



# PROCES VERBAL

## Conseil Municipal

Séance du 27 novembre 2025

**Convoqués :** LE FAUCHEUR Laurent – LE MOAL Brigitte – SÉHAN Alain – ROUAULT Anne-Marie – GAUVAIN Michaël – LEFEBVRE Nathalie – TATON Bruno – DELVO SALAUN Rozenn – LE HEGARAT Valérie- THOMAS Gwénaël – TACQUET Marie-Blanche - MORICE Gildas– VINCENT Louis – ILLIEN Anne-Yvette – PIPART Fabrice – CORLAY Gérald – MARTIN Marie-Christine – MALLARGÉ Bernard - JOUY Nathalie.

**Absents :** CORLAY Gérald

PIPART Fabrice (pouvoir à DELVO SALAUN Rozenn)

MARTIN Marie-Christine

LE HEGARAT Valérie

**Secrétaire de séance :** VINCENT Louis

Le procès-verbal de la séance du 23 octobre est soumis à l'approbation du Conseil. Aucune remarque n'est formulée. Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

### 1/ Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU)

Agrée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est une opération d'ensemble. Elle dépasse le domaine de l'habitat en intégrant une dimension foncière, immobilière, sociale, environnementale et économique. Elle a pour objectif d'améliorer significativement les conditions de vie des habitants, grâce à une dynamique de réhabilitation, accompagnée par des actions parallèles en matière d'aménagement urbain, d'équipements publics et d'offres de services sur le territoire.

Une étude pré-opérationnelle, engagée en 2024, a permis d'évaluer la nécessité et l'intérêt de recourir ou non à ce dispositif sur les communes labellisées « Petites Villes de Demain » (PVD) du territoire, mais également sur d'autres communes de Leff Armor communauté. Ainsi l'étude a permis de définir les périmètres d'intervention, les objectifs en ciblant les adresses prioritaires et mettre en place un plan d'action sur les 3 communes PVD du territoire. Les communes de Bringolo, Goudelin, Lannebert, Le Merzer et Pommerit-le-Vicomte ont également repéré des adresses prioritaires et complexes sur leur territoire communal.

Au regard des conclusions de cette étude pré-opérationnelle, Leff Armor communauté, ainsi que les communes de Lanvollon, de Châtelaudren-Plouagat et de Plouha avaient donné un accord de principe pour le lancement d'une OPAH-RU multisite.

Afin de déterminer les conditions techniques et financières de mise en œuvre de cette opération, un projet de convention a été rédigé et doit être signé par les différentes parties prenantes : Leff Armor communauté, et les communes de Lanvollon, Châtelaudren-Plouagat, Plouha, Bringolo, Goudelin, Lannebert, Le Merzer et de Pommerit-le-Vicomte.

La Commission Locale de l'Habitat (CLAH), après analyse de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Bretagne (DREAL), a rendu le lundi 13 octobre 2025, un avis favorable sur le projet de convention d'OPAH-RU proposée par Leff Armor communauté.

Ce projet de convention, conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'Habitation - art. L 303-1, sera mis à disposition du public, avant signature, pendant une durée d'un mois.

**Périmètre et durée :**

Les périmètres d'intervention de l'OPAH-RU multisites portent sur les centres-villes de Lanvallon, Châtelaudren-Plouagat, et Plouha dont les contours figurent en annexe de la convention ainsi que sur les adresses prioritaires des communes de Bringolo, Goudelin, Lannebert, Le Merzer et Pommerit-le-Vicomte. L'OPAH-RU porte sur une durée de 5 ans.

**Objectifs :**

Les volets d'actions de l'OPAH-RU multisites sont conformes aux axes d'intervention de l'Anah et intègrent les spécificités de l'habitat ancien et la complexité de son tissu urbain. En termes quantitatifs, les objectifs définis pour le volet incitatif de l'opération visent la réhabilitation aidée de 77 logements sur les 5 ans, répartis comme suit :

	Lanvallon	Châtelaudren-Plouagat	Plouha	TOTAL OPAH-RU
Réhabilitation du parc occupé (Propriétaires occupants)	13	20	17	50
Réhabilitation du parc locatif (Propriétaires Bailleurs)	8	11	8	27
TOTAL dossiers agréés sur 5 ans	21	31	25	77

Ces objectifs quantitatifs sont détaillés au sein du projet de convention par axe d'intervention et sur la durée de l'opération.

