

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Département  
ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de  
Saint-Malo

**VILLE DE LA GOUESNIERE**  
**PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 15/02/2023**  
**18h00 MAIRIE**

Le Conseil Municipal s'est déroulé sous la présidence de Monsieur HAMEL Joël Maire.

**Présents** : M. HAMEL Joël, Maire, Mme DUPLENNE Soazig, Mme MENAUT Marylène, M. HUE Philippe, Mme LEGAC Nathalie, M. DESPRES Louis, M. BREXEL Christian, Mme ECLIMONT Catherine, M. BUSSY Daniel, Mme DONIO Rozenn, M. DURVILLE Maxime (à partir de la délibération 10/2023), M. LOISEL Jean-Bernard, M. LEDUC Frédéric, Mme REBOUT Brigitte (à partir de la délibération 14/2023)

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme HELBECQUE Anne à M. BUSSY Daniel, Mme PICCO Danièle à M. HAMEL Joël, Mme REBOUT Brigitte à M. HUE Philippe  
Excusé(s) : M. ADEUX Gérard, Mme SIMON Gwenola

Absent(s) : Mme BASTIEN Françoise

Quorum : 10  
Présents : 12 + 3 pouvoirs  
à partir de la délibération 10 : 13 présents + 3 pouvoirs  
à partir de la délibération 14 : 14 présents + 2 pouvoirs

Secrétaire : M. HUE Philippe

**SOMMAIRE**

- Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 24 janvier 2023
- validation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune
- modification du périmètre du droit de préemption urbain de la commune de La Gouesnière
- mise en place d'un dispositif de prestations de services de Saint Malo Agglomération au profit de la commune de La Gouesnière, pour l'accompagnement d'opérations de travaux et d'études
- consultation du Centre de Gestion 35 pour une convention de participation à l'adhésion facultative en matière de prévoyance
- tarifs stade Gérard TROTEL - salle de sport - bois coupé
- avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération
- création d'un comité de pilotage pour la réhabilitation de La Ruche

Réf : 9/2023

**Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 24 janvier 2023**

Rapporteur : Monsieur Joël HAMEL, Maire

Monsieur le Maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du 24 janvier 2023

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

-valide le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 24 janvier 2023

(Résultat du vote : A l'unanimité pour : 15 contre : 0 abstentions : 0)

validation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Rapporteur : Monsieur Joël HAMEL, Maire

Arrivée de Monsieur Maxime DURVILLE à 18h35

Monsieur le Maire rappelle les grandes lignes de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont le dossier a été envoyé par mail à chaque conseiller municipal.

Le PLU de la commune a été approuvé le 31 mai 2016. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays a été validé le 28 mars 2018.

La crise sanitaire, les élections municipales reportées et les changements de conseillers municipaux ont prolongé la durée d'étude de ce dossier.

Pour une mise en conformité avec le SCOT, la modification n°2 du PLU vise à réduire les zones 2AU situées au nord et au sud de la commune et la zone UE située à l'entrée de bourg ouest.

Le potentiel d'urbanisation de la zone artisanale doit également être restreint pour être en conformité avec le SCOT. Une partie de la zone artisanale Est est déclassée en zone agricole. Le zonage est également réduit sur la partie Ouest.

Selon les nouvelles densités proposées en adéquation avec le SCOT, 176 logements sont attendus sur 6,23 ha. La densité moyenne pour la période restante est donc de 28 logements à l'hectare.

Par cette modification Monsieur le Maire indique que des terrains sont ainsi rendus à l'agriculture.

La prochaine étape sera l'ouverture d'une zone 2AU à la construction au nord-ouest du bourg avec la création d'une voirie pour un futur lotissement.

La présente procédure de modification N°2 du PLU de La Gouesnière vise à rendre compatible le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LA GOUESNIERE avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo exécutoire depuis le 28 mars 2018. Elle porte sur :

- La mise à jour du rapport de présentation
- La mise à jour du zonage
- La mise à jour du règlement
- La mise à jour d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Monsieur le Maire rappelle que le PLU de la commune a été approuvé le 31 mai 2016 et modifié le 28 août 2018. Afin de rendre le PLU de La Gouesnière compatible avec le nouveau SCOT du Pays de Saint-Malo, il est nécessaire de procéder à une modification par rapport aux orientations inscrites.

