

CONSEIL MUNICIPAL du 25 juillet 2020

Date de convocation :
20 juillet 2020

Nombre de conseillers

En exercice : 11

Présents : 11

Votants : 11

L'an deux mille vingt, le vingt-cinq juillet à dix heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle du conseil en séance publique sous la présidence de M. Stéphane MOREL, Maire de Tréguennec.

Étaient présents : Monsieur Stéphane MOREL, Monsieur Jean-Jacques XUEREB, Monsieur Bruno CLECH, Monsieur Pascal LAUTREDOU, Madame Anne-Sophie PERHIRIN, Monsieur Rémy DURAND, Monsieur Arnaud DUMORTIER, Madame Coren POINOT, Madame Edith DENMAT, Monsieur Claude BOUCHER et Monsieur Raymond JAOUEN.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Secrétaire de séance : Madame Edith DENMAT

Approbation du conseil municipal du 10 juillet 2020

Le compte rendu du conseil du 10 juillet 2020 est approuvé à l'unanimité.

Demande d'autorisation d'ajout de 2 points à l'ordre du jour

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation d'ajouter les points suivants à l'ordre du jour :

- Adhésion à L'Etablissement Public Administratif d'appui à l'ingénierie locale « Finistère Ingénierie Assistance »
- Décision modificative

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, accepte, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, d'ajouter ce point à l'ordre du jour.

INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE

1. Délégation complémentaire du Conseil Municipal au Maire

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal que par délibération du 23 mai 2020, l'assemblée délibérante lui a donné l'ensemble des délégations prévues par l'article L2122-22 du CGCT.

Considérant que pour éviter tout risque de contentieux, il est nécessaire de préciser le champ des délégations suivantes :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

Décide :

2° De fixer, dans la limite de 1 000 €, les tarifs des droits de voirie, de stationnement, de dépôt temporaire sur les voies et autres lieux publics et, d'une manière générale, des droits prévus au profit de la commune qui n'ont pas un caractère fiscal, ces droits et tarifs pouvant, le cas échéant, faire l'objet de modulations résultant de l'utilisation de procédures dématérialisées ;

3° De procéder, dans la limite de 200 000 €, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5- 1, sous réserve des dispositions du c de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires ; Prend fin dès l'ouverture de la campagne électorale pour le renouvellement du conseil municipal (dernier alinéa de l'article L.2122-22 du CGCT).

15° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L 211-2 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal pour les opérations d'un montant inférieur à 200 000 euros ;

16° D'intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle, dans les cas définis par le conseil municipal, et de transiger avec les tiers dans la limite de 1 000 € ;

17° de régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux dans la limite de 5 000 € ;

20° De réaliser les lignes de trésorerie sur la base de 100 000 € maximum autorisé par le conseil municipal ;

- Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :
- ADOPTE ce complément de délégation au Maire comme indiqué ci-dessus.

VOTE DU CONSEIL			
Délégation complémentaire du Conseil Municipal au Maire	Pour	Contre	Abstention
	11	0	0

2. Adhésion à L'Établissement Public Administratif d'appui à l'ingénierie locale « Finistère Ingénierie Assistance »

Vu l'article L 5511-1 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que le Département, des Communes et des établissements publics intercommunaux peuvent créer entre eux un établissement public chargé d'apporter, aux collectivités territoriales et établissements publics intercommunaux du Département qui le demandent, une assistance d'ordre technique, juridique ou financier.

Vu la délibération du Conseil Général en date des 30 et 31 janvier 2014 décidant de la création d'un établissement public administratif et approuvant les statuts de la future structure.

Après avoir pris connaissance des statuts et des conditions d'adhésion propres à ce futur établissement public,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et compte tenu de l'intérêt pour la Commune d'une telle structure,

DECIDE

D'approuver les statuts de l'Etablissement Public, adoptés par son Conseil d'administration du 7 mars 2014,

D'adhérer à cet établissement public,

D'approuver le versement d'une cotisation annuelle de l'ordre de cinquante centimes d'Euro par habitant DGF pour une commune et d'inscrire cette dépense au Budget.

De désigner Monsieur Bruno CLECH pour représenter la commune à l'Assemblée générale de Finistère Ingénierie Assistance,

D'autoriser Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à cette adhésion ainsi que les conventions à venir avec cet établissement.

