

MAIRIE
DE
SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
MORBIHAN

Code Postal : 56730
Téléphone 02 97 45 23 15
Télécopie 02 97 45 39 16

PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 AVRIL 2017

L'An deux mil dix-sept, le vingt avril à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS s'est assemblé en mairie, salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Alain Layec, Maire, en session ordinaire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 11 avril.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19

Présents : A. Layec, J. Teurnier-Leclerc, Y. Rollin, M. Abela, A. Ouvrard, F. Pinel, B. Briolet, L. Chedeville, C. Colombier, P. Hervé, A. Le Roch, F. Massot, S. Ménard, E. Messant-Le Derff, R. Simon, G. Cadoret, B. Maillard, V. Le Gallic, D. Diénis

Secrétaire de séance : F. Massot

1- APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2017

Monsieur le Maire demande si les membres du Conseil ont des observations à formuler concernant le procès-verbal de la séance du 23 mars 2017. Aucune remarque n'étant émise, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

2- DÉCISIONS PRISES PAR MONSIEUR LE MAIRE SUR DÉLÉGATION DU CONSEIL MUNICIPAL DEPUIS LE 23 MARS 2017

- Signature le 28 mars 2017 d'une convention passée entre l'Etat et la commune pour l'attribution d'aides relatives à la mise en œuvre de contrats d'investissement en site NATURA 2000 ;
- Signature le 13 avril 2017 de l'acte d'acquisition de la parcelle AD n° 144 située chemin du Clos Roux et appartenant à Monsieur et Madame Le Bidre, suivant une surface de 449 m², au prix de 9 200 € conformément à la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2015.

3- APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DU BUREAU DU PORT ET DEMANDE DE SUBVENTION

Validation de l'avant-projet définitif

Le 9 février dernier, le Conseil Municipal s'était prononcé sur le projet de réhabilitation et d'extension du bureau du port existant ainsi que la création de sanitaires publics en attribuant la maîtrise d'œuvre du projet à Monsieur Mathieu BERNARD, architecte à Guérande. Le montant des travaux est estimé à 135 000 € HT pour ce projet qui comprend la réhabilitation du bureau existant, la réalisation d'un local technique, d'un local annexe/ salle de réunion et de sanitaires publics.

Sur les six propositions déposées, l'esquisse de Monsieur BERNARD avait retenu l'attention de la commission du bureau du port et de la commission urbanisme ainsi que celle des membres du comité consultatif. Les remarques formulées par ces différents groupes de travail sur le projet au stade de l'esquisse ont été prises en compte dans l'avant-projet définitif (implantation, distribution intérieure...). Monsieur BERNARD est actuellement en cours d'élaboration du dossier de la demande de permis de construire. Le Conseil Municipal est sollicité pour valider le dossier d'avant-projet définitif afin de finaliser le dossier.

Le code de l'urbanisme prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans la bande littorale des 100 mètres. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'article L.121-17 du code de l'urbanisme prévoit que la réalisation de ces constructions est soumise à enquête publique.

Par arrêté du 7 avril 2017, Monsieur le Maire a prescrit une enquête publique qui permettra de soumettre le projet de dossier de permis de construire aux Gildasiens ou à toute personne intéressée par le projet. L'enquête publique aura lieu du vendredi 28 avril 2017 au mardi 30 mai 2017. Monsieur GUYON, commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif sera chargé de conduire l'enquête. Après l'enquête, le projet sera susceptible d'évoluer pour prendre en compte des remarques, pour lesquelles le commissaire enquêteur aura donné un avis favorable.

Il est demandé aux membres du Conseil Municipal de valider l'avant-projet définitif qui constituera le dossier soumis à enquête publique. Monsieur BERNARD, aidé d'un bureau d'études fluides et d'un bureau d'étude d'économie de la construction a confirmé la réalisation du projet pour le montant alloué à ce projet à savoir : 135 000 € HT.

Il est également demandé aux membres du conseil municipal d'autoriser Monsieur Le Maire à déposer la demande de permis de construire suite à l'enquête publique dans le cas où les conclusions du commissaire enquêteur seront favorables. Si les remarques de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur sont de nature à remettre en cause l'économie générale du projet, le projet devra être modifié en profondeur et soumis une nouvelle fois au conseil Municipal dans une version corrigée.

Pour rappel, le calendrier prévisionnel du projet prévoyait un démarrage des travaux pour la mi-octobre 2017 et un achèvement mi-mars 2018.

Vincent Le Gallic regrette l'absence d'enseigne pour identifier le bureau du port.

