

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CREHEN**

SEANCE DU 25 JANVIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq janvier, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de CREHEN, régulièrement convoqué le dix-neuf janvier, s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi, à la mairie, sous la présidence de Madame Marie-Christine COTIN, Maire.

PRÉSENTS : **Mme COTIN, Maire**
Mmes, LAIGO, LONCLE, MM. BOURGET, MACÉ, Adjoint
Mmes BURLLOT, DETOT et EVEN, Conseillères Municipales
MM. BIARD, BOITTIN, CADE, et DOS, Conseillers Municipaux

EXCUSÉS : **Mme JOUFFE (procuration à Mme LONCLE), Mme MARTIN (procuration à M. MACE), Mme MENIER (procuration à Mme DETOT), et M. MILLOT (procuration à Mme COTIN), M. LETONTURIER (procuration à Mme LAIGO)**

Madame Béatrice BURLLOT a été élue Secrétaire.

--- 0 ---

1. PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION PRÉCÉDENTE

Madame le Maire rappelle que la copie intégrale du registre des délibérations du Conseil Municipal de la séance du 21 décembre 2023 a été transmise à chaque conseiller avant la présente réunion.

Elle invite les conseillers municipaux à faire part de leurs observations éventuelles.

Aucune observation n'étant faite, le procès-verbal de la réunion du 21 décembre 2023 est adopté à l'unanimité.

2. RAPPORT DES DÉLÉGUÉS

Madame le Maire rappelle que, lors de sa séance du 6 juin 2020, le Conseil Municipal avait convenu que les délégués de la commune de Créhen au sein des syndicats intercommunaux et commissions administratives donnent au Conseil Municipal un rapide compte-rendu et l'informent des décisions prises.

Elle invite les délégués ayant participé à une réunion depuis la dernière séance du Conseil Municipal du 21 décembre 2023 à y procéder :

- Commission communale de lutte contre l'érosion des sols : Françoise LAIGO
- Réunion de présentation des cartes ENR par Dinan Agglomération : Françoise LAIGO

3. SAGE RANCE FRÉMUR BAIE DE BEAUSSAIS – RAPPORT ANNUEL 2022

Madame Françoise LAIGO, Adjointe au Maire chargée de l'environnement, présente au Conseil Municipal le rapport annuel 2022, nommé « tableau de bord de l'eau », du Syndicat d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Rance Frémur Baie de Beaussais.

Elle invite les conseillers municipaux à faire part de leurs remarques éventuelles.

Le Conseil Municipal prend acte de ce rapport.

4. LOTISSEMENT DOMAINE DES VALLÉES 3 – APPROBATION DE L'AVANT-PROJET

Madame Le Maire rappelle au Conseil Municipal sa volonté de construire la troisième tranche du lotissement Domaine des Vallées 3. Elle rappelle que l'avant-projet a été présenté par le bureau d'études à la commission urbanisme du 11 janvier 2024, à laquelle tout le conseil municipal était convié, ainsi qu'à la réunion publique du 16 janvier.

Elle propose de diviser le terrain en 10 lots libres avec stationnement à la parcelle, 6 lots libres avec un stationnement déporté et 3 ilots. Le premier ilot au nord-ouest accueillerait au minimum 4 logements sociaux, le deuxième au sud-ouest serait réservé aux bailleurs ou promoteurs qui proposeraient au moins 6 logements pour des primoaccédants et un dernier ilot au sud qui serait destiné à un constructeur « Cmiste » qui proposerait au moins 6 logements.

Le projet est ambitieux en termes de densité (25 log/ha). Il permet ainsi de répondre à la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et à la demande grandissante de terrains. Pour garder un cadre de vie agréable, il s'inspire d'un écoquartier avec le maintien de la haie existante, la création de lisières bocagères, des cheminements doux, des clôtures sans plastique, une gestion des eaux pluviales en surface, ect..

Pour respecter une harmonie architecturale, les maisons sur les lots libres seront toutes alignées et accolées. Il ne sera pas fait de place pour les garages, mais des stationnements aériens seront réservés. Chaque habitation devra prévoir un abri vélo ou un cellier lors du dépôt du permis de construire, afin de ne pas avoir de constructions anarchiques plus tard.

