

REUNION DU 22 mai 2017

Feuillet n° : 2017/

COMPTE RENDU

Le vingt-deux mai deux mille dix-sept à vingt heures 15, le conseil municipal dûment convoqué s'est réuni à la mairie sous la présidence de Gérard BAUDRY, maire.

Date de la convocation : 12/05/2017

Nombre de conseillers en exercice : 15 ; Présents: 14; Votants : 15

Conseillers présents : MM. Gérard BAUDRY, Yves RUELLAN, Bernadette AUGEREAU, Daniel BOUILLIS, Roseline CAUGANT, Nathalie AUSSANT, Laurent MAUFRAS, Brigitte NICOLAS, Patrice GINGAT, Marielle VIRLOUP, Arnaud COLLIN, Nadège LESSIRARD, Patricia CARET, Yannick DANIEL -

Conseiller(s) absent(s) : Michel BOURDAIS qui a donné procuration à Laurent MaufRAS -

Secrétaire : Mme Brigitte Nicolas .

Ordre du jour : - Urbanisme : Demande de dérogation au code de l'urbanisme pour la réalisation du projet de lotissement rue des ormes - Vote du montant de la taxe de séjour sur l'aire de camping-cars ; Horaires de perception de la redevance ; Communauté d'agglomération : * Avis sur le principe de reversement à la communauté d'agglomération de la taxe foncière perçue sur les zones d'activités communautaires; * Avis sur le principe de reversement à la communauté d'agglomération de la taxe d'aménagement perçue sur les zones d'activités communautaires ; Location parcelle de terre ; - Construction d'un passage surélevé au 63 rue du bord de mer ; demande de subvention au titre des amendes de police ; - Divers ...

COMPTE RENDU DE LA DERNIERE REUNION : Les conseillers municipaux approuvent le procès-verbal de la réunion du 30/03/2017 et signent le registre des délibérations.

N° 28-2017-PERMISS DE CONSTRUIRE DU LOTISSEMENT RUE DES ORMES – DEMANDE DE DEROGATION AU CODE DU L'URBANISME :

Le maire informe que la préfecture a émis un **avis défavorable** à la demande de permis de construire déposée par l'Office HLM Emeraude Habitation pour la réalisation d'un lotissement comprenant 19 logements rue des ormes. En effet, le plan d'occupation des sols de la commune est caduc depuis le 27 mars 2017 et ce projet se situe en dehors de l'espace urbanisé et est soumis à la loi littoral. Une délibération motivée du conseil municipal doit être transmise à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels , Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le maire expose :

Historique :

La commune est propriétaire d'une réserve foncière de 2ha située entre la rue des ormes et la rue des pinsottes. Ces parcelles sont occupées précairement par des particuliers qui y font paître leurs chevaux. Un premier projet de lotissement communal a été élaboré en 2012 pour la création de 31 lots libres de constructeur et deux îlots de 4 logements locatifs sociaux .La préfecture s'est opposée à ce projet en invoquant le principe de précaution applicable aux autorisations d'urbanisme dans le périmètre d'un Plan de prévention (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine prescrit).

Après l'adoption définitive de ce PPRSM le 25/8/2016 seule une partie de cette réserve foncière (environ 9 000m²) reste constructible (zone bleue) .

Le nouveau conseil municipal s'est alors rapproché de l'Office Public HLM Emeraude Habitation pour créer un lotissement social de 19 logements dont 9 seront destinés à l'accession . Dans cette opération la commune cède gratuitement les terrains à la société HLM qui se charge des travaux de viabilité avant une rétrocession des espaces publics à la commune .

Situation géographique :

Le projet se situe en périphérie sud est de l'agglomération, à 450 m du rivage de la mer. Le lotissement sera desservi à partir de la rue des ormes qui jouxte le lotissement existant . Le plan topographique situe les terrains à une altitude moyenne de + 6.20 NGF .La conception des futurs bâtiments intègre le risque de submersion .