Monsieur le Maire répond que le projet est au stade de l'APD qui définit la masse globale de l'opération. L'ensemble des prestations sera contenu dans le cadre du dossier de consultation des entreprises.

Betty Maillard fait référence à une interrogation soulevée à l'occasion d'une réunion de la Commission du Port concernant les ouvertures côté port.

Monsieur le Maire précise qu'il n'apparaît pas opportun d'ajouter des fenêtres supplémentaires en raison de l'orientation du bâtiment.

Le présent bordereau est adopté à l'unanimité.

Consultation des entreprises pour le marché de travaux

Parallèlement à l'enquête publique, et dans l'optique de respecter le calendrier prévisionnel annoncé, Monsieur BERNARD préparera prochainement le dossier de consultation des entreprises (DCE). Le projet sera constitué de 11 lots (gros œuvre, charpente, couverture, menuiseries extérieures, menuiseries intérieures, cloisons/ isolation, carrelage, peinture, plafonds suspendus, plomberie, électricité/chauffage). Les entreprises seront consultées au mois de juin-juillet sur la base de ce DCE. Elles disposeront d'un délai d'environ un mois pour répondre à cette consultation.

Dans l'été, la commission d'appel d'offres se réunira une première fois pour l'ouverture des plis et dans un second temps pour le choix des entreprises une fois l'analyse des offres faites par Monsieur BERNARD.

Le conseil municipal est sollicité pour autoriser Monsieur le Maire a lancé cette consultation, soit un marché global alloti en onze lots et à signer tous documents liés à ce marché.

Le présent bordereau est adopté à l'unanimité.

Demande de subvention

Le projet de réhabilitation et d'extension du bureau du port pourrait être éligible dans le cadre d'une subvention exceptionnelle « Fond de Soutien à l'Investissement Public Local » (FSIPL) au titre de l'année 2017. Cette aide accordée par l'État soutient financièrement des opérations d'équipements publics particulièrement les constructions ou réhabilitation d'équipements de services à la population (loisirs, sanitaire, culturel...). Le montant minimum de cette subvention est fixé à 20 000€. Les projets subventionnés devront impérativement faire l'objet d'un engagement financier avant le 31 décembre 2017.

Pour cette opération, le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Dépenses	Montant HT	Montant TTC
Travaux	135 000 €	162 000 €
Maîtrise d'œuvre	20 000 €	24 000 €
Contrôle technique	1 860 €	2 232 €
SPS (Santé Protection Sécurité)	1 620 €	1 944 €
TOTAL	158 480 €	190 176 €

Recettes	Pourcentage	Montant HT	Montant TTC
Commune (fond propre)	30%	47 544 €	57 052,80 €
État	70%	110 936 €	133 123,20 €
TOTAL	100%	158 480 €	190 176 €

Betty Maillard demande comment est assuré le financement pour le budget annexe du port.

Alain Ouvrard répond qu'une enveloppe de 115 000 € a été inscrite au budget primitif pour la partie spécifique au port, et que la partie sanitaires publics sera financée sur le budget principal de la commune.

Monsieur le Maire précise que le plan de financement est établi sur la base d'un taux de participation de l'Etat de 70 %.

Franck Massot demande à quelle date la décision de subvention sera prise.

Monsieur le Maire indique qu'il ne maîtrise pas le calendrier de décision d'octroi des subventions. Toutefois, le dossier devra être présenté avant le 2 juin 2017.

Vincent Le Gallic ne comprend pas pourquoi la subvention éventuelle sera notifiée pour le 31 décembre 2017 alors que les travaux auront déjà démarré.

B. Pittet, à la demande de Monsieur le Maire, précise que le fonds de soutien à l'investissement public local prévoit que les projets doivent faire l'objet d'un engagement financier de commencement de travaux avant le 31 décembre 2017, ce qui est prévu dans les lignes de crédit au budget primitif 2017.

Le dossier de demande de subvention devant être impérativement adressé à la préfecture avant le 2 juin 2017, le Conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- de valider le plan de financement prévisionnel pour cette opération
- d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter l'aide FSIPL auprès de l'État pour l'année 2017.

4- OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-BOURG : CHOIX DU PROMOTEUR DANS LE CADRE DE LA CESSIION DES TERRAINS COMMUNAUX

En fin d'année 2016, la Commune avait lancé une consultation dans le but de retenir un promoteur pour la réalisation des opérations de logements sur les lots n°2 (terrain de football) et lot n°3 (emplacement des anciens ateliers municipaux) de la zone Le Bot.

