



Mairie
6 rue de la mairie - 35380 Sai
02.99.06.86.91

mairie-saint-peran@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 15/10/2024
Reçu en préfecture le 15/10/2024
Publié le
ID : 035-213503055-20241015-20241009PV-DE

Procès-Verbal de la séance du Conseil Municipal du 9 octobre 2024

Nb conseillers En exercice Présents Votants	10 6 6	L'an deux mil vingt-quatre, le neuf octobre à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Saint-Péran s'est réuni sous la présidence d'Isabelle Goven, maire.
--	--------------	---

Présents	Isabelle GOVEN, Maire Éric THOMAS, Estelle GUILMAIN, , Patrick BOURDAIS, Ronan RIOU, Christophe PANNETIER <i>Présence de Katell NOËL, Secrétaire de Mairie</i>
Absents	Christopher LEGIGAN, Gildas MEREL, Franck LESAGE, Antoine BERHAUT
Procurations	
Secrétaire	Isabelle GOVEN
Convocation	1 octobre 2024

Début de la séance à 20h.

1- Approbation du procès-verbal de la séance du 4 septembre 2024

Madame la Maire donne lecture du procès-verbal de la séance du 4 septembre 2024.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité le Conseil Municipal approuve le procès-verbal de la séance du 4 septembre 2024.

2- P'tit Village : évolution du préprogramme, mandatement pour discussion avec le département & point urbanisme

Mme la Maire présente les dernières évolutions du projet du P'tit Village.

A) LES PARTENAIRES

- **REVIAH** : Résidence de vie adaptée au handicap :

Reviah est une entreprise promouvant l'accès à l'habitat partagé pour les personnes en situation de handicap, par des études de faisabilité, de recherche foncière, de recherche de financement, un montage juridique et financier, assistance à la maîtrise d'ouvrage, suivi des travaux etc.

- **APAJH** : Association pour adulte et jeunes handicapés

La Fédération APAJH est une association qui à la fois représente les personnes en situation de handicap mais également une association gestionnaire d'établissement et de services. La Fédération en tête du réseau engage des associations affiliées, juridiquement indépendantes.

L'associations promeut les moyens d'actions suivants pour faciliter l'accès à l'habitat pour les personnes en situation de handicap :

- Augmenter le nombre de logements accessibles conformément à la loi 2005
- Créer des mesures incitatives pour les bailleurs privés
- Assouplir les règles d'attribution de la prestation de compensation du handicap (PCH) notamment pour la prise en compte de la participation sociale
- Créer un droit au logement inclusif avec une prestation de 20€ par jour versée à la personne pour avancer la prestation d'animation de son choix ...

B) EVOLUTION DU PRÉ PROGRAMME

Une étude de faisabilité économique est en cours par la société REVIAH pour la construction de 19 Maisons. La volonté de chambres de 15 M2 décidée par les groupes de travail serait respectée ainsi que l'accessibilité de l'ensemble des maisons. Le type de maison a évolué pour répondre aux besoins réels du public.

Le pré-programme a évolué à la suite des discussions avec l'APAJH de la façon suivante :

- 12 T2 en location : 8 pour des PH de 40 M2 et 4 pour des PA de 48 m2. Ces 12 T2 seraient gérés par l'APAJH
- Une maison commune de 50 à 75 m2 resterait de propriété communale mais serait utilisée également par l'APAJH avec notamment un bureau pour l'animateur
- 4 T3 en accession à la propriété moyennant charges sur bail et règlement de copropriété (voir point juridique)
- 2 T7 pour les accueillants familiaux. Ces T7 seraient en location pour les accueillants. L'intermédiation locative serait gérée par l'une des associations partenaires, par exemple l'IME moyennant un abondement départemental au budget de fonctionnement de l'association.

C) POINT JURIDIQUE

Comme l'a préconisé l'avocat en début d'année, nous partirions sur une cession foncière avec charges. Les 4 T3 seraient vendu en VEFA.

Les charges retenues dans le cadre de la cession foncière préciseraient notamment l'obligation du public PA et PH.

D) ENGAGEMENT DES PARTENAIRES

Pour la fin septembre, la société REVIAH nous demande d'éclaircir plusieurs points avant de finaliser son étude de faisabilité

❖ Avec le département :

- Obtenir un engagement pour le forfait d'aide à la vie partagée pour permettre le financement d'un poste 100% pour l'APAJH sans avoir à passer par un appel à projet
- L'aide pour un montage fonctionnel avec une association pour l'intermédiation locative des T7
- Autres questions : qui garantit le loyer ? Peut-on prévoir un système de cautionnement ?