Documents d'urbanisme :

Le projet se situe dans une zone 1 NAC du Plan d'Occupation des Sols devenu caduc le 27 mars dernier . Il occupe une surface d'à peine 25% de la zone considérée (8 000 m² pour une superficie de la zone d'environ 4 ha). Cette zone 1 NAC avait été instituée par une révision du Plan d'occupation des Sols en date du 16 décembre 2009. Cette révision avait fait l'objet d'une concertation et avait été approuvée par les services préfectoraux . Cette dernière révision du Plan d'Occupation des Sols avait par ailleurs délimité et intégré les espaces dits « proches du rivage au sens de la Loi Littoral » . Nous notons que la zone 1 NAC concernée se situe en dehors de ces espaces proches du rivage .

Le 17/11/2010 le conseil municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre du SCOT. Un « Porter à Connaissance (PAC) » a été adressé à la Préfecture le 07/06/2011. Deux réunions des Personnes Publiques Associées se sont tenues les 23/06/2011 et 9/11/2011. Un programme d'aménagement et de développement durables permettant la construction de résidences principales, tout en préservant les espaces agricoles et naturels a été approuvé par le conseil municipal le 29/02/2012. Le projet d'extension de l'urbanisation rue des ormes s'inscrivait parfaitement dans ce PADD. Toutefois l'élaboration et l'approbation du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), classant en zone rouge inconstructible plus de 50% de l'agglomération n'a pas permis de poursuivre l'élaboration de ce plan local d'urbanisme.

Démographie :

Au 1^{er} janvier 2011 la commune comptait 1 152 habitants. Au 1^{er} janvier 2016 la population recensée est de 1 006 habitants. Ce déclin démographique, de l'ordre de 12%, s'explique par un vieillissement de la population et l'absence d'installation de nouveaux ménages depuis plus de dix ans en raison du manque de logements locatifs dans le parc privé et le parc public et l'absence de terrains constructibles. La création de nouveaux logements dans le neuf ou l'ancien a été quasiment nulle depuis 2004. En dix ans l'unique école primaire est passée de 7 classes (165 élèves) à 4 classes (90 élèves). Le maintien de la 4^{ème} classe est compromis.

Programme Local de l'Habitats & Mixité Sociale :

La commune compte à ce jour 38 logements locatifs sociaux sur un total 594 logements soit un taux de 6.3%. Les objectifs du programme local de l'habitat de 2014-2019 sont, pour Saint-Benoît-des-Ondes, une production neuve de 10 à 40 logements. Le projet d'Emeraude Habitation, comportant 19 logements sociaux (dont 9 en accession), s'inscrit pleinement dans cet objectif. Les règles de densité sont respectées.

Après délibération, le conseil municipal, approuve et soutient la réalisation de ce lotissement, en raison :

- De son insertion géographique dans l'agglomération actuelle ;
- De son respect des règles de sécurité imposées par le PPRSM.
- De sa cohérence architecturale ;
- De son utilité collective pour contribuer à satisfaire d'une part la demande de logements locatifs et d'autre part la demande d'acquisition de logements ;
- De son intérêt pour lutter contre le déclin démographique de la commune et la fermeture de la 4^{ème} classe de l'école primaire, et pour préserver les services et commerces de proximité.

N° 29-2017 : LOTISSEMENT SOCIAL RUE DES ORMES – MODIFICATION DU PROTOCOLE FONCIER AVEC L'OPH Emeraude Habitation :

Par délibération du 24/01/2017 le conseil municipal a approuvé le protocole de cession et d'engagement avec l'OPH Emeraude Habitation pour la réalisation de l'opération de construction de 25 logements sociaux rue des ormes sur une superficie de 8 490 m². Vu la réduction du projet à 19 logements, il y a lieu de se prononcer sur les modifications suivantes :

- Article 1 : Parcelles cédées par la commune : section B n° 273 P, 275 et 277P pour une surface totale de 7 975m² ;
- Article 3 : Rétrocession des espaces publics pour 1 250m² environ ;
- Article 74 : Réalisation de 10 logements locatifs sociaux.

Après délibération, le conseil municipal,

- approuve le nouveau protocole de cession et d'engagement avec l'OPH Emeraude Habitation ;
- donne pouvoir au maire pour la signature des actes et pièces nécessaires.

