

L'an deux mil dix-neuf, le 12 avril à 20h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie de Teillay, sous la présidence de M. Yvon MELLET, Maire. Date de convocation du conseil municipal : 04/04/2019.

Étaient présents : Y. MELLET, F. BAHU, C. CORBIERE, R. DENIEL, F. DROUIN, J. HUBERT, A. LEBAIN, V. MUSSARD, G. RENAUD, P. ROUSSEL.

Étaient absents excusés : A. CANAL (pouvoir à F. BAHU), C. LEPAROUX (pouvoir à A. LEBAIN), H. RIALLAND.

M. BAHU a été élu secrétaire.

N° 2019-04-01

**RESTAURANT COMMUNAL L'AUBERGE DES DELICES –
MODIFICATION DU MONTANT DES LOYERS**

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que les travaux d'aménagement de la salle du 1er étage du restaurant communal L'Auberge des délices, situé 8, Place de l'église à TEILLAY, sont terminés depuis quelques semaines. Il rappelle également la délibération du conseil municipal en date du 19 mai 2017 fixant le loyer à 410 € HT à compter de la deuxième année d'exploitation.

La qualité et la capacité d'accueil étant améliorées suite aux travaux effectués (aménagement d'une salle de réception au 1er étage et restructuration partielle d'une salle existante au 1er étage), il est proposé d'augmenter le montant du loyer du restaurant.

Il est aussi rappelé que, dans le cadre de cette location, du mobilier communal mentionné dans le bail est mis à la disposition du locataire.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :
décide de fixer les loyers comme suit, **à compter du 1er mai 2019** :

- **loyer mensuel : 460 € HT,**
puis indexation le 1er février de chaque année suivant l'indice du coût de la construction comme prévu dans le bail.

- dit que le loyer sera payé par le restaurateur **M. Didier LAUTERMANS,**
- précise que, dans le cadre de cette location, les matériels appartenant à la commune mentionnés au bail, pourront être remplacés par le locataire sous condition d'avoir obtenu l'accord de la collectivité. Les matériels remplacés seront automatiquement restitués au bailleur.
- autorise Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.

----- **MEME SÉANCE** -----

N° 2019-04-02

**TRAVAUX RESTAURANT L'AUBERGE DES DELICES
PONCAGE DU PARQUET**

Monsieur Roger DENIEL, adjoint au maire, informe le conseil municipal de la nécessité de poncer et de vitrifier le parquet existant au 1er étage du restaurant l'Auberge des délices, propriété de la commune, afin qu'il soit en harmonie avec la partie neuve.

Deux entreprises ont été consultées pour la réalisation de ces travaux :

- L'entreprise LEGLAND du Grand Fougeray pour un montant de 35 € le m²,
- L'entreprise RENNES PARQUET pour un montant de 29 € le m².

.../...

.../...

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- décide, à l'unanimité, de retenir la proposition de l'**entreprise RENNES PARQUET** pour un montant de 29 € H.T le m², soit **2 030 € HT** pour les 70 m² de cette salle.
- Dit que la présente dépense sera payée à la section investissement du budget communal au **C/2313-17**

----- MEME SÉANCE -----

N° 2019-04-03

TRAVAUX RESTAURANT L'AUBERGE DES DELICES
AVENANT AU MARCHE DE TRAVAUX « PLOMBERIE »

Afin de respecter les procédures d'hygiène, il est nécessaire d'équiper l'office du 1er étage du restaurant de l'Auberge des délice, propriété de la commune, d'un lavabo avec commande au pied.

Un devis complémentaire a été demandé à la société ROBIN pour la réalisation de ces travaux dont le montant s'élève à 449,72 € HT.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- décide, à l'unanimité, de retenir le devis de l'**entreprise ROBIN** pour un montant de **449,72 € HT**,
- autorise le Maire à signer l'avenant au marché de l'entreprise ROBIN,
- Dit que la présente dépense sera payée à la section investissement du budget communal au **C/ 2313-17**

----- MEME SÉANCE -----

N° 2019-04-04

RESTAURATION ET AMENAGEMENT PAYSAGER
AUTOUR D'UNE BATISSE ANCIENNE

Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la nécessité de faire appel à un maître d'oeuvre pour la restauration d'une ancienne bâtisse et de son aménagement paysager situé au croisement de la rue de Bain et de la rue de la Noë.

