

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL de SAINT-NICOLAS-DU-PELEM DU 16 juin 2026

Ordre du jour :

1. **Réhabilitation de l'îlot mairie : Validation des esquisses du projet**
2. **Réhabilitation de l'îlot mairie : marché de Prestations de contrôle technique**
3. **Réhabilitation de l'îlot mairie : marché de Prestations de Coordination Sécurité et Protection de la Santé**
4. **Affaire foncière : régularisations foncières Place Kreisker**
5. **Décisions prises par le maire dans le cadre des délégations consenties par le conseil municipal**
6. **Questions diverses**

-
- **Le seize juin deux mille vingt-six**, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué le neuf juin deux mille vingt-six, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, **sous la présidence de Catherine BOUDIAF, Maire.**

Présents : BOUDIAF Catherine, PETIT Alexandre, LE TOUZE Chantal, LOUIS Mathieu, FORTEAU-RIFFET Marie, PAVEN Thomas, CARPENTIER Philippe, FALHER Daniel, JAKUBOWSKI Christophe, ACCORINTI Agnès, GOUBIN Fanny, LORGUILLOUX Laurent, RODIER Julien, HEMMERT Liloé

Absents excusés : LE GALL Magali donnant pouvoir à PETIT Alexandre, DONTEVILLE Éric donnant pouvoir à LE TOUZE Chantal, LE BONNIEC Valérie donnant pouvoir à FALHER Daniel, ANDERSON Sabine donnant pouvoir à FORTEAU-RIFFET Marie, LE POAC Aurélie

- **Date de convocation :** 09/06/2026

- La séance ouvre à 20 h 00.
- Conformément à l'article L 2121.18 du Code Général des Collectivités Territoriales, la séance a été publique.
- Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut valablement délibérer.
- **M. CARPENTIER Philippe** a été désigné en qualité de secrétaire de séance, conformément à l'article L 2121.15 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **Ajout d'une question à l'ordre du jour** : Transfert de la compétence assainissement transfert des résultats du budget annexe assainissement de la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem à la CCKB – **Accord à l'unanimité.**
- Adoption du Procès-Verbal du Conseil Municipal du 5 juin 2026 à l'unanimité.

1. Réhabilitation de l'îlot mairie : Validation des esquisses du projet

Madame Le Maire rappelle le projet de réhabilitation de l'îlot mairie dont l'objectif est de redynamiser le centre bourg en adaptant le bâti ancien aux exigences actuelles, en améliorant l'accueil du public et en développant de nouveaux usages notamment en lien avec la culture.

Le projet a été priorisé comme suit :

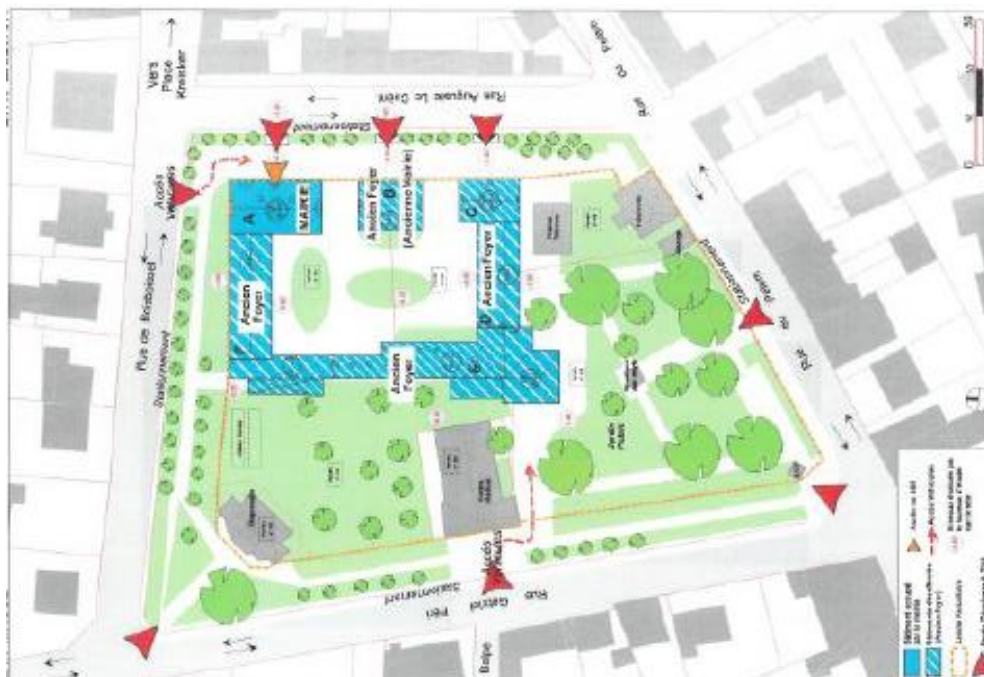
Tranche ferme :

