

Commune de Langon 35660

Procès-verbal du conseil municipal du 31 août 2023

L'an Deux Mille Vingt Trois, le trente et un août à dix-neuf heures trente,

Le Conseil Municipal de la Commune de **LANGON**, dûment convoqué, s'est réuni en session publique ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur **Jean Yves COLLÉAUX**, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : **le 23 août 2023**

Présents : Mr Julien COLIN, Mr Jean Yves COLLEAUX, Mr Christian COUPARD, Mme Marie DONAGHY, Mme Véronique DROUET, Mme Agnès ELINE, Mr Philippe GERARD, Mme Andrée LE ROUX, Mr Bertrand ROUINSARD, Mme Hélène RIO, Mme Anne Sophie MOREL, Mr Olivier RONDEAU.

Absents excusés : Mr Jean Marie MELLERAY a donné pouvoir à Mr Bertrand ROUINSARD

Absents : Mr Gilles COUANAULT, Mme Maryvonne GAUVIN.

Secrétaire de Séance : Mr Christian COUPARD

1. Approbation du procès-verbal du 20/07/2023

Mr le Maire soumet à l'approbation le compte-rendu du Conseil du 20 juillet 2023.

Décision : approuvé à l'unanimité

2. Redon agglomération : transfert de compétence documents d'urbanisme (PLUI)

Annexes :

- Délibération de transfert de compétence de REDON Agglomération
- Projet de charte de gouvernance Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)
- Projet des statuts de REDON Agglomération modifié

Mr le Maire rappelle que ces 3 annexes ont été envoyées aux élus à l'issue du Conseil du 20 juillet, pour leur laisser plus de temps de réflexion.

La présente délibération a pour objet d'approuver le transfert de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » des communes vers l'agglomération, ainsi que d'approuver ses annexes : le projet de charte de gouvernance relatif au plan local d'urbanisme intercommunal et le projet de modification des statuts de REDON agglomération.

Il est proposé au Conseil municipal :

- D'approuver le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- D'approuver la nouvelle rédaction des statuts de REDON agglomération ;
- D'approuver les termes de la charte de gouvernance ci-annexée et d'en assurer la mise en œuvre après approbation du transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Les élus se prononcent sur les raisons qui les poussent à refuser ce transfert de compétences PLUI ; ces raisons sont les suivantes :

- Le PLU de Langon est récent ; il date de 2020 ;
- Le risque de ne plus pouvoir décider pour des questions purement communales ;
- La gouvernance : les élus craignent une non prise en considération du projet de la Commune dans le PLUI.
- Un seul PLU pour 31 communes aux problématiques très différentes fait craindre l'élaboration d'un document très complexe qui va nécessiter une ingénierie de très bon niveau et coûteuse.

Décision : refusé à la majorité (11 contre et 1 abstention)

3. Etude plan-guide de centralité : approbation de la phase 2

Mr le maire rappelle à l'assemblée les objectifs de la phase 2 de l'étude de plan-guide de centralité du bourg de Langon, à savoir :

- Révéler le potentiel de la commune ;
- Etablir une vision stratégique phasée dans le temps ;
- Déterminer les secteurs stratégiques prioritaires pour la mise en action.

Les livrables de la phase 2 sont composés de 2 parties distinctes : les orientations stratégiques du plan-guide et les fiches-actions par espaces.

Le plan-guide s'articule entre 3 grandes orientations :

- d'une gare à l'autre (thématique dominante : mobilités)
- de la Lande à la Vilaine (thématique dominante : paysage)
- intensités langonnaises (thématique dominante : programmation).

D'une gare à l'autre

Un schéma des continuités de mobilités est présenté, les enjeux clés du projet à retenir :

- l'objectif est de créer des continuités sécurisées pour tous les modes déplacements (piétons, vélos, PMR, motorisés, engins agricoles), de la gare de Langon jusqu'à la sortie du bourg rue de Renac
- le projet s'appuie sur les infrastructures existantes, à savoir la piste cyclable de la rue de Renac
- le centre-bourg, de la place belvédère à l'Auditoire des Portes, est apaisé, la voie est partagée et la priorité est donnée aux piétons et vélos sur cette portion, avec un profil de voirie "à plat"
- un espace piéton de minimum 1m40 est aménagé d'un bout à l'autre du bourg (en agglomération), lorsque le piéton doit traverser pour continuer à avancer sur sa voie dédiée, un plateau de traversée est aménagé
- un chaucidou est aménagé pour assurer la continuité cyclable depuis la fin de la piste rue de Renac au début de la rue partagée (place belvédère), de même depuis l'Auditoire des Portes jusqu'à la gare de Langon.