Arguments à présenter :

Ce fonctionnement représente une solution intermédiaire, inscrite à leur nouveau schéma, moins coûteuse que l'accueil en EHPAD ou en IME pour les amendements crotons. La question technique du montage est à éclaircir avec la directrice générale adjointe aux solidarités

Un rendez-vous est prévu le 21 octobre à 15h30 avec Armelle Billard la vice-présidente au département. Elle a demandé la présence à ce rendez-vous de Mme Camille Riou, chargée de la question DGA.

❖ Avec la communauté de communes :

Une question particulièrement problématique s'est présentée concernant la classification du terrain d'implantation. En début de projet, nous avons souhaité sécuriser ce terrain pour être certains qu'il ne puisse servir qu'à un projet collectif à vocation de mixité sociale. Anne Guillouet, chargée du pôle urbanisme de Brocéliande Communauté a donné la définition des termes avec le tableau synthétique des destinations et sous destinations incluant la nomenclature contenue dans l'arrêté du 10 novembre 2016 et les précisions contenues dans le Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme d'avril 2017 :

Sous-destination « hébergement » Contenu fixé par l'arrêté :

« constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service »

Précisions apportées par l'arrêté :

Cette sous-destination recouvre **notamment** les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie

Précisions apportées par le guide :

Cette sous-destination recouvre également **les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale** (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Argumentation

Le projet présente aujourd'hui une mixité de solutions d'accompagnement entrant pleinement dans les axes définis au schéma départemental, au projet de territoire communautaire, à l'échelle du pays de Brocéliande sur l'adaptation de la société au vieillissement. **Nous montrons donc ici que le projet entre pleinement dans la dénomination d'un projet d'intérêt collectif tel que prévu sur la zone.**

Le tableau des destinations utilise bien le terme **notamment** et non le terme exclusivement. **Paradoxalement les projets assurant les mêmes fonctions et accueillant le même public mais à vocation commerciale** entre eux dans le champ de description.

La commune de Saint-Péran propose un projet de mixité sociale. Nous garantissons bien la pérennité du public accueilli par le montage juridique proposé :

- Cession foncière avec Charges : le public bénéficiaire des logements est inscrit sur le bail notarié reportable d'un cession à l'autre
- un règlement de copropriété sera écrit et précisera les charges de chacun au fonctionnement des parties communes (maison commune et jardin partagé). La commune fera partie des co-proprétaires au titre de la maison commune et du jardin partagé
- L'existence au cœur même du projet de la maison commune et du jardin partagé rentre pleinement dans la définition de la zone au titre des équipement d'intérêt collectif
- Le public sera accompagné en fonction des besoins par les services ESMS du domicile que sont les SSIAD, Service d'aide ADMR, SAVS le Pommeret, et les partenaires IME foyer la pierre longue. Cet accompagnement peut, à mon sens, être reconnu comme du service.

Nous avons utilisé cette classification pour garantir que ce terrain ne fasse l'objet d'aucune spéculation immobilière. Il serait incompréhensible qu'au moment où nous avons presque abouti nous soyons terminologie.

Dernier point, nous devons être attentifs au fait que pour obtenir bon nombre de financements, le porteur devra rester sur la terminologie « Habitat Inclusif ». Nous devons à mon sens éviter la schizophrénie de décorrélérer la terminologie urbanistique (résidence) et la terminologie réelle d'accompagnement (habitat inclusif).

C'est bien parce que nous sommes sur une mixité de solution d'hébergement et un projet innovant que nous devons repousser le cadre formel et trouver la solution pour que ce projet puisse aboutir rapidement.