Chapitre 1 du SCOT : structurer des capacités d'accueil ambitieuses mais économes en espace.

La commune doit maîtriser sa consommation foncière et respecter l'objectif de densité foncière de 27 logements à l'hectare avec un potentiel de développement de 15 hectares. Pour respecter ces seuils, il est proposé d'augmenter la densité sur toutes les zones AU et

de limiter le potentiel de développement en extension urbaine en reclassant en zone d'équipements un secteur classé en zone ZAU et en réduisant 2 zones ZAU ;

Chapitre 2 du SCOT : Définir les conditions de développement adaptées aux besoins et aux ressources.

Il est proposé que la commune maîtrise le développement de sa Zone Artisanale par une réduction des surfaces de développement, préserver le commerce de proximité et maîtriser les implantations commerciales nouvelles en périphérie. Elle doit également réaliser des opérations mixtes activités/logements et limiter l'emprise des constructions sur le secteur du centre commercial en entrée de bourg.

Chapitre 3 du SCOT : prendre en compte les murs porteurs du Pays.

Il est proposé que la commune réduise légèrement la zone constructible de la partie Ouest de la Zone Artisanale de l'Outre pour prise en compte de la biodiversité et de la préservation des corridors écologiques.

Chapitre 4 du SCOT : Assurer l'aménagement et la protection du littoral du Pays.

Ces orientations ne concernent pas la commune de La Gouesnière.

Monsieur Louis DESPRES souhaite connaître la durée de vie d'un PLU. Monsieur Le Maire lui répond qu'un PLU est programmé pour une quinzaine d'années. Monsieur le Maire informe les élus qu'une nouvelle loi appelée ZAN (zéro artificialisation Nette) devra être mise en place dans les prochaines années : Les zones ZAU qui n'auront pas de projet seront rendues à l'agriculture.

Monsieur Frédéric LEDUC valide le zonage tel qu'il a été présenté, approuve les décisions de rendre des terres à l'agriculture mais ne peut pas valider les projets de constructions avec la station d'épuration actuelle qui ne fonctionne pas correctement. Il rappelle que des pollutions régulières affectent l'élevage des huîtres du secteur. Des fuites ont été constatées à la lagune et signalées à Saint-Malo Agglomération, gestionnaire de la station. Il n'y a actuellement pas d'action efficace de lutte contre les ragondins malgré la demande effectuée auprès d'un technicien d'assainissement de SMA. Monsieur Frédéric LEDUC prend en exemple la préfecture du Morbihan qui est intransigeante sur le fonctionnement des stations d'épuration et qui n'hésite pas à refuser des PLU dans certains cas.

Monsieur le Maire prend connaissance de l'intervention d'un technicien de SMA et va recontacter le service rapidement. Il signale qu'une pré-étude de station d'assainissement à l'échelle du Marais Blanc est en cours.

Monsieur Jean-Bernard LOISEL souligne que le site de l'Ecomarché a besoin d'être rénové et qu'il faudrait l'imposer au propriétaire.

Monsieur le Maire précise que des logements pourront être créés dans cette zone, ce qui pourrait décider La propriétaire à effectuer des travaux de rénovation. Les densités devront être respectées.

En conséquence,

Vu le code de l'urbanisme notamment l'article L153-36 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Gouesnière approuvé par délibération en date du 31 mai 2016,

Vu la délibération en date du 28 août 2018 approuvant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,  
Vu la demande du Préfet du 14 novembre 2018 préconisant une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT,  
Vu la délibération du 20 août 2019 autorisant le choix d'un bureau d'études pour une mise en compatibilité globale du PLU avec le SCOT,  
Vu les crédits inscrits au budget communal de 2019 et reportés chaque année,  
Vu l'arrêté du maire en date du 22 septembre 2022 soumettant à enquête publique la modification n° 2, laquelle s'est déroulée dans les locaux de la mairie du 25 octobre au 28 novembre 2022.  
Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Considérant que la modification n° 2 du PLU telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article R L153-43 du code de l'urbanisme,

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme élargie à l'ensemble des conseillers municipaux du 7 février 2023,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- décide d'approuver la modification N° 2 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- déclare que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et 21 du Code de l'Urbanisme :
  - d'un affichage en mairie durant 1 mois,
  - d'une mention dans un journal agréé pour les annonces légales et diffusé dans le département
- informe que le dossier de modification n° 2 du PLU est tenu à la disposition du public à la Mairie de La Gouesnière, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture de Rennes.
- déclare que la présente délibération sera exécutoire :
  - dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la modification n° 2 du PLU, ou dans le cas contraire, à date de la prise en compte de ces modifications.
  - après accomplissement des mesures précitées
  - dès réception par le préfet si la commune est située au sein d'un SCOT approuvé

La présente délibération accompagnée du dossier de la modification du PLU qui est annexé est transmise au préfet d'Ille et Vilaine.

