

PROCÈS VERBAL DE LA RÉUNION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 27 OCTOBRE 2021

Le vingt-sept octobre deux mille vingt et un, à vingt heures trente minutes, le Conseil municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Alain FOUGLÉ, Maire.

Présents : M. FOUGLÉ Alain, M. HONORÉ Jean-Yves, M. PORCHER Henri, Mme PACHECO Nathalie, M. PIHUIT Arnaud, Mme LAMBERT Mélanie, M. BOSCHER Matthieu, Mme, OLLIVAUX Anne Cécile, Mme BEAUSSIRE Mélanie, Mme FRADIER Isabelle, M. MAGRAS André, Mme LEGRY Christèle.

Absente excusée : Mme BOYER Pia donne pouvoir à M. MAGRAS André,

Secrétaire de séance : M. PIHUIT Arnaud

Approbation du compte rendu de Conseil municipal.

Le Conseil municipal approuve, à l'unanimité, le compte-rendu de la réunion du 29 septembre 2021.

I – VALIDATION DU RÈGLEMENT DE LA BIBLIOTHÈQUE DE FEINS

Monsieur le Maire fait part aux membres du Conseil municipal que dans le cadre de la mise en réseau des bibliothèques, le règlement intérieur de la bibliothèque de Feins, membre du réseau des médiathèques du Val d'Ille-Aubigné, est mis en œuvre pour le début 2022, et doit être validé.

L'assemblée délibérante en ayant pris connaissance,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal valide le règlement (ci annexé à la présente délibération) et autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à la bibliothèque de Feins.

II – DIA

DIA 03511021U 0022

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil municipal de statuer sur le droit de préemption que la commune possède sur les parcelles A 1 301 située « Le Pré », A 2 031 située « rue des écoles », A 2 032 et A 2 035 situées « l'ardriller », A 2 033 située « 24 rue des écoles » propriété de Madame Aurélie QUEFFELEC et Monsieur Benjamin QUEFFELEC.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal décide de ne pas faire valoir son droit de préemption sur les parcelles en zone U, et n'expose aucune opposition sur la vente de l'ensemble des biens.

DIA 03511021U 0023

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil municipal de statuer sur le droit de préemption que la commune possède sur la parcelle A 2 110 située « Clos Gloton », propriété de Madame Marie-Thérèse GUELET.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal décide de ne pas faire valoir son droit de préemption sur la parcelle A 2 110 dont une petite partie est classée en zone U, et n'expose aucune opposition sur la vente de l'ensemble du bien dessus.

Droit de préférence sur parcelles boisées

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil municipal de statuer sur le droit de préférence institué par l'article L.331-24 du Code Forestier, concernant les parcelles A 634 située « Champ grele », et A 1 486 située « Pre Don Rene », propriété de Madame Anne-Stéphanie GARNIER.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal décide de ne pas faire valoir son droit de préférence sur les parcelles citées ci-dessus

III – TAXE D'AMÉNAGEMENT

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil municipal que, dans le cadre de la fiscalité de l'urbanisme, avant le 30 novembre de chaque année, les collectivités peuvent prendre des délibérations pour instaurer la taxe d'aménagement (TA) ou y renoncer, fixer les taux applicables et décider d'exonérations facultatives. Cependant, il apparaît que certaines communes n'ont pas connaissance de la reconduction tacite des exonérations facultatives antérieurement votées, ni des taux différenciés pour certains secteurs.

Par ailleurs, certaines rédactions de délibérations peuvent prêter à interprétation lors de leur application. Par exemple, en ce qui concerne les exonérations facultatives, les surfaces exonérées doivent être formulées en pourcentage de surface exonérée et non en mètres carrés.

Afin de clarifier et de limiter le risque potentiel de contestation de délibération, il est nécessaire de prendre une délibération qui abroge et remplace expressément toutes celles précédemment votées avant le 30 novembre 2021 pour en assurer l'application au 1^{er} janvier 2022.

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

- Décide d'abroger toutes les délibérations précédentes relatives à la taxe d'aménagement à compter du 1^{er} janvier 2022,

- Décide sur l'ensemble du territoire communal, hors ZAC du Grand clos de modifier la taxe d'aménagement et de porter son taux à 5 %.

L'adoption ou la renonciation à la taxe d'aménagement vaut pour une période minimale de 3 ans.

La présente délibération est valable un an, reconductible d'année en année. Toutefois le taux et les exonérations fixés ci-dessus pourront être modifiés tous les ans.

Elle est transmise au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le Département (en Préfecture) au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption.