VOTE DU CONSEIL			
	Pour	Contre	Abstention
Adhésion à L'Etablissement Public Administratif d'appui à l'ingénierie locale « Finistère Ingénierie Assistance »	11	0	0

FINANCES

3. Décision modificative DM1

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il convient de procéder à l'inscription de crédits en dépenses de la section d'investissement du budget principal pour l'extension du réseau électrique du lotissement.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Décide de modifier le budget principal 2020 comme suit :

Section d'investissement

Chapitre	Article	Intitulé	Dépenses	Recettes
020	020	Dépenses imprévues d'investissement	- 14 000,00 €	
20	2041582	Subventions d'équipement versées - autres groupements - bâtiments et installations	+ 14 000,00 €	
		Total	0,00 €	0,00 €

VOTE DU CONSEIL			
	Pour	Contre	Abstention
Décision modificative DM1	11	0	0

4. Tarifs périscolaires 2020-2021

Le Maire expose aux Conseil Municipal que la commune de Plonéour-Lanvern effectue le service de portage de repas en liaison chaude à la cantine.

Le Maire propose au conseil municipal de reconduire les tarifs actuellement en vigueur pour l'année scolaire 2020-2021 comme suit :

CANTINE	Tarif au 01/09/2020
Repas enfant	3,95 €
Repas adulte	5,50 €

GARDERIE	Tarif au 01/09/2020		
Matin (7h30 - 8h50) 1er enfant	1.60 €		
Matin (7h30 - 8h50) 2ème enfant	1.36 €		
Soir (16h30 - 17h30) 1er enfant	2.00 €	Goûter inclus	
Soir (16h30 - 18h30) 1er enfant	2.25 €		
Soir (16h30 - 17h30) 2ème enfant	1.60 €		
Soir (16h30 - 18h30) 2ème enfant	1.80 €		
Journée (matin + soir) 1er enfant	2.90 €		
Journée (matin + soir) 2ème enfant	2.45 €		
Soir : dépassement après 18h30	forfait de 10.00 € par enfant		

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

- Décide d'appliquer les tarifs proposés.

VOTE DU CONSEIL			
Tarifs périscolaires 2020-2021	Pour	Contre	Abstention
	11	0	0

URBANISME

5. Lotissement de Trouz ar Mor – Commercialisation (2ème session)

1. Objectifs du lotissement de Trouz ar Mor

L'un des objectifs principaux poursuivis par la municipalité, est d'accueillir des jeunes ménages sur la commune.

La création du lotissement communal de Trouz ar Mor répond directement à cet objectif, qui figure au premier axe du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan local

d'urbanisme (PLU), à savoir : « Favoriser l'installation et l'intégration des jeunes ménages afin, en particulier, de maintenir et faire vivre l'école ».

La présente délibération a pour but de définir les modalités de commercialisation avec une priorité d'accès aux jeunes ménages et/ou primo-accédants.

2. Lotissement de Trouz ar Mor

La commune de Tréguennec a acquis en 2017, le terrain qui fait l'objet du présent projet de lotissement communal, route de saint Vio.

Le site présente de nombreux atouts, dont la proximité du bourg de Tréguennec et de l'école, qui sont accessibles à pied.

Les lots sont de tailles satisfaisantes, d'une moyenne de 600 m², et différenciés (de 560 à 868 m²)

3. Fixation des prix de vente des lots communaux du lotissement de Trouz Ar Mor

Vu le code Général des collectivités Territoriales,

Vu la délibération n° 2019-15 du 22 mars 2019, portant création d'un budget annexe pour l'opération du lotissement de Trouz Ar Mor.

Considérant le montant des travaux pour la réalisation du lotissement,

Vu la délibération du 8 novembre 2019, pour l'attribution du marché d'aménagement du lotissement de Trouz Ar Mor,

Considérant le montant des travaux pour la réalisation du lotissement de Trouz Ar Mor, les frais antérieurs et les frais de gestion.

Les lots proposés à la vente sont viabilisés, à savoir, pourvus des réseaux d'eau potable, des lignes de téléphone et d'alimentation électrique.

Les branchements définitifs et le réseau interne d'assainissement restent à la charge des acquéreurs.

