

**PROCES-VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL du 5 OCTOBRE 2020**  
**à 19 heures**

**Présents** : Monsieur de LA PORTBARRÉ Dominique, Maire – Mesdames LE SCORNET Sylvie, HÉMON Soizick, VILLENEUVE Catherine, Adjointes – Mrs VUILLAUME Michel, DUVAL Yvonnick, LABBÉ René, JENOUVRIER Stéphane, Adjoints – Mmes THOMAS Huguette, TARDIEU Arlette, PERRIGAULT Chantal, LEPAIGNEUL Virginie, GALLOU Isabelle, GOUDEDRANCHE Isabelle, LE GARREC Virginie, GRANDIN Stéphanie, DABO Delphine conseillères municipales, Mrs LIDOU Yves, LESNÉ Loïc, BELLEC Loïc, COURDENT Stéphane, SIGURET Jérôme, COTARMANAC'H Yves, JENOUVRIER Fabien et COLLET Vincent, Conseillers Municipaux.

**Absents excusés** : Madame SOULAT Véronique, conseillère municipale (*pouvoir à M. JENOUVRIER Stéphane*) ; Monsieur LEMONNIER Philippe, conseiller municipal, (*pouvoir à M. Lesné*)

**Secrétaire de séance** : Madame LEPAIGNEUL Virginie, conseillère municipale

**Procès-verbal de la séance du 7 Septembre 2020** : Le procès-verbal de la séance est adopté à l'unanimité des membres présents.

---

*Avant d'entamer l'examen des affaires à l'ordre du jour, M. le Maire passe la parole à M. Fabien Jenouvrier, conseiller municipal, pour présenter l'action de l'association « Du souffle dans les voiles » qui œuvre pour vaincre la mucoviscidose. Dans le cadre du « Vendée Globe 2020 » auquel participera Maxime Sorel, skipper malouin, parrain de cette action, des moulins à vent en papier représentant chacun un mille nautique, seront vendus au prix de 2 euros minimum pour soutenir la cause.*

**Présentation de l'EHPAD « Résidence de la Baie » et ses services**

Monsieur de La Portbarré, Maire, rappelle que le Centre communal d'action sociale est l'organe de gestion de l'EHPAD « Résidence de la Baie », du service d'aide à domicile et du portage de repas.

Il rappelle aussi que grâce à une mobilisation exceptionnelle des membres du CCAS, de la direction, de tout le personnel et de belles actions de solidarité, les résidents de l'EHPAD n'auront pas vécu trop difficilement la crise sanitaire du printemps. Des protocoles restent en vigueur actuellement, l'objectif étant d'éviter un reconfinement de l'établissement en hiver.

Il accueille en séance M. Vincent LEROUX, directeur du CCAS-EHPAD -SAAD, et lui donne la parole pour un exposé sur l'établissement et tous ses services adjacents (*budgets, effectifs, activités et projets*)

## **Le CCAS :**

Les recettes proviennent :

- du portage de repas ( 25 bénéficiaires en moyenne chaque mois - 365 jours par an - 6 100 repas prévisionnels pour 2020)
- d'une subvention apportée par le budget communal.

Ce budget porte le traditionnel repas des aînés (230 personnes en 2019), la distribution des colis aux aînés ( 143 colis en 2019) et l'aide sociale facultative.

Projets en cours : conférence mémoire et ateliers / réseau MONALISA (mobilisation nationale contre l'isolement des âgés) / nouvelles modalités d'organisation du repas des aînés.

## **Le SAAD (service d'aide à domicile)**

Ce sont 45 bénéficiaires environ en moyenne – 365 jours par an – représentant 9 200 heures.