Au vu de cette présentation il est demandé au conseil de

- Se positionner sur le pré-programme:
 - 12 T2 gérés APAJH
 - 4 T3 en VEFA pour public PA PH
 - 2 T7 accueillants familiaux
 - une maison commune (gestion communale)

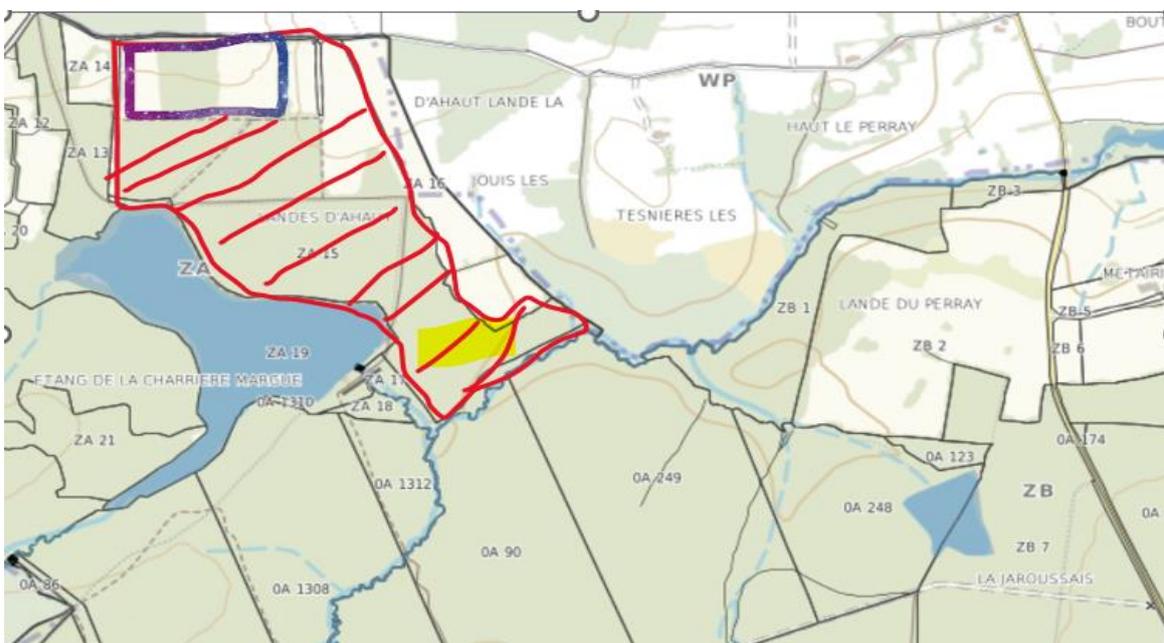
Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- **d'accepter le préprogramme présenté par la société REVIAH en l'état soit**
 - **12 T2 gérés APAJH**
 - **4 T3 en VEFA pour public PA PH**
 - **2 T7 accueillants familiaux**
 - **une maison commune (gestion communale)**

1. Projet landes d'Ahault - Restitution de la réunion

Mme la Maire présente les points soulevés lors de la réunion du 25 septembre 2024 :

- Une diagonale a été réouverte pour l'accès pompiers à l'étang lors de la journée bénévole du samedi précédent. Cette ouverture s'avère plus sécurisante en cas de nouvel épisode de sécheresse intense comme à l'été 2022.
- Importance de l'intérêt écologique des terrains laissés en fauche tardive. Ces terrains peuvent faire l'objet d'une expertise particulière et d'un accompagnement du département. Il est recommandé de ne pas reboiser ces terrains et de réfléchir avec l'agriculteur gestionnaire à l'export du foin fauché. Il n'est pas recommandé d'y prévoir de la pâture directe. La biodiversité y est intéressante.



- Question de la fermeture lors des périodes de chasse (d'octobre à mai) : le règlement préfectoral préconise la fermeture lors des jours des battues. Il précise qu'une zone de 50m est également laissée aux chasseurs d'Iffendic pour lors de leurs battues : la signalétique et la communication devra être renforcée
- L'entretien du cheminement devra être évalué en amont : combien de passage de débroussailluse par an et temps à prévoir pour l'agent
- L'espace en bleu semble trop contraignant pour certains qui voudraient profiter d'une « liberté en forêt » : la réflexion sur le cheminement sinueux peut être menée avec le département et l'ONF pour tout de même orienter les visiteurs (biodiversité, traces de gibier, immersion en forêt...)
- Il est décidé de limiter les accès sur la partie exploitation hachurée. De plus, sur cette partie une réflexion avec l'ONF pourra être menée pour limiter l'exploitation c'est-à-dire les coupes et/ou inscrire sur le futur plan une augmentation des essences locales, une nouvelles orientation tenant compte de l'évolution climatique
- Doit-on prévoir un parking pour les voitures qui viendraient du bourg : le groupe ne le souhaite pas et préconise plutôt un rail vélo positionné sur la partie boisée du nord pour inciter les visiteurs à poser le vélo et à cheminer à pied dans le chemin prévu. Les risques de pique-nique, de pêche, de parking non respectueux invitent à réduire ainsi les accès
- Les deux prairies devraient être conservée en prairie avec export, il semble intéressant d'associer l'agriculteur pressenti aux discussions

Une annonce dans la feuille de Saint-Péran pour créer un groupe de travail sur le sujet avec l'ONF (+ département pour la partie lande) sera à faire à terme.

