

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 11 septembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 11 septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de PLEUBIAN, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur Loïc MAHÉ, Maire de PLEUBIAN.

Etaient présents : L.MAHÉ, V.CORLOUËR, G.LE BRIAND, F.AMBERT, F.TILLY, P.BOURGÈS, M.LE GALL, M.KERGALL, J.GICQUEL, I.LE CORRE, M. MERLÉ, L.LE MOULLEC, N.MARCHOU, M.LE PARLOUËR, E.LE BRIAND, A.LE MORVAN, S.MOREAU, L.PARANTHOËN, R.BERTHOU.

Secrétaire : F.AMBERT

ORDRE DU JOUR :

1. Approbation du PV du Conseil Municipal du 19 juin 2025
2. Avis sur le projet du PLUI-H arrêté
3. SDE 22 : Révision des statuts
4. Affaires financières
 - a. Budget lotissement - résidence des phares : clôture du budget
 - b. Budget Commerce alimentaire de l'Armor :
 - i. Avance de trésorerie
 - ii. Clôture du budget
 - c. Admissions en non-valeur
 - d. Décision modificative n°2
5. Mise à jour du linéaire de voirie communale
6. Réserve Naturelle Régionale du Sillon de Talbert : Achat véhicule adapté
7. Cheminement piéton rue de Lancanaff
8. Projet immobilier Ilot St Yves – ex-Catena
9. Affaires foncières
 - a. Projet d'achat par la commune d'un terrain rue de Kermagen
 - b. Régularisation foncière Prat Lestec
10. Projet d'achat par la commune de l'ancien feu de signalisation maritime à Saint Antoine
11. Convention entre la commune et Lannion-Trégor Communauté : Signalétique entrée de plage
12. Bail locaux professionnels : conditions d'installation dentiste
13. Personnel communal : mise à jour du tableau des effectifs
14. Contentieux en matière d'urbanisme
15. Affaires diverses

Le Maire propose de confier le secrétariat de la séance à Françoise AMBERT, conformément à l'article L2121-15 du CGCT. La proposition est adoptée à l'unanimité.

1. Approbation du PV du Conseil Municipal du 19 juin 2025

Le Maire soumet le PV à l'approbation des élus.

L'assemblée à la majorité (2 abstentions) adopte le Procès-Verbal de la séance du 19 juin 2025.

2. Avis sur le projet du PLUI-H arrêté

DEBAT : Le Maire aborde le projet du PLUI-H arrêté qui à terme remplacera le PLU communal. L'ensemble des communes de l'agglomération de Lannion-Trégor communauté sont amenées à voter le projet de PLUI-H. Si ce dernier est voté par l'ensemble des communes une enquête publique sera mise en place durant 6 mois. Par contre si une d'entre elles ne le valide pas, cela prolongera la procédure de 1 an à un an et demi. En effet cela impliquera un nouveau vote au sein du conseil communautaire, puis un nouveau vote de l'ensemble des communes. L'enquête publique sera alors mise en place pour recueillir les remarques des administrés. A noter que le PLUIh est visé et contrôlé par les services de l'Etat.

G. LE BRIAND présente le document arrêté par le conseil communautaire. Ce document est inséré en annexe au présent PV.

S. MOREAU demande s'il serait possible d'avoir un outil permettant d'avoir une vision de PLU communal et du PLUI-H.

E. LE BRIAND : Densification de l'habitat, fragilisation du tissu social, préservation des terres agricoles, les effets du futur PLUI-H peuvent être négatifs pour la population.

Le Maire précise qu'il s'agit d'appliquer la loi votée par les députés et nous ne pouvons le contester. Il remercie G. LE BRIAND pour ce travail ainsi que les services de Lannion-Trégor Communauté. Il informe également que l'enquête publique qui suivra les votes dans les différentes communes est un outil qu'il faudra saisir tant pour les habitants concernés que les élus.