Un effectif de 9 auxiliaires de vie à domicile

Des recettes provenant du secteur APA (aide personnalisée à l'autonomie) et du secteur services ménagers (aide sociales, caisses de retraite, mutuelles, particuliers)

## **L'EHPAD « La résidence de la baie »**

23 pensionnaires – moyenne d'âge de 88 ans

Une activité 365 jours par an - 24/24h – 95,82% de taux d'occupation

Un effectif de 25 agents

Des recettes constituées par :

- l'hébergement (loyers des résidents)
- la dépendance (dotation APA versé par le Dpt 35)
- les soins (dotation soins de l'ARS)

Le contrat d'objectifs et de moyens 2020-2024 :

- Anticiper l'avenir et envisager un regroupement avec d'autres opérateurs
- Sécuriser l'accompagnement du résident la nuit
- Améliorer l'accompagnement des résidents atteints de maladies neuro-dégénératives
- Conforter une politique de bienveillance institutionnelle
- Garantir la même prise en soins en semaine et en week-end
- Améliorer la qualité de vie au travail

Les projets d'investissement :

- Aménagement du jardin
- Projet photographique
- Transformation de l'appartement de couple en 2 appartements simples
- Sécurisation de la nuit par la pose de ferme-portes sur les chambres

A la suite de cet exposé, Mme Sylvie Le Scornet, adjointe aux affaires sociales, vice-présidente du CCAS, détaille à l'assemblée les nouvelles actions initiées sur la commune :

- « Internet à votre service » : aide administrative numérique (*permanence en mairie ou RV à domicile*)
- Une permanence de la Protection Maternelle Infantile (*2 fois par mois – salle de la vallée verte et salle de convivialité*)
- Une action sur l'utilisation des tablettes pour les plus de 60 ans

Elle rappelle également la prochaine collecte de la banque alimentaire des 27 et 28 novembre et fait appel au volontariat pour appuyer cette action.

A la suite des échanges avec l'assemblée, le Maire remercie Monsieur Leroux, directeur, pour la présentation de son établissement.

Il rappelle que c'est une chance pour la commune de pouvoir disposer sur son territoire de tous ces services, et ajoute que le recrutement d'un animateur sportif vient renforcer la mise en œuvre d'actions à direction du public des personnes âgées.

## **BATIMENTS**

### **2020.061 Extension-restructuration de l'école / Point sur le chantier et adoption de prestations nouvelles pour la réfection du toit**

M. Stéphane Jenouvrier, adjoint aux bâtiments, fait le point, photos à l'appui, sur la progression du chantier du pavillon scolaire où deux classes sont en cours de création. Il informe l'assemblée que les choix ont été réalisés en matière de sols, faïences et coloris des peintures.

Il indique par ailleurs qu'au fil de l'avancement du chantier, il paraît nécessaire d'engager des travaux de toiture au niveau de l'existant, prestations qui n'avaient pas été envisagées au moment de la conception du projet.

Au vu de l'état des lieux, une consultation des entreprises a été engagée pour les travaux suivants :

- Démontage de la cheminée (*sans remontage, car elle n'a aucun usage et n'est pas visible de la voie*)
- Rénovation de la toiture existante
- Peinture des dessous de toit

A l'issue de cette phase de consultation, il est proposé d'adopter les 3 devis suivants mieux-disants :

- **Gros œuvre – SARL Laurent JEGU**  
Pose d'un échafaudage, démontage d'une souche de cheminée, y compris évacuation des gravats, glacis ciment et nettoyage du toit pour un montant de 6 740.00 € HT (*soit 8 088.00 € TTC*)

- **Couverture ardoise – SARL TELLIER et Fils**  
Rénovation de la toiture existante (*hors préau*)  
pour un montant de 23 013.04 € HT (*soit 25 314.34 € TTC*)
  
- **Peinture – AS DECOR**  
Mise en peinture des dessous de toit (incluant la location d'une nacelle)  
pour un montant de 3 541, 99 € HT (*3 896,19 € TTC*)

Entendu l'exposé ci-dessus,

Après un vote dont les résultats sont les suivants :

27 POUR                      0 CONTRE                      0 Abstention

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents, **ACCEPTE** d'engager des prestations nouvelles afin de rénover la toiture du pavillon scolaire et **VALIDE** les devis détaillés ci-dessus.