(Résultat du vote : A la majorité pour : 15 contre : 1 abstentions : 0)

Réf : 

11/2023
---------

**modification du périmètre du droit de préemption urbain de la commune de La Gouesnière**

Rapporteur : Monsieur Joël HAMEL, Maire

Monsieur le Maire présente le nouveau tracé du Droit de Préemption Urbain adapté

en fonction des modifications du PLU qui viennent d'être votées.

Monsieur Le Maire rappelle que le Droit de Prémption Urbain (DPU), attribué aux communes dotées d'un document d'urbanisme, permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu, dans les zones urbaines ou à urbaniser. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison, avant que la vente ne soit conclue, la commune doit s'exprimer sur sa volonté d'user de son droit de préemption urbain. Si elle choisit de le faire, elle devient prioritaire pour l'acquisition du bien. Grâce au droit de préemption urbain, une commune peut ainsi acquérir des biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement ou d'intérêt général.

Suite à la modification n°2 du PLU qui vient d'être approuvée, il convient de mettre en adéquation le droit de préemption urbain avec ce nouveau document et donc en modifier le champ d'application.

Monsieur Frédéric LEDUC précise que les terres agricoles ne peuvent plus être préemptées.

Monsieur le Maire informe que la commune a par le passé acquis des terres agricoles par préemption pour des besoins de maîtrise des eaux pluviales et dont les travaux n'ont pas été réalisés. Ces terres seront probablement rendues à l'agriculture.

Considérant l'approbation du PLU le 31 mai 2016,  
Considérant l'approbation de la modification du PLU le 28 août 2018,  
Considérant la nécessité de modifier le périmètre du droit de préemption urbain suite à la modification n°2 du PLU,

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme élargie à l'ensemble des conseillers municipaux du 7 février 2023,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- Décide d'appliquer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune de La Gouesnière tels que définis aux plans joints,
- Charge Monsieur le maire d'effectuer les démarches nécessaires concernant ce dossier,
- Dit que La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois, mention en sera insérée dans 2 journaux diffusés dans le département et diffusion sera effectuée auprès de tous les organismes et administrations concernés.

(Résultat du vote : A l'unanimité pour : 16 contre : 0 abstentions : 0)

Réf :	12/2023
-------	---------

**mise en place d'un dispositif de prestations de services de Saint Malo Agglomération au profit de la commune de La Gouesnière, pour l'accompagnement d'opérations de travaux et d'études**

Rapporteur : Monsieur Joël HAMEL, Maire

En application des dispositions de l'article L 5216-7-1 du CGCT, la Commune peut confier, par convention, la réalisation de prestations de services relevant de ses attributions à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale ;

Les communes de Saint-Malo Agglomération ont demandé une aide en matière d'ingénierie technique et d'accompagnement sur leurs opérations d'aménagement,

Saint-Malo Agglomération dispose de moyens humains compétents au sein de ses propres services, et propose la mise en œuvre d'un service d'aide aux communes permettant à ces dernières de bénéficier de prestations de services de la part de Saint Malo Agglomération.

Ces prestations seront rémunérées par l'application d'une unité de valeur jour/homme définissant une estimation du coût réel de la prestation. Le montant forfaitaire a été fixé à 36.76 euros pour l'année 2023.

Selon l'expression des besoins des communes, ce service vise les domaines de compétence suivants : - La maîtrise d'œuvre pour des travaux de voirie ou d'aménagement,

- L'assistance à maîtrise d'ouvrage couplée à de la conduite d'opération pour les travaux, notamment de bâtiments (création ou rénovation) ou de restauration de patrimoine historique,
- L'élaboration de dossiers d'urbanisme liés à l'aménagement de zones ou de lotissement, de la conception pouvant aller jusqu'à la réalisation.