Deux propositions ont été déposées :

- La proposition d'ESPACIL pour la réalisation du lot n°2 et n°3
- La proposition conjointe de GIBOIRE pour la réalisation du lot n°2 et d'AIGUILLON, bailleur social pour la réalisation du lot n°3.

Un comité technique a étudié en détail les deux propositions. Les deux offres ont été analysées et notées selon les 5 critères établis dans le cahier des charges :

- Le prix d'acquisition des biens (35%de la note)
- Le prix de revente du pôle santé (15%)
- L'offre architecturale, paysagère et environnementale (30%)
- L'offre de phasage (10%)
- L'adéquation de l'offre avec le programme (10%).

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OFFRES – CRITERE PAR CRITERE

Critères	%	Proposition de GIBOIRE & AIGUILLON	Proposition d'ESPACIL
Offre financière	35	Les deux offres respectent les prix plancher indiqués dans le cahier des charges. Les deux candidats s'engagent sur un montant égal ou supérieur à prix minimum imposé par la Commune dans l'appel à candidature. L'écart est peu significatif entre les deux offres, ce qui ne justifie pas un écart dans la notation.	
Prix de revente du pôle Santé	15	Sur ce point, les deux offres respectent également le prix plancher imposé dans le cahier des charges (à savoir un prix de revente inférieur à 2700 € TTC/m ²). L'attribution des notes prendra en compte l'écart entre les deux offres annoncées pour l'option n°1 – 300 m ² : Espacil propose un prix de revente à 2 250 € HT/m ² alors qu'Aiguillon annonce un prix de revente à 2 042 € HT/m ² . Si l'option n°2 à 500m ² est retenue, les deux promoteurs s'engagent sur un prix de revente comparable (2 233 € HT/m ² pour Aiguillon, 2 250 € HT/m ² pour Espacil).	
Offre architecturale, paysagère et environnementale	30	Les matériaux utilisés sont similaires dans les deux offres. Les deux plans masses respectent le cahier des charges élaboré par la Commune dans le cadre de la consultation. La proposition de Giboire apparait plus travaillée d'un point de vue architectural. L'ambiance campagnarde et le plan masse plus aéré contribuent notamment à la qualité architecturale et paysagère de la proposition. D'un point de vue architectural, la proposition d'Espacil est plus conventionnelle. Le plan masse plus rigide prévoit de la circulation véhicule au centre du projet. En résumé, la proposition de Giboire présente un avantage architectural, bien qu'une pénalité lui soit attribuée pour le non-respect du cahier des charges pour la réalisation du pôle Santé. En effet, la solution proposée sur deux niveaux si l'option n°2 à 500m ² est retenue ne correspond pas aux besoins définis dans le cahier des charges pour cette opération.	
Montage et offre de phasage	10	Les deux propositions se valent sur plusieurs aspects (signature de l'acte authentique et mise en chantier mi-2018...). Toutefois, deux éléments justifient un écart dans la notation des deux propositions : - Pour Giboire, la réalisation par tranches au fil du potentiel commercial qui ne garantit pas l'achèvement rapide de l'opération alors qu'Espacil propose une réalisation globale de l'opération. - La demande de Giboire de substitution de la commune dans l'acquisition du pôle Santé en cas de défaillance des autres acquéreurs avant le démarrage des travaux et portée à un délai de 3 mois avant la fin des travaux pour Espacil.	
Adéquation de l'offre et du programme	10	Ce critère est déterminant dans l'analyse des offres. Les deux promoteurs affichent deux stratégies de commercialisation très différentes. Giboire adopte une position plus sélective. Leur approche résidentielle, de standing privilégié deux cibles d'acheteurs : la clientèle parisienne et les actifs investisseurs. Alors qu'Espacil propose une offre plus accessible et des prix plus attractifs. Cette différence d'approche s'illustre notamment dans les montants de revente en accession libre : 3 800€ TTC/m ² pour Giboire/ 3 200 €TTC/m ² pour Espacil.	

Au vu de l'ensemble des critères ci-dessus et compte tenu du contexte local (opérations en cours sur les communes voisines, objectifs en matière d'habitat affichés dans le SCoT, le PLH et le PLU...), la majorité des membres de CoPil Le Bot s'est prononcée en faveur de la proposition d'Espacil.

Le CoPil propose aux membres de la commission d'appel d'offres et au conseil municipal de retenir la proposition d'Espacil. Toutefois, il conviendra de faire évoluer leur proposition architecturale sur certains points. Les membres du CoPil souhaitent notamment apporter des modifications au plan masse par la possibilité de réaliser des garages pour les logements individuels.