DELIBERATION : L'assemblée, à la majorité (1 abstention), décide de donner un avis favorable au projet de PLUI-H avec les observations sur le règlement graphique citées ci-dessous.

Règlement graphique :

- Zonage :
 - Il conviendrait de :
 - Passer la parcelle B903 en zonage Ntl.
 - Passer la parcelle C 1581 (Uy en majorité et A pour une part minime) en zone UC2 conformément à la vocation habitat de ces parcelles et non économique
 - Changer le zonage Nm en Nr au niveau de la Grève du Sillon (chemin de randonnée).
 - Modifier le classement Al ou NI de plusieurs parcelles concernées par des autorisations d'urbanisme récemment délivrées. Il s'agit notamment des parcelles AD 377 (en partie), AC 488, AC 246, AC 235, AC 364, A 561, A 563, A 1058 et A 2321-2322-2323 à classer en zone urbaine UC2.
- Prescriptions :
 - Inventaire du patrimoine : L'inventaire comporte des erreurs (exemple : point mal placé sur la parcelle B148 ; supprimer élément identifié comme « patrimoine du quotidien » entre les parcelles D886 et D885 car il ne correspond à rien) et l'inventaire est incomplet (exemple : ajouter maison parcelle C712. Ajouter la ferme parcelle B679 ; maison parcelle AC248 ; ferme Pont-ar-Houerou sur la parcelle D1350 ; maison parcelle A1726). L'inventaire mériterait d'être revu sur l'ensemble du territoire communal pour s'assurer de son exhaustivité.
 - Inventaire Changement de destination : l'inventaire comporte un oubli, il conviendrait de rajouter le bâtiment agricole sis sur la parcelle B 307
 - Emplacements Réservés : les Emplacements réservés n°1 et n°2 sont à supprimer car ont soit été réalisés soit ne concernent pas des projets qui doivent être menés.

3. SDE 22 : Révision des statuts

DEBAT : Le Maire présente le dossier de réforme des statuts du SDE22. L'objectif est de permettre une meilleure compréhension du fonctionnement et des compétences du SDE22 de la part de ses adhérents. Le SDE22 souhaite par cette révision statutaire réorganiser et clarifier son champ de compétences et de services complémentaires.

Concernant les compétences et activités :

- Meilleure articulation entre les compétences obligatoires, accessoires, optionnelles et activités complémentaires conformément à la règlementation
- Champ de compétences proposées par le SDE22 inchangé, réécriture exhaustive des compétences et activités pour une meilleure compréhension du cadre d'intervention du SDE22

- Intégration de la notion de sécabilité au sein d'une même compétence pour permettre à une collectivité de ne pas être dessaisie de sa capacité d'intervention dans le domaine de l'énergie (transfert possible au SDE par « sections » de compétences définies dans les statuts)
- Les activités complémentaires sont réécrites pour apporter une plus grande souplesse dans l'accompagnement du SDE22 et ce sans opérer de transfert de compétence optionnelle

Les principaux points relatifs à la gouvernance du SDE22 :

- Adaptation du périmètre des collèges du syndicat pour prendre en compte les évolutions territoriales intervenues ces dernières années notamment la création de communes nouvelles et le regroupement des intercommunalités dans le département : le nombre des collèges est porté à 8, correspondant au périmètre des 8 EPCI
- Représentation des membres communaux du comité syndical inchangée (même mode électoral) / la désignation des membres EPCI au comité syndical selon un nouveau mode électif sans en changer le nombre total de 11
- Réécriture des modalités de votes au comité : selon les compétences (écriture de la pratique existante)
- Répartition des contributions des membres : ajout d'un article 12 pour préciser que les contributions sont fonction des compétences transférées et d'un règlement financier

Désormais, conformément aux articles L. 5211-5 CGCT, l'assemblée délibérante de chaque membre du SDE22 doit se prononcer sur cette modification statutaire.

E. LE BRIAND : On nous demande de valider un projet alors qu'il y aura une nouvelle répartition entre les compétences obligatoires et optionnelles.