Deux types de convention entre Saint Malo Agglomération et les communes seront établies.

- Une convention cadre, pluriannuelle, gratuite et de principe, Elle permet de recourir à ce service, sans obligation pour la commune de solliciter une prestation spécifique.
- Une convention opérationnelle qui définira le cadre de la prestation spécifiquement pour chaque projet, et précisera le périmètre et la temporalité de l'intervention. Les missions seront définies conjointement entre la commune et l'agglomération afin d'évaluer les moyens et le temps nécessaires pour accomplir l'opération dans les meilleures conditions.

Dans un premier temps, Monsieur le Maire propose aux conseillers municipaux la signature de la convention cadre gratuite et de principe.

Monsieur le Maire précise que la durée de la convention a été fixée jusqu'au 31 décembre 2026 ou jusqu'à la fin de l'opération engagée.

Monsieur le Maire précise que ce dispositif permettra de lancer une étude pour la voirie de la zone artisanale Est qui est la propriété de la commune. Les travaux de cette route pourront être financés par la taxe d'aménagement des constructions.

Monsieur le Maire signale que toutes les zones artisanales seront un jour transférées à Saint-Malo Agglomération.

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme élargie à l'ensemble des conseillers municipaux du 7 février 2023,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- Approuve la convention cadre de prestations de services de Saint-Malo Agglomération au profit de la commune de La Gouesnière, pour l'accompagnement d'opérations de travaux et d'études,
- Autorise Monsieur le Maire à signer la convention cadre et tous documents s'y rapportant.

(Résultat du vote : A l'unanimité pour : 16 contre : 0 abstentions : 0)

Réf : 13/2023

**consultation du Centre de Gestion 35 pour une convention de participation à l'adhésion facultative en matière de prévoyance**

Rapporteur : Christian BREXEL, adjoint délégué

Le centre de gestion d'Ille et Vilaine propose aux communes du département d'intégrer une consultation pour une convention de participation à adhésion facultative en matière de prévoyance.

Cette convention de participation aura pour objet d'obtenir une offre pour l'assurance prévoyance des agents de la commune à un prix compétitif grâce à la mutualisation.

Il existe actuellement une prévoyance pour laquelle les agents peuvent adhérer.

La prévoyance permet de garantir une couverture minimale en cas d'arrêt de travail ou d'invalidité.

Monsieur Christian BREXEL propose que la commune intègre la consultation et que le dossier statistique soit envoyé au Centre de Gestion.

L'avis d'appel à concurrence sera lancé par le Centre de Gestion le 3 avril prochain. Lorsque Le prestataire sera choisi, la collectivité devra émettre un avis sur la souscription à la convention.

Il est à noter que la commune devra délibérer prochainement sur la participation employeur qui sera obligatoire dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 prochain.

Madame Rozenn DONIO souhaite connaître la date d'application de cette prévoyance. Monsieur Christian BREXEL précise que si le dossier est prêt, la prévoyance pourra être appliquée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Monsieur Maxime DURVILLE demande s'il existe une mutuelle pour les employés. Monsieur Christian BREXEL lui répond qu'il n'y a pas d'obligation pour le moment.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

-accepte l'intégration à la consultation proposée par le Centre de Gestion d'Ille-et-Vilaine pour une convention de participation à adhésion facultative en matière de prévoyance

-autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à ce dossier

(Résultat du vote : A l'unanimité pour : 16 contre : 0 abstentions : 0)

Réf : 14/2023

**tarifs stade Gérard TROTEL - salle de sport - bois coupé**

Rapporteur : Christian BREXEL, adjoint délégué

Arrivée de Madame Brigitte REBOUT à 19h25

Monsieur Christian BREXEL, adjoint délégué, indique qu'il y a lieu de voter les nouveaux tarifs ci-dessous :

## TARIFS DE LOCATION DU STADE GERARD TROTEL ET DE LA SALLE DE SPORT

Monsieur Christian BREXEL, adjoint délégué, rappelle aux conseillers municipaux que les équipements et les locaux sportifs sont la propriété de la commune et que ceux-ci peuvent être mis en location par délibération aux associations externes à la commune en cas de besoin.