- Le bâtiment mairie actuel réhabilité (bâtiment A).
- L'ancienne mairie réaménagée en salle du conseil (bâtiment B) avec une liaison couverte depuis la mairie.
- La déconstruction de l'ancien foyer logement (bâtiment E)
- VRD, réseaux et aménagement d'un parking de proximité

Tranche optionnelle 1 : Implantation d'une médiathèque dans le bâtiment F avec un accès indépendant de la mairie, réseaux et aménagement du cœur d'îlot

Tranche optionnelle 2 : Pérennisation du bâtiment C (anciens logements) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert.

Tranche optionnelle 3 : Pérennisation du bâtiment D (ancien foyer logement) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert.



L'objet de l'opération est donc :

- La valorisation et la pérennisation du bâti existant au regard des pathologies constatées (structure, amiante, radon etc.)
- L'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti
- L'amélioration de l'accueil du public et du confort des personnels et élus municipaux
- L'amélioration de l'attractivité du lieu en y associant de nouvelles activités et en requalifiant les abords

Madame le maire rappelle la délibération n°2025 11 03 du 18 novembre 2025 relative à l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre au groupement dont le mandataire est la SARL RUBIN Associés dans le cadre de ce projet.

Le 13 mai 2026, le maître d'œuvre a présenté le DIAG/Esquisse à la commission Bâtiments communaux, logements, économie d'énergie.

Madame Le Maire donne la parole à M. Tangui RUBIN, architecte, pour la présentation du diagnostic/esquisse.

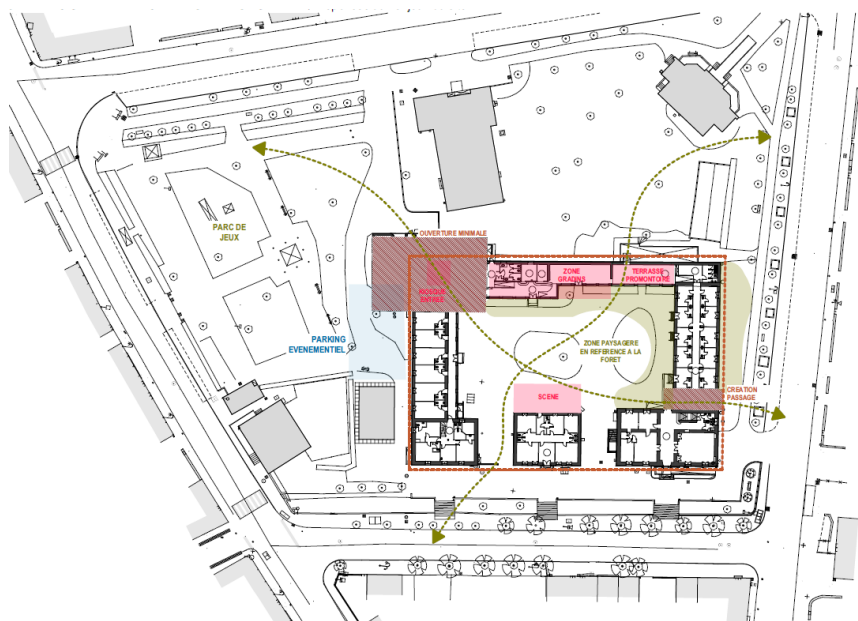
M. Tangui RUBIN : « L'équipe de maîtrise a réalisé une analyse patrimoniale pour définir le caractère spécifique du lieu : une enceinte fermée avec un parc. Le site a un caractère paysager pré existant très intéressant. Notre objectif est de préserver le caractère patrimonial des bâtiments à l'intérieur comme à l'extérieur. Une mise en valeur du site est nécessaire pour valoriser le patrimoine.