De la lande à la Vilaine

Du point de vue paysager, la force du centre-bourg est de se trouver à flanc de coteau, à un point d'articulation entre deux grandes entités paysagères (les landes à l'ouest et la plaine alluviale de la Vilaine à l'est). Deux espaces naturels dotés chacun d'une végétation particulière qui ne se ressent pas à l'heure actuelle dans le bourg, beaucoup plus aride et routier. Les objectifs sont les suivants :

- végétaliser le bourg en renforçant l'appartenance des différents espaces au grand paysage attenant (exemple : faire du plateau un véritable parc de loisir / faire de la rue principale une rue-jardin)
- utiliser la végétation pour structurer des parcours au sein du bourg, notamment les liaisons piétonnes entre le plateau et la grande rue.
- caractériser les entrées de bourg (reprendre le motif de la voûte végétale, rendre les entrées du centre-bourg plus accueillantes)

Intensités langonnaises

Il s'agit ici de parler des différentes programmations d'équipements, de services, de logements que l'on peut trouver dans le bourg de Langon. Là aussi, le but est de s'appuyer sur les structures existantes, puis de tirer le meilleur parti de chacun des espaces (bâti ou publics). Ce qui se dégage :

- densifier la commune sur elle-même à travers la requalification du Hameau de Plaisance (démolitions /reconstructions, ouverture du quartier aux rotules importantes avec le reste de la commune, rénovations individuelles, habitats partagés)
- considérer les terrains classés 2AU au PLU comme des réserves foncières pour la commune, en attendant l'une doit continuer à avoir sa fonction agricole, l'autre peut être plantée selon un maillage qui corresponde à une division parcellaire future, et accueillir des camping-cars sous ces arbres.
- les commerces de proximité ont vocation à être recentrés vers la partie "apaisée" du centre-bourg, notamment dans l'auditoire des portes. La fonction supérette correspond cependant bien à son emplacement
- « l'actuelle école a vocation à devenir un cœur culturel, associatif et citoyen pour la commune » : la programmation reste à définir plus précisément grâce au travail de la commission extra-municipale notamment
- l'espace public compris entre la chapelle, l'église et l'actuelle école doit être conforté dans sa vocation de cœur patrimonial et historique de la commune. Les aménagements doivent éloigner les voitures des monuments, cadrer des vues sur les édifices et donner une place de choix au piéton pour favoriser la déambulation
- sur le plateau sportif, le petit terrain de foot est supprimé pour être végétalisé (possibilité d'éco-pâturage), les actuels vestiaires devront à terme être déconstruits puis reconstruits de façon à être traversant, à accueillir un club-house, des vestiaires, un foyer des jeunes, des espaces de stockage et un gradin au-dessus, tourné vers le stade. L'implantation de ce bâtiment devra permettre d'orienter les parcours en complément de la végétation, pour appuyer le lien plateau-rue.

L'équipe d'architecte-paysagiste suggère les 3 secteurs prioritaires suivants :

- Hameau de Plaisance
- Transformation de l'actuelle école en Tiers-lieu
- Aménagement de la place du village (chapelle, église, parvis de l'actuelle école).

Le Conseil est sollicité pour choisir les 3 secteurs prioritaires qui feront l'objet d'une étude de faisabilité et de programmation lors de la phase 3.

Il conviendra de les indiquer dans l'Ordre de Service de démarrage de cette dernière phase, avant la réunion de lancement du 6 septembre.

Prochaines échéances Phase 3

- réunion de lancement phase 3 : 6 septembre à 14h30 en mairie de Langon (équipe COTECH)
- balade contée le 6 septembre de 17h à 19h
- présence équipe les 6 et 7 septembre pour immersion de démarrage de phase
- atelier d'acteurs : 20 septembre - journée complète
- COTECH : 19 octobre à 14h
- commission extra-municipale 3 : 19 octobre à 20h
- COPIL : 23 novembre à 14h

Le Conseil municipal choisit les 3 secteurs prioritaires suivants :

- la traversée du bourg ;
- l'aménagement de la place du village (chapelle, église, parvis de l'actuelle école) ;
- le plateau (face à l'ancienne école privée). Un débat est engagé pour choisir le 3^{ème} secteur prioritaire, entre le site de l'école publique actuelle et le plateau.

Décision : approuvé à la majorité dont 8 voix pour le plateau, 3 pour l'école, et 1 abstention.