3) MAM - Subvention au Département

Le Département a renouvelé sa politique de soutien aux communes pour prendre en compte l'évolution des besoins de la population, la diversité des réalités territoriales en Ille-et-Vilaine et proposer un accompagnement des projets des communes adapté à leur situation.

« Ambitions communes » se décline ainsi selon trois niveaux de soutien tenant compte à la fois de critères de solidarité (fragilité sociale de la population, préservation des espaces, richesse territoriale, dynamique économique et démographique) et de critères de ruralité de chaque commune. Chaque niveau de soutien correspond à une définition des projets éligibles et des conditions de financement spécifiques.

Une typologie de projets éligibles différenciée répartie en 4 catégories :

- Les études s'inscrivant dans un périmètre large allant de l'appel à un expert sur un sujet précis jusqu'à l'accompagnement d'une réflexion globale et multithématique ;
- Les équipements communaux : enfance-jeunesse et vie sociale ;
- Les projets relatifs à l'aménagement de l'espace public en centre-bourg, de travaux d'intérêt environnemental et naturel, d'acquisition de foncier naturel ;
- La dynamisation du centre-bourg par l'habitat et l'accès aux services.
- Les enjeux de transition sociale et environnementale seront pris en compte (matériaux biosourcés, biodiversité, transition alimentaire, sobriété foncière).

La MAM est incluse dans ce dispositif, ce type de projet et au regard du classement de Saint Péran (appui renforcé de niveau 2), le montant d'aide est de 50% du montant HT du projet plafonnés à 150 000€.

Aussi même en ne prenant en compte que les dépenses relatives aux travaux d'aide du CD35 pourra atteindre 116 238€ comme indiqué dans le plan de

Il est demandé au conseil municipal :

- D'autoriser Mme la Maire à solliciter une demande de subvention auprès du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine dans le cadre du projet « Ambitions Communes » pour la construction de la maison d'assistantes maternelles.
- D'autoriser Mme la Maire à signer tout document nécessaire à cette affaire.

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

- **D'autoriser Mme la Maire à solliciter une demande de subvention auprès du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine dans le cadre du projet « Ambitions Communes » pour la construction de la maison d'assistantes maternelles.**
- **D'autoriser Mme la Maire à signer tout document nécessaire à cette affaire.**

4) Écoles & Péricolaire - Révision des tarifs cantine

Mme la Maire informe les membres du conseils que, au regard de l'évolution des coûts des services et l'impact de l'inflation et l'évolution générale des prix, la participation de la commune aux frais de restauration scolaire pour les élèves inscrits dans les écoles de Plélan-Le-Grand et Treffendel (écoles privées et écoles publiques) pourrait augmenter de 2.5%, moyenne d'augmentation du coût de ce type de services sur l'année scolaire 2023-2024.

Elle informe également les conseillers que la commune de Plélan-Le-Grand a déjà délibéré en ce sens le 23 mai 2024.

Il est donc demandé aux conseillers de se prononcer sur l'augmentation de la participation de la commune, actuellement de 0.60€ par repas par élève

Tarifs actuel	Tarif révisé
0.60€/repas	0.62€/repas

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

- **D'augmenter la participation cantine de la commune de Saint-Péran de 2.5%.**

5) Devis

Mme la Maire présente deux devis :

- **Devis Peintures**

Pour les peintures de finition des fenêtres et rambardes devant la mairie :

DLB Habitat	2003.52€
Renault Peinture	1670.40€

Il est proposé de peindre les rambardes en rouge (comme les poteaux de de la salle de conseil en vert comme les nouvelles ouvertures.

- **Devis maçonnerie**

Deux devis demandés à l'entreprise Morel sont parvenus cette semaine. Il s'agit de devis pour la réfection du mur du cimetière et d'un devis pour la réfection du mur de la cour de la maison des associations. Il est rappelé que ces travaux nécessitent une expertise maçonnerie pierre, spécialité de l'entreprise Morel.