La société BATI DESIGN a été sollicitée pour cette mission et propose un montant de 790 € HT pour celle-ci.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- décide, à l'unanimité, de retenir la proposition de la **Société BATI DESIGN** pour un montant de **790,00 € HT**,
- Dit que la présente dépense sera payée à la section investissement du budget communal au **C/ 2315-22**

----- MEME SÉANCE -----

N° 2019-04-05bis

ESPACE INTERGENERATIONNEL - ECLAIRAGE EXTERIEUR

Monsieur le Maire présente le nouveau programme d'éclairage de l'espace intergénérationnel. L'entreprise ROBIN, seule entreprise à avoir répondu, nous propose la réalisation de ces travaux pour un montant de 4 477,93 € HT.

.../...

.../...

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

– décide, à l'unanimité, de retenir le devis de l'**entreprise ROBIN** pour un montant de **4 477,93 € HT**,

– Dit que la présente dépense sera payée à la section investissement du budget communal au **C/ 2315-16**

La présente délibération annule et remplace la délibération N° 2019-04-05 du 12/04/2019 reçue en Préfecture le 03/05/2019.

----- **MEME SÉANCE** -----

N° 2019-04-06

**TRAVAUX DE MISES AUX NORMES DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES
SECURITE A L'ECOLE PUBLIQUE ET A LA SALLE Raymond PROT**

Suite à la vérification annuelle des installations électriques des bâtiments communaux par l'entreprise QUALICONSULT, il a été constaté des désordres dans le tableau électrique de l'école publique et dans l'armoire aux abords de la salle Raymond Prot.

Afin de se mettre en conformité, un devis a été demandé auprès de notre électricien l'entreprise ROBIN. Le montant de celui-ci s'élève à 4 904,60 € HT.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

– décide, à l'unanimité, de retenir le devis de l'**entreprise ROBIN** pour un montant de **4 904,60 € HT**,

Dit que la présente dépense sera payée à la section investissement du budget communal au **C/ 2315-36**.

----- **MEME SÉANCE** -----

N° 2019-04-07

**DECISION MODIFICATIVE BUDGETAIRE N° 1
BUDGET COMMUNAL**

Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil municipal, après délibération décide les modifications budgétaires suivantes :

SECTION INVESTISSEMENT :

Dépenses

. C/2315-36 - Installations électriques école publique :	+ 6 000 €,
. C/2315-22 – Installations aménagement bourg :	- 6 000 €,

----- **MEME SÉANCE** -----

N° 2019-04-08

**Élaboration du Plan local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme
Local de l'Habitat de Bretagne porte de Loire Communauté**

**Avis des Communes avant arrêt du projet en Conseil communautaire, au titre de la
charte de gouvernance**

Messieurs Yvon MELLET, Maire de TEILLAY et Jean-François RAULT exposent les éléments clés de la note explicative du projet transmise aux élus en amont du Conseil municipal.

.../...

.../...

Les principales étapes

Il est rappelé que le Plan local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) a été prescrit le 17 décembre 2015 par l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et de nouveau le 2 mars 2017 par Bretagne porte de Loire Communauté, suite à la fusion avec la Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray.

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a fait l'objet de plusieurs tables rondes ouvertes aux partenaires locaux début 2017. Il se décline en trois grandes orientations :

1. L'économie : Renforcer la viabilité du territoire
2. Le cadre de vie : Faire de l'identité rurale un atout
3. L'habitat : Mieux répondre aux attentes des habitants

Il a été débattu au sein du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté le 18 mai 2017 et dans les Conseils municipaux entre le 1^{er} juin 2017 et le 11 avril 2018. Cette première version a été amendée depuis, afin de prendre en compte les remarques relayées lors des conseils et de mettre à jour le contexte de l'étude (révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et abandon du projet de Notre-Dame-des-Landes).