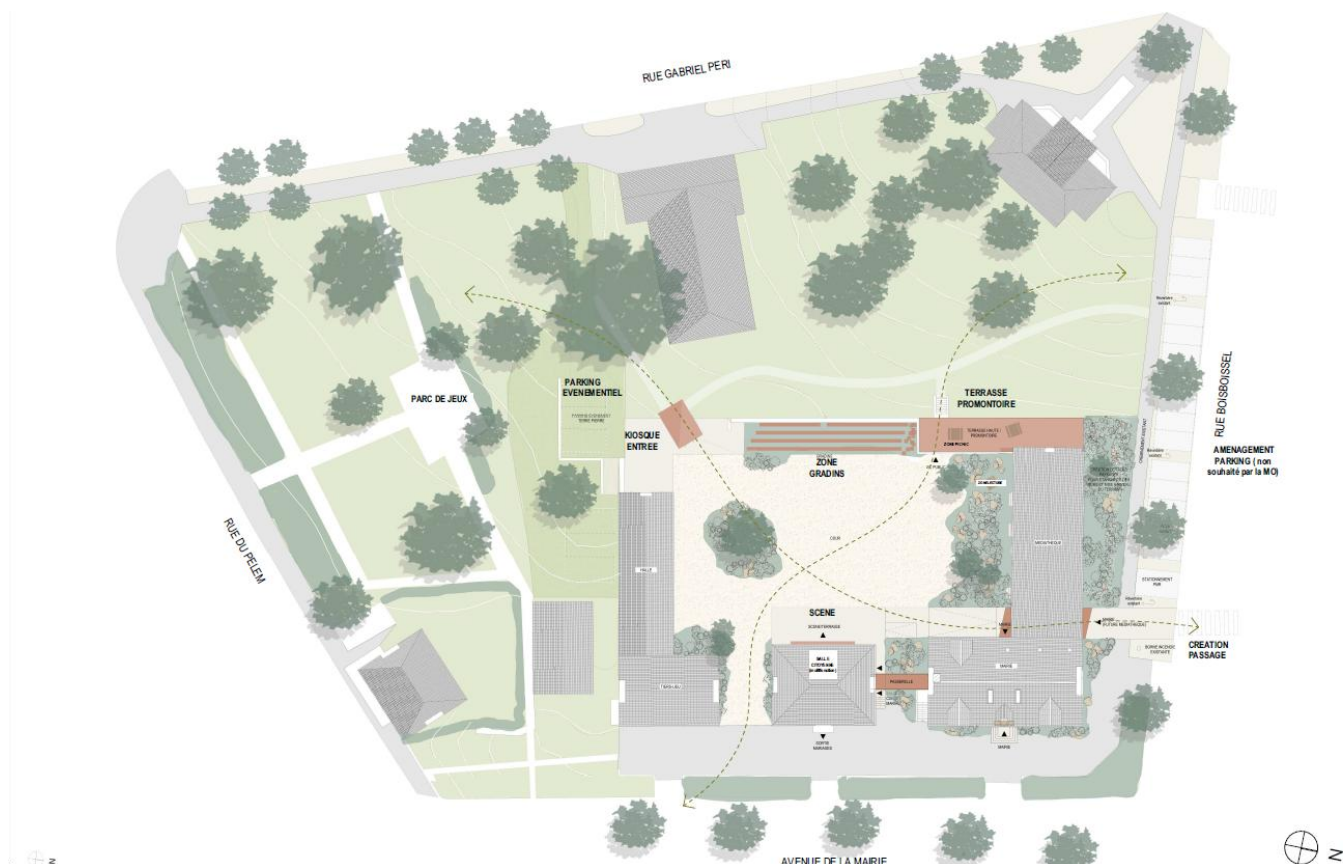
Nous avons également fait l'analyse paysagère du site en incluant les flux piétons et le stationnement.

La réhabilitation paysagère de l'îlot est une opportunité pour créer un nouvel espace de vie avec sa place centrale dans le bourg où pourront se dérouler des événements culturels, associatifs ou commerciaux (marchés, brocantes, sports, concerts, spectacles). Nous proposons de ne pas démolir en totalité le bâtiment E qui reste là en partie pour constituer une enceinte. Nous proposons une ouverture du site par des percements avec un passage couvert par la rue de Boisboissel, la conservation de l'escalier intérieur en pierre du bâtiment E qui deviendra un escalier extérieur. Face au bâtiment E, nous proposons l'idée d'une scène.