Grille de prix de vente des lots à bâtir :

Trouz Ar Mor	Surface en m ²	Prix de vente HT
Lot N° 1	574	27 350,00 €
Lot N° 2	560	26 750,00 €
Lot N° 3	610	28 750,00 €
Lot N° 4	560	23 725,00 €
Lot N° 5	868	31 500,00 €
TOTAL	3 172	138 075,00 €

(Le prix de vente des lots tient compte des contraintes d'assainissement individuels et de la configuration des terrains)

4. Critères d'attribution

La commune entend favoriser l'acquisition de résidences principales. La priorité sera donnée aux familles qui souhaitent construire une résidence principale d'un seul logement.

Ne seront pas recevables les candidatures pour établir une résidence secondaire, un bien à la location, des bureaux ou un local, ni celles présentées par les professionnels de l'immobilier (promoteurs, gestionnaires de biens Etc.)

La commune se réserve le droit de ne pas donner de suite à une demande, si le projet ne correspond pas à la finalité recherchée par la commune, qui relève de l'intérêt général.

Critère : Jeune ménage/Primo-accédant.

La commune souhaite renforcer le parcours résidentiel, et permettre à des jeunes ménages d'accéder à la propriété, 2 lots sont accordés prioritairement aux primo-accédants, tel que défini dans les critères d'accès au prêt à taux zéro (PTZ).

5. Procédure d'attribution détaillée

5.1 Dépôt des candidatures, modalités, délais.

Les candidats intéressés par l'acquisition d'un lot, pourront retirer en mairie de Tréguennec, un dossier de candidature à partir du 1^{er} août 2020, pour l'acquisition d'un lot à bâtir communal.

Ils se verront remettre un dossier comprenant notamment :

- La délibération du conseil municipal relative aux prix de vente, et au règlement d'attribution des lots communaux,
- Le plan du lotissement,
- Le règlement du lotissement.

Les candidats devront transmettre en mairie leur dossier complet, constitué des éléments suivants, dûment remplis et signés :

- Un courrier motivant la candidature et précisant le N° de lot souhaité, par ordre de préférence,
- Le formulaire « candidature acquisition » complété,
- L'engagement de respect du règlement du lotissement,
- L'engagement de respect du règlement d'attribution, des clauses anti-spéculatives et l'attestation de véracité des informations transmises,
- Les différents documents ou pièces demandés dans le formulaire de candidature d'acquisition.

5.2 Réception des dossiers

Les dossiers sont réceptionnés en mairie, et **traités par ordre chronologique.**

5.3 Décision finale

Les acquéreurs retenus seront informés par la commune, dès la validation des critères d'attribution, afin de leur permettre de disposer de la souplesse nécessaire à leurs démarches d'acquisition (recherche de prêts etc.).

En cas de désistement, ou d'incapacité financière d'un candidat, le lot concerné sera aussitôt proposé au candidat suivant, par ordre de traitement.

Les candidats non attributaires, seront inscrits sur une liste d'attente.

6. Clauses particulières

6.1 Règlement du lotissement

Les candidats devront attester avoir pris connaissance du plan du lotissement de Trouz Ar Mor, du règlement de lotissement applicable, pour tout acquéreur des lots le constituant. Ce règlement

définit en particulier les dispositions à respecter pour les constructions (distances des limites séparatives, hauteur Etc.)

Les candidats s'engagent à ne construire qu'un logement par lot, la subdivision des lots étant proscrite, et ne destiner le bien acquis qu'à un usage d'habitation. Il est donc interdit d'y exercer une activité commerciale ou artisanale.

6.2 Délai et destination du bien

L'acquéreur s'engage à :

1. Justifier dans les 3 mois de la signature de la promesse de vente, d'une offre de prêt. La demande de prêt devra par ailleurs, être formulée dans le mois suivant la signature de l'acte notarié d'acquisition.
2. Déposer sa demande de permis de construire dans un délai maximum de 4 mois, à compter de la date de signature de l'acte notarié d'acquisition.
3. Démarrer les travaux de construction, dans un délai d'1 an, à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition.
Passé ce délai, si la déclaration d'ouverture de chantier n'a pas été déposée en mairie, l'acquéreur, s'engage à retirer son permis de construire.
4. Réaliser les constructions, les travaux d'aménagement intérieurs du lot et s'il y a lieu, les clôtures, après avoir effectué une demande préalable de travaux, dans un délai total de 3 ans à compter de la signature de l'acte notarié d'acquisition. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par le dépôt en mairie de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT)

Les délais d'exécution prévus ci-dessus, seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations.