La traduction du PADD à travers les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le parti d'aménagement retenu dans le PADD a été ensuite traduit entre septembre 2017 et novembre 2018 par la Commission PLUi et par les Commissions communales dans trois documents :

- Le **règlement graphique et écrit**, qui partagent le territoire en différentes zones ayant un règlement particulier ;
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : OAP par bourg qui déterminent les principes d'aménagement dans certains secteurs ; OAP thématique « Le Bocage » et OAP thématique « La densification spontanée » ;
- Le **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**, qui regroupe toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de BPLC, en partenariat avec les Communes.

La délibération de prescription du PLUiH du 17 décembre 2015 et son annexe intitulée « Charte de gouvernance politique » prévoient qu'aient lieu au sein des conseils municipaux une « présentation d'un point régulier sur l'avancement du PLUi (au moins avant arrêt et avant approbation) » et que ceux-ci rendent un « avis sur le PLUi avant arrêt par le Conseil communautaire ».

Les Communes sont donc invitées à se prononcer sur le dossier transmis par voie électronique en amont du Conseil Municipal, en particulier sur les éléments des OAP par bourg et sur les dispositions réglementaires qui les concernent.

Il est précisé que :

- Certains éléments (rapport de présentation, annexes, etc.) seront éventuellement complétés par le bureau d'études avant l'arrêt en Conseil communautaire le 18 avril 2019 ;
- Les modifications demandées par les Communes sur le zonage et les OAP courant février ont été majoritairement prises en compte.

Les étapes qui suivront sont présentées :

- Transmission du projet de PLUiH arrêté aux personnes publiques associées et aux Communes pour avis. Les Communes seront invitées à se prononcer et à émettre d'éventuelles demandes de modifications.

L'article L.153-15 du Code de l'urbanisme est rappelé : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés. ». Un avis défavorable est susceptible de retarder la procédure et de remettre en cause le calendrier d'approbation souhaité par les élus de Bretagne porte de Loire Communauté. Il est également rappelé qu'au titre de l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, « l'avis sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

.../...

.../...

- L'enquête publique d'une durée minimale de trente jours, prévue en septembre-octobre 2019 ;
- L'approbation du PLUiH par le Conseil communautaire après prise en compte des avis, des résultats de l'enquête publique et du rapport du Commissaire ou de la Commission d'enquête. Il est précisé que le dossier d'enquête publique et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les Maires des 20 Communes.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration du PLUiH, approuvant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation en date du 17 décembre 2015 et la charte de gouvernance en annexe ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 2 mars 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté » et la charte de gouvernance en annexe ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 18 mai 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté décidant d'appliquer la partie du code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU en date du 28 mars 2019 ;

Vu les principales dispositions relatives aux OAP, au POA, aux règlements graphique et écrit qui concernent la Commune,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité :

Décide d'émettre un avis favorable sur les principales dispositions du projet de PLUiH, tout en proposant que soient prises en compte les remarques suivantes :

- Zone UB – (parcelles ZM 84 et ZM 14) proposée par le bureau d'étude :
 - . Considérant la nécessité de diminuer les surfaces constructibles sur la commune (respect du SCOT) : 4 ha constructibles appartenant à la commune sont enlevés de l'actuelle carte communale (emprise foncière entre les rues de la Noë et du Manoir),
 - . Considérant l'estimation d'une centaine de terrains déjà constructibles à l'intérieur de la zone urbanisée,
 - . Considérant la commercialisation très réduite (voir inexistante) de terrains constructibles (1 à 2 par an),
 - . Considérant la capacité des réseaux insuffisante pour desservir les parcelles ZM 84 et ZM 14.
- Le conseil municipal, jugeant non nécessaire d'ouvrir une nouvelle zone constructible, opte pour une proposition de classification en 2 AU d'une partie de ces parcelles, mais s'interroge sur le fait de rester en cohérence avec le projet d'origine qui classait ces terrains en zone agricole afin de protéger le site naturel de Saint Eustache (confirmée par la création de la Z.A.D.)
- Modification de l'aire naturelle de camping (plan en annexe),
- Identification (en rouge sur le plan) de la maison Tilheg et de l'espace intergénérationnel.