L'étude pré-opérationnelle a aussi permis de cibler précisément les secteurs et immeubles prioritaires nécessitant une action publique renforcée voire coercitive. Ainsi, 22 immeubles devraient faire l'objet de procédures spécifiques de résorption l'habitat dégradé (Opération de Restauration Immobilière, DUP Vivien, autres arrêtés spécifiques).

Collectivité	Adresses prioritaires
Lanvallon	6
Châtelaudren-Plouagat	4
Plouha	5
Lannebert	2
Bringolo	1
Goudelin	1
Le Merzer	1
Pommerit-le-Vicomte	2
<b>Total</b>	<b>22</b>

**Mise en œuvre et suivi animation de l'opération :**

Leff Armor communauté est le maître d'ouvrage de l'opération et sera chargée de piloter l'OPAH-RU multisites, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Pour mener à bien cette opération et son programme d'actions, Leff Armor communauté va confier l'animation de l'OPAH-RU à un opérateur privé conformément au code des marchés publics. Les communes, quant à elles,

mettent en œuvre les opérations du volet coercitif (procédures administratives, arrêtés, délibérations, acquisitions s'il y a lieu) et les missions complémentaires avec l'appui de l'opérateur retenu et l'expertise des services de Leff Armor communauté.

**Modalités de financements de l'opération :**

La convention prévoit des engagements financiers pour :

- *les aides aux financements des travaux :*

- les aides déléguées de l'Anah : enveloppe réservée de 1 573 200 € d'aides aux travaux à destination des propriétaires. En complément, des aides nationales de l'Anah (hors enveloppe déléguée) pourront être sollicitées pour financer les opérations spécifiques de lutte contre l'habitat indigne (financements RHI - THIRORI).
- les aides propres de Leff Armor communauté : abondement des aides de l'Anah à hauteur de 106 700 € selon les modalités définies dans la convention.
- les aides propres de la commune de Châtelaudren-Plouagat : abondement des aides de l'Anah à hauteur de 43 325 € selon les modalités définies dans la convention.
- les aides propres de la commune de Lanvollon : abondement des aides de l'Anah à hauteur de 34 813 € selon les modalités définies dans la convention.
- les aides propres de la commune de Plouha : abondement des aides de l'Anah à hauteur de 28 563 € selon les modalités définies dans la convention.

- *le financement de l'ingénierie de suivi-animation :*

- Le coût de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU multisites a été estimé à un total de 1 084 296 € TTC pour la durée du programme (5 ans). Il sera pris en charge par l'ensemble des collectivités impliquées, mais donne lieu à des subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) à hauteur de 50% de la dépense HT auxquelles s'ajoutent des primes variables.

Collectivité	Ingénierie / 5 ans
Leff Armor communauté	127 093,00 €
Lanvollon	121 860,00 €
Châtelaudren-Plouagat	121 860,00 €
Plouha	121 860,00 €
Lannebert	4 485,00 €
Bringolo	2 242,50 €
Goudelin	2 242,50 €
Le Merzer	2 242,50 €
Pommerit-le-Vicomte	4 485,00 €
ANAH	575 926,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 084 296 € TTC</b>

Le conseil municipal, à l'unanimité,

- approuve les termes de la convention relative à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain pour une durée de cinq ans
- autorise M. le Maire à signer ladite convention et ses avenants éventuels ;
- autorise M. le Maire à solliciter les subventions correspondantes aux actions d'accompagnement auprès de l'ANAH, l'Etat et autres financeurs.

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de la Commune

## **2/ Renouvellement de la Convention Territoriale Globale avec la CAF pour la période 2026**

Le Schéma Territorial de Services aux Familles fixant les grandes orientations du territoire en matière de petite enfance et de parentalité a été mis en oeuvre sur le territoire de Leff Armor communauté sur la période 2019-2023. Depuis 2021, la Caisse d'Allocations Familiales a rendu obligatoire la signature à l'échelle des intercommunalités d'une Convention Territoriale Globale (CTG). Cette démarche vise à mettre les ressources de la CAF, tant financières que d'ingénierie, au service d'une offre territoriale de services complète, innovante et de qualité aux familles. Une première convention portant sur les thématiques jeunesse, accès aux droits, cadre de vie et lien social a été signée par Leff Armor communauté et l'ensemble des communes pour la période 2021-2025.

Ces deux documents cadre ont permis la réalisation de nombreuses actions au bénéfice des familles du territoire : réalisation d'un diagnostic sur la jeunesse, mise en place d'une convention PS Jeunes avec la CAF, développement de l'engagement des jeunes à travers le dispositif Pass'Engagement, amélioration et adaptation de la communication pour limiter le non recours aux droits, soutien au réseau associatif local et mise en avant du bénévolat notamment lors du forum des associations.