Le Maire précise qu'il y aura certainement des éléments nouveaux qui seront transmis ultérieurement.

DELIBERATION :

L'assemblée à l'unanimité approuve le projet de statuts et autorise le maire à prendre toutes les mesures relatives à ces nouveaux statuts.

4. Budget lotissement - résidence des phares : clôture du budget

DEBAT : Le Maire informe qu'il convient de procéder à la clôture du budget résidence des Phares considérant que l'ensemble des écritures comptables et budgétaires se rapportant à l'opération de la résidence des Phares ont été passées et décrites dans la comptabilité du budget annexe créé spécifiquement pour cette opération de lotissement.

DELIBERATION :

L'assemblée, à l'unanimité, acte le déficit de la section d'investissement de 55 196,79 euros et décide de clôturer le budget annexe de lotissement dénommé « résidence des Phares » au 31/12/2025 et donne au maire pouvoir afin de poursuivre l'exécution de cette décision et à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

5. Budget Commerce alimentaire de l'Armor : Avance de trésorerie

DEBAT : Le Maire précise la nécessité de réaliser une avance de trésorerie du budget commune vers le budget annexe « commerce alimentaire de l'Armor » pour faire face aux besoins de trésorerie. Cette proposition est faite par le service de gestion comptable de Lannion.

DELIBERATION :

L'assemblée à l'unanimité approuve le versement d'avance de trésorerie au budget annexe « commerce alimentaire de l'Armor » à hauteur de 5 000 € et d'Annuler et remplace la délibération du 15 mai 2025. Elle fixe l'avance de trésorerie pour l'année 2025 à 15 000 € et autorise le maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

6. Budget commerce alimentaire de l'Armor : clôture du budget

DEBAT : Le maire précise que le service de gestion comptable de Lannion conseille la commune dans la gestion des différents budgets, et qu'il est nécessaire d'envisager la clôture du budget afin de le rattacher au budget communal, ceci afin d'en fluidifier la gestion.

DELIBERATION :

L'assemblée à l'unanimité décide de clôturer le budget annexe « commerce alimentaire de l'Armor », valide le rapatriement des recettes et des dépenses sur le budget principal de la commune et autorise le maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

7. Admissions en non-valeur

DEBAT : Le Maire informe l'assemblée que sur proposition du responsable de service de gestion comptable de Lannion, par courrier explicatif du 19 août 2025, de la liste des admissions en non-valeur des titres de recettes.

E. LE BRIAND questionne le fait que la société LALILE qui gérait le commerce de l'Armor n'ait pas réglé la redevance ordures ménagères.

Le Maire précise que en effet la redevance des ordures ménagères n'a pas été réglée. Le service de gestion comptable n'a pas pu récupérer cette somme car la société n'existe plus.

E. LE BRIAND demande comment il est possible d'avoir des impayés sur les mouillages ?

Le Maire précise que le contrat est signé puis le locataire reçoit la facture mais il arrive qu'il y ait des impayés. Le service de gestion comptable fait le nécessaire pour récupérer les sommes dues. Les admissions en non-valeur sont présentées en conseil municipal une fois que la trésorerie est arrivée au bout de ses poursuites.

DELIBERATION :

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide d'admettre en non-valeur les titres de recettes :

- n°315-1 de l'exercice 2024 – revenu des immeubles d'un montant de 154,28 € (budget commune) au titre des créances irrécouvrables,
- n°529-1 de l'exercice 2022 – cantine d'un montant de 0,79 € (budget commune) au titre des créances irrécouvrables,
- n°604-1 de l'exercice 2023 – produits de gestion courante d'un montant de 434 € (budget commune) au titre des créances éteintes,
- n°31-1 de l'exercice 2023 – revenu des immeubles d'un montant de 112,56 € (budget commerce alimentaire l'Armor) au titre des créances éteintes,
- n°160-1 de l'exercice 2018 – produits de gestion courante d'un montant de 173 € (budget mouillages groupés) au titre des créances éteintes. .

et autorise le maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

8. Décision modificative n°2

DEBAT : Le Maire présente les ajustements aux prévisions budgétaires.