## **AFFAIRES FONCIERES**

### **2020-062 – Achat de l'emplacement réservé n° 4 / Aménagement d'un carrefour - rue de Radegonde - rue des Clossets - rue des Masses / Consultation de bureaux d'études**

#### **Préambule**

Les emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'adoption ou de la révision d'un plan local d'urbanisme. Ils sont destinés à recevoir les voies publiques, les installations d'intérêt général, les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Eu égard à ces restrictions dans l'utilisation de sa propriété, l'existence de l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement.

Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord. Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire.

Le juge doit être saisi dans un délai de 3 mois après l'expiration de ce délai d'un an pour éviter que le bien ne soit plus un emplacement réservé.

Le notaire, lors de tout acte de vente, signale à l'acquéreur l'existence et la nature de cet emplacement réservé.

**NB :** le PLU de Saint-Méloir des Ondes comporte 7 emplacements réservés pour les objets suivants : extension d'équipements publics, élargissement de voies, aménagement d'un carrefour, extension du cimetière, station de relevage des eaux usées.

## **Monsieur le Maire expose ce qui suit :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, adopté le 11 décembre 2017, prévoit un **emplacement réservé n° 4** d'une superficie totale de 414m<sup>2</sup> (*2 propriétés concernées*), dont l'objet est de permettre l'aménagement d'un carrefour à l'intersection de la rue de Radegonde, de la rue des Clossets et de la rue des Masses.

Cet emplacement réservé figurait déjà au précédent Plan d'Occupation des Sols de la commune.

Par courrier du 21 octobre 2019, Monsieur Pascal Raoult, propriétaire de la parcelle F 262 (*3 rue des Clossets*) impactée par l'emplacement réservé, a demandé à la commune de procéder à la mise en œuvre de son emplacement réservé.

La parcelle de Monsieur Raoult (624m<sup>2</sup> au total) est concernée par une réservation publique de 275 m<sup>2</sup> (*soit environ 44% de la surface*).

Par délibération du 2 décembre 2019, le conseil municipal avait pris acte de la mise en demeure formée par Monsieur Raoult et avait chargé le Maire d'engager les démarches nécessaires à la finalisation de cet achat foncier.

Pour rappel, par délibération du 26 mars 2018, la commune avait acquis à l'amiable, au prix de 15 €/m<sup>2</sup> l'emplacement réservé (pour le même objet) d'une superficie de 162 m<sup>2</sup> situé sur la parcelle en face de celle de Monsieur Raoult. (*acte notarié du 16 octobre 2019 – Vente par les Consorts Adam au profit de la commune de Saint-Méloir des Ondes*)

Le même prix de 15 euros a été proposé à Monsieur Raoult le 28 septembre 2020, lequel a refusé l'offre de la commune par courriel du 1<sup>er</sup> octobre, en émettant deux remarques :

- L'emprise réservée lui semble excessive et lui créerait un préjudice important. Une cession d'une superficie de 168 m<sup>2</sup> lui semblerait suffisante.
- Il considère que la référence d'achat doit se faire par rapport au prix du m<sup>2</sup> de terrain à bâtir dans la commune, soit 150 euros le m<sup>2</sup>.

**Entendu** l'exposé ci-dessus,

**Après** un vote dont les résultats sont les suivants :

28 POUR                      0 CONTRE                      0 Abstention

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents,**

- **CONFIRME** son souhait d'acquérir l'emplacement réservé situé sur la parcelle cadastrée F 262 (*rue des Clossets*), propriété de M. Raoult, ceci en vue de permettre l'aménagement d'un carrefour à l'intersection de la rue de Radegonde, de la rue des Masses et de la rue des Clossets,
- **REFUSE** l'offre proposée par M. Raoult au prix de 150 euros le m<sup>2</sup>,