Il est proposé de fusionner les 2 stratégies en réalisant une nouvelle convention (CTG 2026-2030) assortie d'un schéma directeur unique, nommé pour plus de lisibilité : « **Projet Social et Familial de Territoire** ». En lien avec les missions de la CAF et les compétences de Leff Armor communauté, 4 thématiques ont été retenues pour cette nouvelle convention :

- jeunesse,
- accès aux droits,
- enfance et inclusion,
- petite enfance.

Tout au long de l'année 2025, une démarche participative de concertation réunissant élus, institutions, acteurs associatifs et professionnels s'est déroulée avec 3 objectifs :

- définir les enjeux pour la nouvelle période, partager les éléments de connaissance, les diagnostics existants, entre les différents acteurs pour une acculturation commune, fixer des priorités d'intervention autour des 4 thématiques retenues sur 2026-2030 par le biais d'un document cadre (le nouveau PSFT).

Ce nouveau document permet de proposer 30 actions à mettre en oeuvre sur le territoire pour la période 2026-2030.

Un Comité de pilotage composé d'élus de Leff Armor communauté et des communes, de représentants de la CAF et de la MSA ainsi que du Conseil départemental des Côtes d'Armor se réunira à minima une fois par an pour mesurer l'avancée des actions.

La commune autorise à l'unanimité M. le Maire à signer la nouvelle convention permettant ainsi et en fonction des services ou projets, de bénéficier du soutien de la CAF.

## **3/ Convention « Application du Droit des sols » (ADS)**

Depuis 2018, Leff Armor Communauté a mis en place un service commun d'Application du Droit des Sols (ADS) chargé d'assurer l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les communes volontaires : permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme, etc.

La commune de Goudelin fait partie des communes ayant choisi de confier cette mission à la communauté de communes afin d'assurer une instruction sécurisée, une application homogène du droit de l'urbanisme.

Le service est ainsi un accompagnement technique et juridique pour le maire, qui reste l'autorité compétente pour signer les actes.

La convention actuellement en vigueur arrive à échéance au 31 décembre 2024, d'où la nécessité de conclure une nouvelle convention pour la période 2025-2027.

La convention fixe les modalités par lesquelles Leff Armor Communauté met à disposition de la commune :

- l'instruction complète des demandes d'autorisation d'urbanisme qui relèvent de la compétence du maire,
- la préparation des projets de décisions (accord, refus, sursis, majoration de délai...),
- la consultation des services extérieurs,
- la gestion des échanges via le logiciel OPEN ADS,
- un accompagnement technique et juridique.

Le maire reste l'autorité signataire et assure l'accueil de premier niveau des administrés.

→ Sont instruits par le service commun ADS :

- Certificats d'urbanisme (CUa et CUb)
- Déclarations préalables
- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Permis de démolir
- Enseignes (déclarations préalables)
- Prorogations, transferts et retraits des dossiers déjà instruits

Les autorisations relatives aux ERP non liées à un permis de construire restent du ressort de la commune.

→ Le financement du service repose sur deux parts :

- Une part variable

Basée sur le nombre de dossiers déposés par la commune, pondérés selon la grille suivante :

- Certificat d'urbanisme a = 0.2
- Certificat d'urbanisme b = 0.4
- Déclaration préalable = 0.7
- Enseigne = 0.7
- Permis de démolir = 0.8
- Permis de construire = 1
- Permis d'aménager = 1.2

Cette méthode permet de prendre en compte la charge réelle d'instruction.

- Une part forfaitaire

Basée sur le nombre d'habitants de la commune (INSEE N-1).

Ces contributions sont intégrées dans les attributions de compensation et révisées annuellement par la CLECT. La convention est conclue pour 3 ans, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2027, avec reconduction tacite. Elle peut être dénoncée avec un préavis de six mois, après délibération de l'un des organes délibérants.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, approuve la convention de mise à disposition du service commun ADS pour 2025-2027 et autorise M. le Maire à la signer ainsi qu'à accomplir toutes les démarches nécessaires.

#### **4/ Instauration des heures complémentaires et supplémentaires**

Pour rappel, les Heures Complémentaires (HC) sont faites par les agents à temps non complet. Elles sont accomplies jusqu'à hauteur d'un temps complet (35h). Elles ne peuvent être que rémunérées et ne peuvent pas faire l'objet d'un repos compensateur.