IV – SADIV : GARANTIE D'EMPRUNT

Monsieur le Maire indique aux membres du Conseil municipal que la Société d'Aménagement et de Développement d'Ille et Vilaine (SADIV) sollicite la collectivité de Feins pour une garantie d'emprunt au titre de la Zone d'Aménagement du Grand Clos (ZAC) pour les travaux d'aménagement et de viabilisation de la tranche 3.

Considérant l'offre de financement d'un montant de **500 000,00 €** émise par la Banque Postale (ci-après « le bénéficiaire ») et acceptée par la SADIV (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de financement de l'aménagement de la ZAC du Grand Clos à Feins, pour laquelle la commune de Feins (ci-après le garant) décide d'apporter son cautionnement (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous.

Vu les articles L. 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu l'offre de financement de la Banque Postale (annexée à la présente délibération) ;

Décide

Article 1 : Accord du Garant

Le garant accorde son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 10 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du Contrat de Prêt à venir entre l'Emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : Déclaration du Garant

Le Garant déclare que la Garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Article 3 : Mise en garde

Le garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'entendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

Article 4 : Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Sans préjudice des dispositions de l'article L 2252-1, du Général des Collectivités Territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

Article 5 : Bénéfice du cautionnement

Le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir sa garantie en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) du Bénéficiaire ou de l'Emprunteur avec toute autre personne morale même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de ces entités ou la création d'une personne morale nouvelle.

Le cautionnement bénéficie au Bénéficiaire, ainsi qu'à tous ses éventuels cessionnaires, subrogés, successeurs ou ayants-cause. Tout bénéficiaire d'une cession ou d'un transfert de tout ou partie des droits et/ou obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt bénéficiera de plein droit du cautionnement en lieu et place du Bénéficiaire cédant ou transférant, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfert par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice du cautionnement soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit, conformément aux dispositions de l'article 1281 alinéa 3 du code civil, sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Article 6 : Durée

La Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

Article 7 : Publication de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

Article 8 : Reprise du contrat de Prêt conclu par le Concessionnaire

Considérant le traité de concession (ci -après « le Traité de concession ») signé entre le Concessionnaire et le Concédant, notamment les clauses portant sur les engagements de subrogation que le Concédant accepte de réitérer au bénéfice de la Banque dans les termes et conditions dictés ci-dessous.

Le Concédant s'engage, selon les termes et conditions du Traité de concession, à poursuivre l'exécution du Contrat de Prêt en cas d'expiration du Traité de concession si le contrat n'est pas soldé.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité, valide la garantie d'emprunt, autorise M. le Maire à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

V – QUESTIONS DIVERSES

Fermeture mairie

Le samedi 13 novembre 2021

Salle Multi Fonctions : CUISINE

Suite de la réunion des élus sur le projet de la salle multifonctions. En préalable, l'idée est de faire une cuisine pour accueillir les manifestations d'associations, de privées type mariage, et autres repas sans pour autant prévoir un équipement de production sur place pour 80, 100 ou plus de convives. C'est une cuisine pour réchauffer et remettre en température les plats confectionnés hors les murs.

- Plaque de chauffe : si alimentation gaz, il faut prévoir un local sécurisé pour les bouteilles de gaz (à voir avec la réglementation) si impossible électrique ceci implique des plaques électriques : faut-il prévoir un robinet au-dessus des plaques pour remplir des casseroles de grand volume ? (nécessaire dans une cuisine de production).

- Bain marie 4 plats

- Chauffe assiette ou « tour chaude » (une tour chaude est disponible à la cantine, il faut la remettre en route et ne pas acheter de chauffe assiette)

- Chambre froide négative : achat d'un congélateur classique de grande capacité

- micro-onde, chariots inox (3), percolateur

- Four : la cuisine étant destinée au réchauffage, il n'est peut-être pas nécessaire d'acheter 'la rolls' des fours. Peut-être un four bas ?

- revoir l'organisation plaque / Four, voir esquisse présentée

- vu les dimensions de la cuisine, il faudrait prévoir 2 centrales de nettoyage

- réduite la taille de la légumerie (1m50), sur le plan proposé par le maître d'œuvre elle apparaît très longue.
- Hotte sur plaque/four et machine à laver ou aspiration centralisée : à voir en fonction des usages et des coûts
- Chambre froide positive : étagère amovible de chaque côté, caillebotis plastique au sol, bien dimensionné l'équipement

O.A.P. : orientation d'aménagement n°2

Un porteur de projet a proposé un aménagement comprenant 11 lots sur les parcelles A 1125 p, A 1121, A1122 représentant plus de 60 % de l'emprise de l'O.A.P. (Opération d'Aménagement Programmée).

L'OAP porte sur les parcelles A 1125, A 1121, A 1122, A 1902, A 1126, A 1900 p. L'ensemble du secteur devrait tendre vers une densité de 20 lgt/ha.