Afin de permettre la mise à disposition des équipements sportifs dans le cadre du développement de la pratique sportive, et compte tenu des contraintes liées à l'entretien des locaux et des terrains supportés par la commune, Monsieur Christian BREXEL propose les tarifs suivants :

### Stade Gérard TROTEL

Associations Gouesnériennes (heure ou journée).....gratuit  
Associations extérieures – location à l'heure.....22.77 euros  
Associations extérieures – location à la journée.....320.85 euros

### Salle de sport

Associations Gouesnériennes (heure ou journée).....gratuit  
Associations extérieures – location à l'heure.....22.77 euros  
Associations extérieures – location à la journée.....320.85 euros

## TARIFS BOIS COUPE

Le service technique de la commune a procédé à de la coupe de bois de chauffage. Il y a lieu d'instaurer un nouveau tarif.

Bois : la corde coupée.....140.00 euros

Monsieur Christian BREXEL précise que l'établissement de tarifs pour la salle de sport et du terrain de football sont nécessaires car des demandes ont été formulées en mairie par la gendarmerie, un club de handball du Marais Blanc et l'USSM foot pour du futsal. Monsieur Christian BREXEL explique que ces équipements ne pourront être loués qu'à des associations à but sportif.

Monsieur Maxime DURVILLE estime que cette délibération vise à pénaliser l'ASPM. Alors que le conseil municipal prône les actions intergénérationnelles, par cette délibération il prive les familles de la Gouesnière de moments conviviaux autour du football.

Monsieur le Maire explique qu'à Saint-Malo, un tarif est également applicable pour les clubs.

Monsieur Maxime DURVILLE réfute cette explication car il estime que les terrains ne sont pas comparables.

Madame Catherine ECLIMONT signale qu'à Cancale les associations payent une location de salle pour organiser leur assemblée générale.

Madame Marylène MENAUT ne comprend pas la position du club de football qui ne souhaitait plus jouer sur le terrain de la Gouesnière prétextant que celui-ci était en mauvais état. Le Club désire maintenant réutiliser ce terrain alors que celui-ci n'a pas été remanié.

Monsieur le Maire et Monsieur Christian BREXEL rappellent qu'ils ont contacté le président du Club à plusieurs reprises depuis le mois de novembre et n'ont pas eu de retour.

Monsieur le Maire précise que, pour un suivi administratif, des conventions pourront être signées avec les associations. Monsieur Christian BREXEL informe qu'il a préparé une convention avec l'ASPM mais que celle-ci est toujours en attente faute de contact avec les dirigeants du club.

Concernant le tarif du bois coupé, Monsieur Frédéric LEDUC estime que le tarif demandé ne correspond pas à la réalité et propose 240 euros la corde coupée.

Monsieur Maxime DURVILLE ne comprend pas pourquoi le tarif de bois coupé figure dans cette délibération car ce sont 2 points différents. Monsieur Christian BREXEL explique qu'il s'agit de tarifs communaux et qu'on ne passe pas une délibération par tarif.

Madame Brigitte REBOUT souhaite que la vente de bois soit réservée aux administrés de la commune. Monsieur le Maire voulant vérifier la légalité de cette proposition, demande que le tarif de bois coupé soit reporté, ce que les membres du conseil municipal acceptent.

Suite aux interrogations des élus Monsieur Maxime DURVILLE, Monsieur Frédéric LEDUC et Madame Brigitte REBOUT, concernant le bois coupé, ce tarif est reporté à une prochaine réunion de conseil municipal.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

-valide les tarifs proposés ci-dessus concernant le stade Gérard TROTEL et la salle de sport applicables à partir du 15 février 2023,

-reporte le tarif du bois coupé à une prochaine réunion,

-charge Monsieur le Maire de signer tous documents en rapport à ces dossiers

(Résultat du vote : A la majorité pour : 15 contre : 1 abstentions : 0)

Réf :	15/2023
-------	---------

### **avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération**

Rapporteur : Madame Nathalie LEGAC, adjointe déléguée

Le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté le 8 Décembre 2022 par Saint-Malo Agglomération, est soumis pour avis aux communes membres qui ont à se prononcer sous 2 mois.