Les Heures Supplémentaires (HS) sont faites par les agents à temps non complet à partir de la 36e heure et par les agents à temps complet à partir de la 36e heure. Elles ne peuvent être effectuées que par les agents de catégorie B ou C (sauf exceptions dans la filière médico-sociale ou pour certains contractuels). Le nombre maximal d'HS est de 25 heures par mois pour les agents à temps complet (proratisé pour le temps partiel).

L'organe délibérant fixe la liste des emplois ouvrant droit aux IHTS et les conditions d'une éventuelle majoration du temps de récupération (repos compensateur).

L'adoption de la délibération nécessite l'avis préalable du comité technique.

Les services communaux peuvent être confrontés à des absences imprévues, à un surcroit d'activité, (périodes électorales, projets exceptionnels) ...

Afin de gérer les urgences et finaliser les dossiers prioritaires, la mise en place des Indemnités Horaires de travaux supplémentaires est rendue indispensable pour maintenir la continuité du service.

Ces heures résultent d'une situation exceptionnelle et sont non reconductibles dans le cadre normal du fonctionnement du service.

Il est précisé qu'une attention particulière sera portée à l'optimisation des moyens pour en éviter le renouvellement.

Après avis favorable de la commission du Personnel et du Comité Social Territorial (CST), il est décidé, à l'unanimité,

- d'instaurer les HC et de choisir de ne pas les majorer
- d'instaurer les IHTS pour l'ensemble des cadres d'emplois de la collectivité
- de retenir le repos compensateur seul, comme mode de compensation des HS
- d'instaurer la majoration du temps de récupération des HS (100% de nuit et 2/3 le dimanche/jour férié).
- de préciser que le mode de contrôle des HS sera basé sur un décompte déclaratif contrôlable

## 5/ Modification des statuts de Leff Armor

Vu les statuts de la communauté de communes Leff Armor communauté et considérant que la formulation et le contenu de certaines compétences communautaires ont connu récemment des évolutions législatives, doctrinales et jurisprudentielles, il convient de tenir compte en proposant des modifications au sein des statuts de Leff Armor Communauté.

Ces évolutions concernent plus particulièrement quatre compétences statutaires de la Communauté de communes.

La compétence légale obligatoire des communautés de communes en matière de tourisme mentionne désormais le caractère partagé de la compétence animation touristique si bien qu'il apparaît pertinent d'adapter la formulation des statuts de Leff Armor Communauté sur ce point.

Par ailleurs, la Communauté exerçant, à la date de publication de la loi n° 2025-327 du 11 avril 2025, les compétences eau et assainissement en intégralité et pour l'ensemble de ses communes membres, celles-ci constituent des compétences obligatoires qu'il importe de formuler comme telles dans les statuts, sans autre forme de précision ou restriction,

Considérant que la jurisprudence récente conduit à considérer que la gestion des ouvrages de voirie et réseaux situés dans les zones d'activité économique communautaires ne relève pas de plein droit de la Communauté de communes au seul motif de sa compétence ZAE, ce qui implique, pour sécuriser ses interventions en la matière, d'intégrer dans ses statuts une compétence supplémentaire en matière de voirie d'intérêt communautaire, qui devra faire l'objet d'une délibération définissant ce qui, précisément, relève de l'intérêt communautaire et donc de la compétence de Leff Armor Communauté,

Considérant, enfin, que la Communauté de communes détient une compétence facultative en matière de petite enfance qui, compte tenu des évolutions législatives et réglementaires récentes, est amenée à évoluer de deux manières :

- D'une part en remplaçant dans les statuts la référence aux relais assistants maternels en retenant désormais l'appellation « relais petite enfance »,

- D'autre part en ajoutant au sein de cette même compétence la référence à la qualité d'autorité organisatrice de l'accueil du jeune enfant et en incluant les quatre missions légales mentionnées à l'article L. 214-1-3 du Code de l'action sociale et des familles, la Communauté exerçant d'ores et déjà, à travers sa compétence facultative, les missions en cause,

Considérant que les modifications statutaires susvisées nécessitent, pour pouvoir faire l'objet d'un arrêté préfectoral, non seulement l'approbation du conseil communautaire mais aussi l'accord d'une majorité qualifiée de communes membres (deux tiers au moins des conseils municipaux des communes représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci ou la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population, étant rappelé que la commune la plus peuplée ne dispose pas d'un droit de veto car elle ne constitue pas le quart de la population totale de la Communauté), Considérant que, si les communes disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer sur les modifications statutaires envisagées, le représentant de l'Etat peut prendre son arrêté avant l'achèvement du délai en cause si les conditions de majorité qualifiée susvisées sont d'ores et déjà remplies,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil municipal approuve les statuts de Leff Armor communauté ainsi présentés et autorise M. le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

## 6/ Informations diverses

- Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public 2024 :

\* Eau potable : Harmonisation progressive des tarifs depuis les regroupements successifs de syndicats.