Vincent Le Gallic fait référence aux critères de choix qu'il convient de privilégier entre la proposition plus sélective de Giboire et l'offre plus accessible aux primo-accédants formulée par Espacil.

Monsieur le Maire confirme que la proposition d'Espacil rentre pleinement dans les dispositions du cahier des charges établi par la commune.

Betty Maillard demande si Espacil a confirmé la possibilité de réaliser des garages pour chacun des logements aidés.

Monsieur le Maire répond par l'affirmative en précisant que le prix de cession est maintenu à 164 000 € pour ces logements. Par ailleurs, il rappelle que le taux de TVA est établi à 5 % pour la réalisation des logements en PSLA.

Monsieur le Maire propose d'organiser une réunion d'information avec Espacil pour la mise en œuvre du programme, et d'élargir le CoPil à l'ensemble des membres du Conseil municipal à cette occasion. Il souhaite engager d'ores et déjà les premières démarches pour respecter le calendrier prévisionnel.

Alain Ouvrard fait état de l'avancement des travaux de viabilisation du parking attenant à l'avenue Marcellin, lesquels travaux sont réalisés en fonction des contraintes de la saison touristique.

Dominique Diénis souhaite s'abstenir comme elle n'a pas l'assurance que les aménagements esthétiques soient réalisés. Par ailleurs, elle craint que l'augmentation du coût induit par la réalisation des garages ne réduise les prestations intérieures des logements.

Monsieur le Maire répond qu'il s'attachera à solliciter Madame Diénis pour la prise en compte de ses préoccupations environnementales dans l'opération.

Le Conseil municipal, par 16 voix Pour et 3 Abstentions (D. Diénis, V. Le Gallic, B. Maillard), décide :

- d'entériner le choix du Comité de pilotage en retenant la proposition d'Espacil pour la réalisation de l'opération de logements et d'un pôle Santé sur le lot n°2 et n°3.
- d'autoriser Monsieur Le Maire à signer un compromis de vente avec ce promoteur dans les conditions prévues dans les documents de la consultation en respectant les engagements notamment financiers annoncés dans la proposition reçue d'Espacil.
- d'autoriser Monsieur le Maire à engager la phase d'affinement du projet pour prendre en compte les remarques du CoPil et les propositions des différents groupes de travail (commission urbanisme, comité consultatif).

5- CESSION DE TERRAIN COMMUNAL A MONSIEUR ET MADAME LE BIHAN CHEMIN DU RANO : ANNULATION DU DROIT DE SUPERFICIE

La cession prévue par le Conseil municipal, dans une délibération du 9 juillet 2015, d'un terrain de 119 m² issu des propriétés cadastrées AR n° 393 et 331, chemin du Rano, au profit de Monsieur et Madame LE BIHAN, nécessite l'annulation du droit de superficie établi sur la parcelle d'origine, lorsque Monsieur et Madame LE MALEFANT ont fait édifier et aménager, sur le terrain mis en location par la commune, un bâtiment à usage commercial à l'issue d'un permis de construire accordé le 17 janvier 1996.

La parcelle AR n° 393, d'une contenance de 1 701 m², avait été divisée en deux lots comprenant :

- Lot 1 :
 - Le droit de superficie
 - La propriété de la construction
- Lot 2 :
 - La propriété du sol

La division du terrain en 2 lots n'ayant plus de raison d'être, compte tenu de la réunion des 2 lots entre les mains de la commune et de la disparition de la nécessité de distinguer entre la propriété du sol et le droit de superficie, il convient de supprimer les 2 lots sus-désignés et de procéder à l'annulation de l'état descriptif de division.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à signer l'acte notarié correspondant.

6- RECOURS DE MONSIEUR BITON CONTRE LE PERMIS DE CONSTRUIRE DÉLIVRÉ A MONSIEUR ET MADAME ROUX CHEMIN DE L'ÉTANG : AUTORISATION DONNÉE A MONSIEUR LE MAIRE D'ESTER EN JUSTICE

Par décision du 25 novembre 2016, Monsieur le Maire a autorisé la demande de permis de construire déposée par Madame et Monsieur ROUX pour la réalisation de deux maisons sur un terrain situé au 13 chemin de l'étang à SAINT GILDAS DE RHUYS.

