

SEANCE DU 04 JANVIER 2018

L'an DEUX MIL DIX HUIT, le QUATRE JANVIER à 20 heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à la Mairie sous la présidence de M. Jean-Marie LORRE, Maire.

Présents : M Jean-Marie LORRE, Mme Madeleine BEDU, M Rémy KERGADALLAN, M Jérôme MANIVELLE, M Marc LE BIAVANT, Mme Isabelle ANDRE, M Philippe BRENELIERE, Mme Stéphanie COUDRAY, Mme Nicole LEMUE, M Loïc LORRE, M Philippe RECAN, M Régis RIMASSON, M Philippe ROUXEL

Absents : Mme Séverine EVENOU ayant donné procuration à Mme Madeleine BEDU, Mme Christine BOYER ayant donné procuration à M Jean-Marie LORRE, M Daniel PELLEAU ayant donné procuration à M Rémi KERGADALLAN, Mme Fabienne LEVRARD-BODY ayant donné procuration à M Marc LE BIAVANT

Secrétaire : Mme Nicole LEMUE

Convocation du 22 décembre 2017

OBJET :



Projet Ville Gauthier

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 21 DECEMBRE 2017 (à la majorité (1 abstention))

PROJET DE LA VILLE GAUTHIER

Le Maire annonce que, face aux réticences de certains conseillers, il souhaite que le Conseil Municipal se prononce sur ce projet afin de pouvoir continuer sereinement à travailler sur le dossier.

Il rappelle l'historique du projet.

Le projet EQUITY à la Ville Gauthier porte sur les parcelles cadastrées section A 1139 (7087 m²) - A 681 (472 m²) et A 1061 (31 m²) soit au total 7 592 m². Il s'agit de construire 19 logements sociaux individuels (3 T5- 10 T4 et 6 T3) sur un terrain privé. Un accès unique est prévu par l'est de la parcelle.

EQUITY a déposé en 2016 un certificat d'urbanisme opérationnel pour 23 maisons. L'instruction a débouché sur un certificat non opérationnel considérant que le projet impose la réalisation d'aménagement de voirie d'accès, de l'extension des réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, de l'électricité (insuffisants actuellement) d'où le souhait de la commune d'aller vers la signature d'un P.U.P. (projet urbain partenarial) nous permettant de réaliser les travaux nécessaires sur le domaine public (et non privé), c'est-à-dire l'aménagement de la voie d'accès à ce futur lotissement avec voie de roulement et voie piétonne.... ainsi que la prise en compte du réseau eaux pluviales à améliorer.

Tous les travaux liés au lotissement proprement dit c'est-à-dire extension du réseau eau potable, électricité, éclairage public, téléphone, incendie.... seraient imputés au lotisseur.

Ensuite, un permis de construire a donc été déposé par EQUITY pour 19 logements sociaux (contre 23 initialement) après avoir échangé s'agissant d'un P.U.P. (EQUITY participerait à hauteur de 1 200 € par maison) à mettre en place le 31.10.2017. Le délai d'instruction maximum est de 4 mois et la convention PUP devra être signée par les intéressés et jointe à l'arrêté de permis de construire.

Les différents partenaires (ENEDIS, SNCF, DDTM, Bâtiment de France, Dinan Agglomération...) seront sollicités pour émettre des avis.

Quant à l'Agence Technique Départementale (le Département), elle a émis un avis favorable au projet compte tenu que le projet est situé hors agglomération, dans une section où la vitesse maximale autorisée est de 70 km/h. De plus il n'y a pas d'accès direct sur la RD 57, la sortie de ce lotissement se faisant par la voie communale existante.

Le Maire déclare que ce projet permettra, s'il est approuvé par le Conseil Municipal, d'accueillir de nouvelles familles dans du logement à caractère social donc soumis à conditions de ressources. Environ 70 % de la population y est éligible et la mixité a été prise en compte puisque le projet porte sur deux types de logement social. Il insiste sur l'attention portée lors de l'attribution des logements afin de faire en sorte que la mixité soit bien présente et faciliter la cohabitation (âge, revenus, professions et autres...). Cela permettra de renouveler la population et donc d'éviter le vieillissement de la commune comme cela se traduit dans d'autres secteurs d'urbanisation.

Le Maire précise que le permis de construire sera accordé uniquement en cas de respect du PLU et des recommandations des partenaires.