Tarification unique prévue à partir de 2026. Fin de toutes les anciennes régies.

\* Assainissement collectif : 9500 abonnés. Légère augmentation due aux nouveaux lotissements. Pas d'extensions de réseaux prévues, notamment pour des raisons de capacité de traitement des stations. Normes DDTM renforcées depuis 2023.

\* Assainissement non collectif : 52 % des installations non conformes (non-conformité ne signifie pas pollution systématique). Mise en demeure immédiate si pollution avérée. Contrôle obligatoire lors des ventes immobilières. Amendes instaurées en cas de refus de contrôle ou de non-réalisation des travaux.

L'assemblée a pris acte des rapports transmis.

- Téléthon : Organisation des 5 et 6 décembre 2025.

Bénévoles nécessaires : 8h30 – 9h15 : mise en place des parcours de motricité (TPS / MS).

19h00 : inscriptions (4 binômes).

Sécurité du parcours : plusieurs élus se portent volontaires.

Les associations assureront leurs animations habituelles.

- Marché de Noël : 14 décembre 2025

Besoin de bénévoles :

Samedi 13 décembre à 11h : installation tables/chaises.

Samedi 14 décembre à 14h : aménagement et décoration.

Dimanche 14 décembre après 18h15 : rangement.

- Sainte-Barbe : cérémonie samedi 20 décembre à 18h30 sur l'esplanade de la salle des fêtes, suivie d'un moment convivial.

- Point sur les travaux :

\* aménagement de la rue de Poul Ranet : changements de réseaux d'eau potable. Nombreuses découvertes imprévues (réseaux non cartographiés). Enrobés prévus les 4 et 5 décembre (si météo favorable).

Réseaux et fouilles terminés pour le 19 décembre (entreprise Colas TP).

Reprise du chantier le 6 janvier pour les bordures et pavages.

\* Route de Tressignaux : commencement des travaux le 3 décembre pour 4 à 8 jours.

- Problème Enedis devant le cimetière (réparation provisoire).
- Coupures fibre fréquentes : problèmes liés à l'opérateur, non aux travaux.
- Projet d'extension de la zone d'activité de Kéribot : Leff Armor communauté propose d'acquérir la parcelle cadastrée ZE 117 (CCAS) d'une superficie de 11680 m<sup>2</sup>, au prix de 58 400 € (5 €/m<sup>2</sup>) et la parcelle cadastrée ZE 194 (Commune) d'une superficie de 2 127 m<sup>2</sup> (Prix identique au mètre carré).  
Le CCAS cédera au préalable sa parcelle à la commune afin de permettre l'utilisation des recettes dans le budget général. Accord de principe adopté à l'unanimité.
- Départ de Nathalie Jouy (20h15)
- Possibilité d'acquisition d'un hangar (succession - proche de la mairie) : Hangar de 636 m<sup>2</sup>, parcelle distincte de la maison. Vente envisagée dans le cadre d'une succession. Réflexion ouverte sur l'intérêt pour la commune (stockage, locaux associatifs...). Aucun vote, simple prise d'acte.
- Point PLUiH : Enquête publique en cours. Peu de remarques dans les communes. Seule modification concernant la commune : réduction du périmètre du STECAL du moto cross (maintien uniquement autour des bâtiments existants).
- Problématique du « rodeur » : une pétition de 18 signatures a été déposée. A priori, plusieurs signataires ne se rappellent pas de l'avoir signée. Gendarmerie mobilisée, mais enquête difficile (individu vigilant, zones dispersées). La presse nationale s'en est saisie. Le Maire rappelle que la commune n'a ni les moyens ni le droit de mener des opérations et que la sécurité reste une compétence régionale.
- Bulletin municipal : disponible vendredi 19 décembre et distribué pendant les vacances de Noël.
- Prochain conseil municipal : le jeudi 18 décembre 2025 à 19h00.
- Fin du conseil à 20 h 30.

Le Maire,

Laurent LE FAUCHEUR




Le secrétaire de séance,

Louis VINCENT