Dans un 1^{er} temps, il s'agit de :

- Réaliser la rénovation de la mairie et de l'ancienne mairie qui seront liées par une petite passerelle couverte
- Valoriser l'espace extérieur du centre de l'îlot avec la création d'une terrasse promontoire qui ouvrirait le site vers la rue G. Péri, et des gradins. Cet ensemble permet de garder l'esprit d'enceinte au projet.

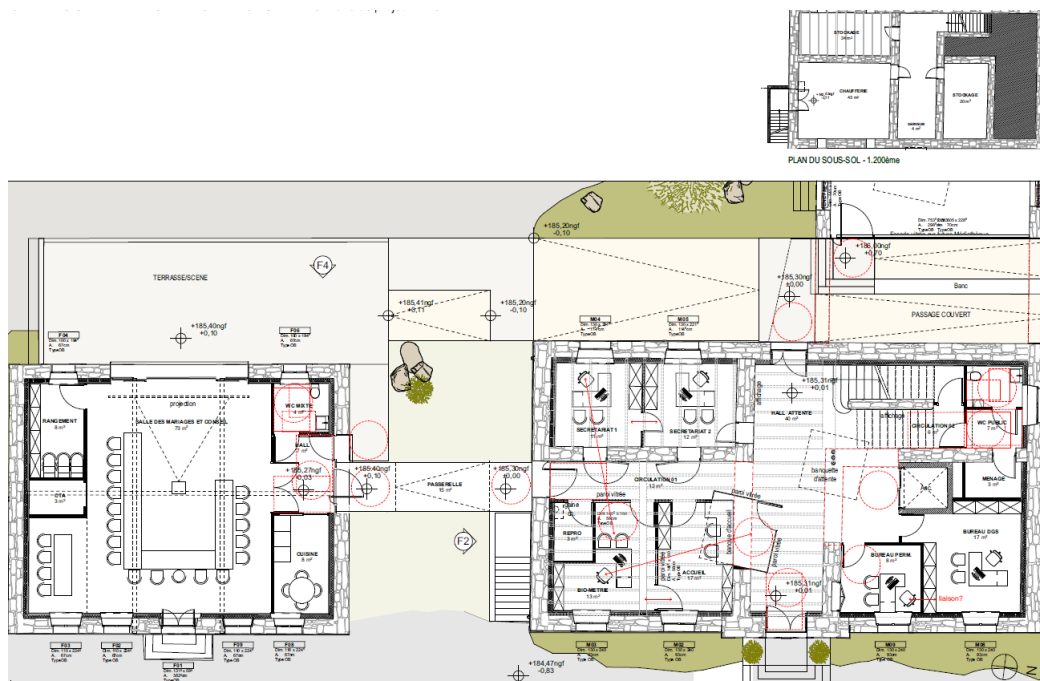




Le passage donnant sur la rue de Boisboissel permet de traiter toute l'accessibilité vers la mairie. Le passage se poursuit par un « quai » et se termine en « scène/terrasse » devant la salle citoyenne (salle du conseil, salle des mariages).