M Loïc LORRE informe qu'en Commission Urbanisme le devis ALLAIN avait été validé. Par ailleurs, la voie piétonne sera revue. Il serait peut-être opportun que différentes solutions soient présentées aux riverains pour accueillir leur avis puisqu'ils en seront les usagers.

M RIMASSON déplore n'avoir reçu aucun document en amont. La question posée ce soir interpelle sur la procédure et le fond. Au dernier conseil, l'autorisation à signer le PUP avait fait l'objet d'une rétraction. Ce soir, il faut se positionner sur un projet sans réelle mise à disposition dudit projet. Or, il est difficile de pouvoir se prononcer en l'état actuel : des pièces auraient été utiles pour apprécier le sens de la portée du projet. Les notes transmises sont trop imprécises. M RIMASSON souhaiterait connaître les objectifs de ce projet, les dispositions pour intégrer le projet dans le paysage, celles pour respecter l'environnement. Il demande un report de la délibération car il ne maîtrise pas le sujet. Avec l'Association des riverains de La Ville Gauthier et des Rues / Hameaux Adjacents, se posent des questions sur la qualité des logements, sur la sécurité, sur l'augmentation du trafic... Il interroge le Maire sur son projet urbanistique. De plus, dans le cadre d'ENESCOM, à l'aube d'une signature d'une charte PNR, il se questionne sur des réflexions telles qu'un écoquartier, l'utilisation de matériaux dits durables, l'appel à des énergies vertes... Il est donc pour lui impossible de se positionner sur un tel projet sans connaître les tenants et les aboutissants.

M BRENELIERE rebondit sur d'éventuelles obligations en termes de construction type BBC. Cela ne serait pas accessible à l'ensemble de la population du fait du surcoût. En tout état de cause, pour faire ses courses, les samsonnais sont dans l'obligation de prendre la voiture.

M LE BIAVANT est surpris que M RIMASSON affirme ne pas connaître le dossier alors que M Loïc LORRE, membre de la commission urbanisme, lui transmet systématiquement les documents. Par ailleurs, M LE BIAVANT félicite M Loïc LORRE pour sa réponse à l'Association. Enfin, pour lui, la mixité sociale se fera automatiquement avec le voisinage déjà présent et que les logements sociaux, malgré une condition de ressources, ne rime pas avec aucune ressource.

M MANIVELLE déclare qu'il n'apprécie pas d'être catalogué d'anti social et que contrairement aux commentaires de certains, un logement social est soumis au plafonnement de ressources des potentiels locataires. Il demande comment la commune peut être attentive à l'attribution. Le Maire lui répond que la commune ne choisit pas mais émet un avis. M MANIVELLE se demande pourquoi le choix du promoteur s'est porté sur celui-ci. De plus, cela le gêne qu'un promoteur semi-privé revende ensuite à un bailleur social. Il rappelle qu'en bureau municipal le nombre à 19 logements avaient été décidé afin que le promoteur se rétracte, sous-entendant une hostilité du projet des adjoints. Le Maire lui répond qu'un travail a été fait tout au long des réunions de la commission. Les 23 logements avaient été refusés pour proposer 18 logements puis un accord a été trouvé à 19. M MANIVELLE exprime son désaccord avec ce projet. Il demande comment les 1 200 € ont été fixés. Le Maire lui répond que c'est le promoteur qui a proposé ce montant. M MANIVELLE trouve étonnant que ce soit lui qui fixe ce dernier et se pose la question de la manière dont a été établi le budget. Le Maire répond que les équipements de la voie communale seront en partie financés par le promoteur, un financement à 100% serait impossible d'après Dinan Agglomération d'où l'obligation pour la commune de négocier. M MANIVELLE est surpris d'apprendre que la taxe d'aménagement reste à définir. Autant la commune doit se contenter d'estimation, autant Dinan Agglomération aura des devis précis. Il a le sentiment que l'agglomération est souveraine a contrario de la commune.

M RIMASSON renchérit sur le fait que se positionner sur un projet avec si peu d'éléments n'est pas possible. Le Maire rappelle que le PUP devra passer en Conseil Municipal puis en Conseil Communautaire. M MANIVELLE ajoute que ce projet a été mal initié et que ce soir une décision sera imposée.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité (1 abstention, 1 contre, 15 pour)

ADOpte le projet Equity à la Ville Gauthier

La séance est levée à 20 h 50