Le conseil municipal est invité à approuver l'avant-projet afin que le bureau d'étude puisse élaborer avec la commission urbanisme le règlement intérieur du lotissement et déposer le permis d'aménager.

Monsieur Jean-Luc CADE précise que la commune de Pleslin Trigavou a obtenu des subventions au titre du fonds vert pour réaliser un lotissement similaire. Il demande à Madame Le Maire de solliciter ces aides pour ce projet qui respecte un bon nombre de critères environnementaux.

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

- 1) valide l'avant-projet de création du lotissement Domaine des Vallées 3
- 2) demande au Maire de solliciter des subventions au titre du fonds vert
- 3) autorise Le Maire à ouvrir avec le Trésor Public un budget annexe « Lotissement – Domaine des Vallées 3 »
- 4) autorise Le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

5. AMÉNAGEMENT DU TERRAIN COMMUNAL RUE DE MONTAFILAN

Madame Le Maire rappelle au Conseil Municipal sa volonté de diviser le terrain communal cadastré C1423 situé Rue de Montafilan. Elle rappelle que l'avant-projet a été présenté par le bureau d'études à la commission urbanisme du 11 janvier 2024, à laquelle tout le conseil municipal était convié, ainsi qu'à la réunion publique du 16 janvier.

Le projet consiste à diviser le terrain en deux lots constructibles d'environ 500 m² chacun. Pour respecter une certaine distance avec les riverains, un périmètre de constructibilité a été déterminé sur chaque lot et la hauteur maximum des constructions sera limitée à 3,50 m à l'égout de toit.

Après en avoir délibéré, à la majorité (14 voix pour et 3 abstentions (Béatrice BURLLOT, Michel BOITTIN et Jean-Luc CADE)), le Conseil Municipal :

- 1) Valide le projet de division foncière du terrain communal situé Rue de Montafilan,
- 2) Autorise le Maire à déposer l'autorisation d'urbanisme et à signer tous les documents relatifs à cette affaire.

6. BORNAGE D'UN TERRAIN COMMUNAL LE TERTRE VARIN

Madame Le Maire explique au Conseil Municipal que la commune possède un terrain enclavé entre celui de Madame HUET et celui de Monsieur LEDAGUENEL, Rue Laënnec.

Après avoir fait des recherches, il semble que ce terrain a été délaissé lors de la création du lotissement « du Tertre Varin » Rue Laënnec. Il a été acquis en 1969, a fait l'objet d'une division foncière en 1972, mais cette parcelle n'a pas fait partie du lotissement par la suite.

Elle ajoute que pour pouvoir l'entretenir, il faut réussir à connaître les limites avec les riverains. Elle propose des devis pour le bornage contradictoire par un géomètre.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal retient l'offre du cabinet PRIGENT et Associés, pour la somme de 1300 € HT, et donne pouvoir au Maire de signer tous les documents relatifs à cette affaire.

7. VENTE D'UN TERRAIN PRIVÉ COMMUNAL À UN PARTICULIER AU LIEU-DIT « MULET »

Madame Le Maire présente au Conseil Municipal la demande de Monsieur MARECHAL Pascal, domicilié au lieu-dit « Mulet » d'acquérir un terrain communal en limite de sa propriété. Ce terrain privé communal cadastré ZM20 de 596 m² est un ancien chemin creux qui n'est plus entretenu par la commune depuis des années. Il ne dessert plus aucune parcelle.

Le Conseil municipal est invité à accepter de vendre la parcelle cadastrée ZM n°20 à Monsieur MARECHAL au tarif de 5 € le m² pour la surface qui jouxte sa maison (env 170m²), car il lui donne de la valeur, et 50 cts le m² le reste du terrain. L'acquéreur prendra à sa charge les frais de notaire et d'enquête publique.