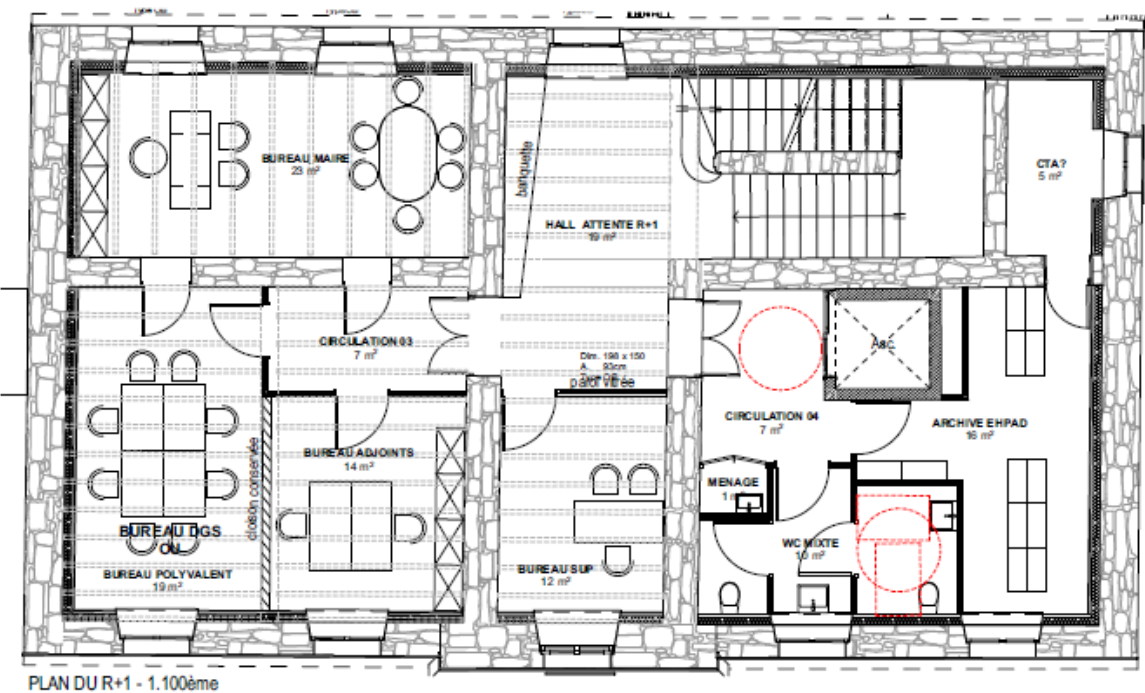
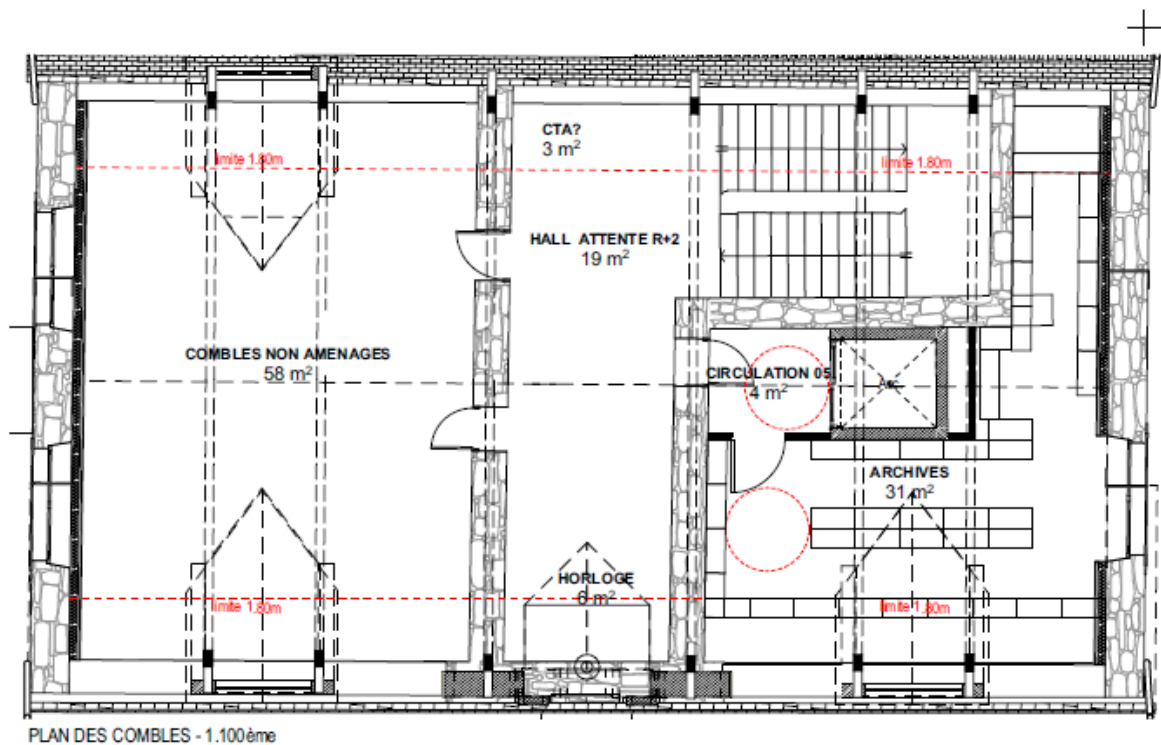
Dans un 2nd temps (tranches optionnelles), nous proposons une halle couverte dans le bâtiment D.

