'un logement social, peut être estimé à moins de 20 000 € ;
- ⇒ Que le coût total pour la commune serait alors estimé à 60 000 € pour l'établissement d'une estimation financière d'équilibre ;

On obtient alors, à titre d'éléments d'analyse :

- 60 000 € empruntés au taux de 1,05 % sur 14 ans (prêts PLUS AA) <~ 360 €/mois
- 60 000 € empruntés au taux de 1,05 % sur 20 ans (prêts PLUS AA) <~ 280 €/mois

- 60 000 € empruntés au taux de 3 % (Max) sur 14 ans (prêts PLUS AA) <~ 440 €/mois
  - 60 000 € empruntés au taux de 3 % (Max) sur 20 ans (prêts PLUS AA) <~ 333 €/mois
  - 70 000 € empruntés au taux de 1,05 % sur 20 ans (prêts PLUS AA) <~ 323 €/mois
  - Le loyer envisageable pour des logements financés au titre des prêts PLUS AA va de 299 € / mois à 307 € / mois (si stationnement).
- Autres conditions :
- Subvention LTC : 3 000 € ;
  - TVA réduite de 5,5 % ;

Soit une opération dont on peut estimer que l'équilibre financier (ie la neutralité financière pour le budget de la commune) est facilement envisageable. En conséquence, il est proposé à l'assemblée de valider le projet de préemption de la propriété sur cette base.

## **2 – Sur le réaménagement de la voirie :**

Considérant l'hypothèse de préemption au titre d'un logement social, la commune peut envisager un réaménagement de la voirie au droit de la propriété. Dans ce cas, il convient d'estimer le coût de cette opération. Le coût du foncier peut, alors, être partiellement déduit de l'opération stricte de logement social. Afin de valider le projet annexe de réaménagement de voirie, il convient de considérer les éléments suivants :

- ⇒ Estimation première des travaux = 39 100 € HT ;
- ⇒ Ajouter, pour la quote part de terrain, ~10 000 € (estimation à préciser – Cf point 1 ci dessus) ;
- ⇒ Déduire du montant le revêtement (6 000 €) compte tenu du mauvais état de la chaussée actuelle (logiquement la chaussée serait refaite jusqu'à la voie ferrée si c'est possible).
- ⇒ Soit une première estimation de l'ordre de 42 000 € ;
- ⇒ Possibilité de réaliser certains travaux en régie (terrassement, ...) ;
- ⇒ Envisager les travaux avec l'aménagement de la carrière (modification de la courbe de la RD11 ?) ;
- ⇒ Coupler les travaux (éventuels) avec les travaux d'assainissement prévus par LTC ;

Suit un échange, au cours duquel Mr LE MANAC'H et Mme PERRIN demandent si des devis ont été obtenus sur le montant de 20 000 € de travaux d'intérieur, considérant que les logements sociaux imposent des normes qu'il conviendra de respecter. Monsieur NICOLAS précise alors qu'il n'y avait pas de temps pour cela, mais qu'il considère que, compte tenu de l'état du logement, 50 % de son coût d'achat en travaux lui paraît déjà conséquent. Madame PERRIN maintient qu'il lui paraît regrettable que des devis n'aient pas été demandés et il lui est objecté que ces considérations n'empêchent pas d'envisager que l'opération pourrait être équilibrée. Puis un échange se fait sur l'opportunité de réaliser les travaux de sécurité, compte tenu du nombre de maisons de l'impasse d'où il ressort qu'il ne s'agit pas de décider d'une réalisation mais, sur la base d'une première estimation de coût, de décider de la préemption.

Au cours de débat, il est aussi rappelé que l'ensemble de cette proposition a été examinée en Commission « Aménagement, Urbanisme et Habitat, Equipements structurants » de ce mercredi 23 juillet et qu'elle a émis un avis favorable. En conséquence, Madame le Maire propose à l'assemblée de décider la préemption de la propriété pour la réalisation d'un logement social.

### **B) Décision :**

**2014-90**

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 18 voix pour et 5 abstentions (Mmes CHAUVEL et PERRIN, Mr LE MANAC'H et leurs procurations, faisant valoir un manque d'éléments mis à disposition pour asseoir leur décision) :

Vu l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le projet de vente de la propriété cadastrée F43 au 29 rue Joseph LESBLEIZ à Ploubezre ;

Considérant l'intérêt pour la commune de réaliser des logements sociaux sur son territoire ;

Décide d'exercer son droit de préemption sur la propriété cadastrée F43 du 29 rue Joseph LESBLEIZ à Ploubezre.

Donne au Maire toutes délégations utiles pour engager la commune et mettre en œuvre la présente délibération, signer toute pièce annexes et tous documents permettant de passer l'acte de vente au profit de la commune.

#### **4) Compteurs de sectorisation pour l'eau potable :**

##### **A) Propos introductif :**

Monsieur VANGHENT rappelle à l'assemblée le projet d'installation de 4 compteurs de sectorisation sur la commune afin de mieux cerner les consommations par secteur du réseau et identifier plus efficacement l'origine des fuites en vue d'améliorer le rendement du réseau. Il rappelle que le coût unitaire d'un tel dispositif est estimé par le service à 8 000 € et que l'Agence de l'Eau Loire Bretagne (AELB) prend en charge 70 % de ce coût au travers d'une subvention d'équipement. En conséquence, il propose que l'assemblée sollicite l'AELB pour son financement.

##### **B) Décision :**

**2014-91**

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du projet et en avoir délibéré, à l'unanimité,

Considérant l'utilité de la mise en place d'une sectorisation sur le réseau d'eau potable de la commune ;

Sollicite l'aide de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne au taux le plus élevé possible ;

Arrête le plan de financement suivant :

AELB (70 %)	22 400 €
Commune :	<u>9 600 €</u>
<b>Total</b>	<b>32 000,00 € H. T.</b>

#### **5) Affaires diverses :**

##### **\* Elaboration du SAGE Baies de Lannion :**

**2014-92**

Monsieur VANGHENT fait part à l'assemblée de l'élaboration du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la baie de Lannion commencé en 2013 et en cours actuellement. Il précise qu'une subvention de 75,26 €uros est demandée à la commune (financée sur le budget de l'eau) au titre de 2013 et qu'une « convention de partenariat pour l'élaboration du SAGE "Baie de Lannion" » est proposée pour l'année 2014 avec une répartition des coûts proportionnelle aux cubages d'eau prélevés dans le milieu, soit pour Ploubezre un montant de 522,29 € à charge.

L'assemblée approuve à l'unanimité le projet de SAGE et autorise le Maire à signer la convention proposée. Part ailleurs elle approuve le versement d'une subvention de 75,26 €

##### **\* Personnels :**

Mme PERRIN demande ce qu'il en est du remplacement de Maude LE BARBIER et Mme le Maire précise que le mouvement est fait en interne.

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

A Ploubezre, le 1 août juillet 2014

Le Maire,  
Brigitte GOURHANT

F. ALLAIN

D. BLANCHARD

V. CHAUVEL

A. FERREIRA-GOMES

C. GOAZIOU

J. F. GOAZIOU

L. JEGOU

M. P. LE CARLUER

Y. LE DROUMAGUET

F. LE FOLL

A. LE LOARER

M. LE MANAC'H

A. LE MAU

R. LISSILLOUR-MENGUY

J. MASSE

J. Y. MENUU

G. NICOLAS

G. PERRIN

A. ROBIN-DIOT

M. O. ROLLAND

G. ROPARS

F. VANGHENT