DELIBERATION :

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve la décision modificative n° 2 au budget communal 2025, portant sur les modifications suivantes :

Section d'investissement**DEPENSES**

	Chapitre/ articles	Libellés	Crédits avant DM	DM1	Crédits après DM
DEPENSES	45/45815	Opération pour compte de tiers GEPU rue de Kerma- gen	0	1500	1500
DEPENSES	45/45818	Opération pour compte de tiers Goas Ar Mest	44 480	-1500	42 980

9. Mise à jour du linéaire de voirie communale

DEBAT : Le maire informe que le montant de la dotation globale de fonctionnement est calculé en fonction d'un certain nombre de critères, dont la longueur de la voirie publique communale.

La longueur de la voirie déclarée aux services de la préfecture par la commune doit être réactualisée.

Une mise à jour des voies communales pour prendre en compte l'ensemble des modifications et voies nouvelles communales a été établie le 26/08/2025 par la société NEXTROAD qui a évalué le linéaire de voirie et diagnostiqué son état en lien avec les services techniques communaux.

DELIBERATION :

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, précise que la nouvelle longueur de la voirie communale est la suivante :

- routes revêtues de 83 680 ml
- routes non-revêtuées de 22 680 ml

Et autorise le Maire à entreprendre toutes les démarches nécessaires et à signer les documents cet effet.

10. Réserve Naturelle Régionale du Sillon de Talbert : Achat véhicule adapté

DEBAT : Le Maire informe l'assemblée de la décision du Conseil régional en date du 07/07/2025 validant la subvention d'un montant de 18 750 € pour l'achat d'un véhicule affecté aux opérations de gestion de la RNR du Sillon de Talbert. Il est en effet nécessaire de faire l'acquisition d'un véhicule thermique adapté pour réaliser les opérations de gestion de la RNR du Sillon de Talbert.

E. LE BRIAND estime qu'il est dommage d'acquérir un véhicule thermique dans une période où on nous incite à moins polluer et acquérir des véhicules électriques.

Le Maire précise qu'un véhicule électrique a été testé sur le site du Sillon de Talbert mais il ne correspondait pas aux besoins notamment par manque de puissance du moteur.

DELIBERATION :

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de faire l'acquisition d'un véhicule de type GATOR de la marque JOHN DEER, pour un montant de 31 300 € HT. La dépense sera imputée au budget 2025 article 2182 et autorise le maire à signer le devis auprès de la société Jardiman Lannion ainsi que toutes les pièces relatives à ce dossier.

11. Cheminement piéton rue de Lancanaff

DEBAT : Le Maire présente le projet de cheminement piéton rue de Lancanaff suite à l'avis de la commission d'appel d'offres en date du 10/09/2025. Il rappelle la nécessité d'aménager un cheminement piéton entre le bourg de Pleubian et St Antoine afin de sécuriser les déplacements doux. Le Maire précise que les travaux seront achevés pour la fin de l'année 2025.

DELIBERATION : L'assemblée à l'unanimité autorise le maire à signer le marché à intervenir. La dépense sera imputée sur le budget communal 2025 sur l'opération n° 328 « Cheminement rue de Lancanaff ».

12. Projet immobilier Ilot St Yves – ex-Catena

DEBAT :

Le Maire informe des suites de ce projet immobilier sur lequel il est nécessaire de préciser les éléments relatifs aux dépenses évaluées par l'EPF qui aurait en charge le curage et la dépollution du bâtiment. Les montants du budget prévisionnel sont surévalués afin de garantir l'équilibre et éviter les risques s'agissant d'un projet sur la durée. En ce qui concerne les recettes, il est nécessaire que les 3 maisons pouvant être vendues soient évaluées à leur juste valeur, en fonction du prix du marché. Sur la surface qui sera démolie, un projet de logements sociaux est envisagé. Il s'agit d'un projet d'avenir, il y a des inconnues sur la vente des logements et sur les subventions. Un bailleur social sera à trouver pour réaliser les logements sociaux sur le site.