Monsieur Jean-Luc CADE met en garde la commune par rapport à l'exploitant agricole qui possède la parcelle attenante au chemin, car la nouvelle réglementation sur les distances d'épandage des engrais, risque d'imposer à l'agriculteur une surface plus grande d'interdiction.

Madame Le Maire propose de lancer une procédure d'enquête publique préalable à la vente, afin que les riverains puissent se manifester sur la vente. Si le commissaire enquêteur donne un avis favorable, la vente pourra avoir lieu dans les conditions proposées.

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

- 1) Décide de vendre la parcelle communale cadastrée ZM n°20 à Monsieur MARECHAL au tarif de 5 € le m² pour une portion de 170 m² qui jouxte sa maison et 50 cts le m² le reste du terrain. L'acquéreur prendra à sa charge tous les frais (notaire, enquête publique et frais de bornage si nécessaire)
- 2) Donne pouvoir à Madame Le Maire de signer tous les documents relatifs à cette affaire.

8. VENTE D'UN ESPACE PUBLIC COMMUNAL À UN PARTICULIER 3 PLACE GILLES DE BRETAGNE

Madame Le Maire présente au Conseil Municipal la demande de Monsieur et Madame CHAPELAIN Dominique, propriétaires des logements situés 3 place Gilles de Bretagne au Guildo, qui souhaitent acquérir une portion de l'espace public communal devant les logements, pour mieux aménager les entrées.

Elle rappelle qu'une vente similaire a été acceptée pour une propriété toute proche au tarif de 75 € le m². Elle propose d'accepter la vente au même tarif car le terrain est constructible et donne une réelle valeur à la maison.

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

- 1) Accepte de vendre une petite portion d'espace public communal (45 m²) à Monsieur et Madame CHAPELAIN, au tarif de 75 € le m². L'acquéreur prendra à sa charge les frais de géomètre, de notaire et d'enquête publique.
- 2) Donne pouvoir au Maire de signer tous les documents relatifs à cette affaire.

9. ACQUISITION DE MATÉRIAUX DE VOIRIE

Madame Françoise LAIGO, Adjointe au Maire chargée de l'environnement explique au conseil municipal la nécessité d'acquérir 28 ml de caniveaux de type CC1 et 2 grilles en fontes pour réaliser un réseau d'eaux pluviales au Guildo, ainsi que 40 m² de pavés éco drainant et 20 ml de bordures pour réaliser une plateforme sous les portes vélos qui seront installés à la mairie et au Guildo.

Elle présente différents devis.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

- 1) Retient l'offre de la société QUEGUINER matériaux de Taden pour la somme de 1159,43 € HT pour le pavage,

- 2) Retient l'offre de la société POINT P Matériaux de Plancoët pour la somme de 467,04 € HT pour les caniveaux
- 3) Donne pouvoir au maire de signer tous les documents relatifs à cette affaire.

10. AVIS DE L'EPF SUR LE TERRAIN PRÉEMPTÉ RUE GUY HOMERY

Madame Le Maire rappelle au conseil municipal sa décision prise lors de la séance du 16 novembre 2023 de préempter la propriété cadastrée A1772 située 10 Rue Guy Homery par l'intermédiaire de l'EPF (Etablissement Public Foncier).

Elle précise que l'EPF a accepté de préempter le bien pour le compte de la commune au tarif de 215 000 €, à condition que la collectivité s'engage à réaliser au minimum 8 logements locatifs sociaux neufs (collectifs ou semi-collectifs) ou 7 logements et un commerce. Elle présente l'estimation de l'acquisition et la déconstruction réalisée par l'EPF qui s'élève à 314 315 €. Après application du dispositif minoration des travaux (prise en charge par l'EPF à hauteur de 60% du montant HT des travaux de proto-aménagement, plafonné à 60% du déficit foncier - hypothèse application sur l'ensemble des dépenses pollution + démolition/désamiantage), le reste à charge de la commune s'élèverait à 256 315 € HT.

Le conseil municipal est invité à confirmer son souhait de préempter la propriété pour la somme de 215000 € plus les frais pour y construire au moins 7 logements plus un commerce.