- **CONSIDERE** qu'en la matière, et vu la transaction réalisée pour le même objet auprès des autres propriétaires, la référence de prix ne peut pas être celle d'un terrain à bâtir, mais d'un fond de jardin,
- **DIT** que les limites de l'ouvrage de voirie qui est pressenti à cette intersection ne sont pas définies, la commune ne disposant pas d'un schéma opposable et validé pour l'aménagement urbain du secteur,
- **AUTORISE** le Maire à poursuivre les négociations amiables avec le propriétaire afin de parvenir à un protocole d'accord,
- **DIT** que les frais de bornage et d'acte notarié seront supportés par la commune,
- **AUTORISE** le Maire, à défaut d'accord, à saisir le juge de l'expropriation dans le délai imparti afin de fixer l'indemnité due au propriétaire et pour confirmer le transfert de propriété au profit de la commune,
- **AUTORISE** le Maire à engager une consultation de bureaux d'études pour concevoir l'aménagement urbain du périmètre suivant : *rue de Radegonde, rue des Masses, rue des Clossets, rue de la Martinière.*

**Droit de préemption urbain – Immeuble sis au n° 1 rue du Clos Poulet / Déclaration d'intention d'aliéner n° 69/2020 reçue le 4 septembre 2020**

**Rappel :**

Le droit de préemption urbain (DPU), exercé par une collectivité, oblige le propriétaire dont le bien est situé sur une zone à préempter, à proposer en priorité la vente de son bien à cette collectivité.

Par cette procédure, le propriétaire du bien n'est donc pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il le souhaite. Quand il existe un droit de préemption de la collectivité sur le bien, le propriétaire doit remplir une déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

**NB :** *La commune de Saint-Méloir des Ondes a institué un droit de préemption sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) de son Plan Local d'Urbanisme.*

**Monsieur le Maire expose ce qui suit :**

Le 4 septembre 2020, la commune a enregistré une Déclaration d'intention d'aliéner pour l'immeuble référencé T n° 69 (*n° 1 Rue du Clos Poulet*), ex-bar « Le Vincennes ». Le vendeur a trouvé un acquéreur pour ce bien au prix de 250 000 euros.

A compter de la réception de ce document, il appartient à la commune, dans un délai de **deux mois**, de :

- décider de ne pas acquérir le bien
- d'accepter la vente dans les conditions fixées par le propriétaire vendeur ou en renégociant les conditions de vente

Comme l'exige la Loi, une évaluation du service des Domaines a été demandée pour cette propriété. L'avis des Domaines doit être émis en 1 mois ; l'évaluateur a effectué une visite des lieux le 1<sup>er</sup> octobre dernier.

Le Maire rappelle que le projet du mandat municipal comporte la création d'un espace de valorisation des productions locales et d'un nouveau lieu associatif, et qu'une opération a été ouverte au Budget Primitif 2020 à cet effet.

Il fait valoir qu'outre son caractère patrimonial, cet immeuble situé au cœur du bourg, à proximité immédiate de la mairie, proche de la médiathèque et des places publiques, représente une opportunité pour la création d'un nouvel équipement collectif d'intérêt général, et offre des perspectives foncières pour un élargissement éventuel des locaux de la mairie ou de la salle des fêtes.

Il indique qu'une commission « ad hoc » sera créée pour travailler sur le sujet ; la commune devra également s'adjoindre les services d'un bureau d'études pour la définition des espaces.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- CONFIRME son intérêt pour l'immeuble sis au n° 1 rue du Clos Poulet, objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° 69/2020 du 4 septembre 2020,
- DEMANDE qu'une visite de l'immeuble soit organisée rapidement afin que chacun puisse se rendre compte du potentiel des lieux,
- DIT qu'une décision sera prise sur le sujet au cours de la séance de conseil municipal du 19 octobre prochain, ceci au vu de l'estimation produite par le service des Domaines.

*Séance close à 20 h 45*

La Secrétaire de séance,  
**Virginie LEPAIGNEUL**



Le Maire,  
**Dominique de LA PORTBARRÉ**