Le maire précise qu'en actant ce projet on acte également qu'il pourrait y avoir une soulte, due par la commune, pour équilibrer l'opération à la fin de la convention dont la date est fixée en 2032.

Il informe l'assemblée que la négociation est intervenue entre les propriétaires et l'EPF le 04/06/2025 pour un montant de 300 000 €, montant conforme à l'avis des Domaines.

Il précise également les subventions éligibles pour le projet de réhabilitation de recyclage foncier, dépollution, curage et création de logements.

S. MOREAU est invité à quitter l'assistance avant le vote. Ce dernier estime qu'il n'est pas concerné car il s'agit d'une société (SCI).

E. LE BRIAND estime que S. MOREAU n'est pas plus concerné par la délibération que lorsque le maire demande à ester en justice. A ce moment-là le maire devrait également quitter l'assemblée.

Le Maire rappelle la charte de l'élu local et précise que le fait que S. MOREAU quitte l'assemblée au moment du vote à l'effet suivant : premièrement protéger la délibération prise par les élus et deuxièmement permet de protéger S. MOREAU en tant que descendant direct d'un des propriétaires.

DELIBERATION :

Le conseil municipal, à la majorité, (S. MOREAU intéressé, quitte la salle) valide le montant de l'achat par l'EPF Bretagne de l'ensemble immobilier pour un montant de 300 000 € et autorise le maire à déposer les demandes de subvention éligibles pour ce projet :

- Fonds Vert au titre du recyclage foncier,
- DETR/DSIL,
- Aide à l'habitat de Lannion-Trégor Communauté.

13. Projet d'achat par la commune d'un terrain rue de Kermagen

DEBAT : Le Maire précise l'intérêt que présente la parcelle cadastrée B722 afin d'étendre le parking de la plage de Kermagen et informe l'accord des propriétaires par courrier de Maître GUILLOU, notaire à Tréguier, confirmant la décision des descendants de Mme CONNAN de vendre à la commune à l'euro symbolique.

DELIBERATION :

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de faire l'acquisition de la parcelle cadastrée section B n°722, d'une contenance totale de 1 226 m², rue de Kermagen, appartenant à Madame GUILMET Isabelle à l'euro symbolique et de confier la rédaction de l'acte notarié à Maître GUILLOU, notaire à Tréguier. Le bornage sera réalisé par AT Ouest, géomètre à PAIMPOL pour un montant de 1 520 € HT.

14. Régularisation foncière Prat Lestec

DEBAT : Le Maire informe l'assemblée qu'il y a lieu d'annuler et de remplacer la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2025 suite à la demande de régularisation émanant de M. et Mme MAIL-LARD. le cabinet de géomètre ADIME de M. Wolff a modifié l'emprise passant de 74 m² à 81 m².

DELIBERATION : L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de faire l'acquisition de la parcelle d'une emprise de 81 m², et de l'inclure dans la voie communale.

15. Projet d'achat par la commune de l'ancien feu de signalisation maritime à Saint Antoine

DEBAT : Le Maire informe que par courrier en date du 30/06/2025, la Direction Générale des Finances Publiques a informé la commune de la cession par l'Etat de l'ancien feu de signalisation maritime sis Lieu-dit Cresteyer Saint-Antoine. Construit en 1863 et détruit par les allemands en 1944. Il servait à la signalisation maritime pour guider les bateaux dans l'entrée du Jaudy en direction de Tréguier. Il est aujourd'hui désaffecté. Les services de l'Etat ont décidé sa mise en vente. Le maire précise qu'il s'agit d'un bien faisant partie du patrimoine maritime de la commune et qu'il pourrait être intéressant de l'acquérir. Le bâtiment dispose d'un escalier mais il n'y a pas de surface de vie à l'intérieur.

