

**COMPTE-RENDU SOMMAIRE DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE TINTENIAC
du lundi 22 juin 2015**

L'an deux mil quinze, le vingt-deux juin à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Tinténiac s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Louis ROCHEFORT, Maire.

Etaient présents : Louis ROCHEFORT, Maire ; MM. et Mmes François LEROUX, Béatrice BLANDIN, Léon PRESCHOUX, Rosine d'ABOVILLE, Marie-Anne BOUCHER, Adjoint ; MM. et Mmes Nadia FOUGERAY (arrive à 19h50 au point 4), Denis BAZIN, Céline GALLIOT-ROSSE, Philippe MAZURIER, Linda BESNARD-GILBERT, Yvonnick BELAN, Sophie CHEVALIER-KEENAN, Anne BUSNEL, Christian TOCZE, Nathalie DELVILLE, Frédéric BIMBOT, Isabelle GARÇON, Rémi LEGRAND, Conseillers Municipaux.

Etaient absents excusés : Loïc SIMON donne pouvoir à Marie-Anne BOUCHER ; Gérard LE GALL, Isabelle MORIN-LOUVIGNY, Jean-Yves GARNIER.

Secrétaire de séance : Christian TOCZE, à qui il est adjoint un auxiliaire, Hervé PICARD, Directeur Général des Services de la commune.



AFFAIRES FONCIÈRES

POINT 1 : Institution d'un droit de préemption urbain renforcé

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants ;

Vu la délibération du 15 décembre 2006 par laquelle le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 mai 2000 (modifiée par la délibération du 26 janvier 2007) instituant le droit de préemption urbain sur les zones U (exceptées les zones UEH) et AU ;

Considérant que les parcelles cadastrées B782 – B788 – B804 – B807 – B895 – B896 – B897 – B905 – B906 – B907 – B909 – B145 – B893 – B898 – B899 – B900 – B901 – B902 – B903 – B904 – B894 – B908 à TINTENIAC constituent le terrain d'assiette du lotissement LES BLANCHERAIIS dont le périmètre figure au plan annexé.

Considérant que ces parcelles sont situées en zone UEa du PLU ;

Considérant que la réalisation du lotissement LES BLANCHERAIIS a été abandonnée en 2006 laissant des constructions inachevées et inhabitables ;

Considérant la situation géographique du secteur des BLANCHERAIIS au cœur de la commune ;

Considérant l'insalubrité et les risques pour la sécurité publique que présente le site ;

Considérant la nécessité de mettre un terme à cette situation en menant une restructuration urbaine du site dans son ensemble participant aux objectifs de développement démographique et urbain en assurant un équilibre social et une mixité urbaine, et de préservation de la qualité des milieux et des paysages, notamment la qualité architecturale du centre-ville (PADD), mais aussi aux objectifs de prise en compte de la situation démographique engendrant des besoins croissants de logements, de développement harmonieux de l'agglomération face à cette pression démographique et de protection du cadre de vie (Rapport de présentation) figurant au PLU ;

Considérant que la réalisation d'un projet de restructuration urbaine suppose d'acquérir la maîtrise foncière des terrains et bâtiments ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme :

« Ce droit de préemption [le droit de préemption urbain] n'est pas applicable :

a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Toutefois, par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ».

Considérant qu'il convient, compte tenu des caractéristiques du site, d'étendre le droit de préemption aux aliénations visées aux a), b) et c) de l'article L.211-4 précité afin de favoriser l'obtention, le cas échéant par voie de préemption, d'une maîtrise foncière de la totalité du site.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, les membres du conseil municipal décident d'instituer un droit de préemption urbain renforcé sur le site du lotissement LES BLANCHERAISS conformément au plan annexé.

TRAVAUX / VOIRIE / RÉSEAUX

POINT 2 : Approbation d'une convention à passer avec le Conseil Départemental d'aménagement de la route départementale n° 20 Rue de la Libération en agglomération

Monsieur le Maire rappelle les travaux d'aménagement du square Albert Tostivint et de la rue de la Libération menés par l'entreprise LEMÉE TP.

S'agissant d'une route départementale en agglomération, il y a lieu de passer une convention avec le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine définissant les conditions techniques, administratives et financières dans lesquelles ces aménagements seront réalisés et gérés. Elle fixe également la domanialité des ouvrages réalisés. Monsieur François LEROUX présente les termes de la convention telle qu'annexée.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, le Conseil Municipal approuve les termes de la convention présentée et autorise Monsieur le Maire à la signer.