N° 30-2017-VOTE DU MONTANT DE LA TAXE DE SEJOUR SUR L'AIRE DE CAMPING-CARS :

Le 30 mars 2017 le conseil municipal a décidé d'instaurer une redevance d'occupation de l'aire de camping-cars du belvédère sur la période du 10 juin au 10 septembre 2017 égale à 6€ par nuit et par véhicule. Conformément à la réglementation en vigueur ce type d'hébergement est soumis à la taxe de séjour sur la base de 2 personnes par camping-car. Il convient donc de fixer le montant de la taxe de séjour applicable aux emplacements dans les aires de camping-cars et les parcs de stationnement touristiques par tranche de 24h.

Après délibération le conseil municipal,

- fixe le montant de la redevance à facturer aux usagers à 0.75€ par personne et par jour ;

N° 31-2017– COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION –Avis sur le principe de reversement à la communauté d'agglomération de la taxe foncière perçue sur les zones d'activités communautaires :

Le maire présente la décision du conseil communautaire en date du 9 février 2017 adoptant le principe de reversement total du produit du foncier bâti entre les communes et St Malo agglomération sur les zones d'activités existantes communautaires, à compter du 1^{er} janvier 2016 :

Le conseil communautaire a approuvé, en date du 15 décembre 2016, son pacte financier et fiscal pour la période 2016 – 2020. Ce pacte prévoit le reversement de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties à Saint-Malo Agglomération, pour les entreprises nouvellement installées sur les zones d'activités communautaires, à compter du 1^{er} janvier 2016.

En effet, les groupements de communes, les syndicats mixtes et leurs communes membres peuvent, en application des articles 11 et 29 de la loi n° 80-10 du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale telle que modifiée par les lois n°99-586 du 12 juillet 1999 et n° 2004-809 du 13 août 2004, conclure des accords de partage de fiscalité.

Les communes membres de Saint-Malo Agglomération encaissent chaque année des recettes fiscales liées directement à l'activité communautaire sur leur territoire. Il s'agit du produit des taxes foncières acquittées par les entreprises installées sur les zones d'activités communautaires.

L'article 29 de la loi du 10 janvier 1980 prévoit, en son point II, la possibilité de mettre en œuvre, au profit d'un EPCI, des reversements de tout ou partie des taxes foncières communales issues de zones d'activités créées ou gérées par l'EPCI comme suit :

« Lorsqu'un groupement de communes ou un syndicat mixte crée ou gère une zone d'activité économique, tout ou partie de la part communale de la taxe foncière sur les propriétés bâties acquittée par les entreprises implantées sur cette zone d'activités peut être affecté au groupement ou au syndicat mixte par délibérations concordantes de l'organe de gestion du groupement ou du syndicat mixte et de la ou des communes sur le territoire desquelles est installée la zone d'activités économique. »

Conformément à l'adoption du Pacte Financier et Fiscal par le Conseil Communautaire en date du 15 décembre 2016, il a été décidé d'appliquer ce principe pour les zones d'activités communautaires, à un reversement de la totalité du produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties à Saint-Malo Agglomération. Un projet de convention précisant les modalités de reversement est annexé à la présente.

En application de l'article 29 de la loi modifiée n°80-10 du 10 janvier 1980 portant aménagement de la fiscalité directe locale qui permet à un groupement de communes qui crée et/ou gère une zone d'activités économiques (ZAE) de percevoir le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues par les communes membres sur la ZAE.

Et compte tenu des compétences de Saint-Malo Agglomération, notamment en matière d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques,

Le conseil municipal , après délibération,

- Adopte le principe d'un reversement total du produit du foncier bâti entre les communes et Saint – Malo Agglomération sur les zones d'activités existantes communautaires ;
- Décide que ce reversement sera calculé à partir des impositions nouvelles au 1^{er} janvier 2016 ;

- Donne pouvoir au maire pour la signature de la convention fixant les modalités de ce reversement de la taxe foncière.

N°32-2017- Communauté d'agglomération –Avis sur le principe de reversement à la communauté d'agglomération de la taxe d'aménagement perçue sur les zones d'activités communautaires :

Le maire présente la décision du conseil communautaire en date du 9 février 2017 adoptant le principe de reversement de la part communale de la taxe d'aménagement perçue sur les zones d'activité communautaires, à compter du 1^{er} janvier 2016 :

Le conseil communautaire a approuvé, en date du 15 décembre 2016, son pacte financier et fiscal pour la période 2016 – 2020. Ce pacte prévoit une mise en cohérence de la compétence aménagement économique avec son financement. Cette compétence en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités représente des coûts d'investissement importants afin de viabiliser les terrains destinés à ensuite être revendus à des entreprises.