Concernant l'organisation de la mairie, nous réaffectons la partie administration en RDC et la création d'un hall qui mettra en valeur l'escalier ornemental en granit. Les aménagements proposés sont simples et en fonction de l'emplacement des murs porteurs. La création d'une passerelle vers la salle citoyenne permettra l'accès des bureaux « administration » par l'intérieur du bâtiment. Une grande salle citoyenne au centre du bâtiment B est proposée, avec de part et d'autre un espace pause, des sanitaires, le local CTA, un local de stockage et un espace pour les journalistes pour les séances du conseil municipal.



Le 1^{er} étage accueillera les bureaux des élus, des locaux techniques et le local CTA.

Dans les combles, on trouvera le local archives et il est proposé une mise en valeur de l'horloge.



Au sous-sol : locaux techniques et chaufferie bois à pellets.

Pour les extérieurs, nous proposons de ramener une végétation plus luxuriante dans le cœur de l'îlot afin de rappeler les bois qui entourent le bourg ».





Pour faire suite à la présentation de M. RUBIN, les membres du conseil municipal souhaitent des précisions.

Monsieur Christophe JAKUBOWSKI : « Est-ce que la salle des mariages (salle citoyenne) et la cour pourront être privatisées pour des évènements ? »

Madame le Maire : « Ce n'est pas l'idée du projet. C'est un espace public. »

Madame Agnès ACCORINTI : « Quelle est la superficie de la cour intérieure ? »

Monsieur Tangui RUBIN : « Elle ne sera pas beaucoup plus grande qu'actuellement car il n'y a pas beaucoup de démolition. »

Madame le maire : « La cour sera ouverte vers le jardin public. Il y a aussi la notion de la halle prévue dans la dernière tranche. »

Monsieur Tangui RUBIN : « L'idée est de purger le bâtiment D qui permettra à chaque manifestation de s'approprier le lieu en fonction de ses besoins. »

Madame Le Maire : « Il faut rappeler l'importance des gradins pour des évènements. »

Monsieur Julien RODIER : « Où sera l'accès du bâtiment C Tiers lieux ? »

Monsieur Alexandre PETIT : « Ce bâtiment est prévu en dernière phase, il ne fait pas partie du diagnostic de la tranche ferme. Ce sera réfléchi lors du diagnostic de la tranche optionnelle correspondante. »

Madame le maire : « Cela fait un moment que la commission bâtiment travaille sur ce projet. On a souhaité valoriser la mairie historique avec la fonction de salle du conseil/salle des mariages/salle citoyenne. »

Monsieur Alexandre PETIT : « Des subventions sont accordées pour les salles multi-usages. »

Monsieur Tangui RUBIN : « L'objectif de la tranche ferme est également d'isoler les bâtiments pour réaliser des économies d'énergie. Nous effectuons également un travail de conservation de certains éléments existants quand cela est possible (portes, fenêtres, planchers...). Il faudra renforcer certains planchers, par exemple celui des archives. Il reste la question du déménagement de la mairie actuelle. »

Monsieur Mathieu LOUIS : « Le déménagement est prévu pour décembre, mais nous commençons dès cet été car on doit déplacer des associations de l'espace du Daourit qui accueillera la mairie provisoire. »

Madame Le maire : « Nous avons bien anticipé le déménagement. »

Madame Chantal LE TOUZE : « Les placards seront intégrés dans les bureaux ? »

Monsieur Tangui RUBIN : « Oui, cela va être affinée en phase APS (Avant-Projet Sommaire). »

Monsieur Mathieu LOUIS : « Les accès secours ont bien été pris en compte ? »

Madame le maire : « Cela a été vu lors des commissions bâtiments. L'accès se fera entre le jardin public et le cabinet médical. »

Monsieur Tangui RUBIN : « L'accès livraison, véhicules de secours et techniques, est effectivement prévu entre le jardin public et le cabinet médical. Il y a déjà un cheminement existant. »

Madame Agnès ACCORINTI : « Quelle est la durée des travaux pour cette tranche ? »

Monsieur Tangui RUBIN : « La livraison est prévue pour juillet 2028 avec le démarrage de la tranche optionnelle 1 (médiathèque) en cours de phase 1. »

Madame le Maire : « je vous rappelle que le projet est prévu par tranche :

Tranche ferme :

- Le bâtiment mairie actuel réhabilité (bâtiment A).
- L'ancienne mairie réaménagée en salle du conseil (bâtiment B) avec une liaison couverte depuis la mairie.
- La déconstruction de l'ancien foyer logement (bâtiment E)
- VRD, réseaux et aménagement d'un parking de proximité

Tranche optionnelle 1 : Implantation d'une médiathèque dans le bâtiment F avec un accès indépendant de la mairie, réseaux et aménagement du cœur d'îlot

Tranche optionnelle 2 : Pérennisation du bâtiment C (anciens logements) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert.