INTERCOMMUNALITÉ

POINT 3 : Modification statutaire de la Communauté de communes Bretagne Romantique – Élargissement du champ de compétence optionnelle « Prestations de services aux communes »

« Instruction des autorisations droits des sols (ADS) création d'un service commun »

Par délibération n°2015-04-DELA-41, du 30 avril 2015, le conseil communautaire a approuvé le projet de modification des statuts de la communauté de communes afin d'élargir

son champ de compétence optionnelle « prestations de services aux communes » de la Communauté de communes à travers :

« Dans la limite de ses compétences et dans les conditions définies par convention entre la Communauté de communes et les communes concernées, la communauté de communes pourra exercer pour le compte d'une ou plusieurs communes extérieures toutes études, missions ou prestations de service relatives au service instruction des Autorisations du Droit des Sols de l'EPCI. Cette intervention donnera lieu à une facturation spécifique dans les conditions définies par ladite convention ».

Description du projet :

Au 1^{er} juillet 2015 les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer n'assureront plus l'instruction des Autorisations du Droit des Sols (ADS) pour les communes appartenant à un EPCI de plus de 10.000 habitants. Les communes de notre territoire, hormis celles assujetties au règlement national de l'urbanisme, et jusqu'au 1^{er} janvier 2017, celles disposant d'une carte communale (hors transfert du pouvoir de l'Etat au Maire) ou celles exerçant en propre l'instruction de leur dossier ADS, sont concernées par cette mesure législative de la loi ALUR modifiée (art.134).

Notre EPCI a décidé de mettre en place ce service à compter du 1^{er} juillet 2015 et de prendre le relais des services de l'Etat. Cette substitution à l'Etat pour la création de ce service nouveau implique réglementairement la création d'un service commun (CGCT art. L5211-4-2) pour codifier les relations entre le service instructeur porté par l'EPCI et les communes du territoire de la Bretagne romantique.

Concernant la possibilité que ce service commun puisse, dans le cadre d'une approche mutualisée, servir aussi aux communes extérieures au périmètre de la communauté de communes, il y a lieu de procéder à une modification des statuts de notre EPCI pour permettre la réalisation de prestations aux communes.

Cette compétence, notre EPCI la détient déjà pour des prestations concernant la piscine mais celle-ci doit à chaque fois être explicité donc il y a lieu de préciser aujourd'hui que cette possibilité de prestation est étendue à la mise en place d'un service commun instruction des Autorisations du Droit des Sols avec facturation spécifique dans les conditions définies par la convention à intervenir entre l'EPCI et les communes concernées.

Les dépenses afférentes sont retracées dans un budget annexe au budget de l'EPCI (CGCT art L. 5214-23), les recettes du budget annexe comprennent le produit des redevances ou taxes correspondantes au service assuré et les contributions de la collectivité ou l'établissement au bénéfice duquel la prestation est assurée.

Selon l'article L.5211-5 du CGCT, il est nécessaire, pour valider la décision du conseil communautaire, que les conseils municipaux des communes membres approuvent cette modification statutaire à la majorité qualifiée dans les conditions fixées au 1^{er} alinéa du II de l'article L.5211-5.

Le Conseil municipal,

Vu la Loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la circulaire du 15 septembre 2004 relative aux nouvelles dispositions concernant l'intercommunalité introduites par la loi « liberté et responsabilités locales » ;

Vu la Loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales ;

Vu l'article L.5211-41 du code général des collectivités territoriales, et en particulier les conditions et modalités de transformation des EPCI ;

Vu l'article L.5211-17 du code général des collectivités territoriales, et en particulier les conditions d'extension de compétences ;

Vu la délibération n°2015-04-DELA-41 du conseil communautaire du 30 avril 2015 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide de :

- **APPROUVER** l'élargissement du champ de la compétence optionnelle « *Prestations de services aux communes* » de la Communauté de communes à travers :

« Dans la limite de ses compétences et dans les conditions définies par convention entre la communauté de communes et les communes concernées, la communauté de communes pourra exercer pour le compte d'une ou plusieurs communes extérieures toutes études, missions ou prestations de service relatives au service instruction des Autorisations du Droit des Sols de l'EPCI. Cette intervention donnera lieu à une facturation spécifique dans les conditions définies par ladite convention ».

- **MODIFIER**, en conséquence, les statuts de la communauté de communes Bretagne Romantique ;
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte utile à l'exécution de la présente délibération.

POINT 4 : Approbation de la convention entre la commune de Tinténac et la Communauté de communes Bretagne Romantique relative au service commun pour l'instruction des demandes d'autorisation en matière d'urbanisme

Vu l'article 134 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové « ALUR » publiée le 26 mars 2014 ;

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L5211-4-2, concernant les services communs non liées à une compétence transférée ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment de l'article L422-1, définissant le maire comme l'autorité compétente pour délivrer les actes, à l'article L422-8, supprimant la mise à disposition gratuite des services d'instruction de l'État pour toutes communes compétentes appartenant à des communautés de 10 000 habitants et plus, ainsi que de l'article R423-15, autorisant la commune à confier par convention l'instruction de tout ou partie des dossiers à une liste fermée de prestataires, à l'article R423-48, précisant les modalités d'échanges électroniques entre service instructeur, pétitionnaire et autorité de délivrance ;

Vu la saisine du Comité Technique le 18 mai 2015 ;