Madame Béatrice BURLLOT conteste ce choix car elle estime que lorsque le projet de préemption a été présenté au conseil municipal, il n'avait pas été évoqué que la maison serait détruite pour y construire autant de logements sociaux.

Un long débat s'engage sur la pertinence du projet. Messieurs Jean-Luc CADE et Philippe DOS déplorent que ce sujet n'ait pas été débattu en commission urbanisme. Ils demandent à ce que l'EPF précise le nombre de logements minimums pour qu'ils préemptent.

Madame Le Maire propose de reporter la décision à la semaine prochaine. Un conseil municipal extraordinaire sera organisé jeudi 1^{er} février à 20h afin de permettre à Madame Le Maire d'interroger l'EPF pour connaître le nombre minimum de logements qu'il faut s'engager à construire pour que ce dernier accepte de préempter au nom de la commune.

11. AUTORISATION DU MAIRE À ENGAGER DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DU BUDGET

Madame Le Maire explique au conseil municipal que dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1^{er} janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget. En outre, jusqu'à

l'adoption du budget ou jusqu'au 15 avril, en l'absence d'adoption du budget avant cette date, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette (art. L 1612-1 du CGCT).

Le conseil municipal est invité à accepter les propositions de Mme le maire dans les conditions exposées ci-dessous :

Opérations	Libellé	Budget 2023 + DM	Crédits ouverts dans l'attente du BP 2024
19	Acquisition de matériel	46 125,70 €	11 531,00 €
36	Voirie	231 169,00 €	57 792,00 €
44	Acquisitions terrains	108 000,00 €	27 000,00 €
68	Eclairage public – Effacement réseaux	23 359,91 €	5 839,00 €
70	Complexe Louis Hamon	20 000,00 €	5 000,00 €
72	Ecole publique	14 000,00 €	3 500,00 €
83	Aménagement agglomération	5 000,00 €	1 250,00 €
85	Eglise	4 500,00 €	1 125,00 €
86	Mairie – Logement – Salle informatique	102 600,00 €	25 650,00 €
87	Jeux extérieurs – plateau multisports	24 400,00 €	6 100,00 €
93	Terrain de football annexe	4 000,00 €	1 000,00 €
95	Jeux de boules	1 100,00 €	275,00 €
96	Logements Place de l'Eglise	2 800,00 €	700,00 €
97	Garderie – Bibliothèque	3 000,00 €	750,00 €
98	Local Horticole	2 500,00 €	625,00 €
101	Chemins de randonnées	3 300,00 €	825,00 €
102	Cantine – Foyer	6 000,00 €	1 500,00 €
104	Entrepôt	386 000,00 €	96 500,00 €
108	Résidence la Champagne	886 057,00 €	221 514,00 €
111	Pôle santé	1 880 000,00 €	470 000,00 €
112	Lotissement Domaine des Vallées 3	57 600,00 €	14 400,00 €
113	Economie des ressources	32 200,00 €	8 050,00 €

12. FEUX D'ARTIFICES 13 JUILLET 2024

Monsieur Alain MACÉ, Adjoint au Maire chargé des festivités et de la vie associative, explique au Conseil Municipal que chaque année la commune offre aux habitants un feu d'artifice. Il explique qu'un contrat de prestation de service avait été signé en 2020 avec la société HTTP illuminations pyrotechnie de Guichen (35), pour une durée de trois ans.

Il propose de renouveler pour trois ans le contrat avec la même société qui s'engage à ne pas modifier ses tarifs pour les trois années à venir à savoir 3000 € TTC par an pour un feu d'une valeur de 3150 €. Pour le feu du 13 juillet 2024, il propose d'ajouter une option pour un finish avec les anneaux olympiques pour la somme de 500 € en plus.

N° 2024.01

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal est invité à accepter l'offre de la société HTTP illuminations pyrotechnie de Guichen (35), pour la somme de 3000 € TTC par an pour les feux du 13 juillet 2024, 2025 et 2026, plus 500€ TTC en 2024 pour l'option des anneaux olympiques.

*Délibéré en séance,
les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme
Le Maire,*

Marie-Christine COTIN.