La procédure d'élaboration du PLH a été engagée par délibération du conseil communautaire du 11 octobre 2018.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique construit avec toutes les communes du territoire, il constitue le volet habitat du projet de territoire. Il s'agit d'un document de programmation qui définit une feuille de route partagée EPCI-communes avec un nombre de logements à produire, une typologie d'offres et des actions d'accompagnement. C'est également un document opérationnel disposant d'outils adaptés au territoire et aux besoins des communes.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique, mais également des orientations stratégiques et un programmes d'actions, détaillé et opérationnel.

La révision du Programme Local de l'Habitat a été lancée par le comité de pilotage ad hoc le 23 juin 2021. Des rencontres se sont tenues pour élaborer les orientations stratégiques et le plan d'actions :

- 8 mars 2022 : un séminaire destiné aux élu.e.s locaux
- 27 et 28 juin 2022 : des ateliers thématiques sur les orientations
- 27 et 28 juin 2022 : des rencontres individuelles par commune
- 22 juin 2022 : comité de Pilotage élargi aux partenaires

## **18. Les orientations**

La stratégie du Programme local de l'habitat s'appuie sur les documents de cadrage du SCot, Projet de territoire, Plan climat air énergie territorial (PCAET) et des préconisations de la loi Climat et résilience.

Le scénario retenu par Saint-Malo Agglomération est un scénario volontariste qui vise à réaffirmer la fonction résidentielle du territoire avec la volonté d'accueillir une diversité de profils de ménages.

La stratégie est ciblée sur deux grandes orientations :

### **1. Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant.**

- Définir une stratégie d'intervention sur le foncier et mobiliser toute la palette des outils - y consacrer prioritairement les moyens de l'agglomération. Un changement de paradigme qui suppose une inflexion forte des modes de faire (avec, par exemple, des conséquences possibles sur les compétences de l'agglomération) ;
- Développer l'offre conventionnée en accession et en locatif pour mieux loger les actifs et asseoir la fonction de résidence principale ;
- Amplifier la requalification du parc existant et améliorer le fonctionnement des copropriétés, comme levier pour favoriser les dynamiques de réhabilitation et pour réguler les équilibres entre fonction résidentielle et fonction touristique ; En prenant appui sur les dispositifs et moyens des partenaires et en mettant l'accent sur une démarche proactive d'information et d'accompagnement des ménages.

### **1. Vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations.**

- Favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
  - Concilier développement et acceptabilité sociale : sensibiliser et partager avec toutes les parties prenantes (opérateurs, porteurs de projets, habitants, ...) les enjeux de la politique habitat de Saint Malo Agglomération ;
  - Travailler, améliorer, garantir la qualité de la production résidentielle dans un souci de durabilité et d'acceptabilité ;
  - Innover, renouveler les pratiques : modalités de conception, de montage (dont participation citoyenne, sensibilisation / association des habitants, des riverains, ...), de financements, modes d'habiter, architecture et matériaux, intégration paysagère, mixité des fonctions, des publics et des logements dans les nouvelles opérations (intergénérationnel...) ;

- Créer les conditions du vivre-ensemble en permettant l'accès au logement des publics fragiles et en favorisant les parcours résidentiels : en ligne de mire, les familles monoparentales, les ménages en difficulté sociale, les jeunes, les seniors, les gens du voyage innover et expérimenter pour intégrer des solutions dans des offres mixtes et le développement de solutions en habitat léger.

Le Programme Local de l'Habitat (2023-2028) vise la production d'environ 5072 logements sur 6 ans, soit en moyenne annuelle de 845 logements selon la répartition suivante :

- 27% de logements locatifs aidés : logement locatif social (PLUS, le PLAI, et le PLS), logement conventionné social/très social Anah ;
- 28% d'accession aidée à la propriété : accession sociale, Prêt social location-accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans les opérations privées ;
- 45% d'offre libre : PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation, logement locatif privé « classique » accession libre.

## **29. Le programme d'actions territorial et thématique.**

Les objectifs de production de logements sont déclinés par commune dans le programme d'actions territorial. Etudié étroitement avec les communes, ce programme sera le support des rencontres communales organisées durant la vie du PLH. Il présente des objectifs territorialisés à l'échelle de chaque commune, classée par strate selon des critères de concentration de l'emploi, de prix de l'immobilier et de niveau d'équipements et de services.