Vu la délibération N°2015-03-DELA-18 du conseil de communauté de la Bretagne romantique en date du 5 mars 2015 créant 1 poste de responsable du service commun des autorisations d'occupation du droit des sols permanent à temps complet et 2 postes d'instructeurs des autorisations d'occupation du droit des sols permanent à temps complet (des) postes d'instructeurs ;

Vu la délibération N°2015-04-DELA- 41 du conseil de communauté de la Bretagne romantique en date du 30 avril 2015 créant un service commun pour l'instruction du droit des sols et approuvant les termes de la présente convention à intervenir entre la Communauté de communes Bretagne romantique et les communes extérieures qui souscriront au service commun ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de TINTENIAC prise en application de l'article R423-15 du code de l'urbanisme, confiant l'instruction d'une partie des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols au service commun ;

Considérant l'intérêt des signataires de se doter de services communs afin d'aboutir à une gestion rationalisée de l'instruction du droit des sols ;

OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir :

- les modalités d'organisation administrative du service commun d'instruction du droit des sols d'une part ;
- les modalités de fonctionnement et de travail entre la COMMUNE, autorité compétente pour délivrer les actes, et le service instructeur de la COMMUNAUTE DE COMMUNES placé sous la responsabilité de son Président d'autre part

CHAMP D'APPLICATION

La présente convention s'applique à l'instruction des :

- Permis de Construire (PC)
- Permis d'Aménager (PA)
- Permis de Démolir (PD)
- Déclarations Préalables (DP)
- Certificats d'Urbanisme dits "opérationnels" (CUb) au sens de l'article L.410-1-b du code de l'urbanisme
- les demandes de modification
- les demandes de prorogation et de transfert de toutes les décisions évoquées ci-dessus

Elle porte sur l'ensemble de la procédure d'instruction, telle que décrite ci-après, depuis l'examen de la recevabilité et du caractère complet du dossier du demandeur jusqu'à, et y compris, la préparation du projet de décision ou d'acte, cette dernière étant notifiée par le Maire.

Elle porte également sur le récolement et l'établissement de l'attestation de non contestation, lorsque ces formalités sont prescrites de manière obligatoire par l'article R.462-7 du code de l'urbanisme.

EXCLUS DU CHAMP D'APPLICATION

Pour la commune de TINTENIAC sont expressément exclus des missions de la COMMUNAUTE DE COMMUNES l'instruction des :

- Déclarations Préalables (DP) portant sur l'édification de clôtures
- Certificats d'Urbanisme dits "d'information" (CUa) au sens de l'article L.410- 1-a du code de l'urbanisme

Après en avoir délibéré et à la majorité absolue (Monsieur MAZURIER vote contre), le Conseil Municipal approuve les termes de la convention présentée et autorise Monsieur le Maire à la signer.

POINT 5 : Modification n° 5 du PLU approuvée : retrait de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone

Monsieur François LEROUX fait état du courrier de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine en date du 9 juin (reçu le 16 juin) par lequel il rappelle à Monsieur le Maire que la procédure ouvrant à l'urbanisation une zone 2 AU devait, depuis la loi ALUR, faire l'objet d'une délibération motivée justifiant l'absence de possibilité en zone 1 AU ou en renouvellement urbain.

Monsieur le Préfet note que la délibération n° 200215-7A portant utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée section C n° 933 ne répond pas à cette

exigence : elle se contente d'affirmer que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est une suite logique de son classement.

Or, les dispositions prévues initialement montrent qu'en réalité, cette ouverture à l'urbanisation permet la construction d'une habitation sur plus de 10 000 m².

En l'absence d'une orientation d'aménagement contraignante visant à réaliser plusieurs constructions ne garantit absolument pas une gestion économe de cette importante surface.

De plus, le classement en 1AU suppose la réalisation d'une opération unique pour réaliser une opération cohérente et économe en foncier (cf dispositions du SCOT du Pays de Saint Malo pour les zones de plus de 1 hectare).

Au cas présent, cette disposition n'est pas reprise dans le règlement, lequel ne fixe aucune condition imposant une opération de plusieurs constructions.

Compte tenu de ces éléments, Monsieur le Préfet conclut que la procédure apparaît entachée d'illégalité en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et demande au retrait de la dite délibération sur ce point.

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

- **de retirer la délibération n° 200215-7A portant utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée section C n° 933 ;**
- **et de retirer la délibération n° 200215-7B uniquement en ce qu'elle porte approbation de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle cadastrée section C n° 933 sise La Saude Cochère et de son transfert de la zone 2AUE en 1AUE ;**
- **confirme l'approbation des autres points de la modification n° 5 du PLU approuvés par délibération n° 200215-7B du 20 février 2015.**

La prochaine séance du Conseil Municipal est fixée au vendredi 17 juillet 2015.

Le procès-verbal de la réunion, document plus complet, est consultable auprès du secrétariat de mairie, aux heures habituelles d'ouverture.