Devis « Maison des associations »	8606.40€
Devis « Cimetière »	7920€

Pour rappel, il a été inscrit au budget 12 000€ pour la maison des associations et 9000€ pour le cimetière. Les devis entrent donc dans les montants alloués à ces projets.

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

- **De choisir le devis de l'entreprise Renault pour la peinture de 1670.40€**
- **De choisir les deux devis présentés par l'entreprise Morel, de 8606.40€ pour le mur de la maison des associations et de 7920€ pour le cimetière.**
- **D'autoriser Mme la Maire à signer ces devis et tout document afférent à ces dossiers.**

6) **DM2 - Avances Jamin**

Dans le cadre du paiement des factures pour les changements de portes et de fenêtres, nous avons dû verser une avance à l'entreprise JAMIN pour la commande des matériaux.

Or une avance doit être récupérée lorsque le montant exécuté atteint 65% du marché, ce qui était le cas ici. Cette opération nécessite une écriture comptable à part et nécessite la décision modificative suivante :

DEPENSES INVESTISSEMENT		
<i>Compte</i>	<i>Opération / Chapitre</i>	<i>Montant</i>
2135	Opération 059 MAIRIE / Chap 041	+ 7000
2132	Opération 072 LOGEMENTS / Chap 41	+ 8500
RECETTES INVESTISSEMENT		
238	Opération 059 MAIRIE / Chap 041	+ 7000
238	Opération 72 – CHAP 041	+ 8500

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

- **D'approuver la décision modificative.**

7) Modalités de location de la salle de la Gonelle - Réservations Hors Commune

Mme la Maire propose aux conseillers que, suite à de nombreux problèmes lors de la restitution de la salle le dimanche par les locataires concernant l'heure de rendez-vous de l'état des lieux ou la propreté de la salle, une modalité unique de réservation soit faite sur deux jours pour les locataires hors communes avec état des lieux et remise des clefs le lundi matin.

Cela permettrait également de pallier un manque à gagner sur les locations « un jour » hors commune qui sont finalement peu demandées et qui engendrent des problèmes d'organisation.

La tarification serait donc la suivante :

Réservation habitants de la commune				Réservation habitants hors commune	
Un jour	290€	Deux jours	420€	Deux jours	580€

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

- **De ne proposer qu'un tarif « deux jours pour les réservations hors communes**
- **D'approuver le tableau de tarifs ci-dessus**

8) Urbanisme annulation de la procédure

Éric THOMAS fait le point a **modification de droit commun N°1 du PLUI, en cours.**

Présentée le 6 juillet dernier, celle-ci doit être adaptée en raison d'une part de l'obligation de réalisation d'une évaluation environnementale et d'autre part des avis défavorables réceptionnés. S'il a été envisagé de l'annuler, comme mentionné dans les courriers adressés récemment aux maires, il est possible qu'elle puisse être maintenue sous réserve d'études complémentaires. Pour le moment, il est demandé aux communes de se positionner lors d'un conseil municipal sur les points qu'elles souhaitent voir maintenus, supprimés ou ajoutés. La prochaine commission urbanisme intercommunale du 26/11/2024 analysera les retours et jugera des suites à donner.

Les conseillers échangent sur les propositions envisageables.

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

- **De conserver les modifications proposées**
- **De ne pas en ajouter**

9) Conseil en énergie partagé

La création de deux postes au sein Brocéliande Communauté et Saint Méen Montauban Communauté est envisagée dans le cadre de conseil pour la consommation réelle des bâtiments et l'amélioration de la consommation d'énergie. Ces postes seront financés à hauteur de 50% par les communautés de communes et 50% restant par les communes. Cela représenterait une somme de 400€ annuels pour Saint Péran.

Il est demandé au conseil de se prononcer sur la création de ces postes.

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

- **D'approuver la création de ces deux postes de conseils en énergie**
- **D'approuver les modalités de financement de ceux-ci.**

Certifié exécutoire le 14 octobre 2024

Isabelle GOVEN, Maire

A blue circular official stamp of the Municipality of Saint-Péran is visible, partially obscured by a large, dark, handwritten signature. The stamp contains the text 'MAIRIE SAINT PÉRAN' and '2014-2020'.