Cette classification est un outil pour définir la territorialisation des objectifs de production de logements, et ne fige pas le niveau d'équipement (desserte en transport, mobilité, zone d'activités, services...) de la commune.

Ces objectifs pourront être ajustés si besoin au cours de la durée du PLH.

La mise en œuvre du PLH s'inscrit également dans un programme d'actions thématique qui s'organise autour de onze actions ;

<b>Orientations Stratégiques</b>	<b>Actions</b>	
<b>Orientation n°1</b> : agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	<b>1</b>	Accompagner les communes et les acteurs dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets
	<b>2</b>	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat, piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces
	<b>3</b>	Favoriser le développement du statut de résidences principales
	<b>4</b>	Produire 50% de logements abordables
	<b>5</b>	Mettre en œuvre le PCAET : massifier la rénovation énergétique et la durabilité des logements neufs
<b>Orientation n°2</b> : vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	<b>6</b>	Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables
	<b>7</b>	Développer une offre diversifiée pour les seniors
	<b>8</b>	Mettre en œuvre le schéma d'accueil des gens du voyage
	<b>9</b>	Développer les compétences des élus et des techniciens des communes sur les questions d'habitat
	<b>10</b>	Favoriser l'acceptabilité des nouvelles opérations

<b>Dispositif transversal</b>	<b>11</b>	Mettre en œuvre un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions
-------------------------------	-----------	--

Le diagnostic, les orientations et le programme d'actions territorial et thématique figurent en annexe de la présente délibération.

Conformément à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, il appartient au Conseil communautaire d'arrêter le projet de PLH qui est ensuite soumis par le Président aux communes membres qui disposent d'un délai de deux mois pour délibérer.

Au vu des avis exprimés par ces dernières, le Conseil communautaire, après modifications éventuelles, délibérera à nouveau sur le projet de PLH pour le transmettre à Monsieur Le Préfet qui le soumettra au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour avis.

A l'issue de ces différentes étapes, le Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération pourra adopter le PLH. Cette délibération sera notifiée aux communes membres et aux personnes morales associées.

Madame Nathalie LEGAC détaille la présentation du PLH et rappelle que le PLH est le volet habitat du contrat de territoire.

Il porte sur une durée de 6 ans. Le diagnostic effectué a permis de constater que le territoire est attractif, que le marché immobilier est à la hausse et que la croissance de la population est avérée.

Saint Malo Agglomération est un territoire attractif avec 4200 nouveaux arrivants pour 3027 sortants.

Le territoire peine cependant à capter et à fidéliser les actifs et les primo-accédants.

La fonction du territoire est plus économique que résidentielle.

Il est constaté que la population vieillit : 35 % des habitants ont plus de 60 ans.

Les résidences secondaires augmentent fortement et 3.6 % du parc des logements seraient à rénover.

A la suite de ce diagnostic, Saint-Malo Agglomération a favorisé un scénario pour réaffirmer la vocation résidentielle du territoire. L'objectif est de produire 5 072 logements sur 6 ans (2023-2028).

La commune de La Gouesnière, étant classée dans la catégorie Périurbain-Résidentiel devra produire 94 logements dont 20% en logements sociaux et 30% en logements aidés. Cet objectif est en adéquation avec le PLU qui vient d'être adopté puisqu'il prévoit 148 logements.

Monsieur le Maire précise que les promoteurs devront respecter les quotas imposés par le PLH, sinon les autorisations d'urbanisme seront bloquées par Saint-Malo Agglomération. D'autre part, les accords pour les nouveaux lotissements seront à réguler dans le temps.

Madame Soazig DUPLLENNE a dénombré plusieurs résidences secondaires dans sa rue.

Monsieur Christian BREXEL a également remarqué qu'il y a peu d'enfants dans les nouveaux logements sociaux de la Rance.

Monsieur le Maire annonce la fermeture conditionnelle d'une classe à l'école publique et précise que les petits ne sont pas comptabilisés dans les chiffres de l'éducation nationale.

Madame Nathalie LEGAC souligne que le PLH devrait faciliter l'accession aidée à la propriété pour les familles.

Monsieur Frédéric LEDUC comptabilise 49 logements sociaux à créer.