Afin de respecter cette densité, l'aménagement pourrait-être :

Parcelle A 1126 - 2 logements

Parcelles A1900 et A1902 - 3 logements

Parcelles A 1125, A 1121, A1122 – 9 logements

L'aménagement proposé sur les parcelles A 1125, A 1121, A1122 devra être revu à la baisse

Dans l'hypothèse présentée, peu de parkings, en opposition au PLUi.

En zone UC, le règlement du PLUi impose 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. Le nombre minimum de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions.

- Afin de réaliser l'urbanisation des parcelles A 1125, A 1121, A1122, sans attendre la décision des autres propriétaires, la modification du pourcentage de l'opération, actuellement 80 %, permettrait la réalisation de l'opération d'aménagement sur ces parcelles.
- L'aménageur devra attendre la modification n°3 du PLUi avant de déposer son projet d'aménagement
- L'aménagement des parcelles A 1125, A 1121, A1122 pourrait être fait en 3 phases,

L'aménageur doit s'engager sur un délai de réalisation des travaux dans le cadre du permis d'aménager. Il devrait respecter ce délai global (en moyenne 3 - 4 ans). Les 3 phases devraient s'inscrire dans ce délai.

Il est possible d'envisager une évolution du zonage vers UO2 dont les règles d'implantation sont plus souples.

PLUi : modification N° 3

-STEP : le périmètre de protection mis en place dans le PLU de la commune (100m) n'est plus nécessaire, l'arrêté ayant été abrogé

- CIMETIERE : créer un emplacement réservé pour pouvoir accéder au nord du cimetière et ainsi permettre aux entreprises de travailler sur les tombeaux,
- Boulet Prioul : zone inondable à mettre en place dans le document graphique
- OPA : revoir le pourcentage, passé de 80 à 60% + une évolution du zonage vers UO2
- Emplacement réservé FNS9 : à voir l'aménagement avec la ZAC, il était prévu un cheminement piéton. Prévoir pour une route d'accès entre ZAC et ruelle des cours boulet
- Inventaire de haies : certaines haies ont disparu entre la création des documents et avant l'approbation du PLUi : inventaire des haies disparues avant l'approbation du PLUi et des haies nouvellement créées
- Revoir zonage parcelle A 2110
- Revoir le zonage de la parcelle A 2110
- Artisanat en zone A : l'artisanat en zone A (Agricole) n'est pas possible à ce jour sauf à avoir le statut d'agriculteur, revoir cette notion ?

Eclairage Public : nouveaux horaires

Éclairage de 6h30 à 21h30 à partir du 1^{er} novembre et toute l'année.

Repas CCAS

Le repas aura lieu le samedi 4 décembre 2021. Les élus sont invités à titre payant.

Enquête Publique : pisciculture

Dans le cadre de la gestion des voies navigables, la Région Bretagne a décidé de déclasser le site de la pisciculture du Boulet situé au lieu-dit « La Chaussée du Boulet ». Ce site, d'une superficie de plus d'un hectare, se compose de bassins, d'ouvrages piscicoles, d'un hangar et d'une maison d'habitation.

Conformément aux articles L.2142-1 et L.2142-2 du Code général de propriété de personnes publiques, cette opération fera l'objet d'une **enquête publique du lundi 15 novembre au mercredi 15 décembre 2021 inclus**. Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet : bretagne.bzh/enquete-publique-boulet

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Rennes, effectuera 2 permanences à la mairie le lundi 15 novembre de 8h30 à 12h00 et le mercredi 15 décembre 2021 de 13h30 à 16h30.

Conseil des sages

Le compte rendu de la réunion du Conseil des Sages du vendredi 8 octobre 2021 a été reçu le 20 octobre 2021.

Le conseil municipal remercie et salut le travail fait par le conseil des sages. La proposition de la création d'un marché sur le territoire de la commune de Feins acceptée par les élus, pour autant aucun élu ne s'est porté volontaire pour finaliser cette proposition. Après réflexion, il serait souhaitable qu'un collectif ou une association prenne le dossier en main. Un appel aux volontaires sera lancé dans le prochain Finésien.

Nom des rues ZAC du Grand Clos

Le 25 octobre 2019, l'assemblée délibérante a décidé de nommer la rue principale de la 2^{ème} tranche de la ZAC du Grand Clos « Rue du Grand Clos ».

Le plan détaillé annexé à la délibération n° 077 – 2019 permet de voir que la rue principale sur le secteur Sud (composé de 44 logements sur la 2^{ème} et 3^{ème} tranche) a bien été nommée sur tous les axes principaux.

Prochain conseil municipal

Prochaine réunion le mercredi 24 novembre 2021.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 heures 45 minutes.