La preuve de force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement, ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En cas de non-respect de l'une ou plusieurs de ces clauses, la vente sera révoquée et le lot reviendra de plein droit, à la commune, après mise en demeure préalable à l'acquéreur. Le prix payé sera remboursé à l'acquéreur, sans réévaluation, les divers frais payés par l'acquéreur restants à sa charge.

Les candidats s'engagent à affecter le bien immobilier acquis à leur propre résidence principale, pendant une durée de 10 ans minimum, à compter de la date de l'acte notarié d'acquisition, sans pouvoir le louer, même temporairement, durant cette période.

6-3 Clauses anti-spéculatives

Chaque candidat ne peut postuler qu'à l'acquisition d'un seul lot.

Pour éviter toute spéculation contraire à l'esprit de la présente opération, la commune a décidé d'établir des clauses anti-spéculatives qui seront incluses dans chaque acte notarié.

Le terrain vendu répond à un objectif de politique familiale et de mixité sociale.

Pour répondre à ces objectifs, l'accession à la propriété de jeunes couples sélectionnés suivant des critères familiaux sera favorisée.

En contrepartie de leur sélection et afin de faire perdurer cette politique sur le long terme, il est demandé aux acquéreurs de terrains à bâtir d'en rester propriétaire pendant au moins 10 ans.

A défaut, conformément aux articles 1152 et 1229 du Code civil, il sera dû par les acquéreurs une indemnité à titre de clause pénale ainsi qu'il est dit ci-dessous.

L'acquéreur s'oblige à respecter l'engagement ci-dessous énoncé dont il reconnaît avoir une parfaite connaissance et à verser le montant de la clause pénale en cas de mise en œuvre de celle-ci.

6-4 Engagement de l'acquéreur

Afin d'éviter les cessions à but spéculatif, il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente les biens objets des présentes, sans en avoir informé au préalable la Commune de Tréguennec.

Dans le cas où la revente du terrain acquis et de la construction qui y sera édiflée interviendrait dans le délai de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur s'engage à verser à la Commune de Tréguennec, une indemnité correspondant à la différence entre la valeur vénale des terrains à bâtir sur la Commune de Tréguennec et le prix consenti par la Commune.

Si l'acquéreur désire revendre sa maison, dans un délai de dix (10) ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), il devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier à la Commune de Tréguennec, son intention d'aliéner en précisant :

- le motif de la vente,
- le prix de vente,
- le nom du nouvel acquéreur pressenti,
- et le nom du notaire rédacteur de l'acte de vente.

L'acquéreur aux présentes ou le notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente devra adresser, dans le délai d'un mois à compter de sa signature, une copie du compromis ou de la promesse de vente.

En cas de vente par adjudication, la procédure ci-dessus devra être respectée.

Cette indemnité sera réduite de 10% par année de détention de sorte qu'il ne sera plus rien dû après 10 ans.

Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise, il sera dû la même quote-part de l'indemnité, sauf en cas de cession entre les indivisaires originaires.

Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, la commune se réserve le droit d'obtenir judiciairement une indemnité plus importante conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

Cette indemnité ne trouvera pas à s'appliquer :

1/ Dès lors que l'acquéreur qui revend dans le délai de 10 ans démontre qu'il ne réalise pas de plus-value sur l'ensemble du bien immobilier.

Etant ici précisé que l'existence d'une plus-value sera déterminée en application des règles fiscales relatives à l'imposition des plus-values des particuliers.

Etant également ici précisé que l'acquéreur ne pourra pas invoquer l'exonération d'imposition des plus-values en matière de résidence principale.

2/ En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs).

3/ Sur décision du Conseil Municipal :

Si la personne justifie d'un cas de force majeure assimilable à un accident de la vie. Sont ici admis de manière restrictive, un décès, une mutation professionnelle à plus de 80 Km du domicile, une séparation ou un divorce, une incapacité financière à assumer le projet de construction sur le lot ou de rembourser le prêt nécessaire au financement du projet de construction.

Ces conditions ne sont pas cumulatives.

Pacte de préférence :

Celui s'applique sur décision du Conseil Municipal si le nouvel acquéreur répond aux mêmes critères familiaux que ceux qui ont été imposés au premier acquéreur et si le nouvel acquéreur poursuit l'engagement de conserver le bien dans les mêmes conditions, jusqu'à la fin de la période initiale de 10 années.

Paiement de l'indemnité :

Le montant de l'indemnité sera prélevé directement sur le prix de vente par le notaire rédacteur et versé au Receveur municipal de la Commune de Tréguennec.