4. Demande de subvention à Redon agglomération pour la création du Centre de santé communautaire

La Commune a sollicité différents organismes afin de financer le futur centre de santé communautaire. Des réponses positives ont été obtenues à savoir :

- Conseil départemental pour 120 000 € (Appel à dossier « dynamisation des centres bourgs »)

et 80 000 € (Contrat de territoire)

- Etat à hauteur de 120 000 € (DETR) et de 97 332 (DSIL).

La Région ne soutiendra pas ce projet car elle ne finance que des projets exemplaires et ayant fait l'objet d'un audit énergétique.

Afin de compléter le financement du centre de santé, équipement essentiel en terme de service apporté à la population, Mr le Maire propose de solliciter une subvention de 90 000 € auprès de Redon Agglomération pour les raisons suivantes :

- Le centre de santé communautaire aura un rayonnement intercommunal, puisqu'il touchera aussi les communes voisines non dotées de services médicaux ;
- Redon agglomération a dans ses statuts la compétence « pôles disciplinaires de santé et maisons de santé communautaires et notamment la construction, modernisation et extension des pôles pluridisciplinaires de santé et maisons de santé communautaires de Guémené-Penfao, Pipriac, et Sixt-sur-Aff ».

Mr le Maire rappelle que Redon agglomération avait provisionné des fonds de concours à hauteur de 67 874€ pour les années 2014 et 2015 pour la Commune de Langon qui ne les a pas consommés faute de projets (cf le courrier de Mr Louis LE COZ du 23/06/2023).

Décision : approuvé à l'unanimité

5. Instauration d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV)

Mr Le Maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettant au Conseil d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

Il rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité. La taxe d'habitation sur les logements vacants est due par les propriétaires des communes concernées qui possèdent un logement vacant à usage d'habitation depuis plus de deux ans consécutifs au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Les logements habités plus de 90 jours consécutifs dans l'année, subissant une vacance involontaire (le propriétaire cherche un locataire ou un acquéreur), nécessitant des travaux importants pour être habitable (plus de 25 % de la valeur du logement) et les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation ne sont pas concernés par la THLV.

Mr le Maire précise également que la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) a pour objectif d'inciter à la réhabilitation et à la relocation des logements vides en soumettant à la taxe d'habitation les propriétaires de logements non meublés et non occupés depuis au moins deux années consécutives au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Compte tenu de la problématique de la vacance de logement sur le territoire municipal et de la forte demande par ailleurs supérieure à l'offre, il convient de lutter contre cette vacance. **Il propose par conséquent d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants à compter du 1^{er} janvier 2024.**

Estimation du montant :

On estime à 54 le nombre de logements pouvant être concernés. La THLV est calculée par application du taux communal de taxe d'habitation sur la valeur locative du bien.

Une première estimation de recette a été établie par le conseiller aux décideurs locaux.

Voici le calcul : 54 logements « potentiels THLV ».

Valeur locative 2022 correspondant 78 114 € (au lieu de 139 186 €) x coef de revalorisation pour 2023 X 1.071 = 83 660 €. En retenant 33 % par l'application d'un coefficient de réfaction des bases

prévisionnelles 2023 lorsqu'elles sont calculées à partir des bases potentielles de THLV = 27 607 €
Produit estimé 27 607 x 16.30 % = 4 500 €.

Décision : approuvé à la majorité dont 9 pour, 1 contre et 3 abstentions.

6. Déclaration d'intention d'aliéner - parcelle AB n°134

La commune a reçu une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) relative au terrain bâti appartenant à Mrs RINQUIN et GUILLEMOT, situé à Langon au n° 8 rue la Grémerie, et cadastré section AB n°134. Ce terrain bâti a une superficie totale de 11a 37ca. Le montant de la vente est fixé à 119 000€.

Mr le Maire propose au Conseil de ne pas préempter ce bien.

Décision : approuvé à l'unanimité

7. Vente/rétrocession SAFER/Commune de Langon-Fixation du prix

Par délibération en date du 27/10/2022, la Commune a acheté via la SAFER la parcelle YB n°57 appartenant à Mr Daniel Jollivet.

Toutefois, dans la promesse unilatérale d'achat, il est indiqué un prix de 2180,97 € alors que dans la délibération le prix indiqué est de 2 796,97 €. Les frais prévisionnels sont de l'ordre de 452.72 €.

Aussi, il convient de renvoyer une délibération faisant mention du bon prix soit un total de **2633.69€**.