Référence cadastrale : B 402

Evaluation des domaines : 4 000 €

Surface : 560 m²

La commune envisage de faire valoir son droit de priorité. Le bien étant enclavé il conviendra d'établir une servitude de passage avec les propriétaires riverains aux frais de la commune. Les frais d'acte et de géomètre seront également à la charge de la commune.

DELIBERATION : L'assemblée, à l'unanimité, autorise le maire à faire valoir le droit de priorité de la commune pour le bien référence B 402 ancien feu de signalisation maritime.

16. Convention entre la commune et Lannion-Trégor Communauté : Signalétique entrée de plage

DEBAT : Le Maire informe l'assemblée de l'intérêt d'harmoniser les panneaux d'entrée de plage sur l'ensemble des communes littoral de LTC.

La signalétique sera composée de panneaux pour les entrées principales des plages, qui rassembleront l'ensemble des informations utiles et réglementaires et proposeront une description pédagogique des « beaux gestes » à adopter sur la plage, comme le respect de la réglementation de l'accès des animaux

domestiques à la plage, les bonnes pratiques de pêche à pied, de non dérangement des oiseaux nicheurs, etc.

Afin de globaliser les achats pour réaliser des économies d'échelle et le cas échéant de palier un manque de moyens humains et matériels en mutualisant les procédures, Lannion-Trégor Communauté a créé un groupement de commande composé aujourd'hui de 14 membres, afin d'optimiser l'efficacité économique des achats communs relatifs à ce projet.

Il est par ailleurs proposé dans le cadre de ce projet de déposer une demande de subvention auprès des partenaires financiers suivants : FEAMPA (programme DLAL FEAMPA) et Région Bretagne, pour laquelle Lannion-Trégor Communauté serait chef de file pour le compte des communes partenaires.

La commande finale des panneaux sera soumise à l'obtention d'un permis d'aménager car les espaces littoraux sont inscrits en site classé.

DELIBERATION : L'assemblée, à l'unanimité, autorise le maire à signer la convention avec Lannion-Trégor communauté afin de lancer le groupement de commande et le marché relatif à la commande des panneaux.

17. Bail locaux professionnels : conditions d'installation dentiste

DEBAT : Le Maire précise que suite au départ à la retraite du Docteur Derrien les locaux étaient disponibles depuis janvier 2023. Une dentiste est intéressée pour s'y installer à compter du 1^{er} janvier 2026 dans le local de 52 m², dont le loyer est de 566,67 € HT soit 680 € TTC en appliquant les conditions suivantes :

- Gratuité des loyers durant les 3 premiers mois,
- 50 % du montant du loyer les 3 mois suivants,
- Indexation bloquée pour les années 2026/2027/2028.

DELIBERATION : L'assemblée à l'unanimité autorise le maire à signer le bail de location du local pour l'installation de la dentiste, aux conditions établies, à compter du 1^{er} janvier 2026.

18. Personnel communal : mise à jour du tableau des effectifs

DEBAT : Le Maire informe l'assemblée qu'il y a lieu de modifier le tableau des effectifs suite à réussite à l'examen professionnel pour un agent à 7/35ème du grade d'adjoint administratif au grade d'adjoint administratif principal de 2^{ème} classe à compter du 1^{er} octobre 2025.

DELIBERATION : L'assemblée à l'unanimité autorise le maire à faire évoluer le tableau des effectifs aux conditions citées ci-dessus.

19. Contentieux en matière d'urbanisme

DEBAT : Le maire souhaite évoquer le contentieux en matière d'urbanisme entre la commune et Mme Moreau Emmanuelle suite à la transformation d'un abri de jardin en habitation. Il souhaite rapporter au conseil municipal les derniers éléments relatifs à cette affaire. Et notamment préciser que la commune a décidé de faire appel de la décision du tribunal de St Brieuc intervenue durant le mois de juillet 2025.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h55.

Le Maire,
Loïc MAHÉ

La secrétaire de séance,
Françoise AMBERT