Défaut d'information - résolution de la vente :

A défaut d'information préalable de la Commune de Tréguennec et du paiement de l'indemnité, la présente vente sera résolue de plein droit, purement et simplement, sans qu'il soit besoin ni d'une mise en demeure préalable ni de remplir de formalité judiciaire, nonobstant une offre postérieure de paiement.



Le conseil municipal, après avoir délibéré,

- **Fixe le prix de vente des lots communaux du lotissement de Trouz Ar Mor (point 3),**
- **D'appliquer le calcul de la TVA sur la marge. Les acheteurs auront à acquitter une TVA dite « sur la marge », soit la différence entre le prix de vente à payer par l'acquéreur et le prix de l'acquisition initiale supporté par la commune,**
- **Valide les critères d'attribution détaillés ci-avant (point 4),**
- **Valide les procédures d'attribution détaillées ci-avant (points 5/5.1/5.2/5.3),**
- **Valide les clauses particulières et anti-spéculatives détaillées ci-avant (points 6/6.1/6.2/6.3/6.4),**
- **Décide que les clauses précitées devront figurer dans l'acte de vente et dans l'exposé préalable,**
- **Dit que les frais d'acte seront à la charge des acquéreurs,**
- **Autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette opération, notamment, les promesses de vente et actes s'y rattachant, comme la demande pour les logements abordables.**

VOTE DU CONSEIL			
Lotissement de Trouz ar Mor – Commercialisation (2ème session)	Pour	Contre	Abstention
		11	0

VOIRIE

4. Achat de radars pédagogiques

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal que le principe de l'acquisition de 2 radars pédagogiques a été validé lors du vote du budget 2020.

Il est proposé au conseil municipal d'acquérir 2 radars pédagogiques.

Le radar pédagogique est un radar automatique qui alerte les usagers sur la vitesse réglementaire et leur vitesse par une signalisation lumineuse. Il est placé du côté droit de la chaussée. C'est un élément préventif de sécurité qui permet, également, de faire un diagnostic avant la mise en place d'un aménagement (vitesse et flux routier).

Monsieur le Maire précise qu'une demande d'aide peut être sollicitée auprès du Conseil Départemental pour l'acquisition de ce type d'équipement au titre de la répartition des recettes provenant du produit des amendes de police 2020.

Le Maire présente au conseil municipal le devis de la Société Elancité d'Orvault pour 2 radars pédagogiques.

2 radars :	2 920,00 € HT
2 panneaux solaires :	490,00 € HT
2 mâts aluminium :	624,00 € HT
Montant total :	4 034,00 € HT (4 840,80 € TTC)

Par ailleurs, il est demandé au conseil municipal d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter la subvention au titre de la répartition du produit des amendes de police.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré

- Décide d'acquérir 2 radars pédagogiques auprès de la société Elancité d'Orvault pour un montant de 4 034,00 € HT (4 840,80 € TTC).

- Autorise le Maire à solliciter la subvention au titre de la répartition du produit des amendes de police.

VOTE DU CONSEIL			
Achat de radars pédagogiques	Pour	Contre	Abstention
	11	0	0

QUESTIONS DIVERSES :

Infraction Urbanistique :

En date du 9 juillet 2020, un constat d'infraction commise par M Steve FLORY a été dressé concernant l'installation sans autorisation de constructions légères de type « barnum » en zones d'espaces remarquables protégés au titre de la loi « littoral » et en périmètre de protection des monuments historiques sur la commune de Tréguennec au lieu-dit Prat ar Hastel.

Considérant que ces travaux portent un préjudice certain, notamment en termes d'insertion de la construction dans son environnement, la commune a demandé la mise en œuvre de l'action publique en exigeant l'application des peines prévues et déposé une plainte pour cette infraction.

La Commune exercera les droits reconnus à la partie civile relativement à l'article L. 480-1 du Code de l'Urbanisme.

Bulletin Municipal :

L'ensemble de votre équipe municipale a le plaisir de vous annoncer la parution du nouveau bulletin d'information de la commune de Tréguennec baptisé « le Trég' ». Sous la houlette d'Anne-Sophie PERHIRIN, conseillère déléguée en charge de la communication, les habitant(e)s seront donc régulièrement informé(e)s de l'actualité et de l'évolution des projets de notre commune.

La séance est levée à 12h05

Le Maire,
Stéphane MOREL