Selon l'article L-331-2 du Code de l'Urbanisme:«...tout ou partie de la taxe perçue par la commune peut être reversé à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de leurs compétences, dans les conditions prévues par délibérations concordantes du conseil municipal et de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du groupement de collectivités.».

Les communes compétentes en matière de taxe d'aménagement peuvent donc reverser une partie de leur taxe d'aménagement, dans les conditions fixées par délibération du conseil municipal, à l'EPCI qui a en charge les équipements publics dont elles bénéficient.

Le non-reversement peut constituer un enrichissement sans cause, puisque l'article L.331-1 dispose que la taxe d'aménagement est affectée au financement des « actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L.121-1 », dont la réalisation de zones d'activités économiques et des équipements publics correspondants.

Le pacte financier et fiscal a arrêté le principe d'un reversement total par les communes à la communauté, dès 2016, de la taxe d'aménagement sur les zones d'activités communautaires, pour tous les bâtiments érigés sur les zones d'activités communautaires.

Un projet de convention précisant les modalités de reversement est annexé à la présente.

Compte tenu des compétences de Saint-Malo Agglomération, notamment en matière d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques,

Conformément au code de l'urbanisme et à la circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement,

Le conseil municipal, après délibération , :

- Approuve la convention type de reversement de 100% de la part communale de la taxe d'aménagement perçue sur les zones communautaires, à compter du 1^{er} janvier 2016 ;
- Donne pouvoir au maire pour la signatures de actes et pièces nécessaires.

N°33-2017- LOCATION TERRE AGRICOLE – Parcelles section D n° 237 & 125 ; section C n°143 :

La SAFER a été désignée pour remettre en location les trois parcelles de terre auparavant exploitées par Mr Patrick DOUET. Les parcelles D 125 et D 237 ont été attribuées à Mr Armand Renard . La parcelle C 143 a été attribuée à Mr Armand Renard ou Mr Stéphane Corvaisier . Le fermage est calculé sur la base de

200€/ha et sera révisé en fonction de la variation de l'indice des fermages. Les preneurs acquitteront les impôts et taxes à raison de 100 % .

Feuillet n° : 2017/

Le conseil municipal, approuve ces locations et donne pouvoir au maire pour signer les actes et pièces nécessaires .

N°34-2017-PLATEAU SURELEVE SUR LE CD 155 AU 63 RUE DU BORD DE MER – demande de subvention :

Le conseil municipal a prévu la construction d'un plateau surélevé à l'entrée « Ouest » du bourg en vue de réduire la vitesse des véhicules et sécuriser le passage des piétons notamment des élèves qui rejoignent l'arrêt de bus . L'Agence départementale a été associée à la préparation de ce projet .Le coût estimatif de ces travaux s'élève à 15 057€ TTC .

Après délibération, le conseil municipal, sollicite la participation du Département et l'inscription de cette opération sur la liste des travaux subventionnables au titre des recettes des amendes de police .

Divers :

- Contrat musique d'attente standard mairie : Le maire informe le conseil municipal de son arrêté en date du 4/5/2017 approuvant le contrat avec la société SCPA de Neuilly S/Seine pour un prix de 36€ ht/an.
- Bureaux de vote des 11 et 18 juin 2017 : Le conseil municipal arrête le tableau des permanences.
- Réseau de transport : Le maire informe que les bus sur la ligne 11 seront remplacés par des mini-bus en dehors des circuits scolaires à partir du mois de juillet 2017.
- ADICEE : Le maire donne lecture d'un courrier de Mme Guilloret concernant l'affichage sauvage.

Questions diverses :

- Poursuites des « T.A.P »: Mme Caret interroge le maire sur l'avenir des TAP à la prochaine rentrée scolaire.Le maire précise qu'il n'a reçu aucune instruction pour l'instant .Si le choix est donné aux communes de poursuivre ou non les activités périscolaires la question sera soumise à une prochaine réunion du conseil municipal.

Le maire,