Le 24 décembre 2016, Monsieur BITON, propriétaire de la parcelle riveraine au terrain d'assiette du projet avait formé un recours gracieux contre cet arrêté. Monsieur le Maire a rejeté ce recours gracieux le 20 février 2017. N'ayant pas reçu de suite favorable à leur demande, Madame et Monsieur conteste ce refus auprès du tribunal administratif auprès duquel ils ont déposé une requête.



Ils contestent notamment l'insuffisance du dossier de demande de permis de construire (formulaire de demande de permis, plan de coupe du terrain d'assiette) mais également la méconnaissance de certains articles du PLU notamment du point de vue des hauteurs et du coefficient d'emprise au sol.

Le Conseil municipal, à l'unanimité, autorise Monsieur le Maire à ester en justice dans le cadre de ce recours et mandate le cabinet d'avocats Coudray de Rennes pour l'assistance juridique de la Commune dans cette démarche contentieuse.

7- CONVENTION AVEC LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DANS LE CADRE DE L'INSTALLATION DE PORTEURS DE PROJET DANS LE SECTEUR DE L'EPF

L'établissement public foncier intervient pour le compte de la Commune dans un secteur agricole, situé route de Goahieu. L'objectif de cette action partenariale est de constituer une entité foncière cohérente en procédant à l'acquisition de parcelles dans l'optique de pouvoir proposer cet espace à la location d'un ou plusieurs porteurs de projets agricoles.

Par l'acquisition de plus de 6 hectares, la mission de l'EPF permet aujourd'hui d'envisager la mise à disposition des biens achetés pour l'installation d'une activité agricole. Depuis fin d'année 2015, plusieurs porteurs de projets se sont spontanément portés candidats à l'installation dans ce secteur. La Commune a reçu 6 candidatures différemment formalisées (lettre de motivation, dossier...).

A l'heure de choisir un ou plusieurs porteurs de projet, il apparaît opportun pour la Commune de se faire accompagner par la chambre d'agriculture dans cette démarche. Dans un but d'équité, il a été décidé qu'un appel à candidature sera lancé pour retenir un ou plusieurs candidats. Ils disposent en effet des compétences techniques et réglementaires spécifiques justifiant leur implication dans la conduite de ce projet. Afin de formaliser les conditions d'intervention de la chambre d'agriculture, il est proposé de signer une convention avec cet organisme. Cette convention prévoit une étude en 4 phases :

- L'expertise du site et l'élaboration d'un cahier des charges pour l'appel à candidature. La chambre d'agriculture procédera particulièrement à un diagnostic du bâtiment existant et à une analyse agronomique du site. A l'issue de cet état des lieux complet, la chambre d'agriculture élaborera le cahier des charges pour lancer l'appel à candidature.
- Après diffusion et recueil des candidatures, la Chambre d'agriculture accompagnera la municipalité dans la sélection des candidats au regard des critères préalablement définis.
- Une fois le ou les candidat(s) retenu(s), la chambre d'agriculture proposera un accompagnement technique et un appui à la réflexion du système d'exploitation, analyse de la faisabilité technique, économique et financière.
- Enfin, la chambre d'agriculture suivra le parcours d'installation du ou des candidats(s).

La convention proposée formalise le partenariat entre la mairie et la chambre d'agriculture. D'un point de vue financier, le montant demandé pour cet accompagnement s'élève à 5 130 € HT. Une telle dépense garantira à la Commune une sécurité et une pérennité dans l'action engagée par la municipalité pour retrouver de l'agriculture sur la Commune de SAINT GILDAS DE RHUYS.

Frédéric Pinel précise que l'opération s'étend sur 6 ha avec 6 voire 7 porteurs de projet. Ces projets sont déjà bien aboutis pour certains dans les domaines du maraîchage, de l'élevage ou des plantes aromatiques.

Monsieur le Maire ajoute que les porteurs de projet devront sous-missionner sur la base d'un appel à candidatures unique, d'où l'intérêt de s'entourer des services de la Chambre d'agriculture.

Vincent Le Gallic évoque la difficulté de réaliser une opération d'aménagement cohérente avec un parcellaire morcelé.

Frédéric Pinel confirme le caractère homogène du secteur retenu, avec un regroupement de parcelles permettant de réaliser cette opération.

Le Conseil municipal, par 18 voix Pour et 1 voix Contre (V. Le Gallic), donne son accord et autorise Monsieur le Maire à signer la convention correspondante.

8- QUESTIONS DIVERSES

Sans objet

La séance est levée à 21 heures 45.

Le secrétaire de séance



Franck MASSOT

Le Maire



Alain LAYEC