Monsieur le Maire précise que ces logements seront à répartir sur les futurs projets de lotissement, les lotisseurs devant tenir compte des quotas évoqués. Les 17 logements de La Rance ont été comptabilisés dans le PLH précédent. Les nouveaux primo-accédants seront recensés par Saint-Malo Agglomération pour un suivi d'étude.

Vu la délibération n°1-2018 du 11 octobre 2018 pour le lancement de l'étude en vue de l'élaboration du 3ème Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n°22-2019 du 16 mai 2019 portant prorogation du PLH de deux années supplémentaires ;

Vu la délibération n°17-2022 du 19 mai 2022 portant approbation du diagnostic du 3ème Programme local de l'Habitat.

Vu la délibération du 8 Décembre 2022 portant arrêt du projet du 3ème Programme local de l'Habitat.

Considérant l'avis favorable de la commission urbanisme élargie à l'ensemble des conseillers municipaux du 7 février 2023,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

-valide le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération-  
autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à ce dossier

(Résultat du vote : A l'unanimité pour : 16 contre : 0 abstentions : 0)

Réf :	16/2023
-------	---------

#### création d'un comité de pilotage pour la réhabilitation de La Ruche

Rapporteur : Monsieur Philippe HUE, adjoint délégué

Monsieur Philippe HUE, adjoint délégué, avise l'assemblée que des comités de pilotage créés à l'initiative du conseil municipal doivent être composés de façon à respecter le principe de la représentation proportionnelle. La loi ne fixant pas de méthode particulière pour la répartition des sièges de chaque comité, le conseil municipal doit s'efforcer de rechercher la pondération qui reflète le plus fidèlement la composition de l'assemblée, chacune des tendances représentées en son sein devant disposer au moins d'un représentant.

Comme le prévoit le règlement intérieur du conseil municipal, le comité de pilotage peut comprendre des membres du conseil municipal, des personnes extérieures ou des représentants d'organismes extérieurs dont la qualification est nécessaire eu égard à l'objet du dossier.

Monsieur Philippe HUE propose au conseil municipal de constituer un nouveau comité de pilotage pour la réhabilitation de la Ruche et ouvre l'inscription à tous les conseillers municipaux qui le souhaitent.

Le comité sera composé de plusieurs collègues : maîtrise d'ouvrage, élus, maîtrise d'œuvre, CCAS, employés et espaces jeunes.

Monsieur Philippe HUE ouvrant l'inscription au comité de pilotage à tous les conseillers municipaux, le vote à lieu à scrutin ordinaire.

Il est proposé au conseil municipal la liste suivante :

**COLLEGE MAITRISE D'OUVRAGE :**

M HAMEL - Le Maire

M HUE - Adjoint en charge du Projet

**COLLEGE DES ELUS**

M BREXEL - Adjoint en charge du budget

Mme LEGAC - Adjoint en charge de l'animation jeunesse + CCAS

Mme PICCO - Conseillère municipale déléguée à la Communication

Mme DUPLENNE - Conseillère municipale membre de la com. travaux et bâtiment

M BUSSY - Conseiller municipal, membre de la commission urbanisme

Mme HELBECQUE - Conseillère municipale, membre de la commission urbanisme

M DESPRES - Conseiller municipal

M DURVILLE - Conseiller municipal

M LEDUC - Conseiller municipal

Mme DONIO - Conseillère municipale

**COLLEGE MAITRISE D'ŒUVRE**

Mme LELANDAIS - Architecte

**COLLEGE CCAS**

Mme MENAUT - Vice- Présidente du CCAS

2 membres bénévoles du CCAS

**COLLEGE EMPLOYES**

1 animateur communal

La directrice des services

**ESPACES JEUNES**

2 jeunes inscrits à l'Espace Jeunes

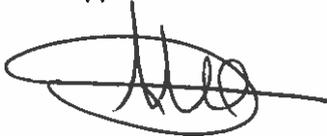
Monsieur Philippe HUE signale que le dépôt du permis de construire sera retardé du fait d'une demande d'étude de sol de l'architecte, la dalle du bâtiment s'étant tassée avec le temps.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

-valide la composition du comité de pilotage de réhabilitation de la Ruche proposé

(Résultat du vote : A l'unanimité pour : 16 contre : 0 abstentions : 0)

Le Secrétaire de séance  
Philippe HUE



Le Maire  
Joël HAMEL