Décision : approuvé à l'unanimité

8. Décisions prises dans le cadre de la délégation donnée au maire

DECISIONS PRISES dans le cadre de la délégation donnée au maire			
Date	Objet	Entreprise	Montant TTC
22/08/2023	Contrôles réglementaires des bâtiments (ERP)	QUALICONSULT	3 216,00 €
31/07/2023	Fournitures administratives Mairie + Ecole	JPG	804,50 €
07/08/2023	Installation Portail aux Services techniques	ATELIERS	13 786,62 €
31/07/2023	Extincteurs gîte pèlerin et salle polyvalente	EXTINCTEURS NANTAIS	594,67 €
20/07/2023	PATA	LEMEE LTP	38 220,00 €
20/08/2023	Curage des fossés	TP RICHARD	11 760,00 €

Le conseil prend acte des décisions du maire.

9. Financement projet ABC

Dans le cadre du projet « Atlas de la Biodiversité Communale » mené sur les communes de Pipriac, Saint-Ganton, Langon et La Chapelle de Brain, et qui a débuté le 1er janvier 2022, le CPIE Val de Vilaine a perçu le financement prévu pour le projet de la part de la commune de Langon, soit la somme de 8000 €.

L'Union Européenne, financeur du projet avec la Région Bretagne, dans le cadre du Programme opérationnel FEDER, stipule dans son règlement à l'article 6 : « Modalités de gestion financière », sous-article 6-2 « Modalités de versement des fonds européens au bénéficiaire chef de file et aux partenaires » :

❖ « Le bénéficiaire chef de file prépare, consolide une demande de paiement et la transmet à l'autorité de gestion. Il sollicite au nom de tous les partenaires la subvention européenne, qu'il perçoit intégralement ».

❖ « Le bénéficiaire chef de file transfère le montant de la subvention européenne du compte dédié aux comptes des partenaires du projet selon les modalités de répartition financière fixée dans la présente convention ».

Par conséquent, le CPIE Val de Vilaine s'engage à rembourser l'intégralité des sommes versées par la commune de Langon après réception d'un titre de paiement ou tout autre document comptable.

Décision : approuvé à l'unanimité

10. Demande d'aide financière de la mission locale

La Mission locale du Pays de Redon et Vilaine organise un chantier collectif en Crète pour la rénovation d'une oliveraie et découverte culturelle. Sur 40 jeunes, 16 ont été sélectionnés dont un Langonnais. Ce sont des jeunes peu qualifiés qui ne sont jamais partis à l'étranger. Le coût du voyage d'une durée de 10 jours est de 1745 € par personne ; le jeune participe à hauteur de 100€.

La Mission locale demande si la Commune de Langon peut participer au financement de ce voyage à hauteur de 100€.

Décision : approuvé à l'unanimité

11. Informations et questions diverses

- ❖ **L'ancien lavoir Grande Rue** : Jean-Paul THEBAULT a réalisé les plans du lavoir historique proposant de le refaire à l'identique. Une demande de PC avec interrogation de l'ABF va être effectuée. L'idée d'un chantier participatif est évoquée.
- ❖ **La charte de l'éco-territoire** a été adoptée par les 4 communes engagées dans la démarche de l'Atlas de la biodiversité communale. A Langon, c'est à l'unanimité qu'elle a été adoptée le 20/07. Un mail a été adressé pour signature d'une pétition et transfert au plus grand nombre de personnes et relations. Elle n'aura de poids que si elle est partagée par tous les acteurs du territoire.
- ❖ **Ressources humaines** : Mme Natacha MORISSEAU est arrivée le 16/08 pour occuper le poste de gestionnaire comptable à mi-temps.
- ❖ **L'achat de l'immeuble TERRENA** à la gare a été signé hier à Angers.
- ❖ Le 22/09 à partir de 14h, tous les élus sont conviés à **l'AG des Maires ruraux** du 35 à Chartres de Bretagne
- ❖ **Les Journées Européennes du Patrimoine** se dérouleront les 16 et 17 septembre
- ❖ Le CLPS de Redon devrait démarrer une **formation à destination de la quarantaine d'Ukrainiens** présents sur la commune. Après échanges avec le Président du club, le local des Ajoncs d'or sera utilisé à cet effet les lundis et mercredis.
- ❖ Mr le Maire invite les élus à lire **l'article publié par le Réseau Cohérence** le 23/08/23 sur la question des commissions extramunicipales de Langon.

Prochain conseil le jeudi 5/10/23 à 19 h 30.

Fin de la séance à 21 h 00

Le Maire,

Jean Yves COLLEAUX

Le secrétaire de séance,

Christian COUPARD