Tranche optionnelle 3 : Pérennisation du bâtiment D (ancien foyer logement) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert. »

Madame Le Maire rappelle les grandes lignes du diagnostic/Esquisses :

Les intentions générales de l'équipe de maîtrise d'œuvre sont les suivantes :

- **Valorisation du patrimoine :** Préserver et valoriser cet ensemble patrimonial de qualité, en limitant les interventions architecturales aux stricts besoins de transformation des bâtiments pour des adaptations fonctionnelles. La qualité architecturale présente sur les rues sera donc à maintenir, tandis que l'enjeu du cœur d'îlot sera de purger les bâtiments dégradés selon les objectifs d'aménagement paysagers du site.
- **Perspective dans le bourg et valorisation de l'enceinte :** Afin de faire vivre le lieu et d'apporter de nouveaux usages pour les habitants, l'équipe de maîtrise d'œuvre propose de nouvelles traversées de l'îlot par la démolition ou les passages à travers les bâtiments existants ou à créer. L'intention est de permettre aux habitants de s'approprier le lieu tout en préservant la force de cette ancienne enceinte d'école.
- **Une nouvelle centralité pour un nouveau lieu de vie pour les habitants :** L'équipe de maîtrise d'œuvre propose de créer une nouvelle centralité pour la ville, une nouvelle place de manifestations publiques. Autrefois privatisée par ses anciennes fonctions, la transformation du site vise à accueillir des concerts, des spectacles et fest-noz, du cinéma de plein air, des concours de boules ou autres manifestations sportives, des brocantes ou toutes autres manifestations favorisant e vivre ensemble.
- **Une intervention paysagère :** Cette transformation du site sera accompagnée d'un traitement paysager renforçant l'idée d'îlot, et sera une mise en perspective des forêts alentours caractéristiques de la commune. Une ambiance de sous-bois grâce à des enrochements, des mousses et fougères, des arbres d'essences locales, permettra d'enraciner le projet dans son contexte plus large.

LE PÔLE ENBLÉMATIQUE DE LA MAIRIE-SALLE CITOYENNE ET L'OUVERTURE DU SITE

Occupation de l'espace et renforcement des bâtiments historiques – Le projet Mairie prévoit de valoriser l'architecture existante en premier lieu en occupant le maximum des surfaces disponibles. Les activités principales se dérouleront dans la mairie actuelle où tous les locaux seront accessibles grâce à la mise en place d'un ascenseur. L'ancienne mairie sera occupée par la nouvelle salle du conseil, dénommée salle citoyenne. En effet, cette nouvelle salle reliée par une passerelle discrète, disposera de tous les locaux annexes (Hall, Sanitaires, Rangement, Office) pour être à la fois parfaitement adaptée aux réunions des conseils municipaux et aux cérémonies de mariage (ouverture du hall pour accueillir plus de public en cas de nécessité, et ouverture d'une grande baie vitrée pour valoriser la nouvelle place depuis la salle et ouvrir la salle pour les mariages) ; mais son indépendance notamment par des accès multiples pourra également permettre une occupation indépendante des fonctions mairie, pour les habitants de la commune.

Côté mairie, le maître d'œuvre propose le regroupement des fonctions administratives en rez-de-chaussée, tandis que le bureau du maire et de ses adjoints se retrouvent au premier étage. Un bureau polyvalent à l'étage permet une modularité, si le besoin d'un espace directement accessible depuis l'extérieur en RDC se fait sentir à l'avenir (Bureau DGS modulable). La centrale double-flux est située dans cette zone pour son positionnement central dans l'équipement afin de limiter les réseaux.

Au deuxième étage, les archives nécessitant moins de lumière et une reprise de plancher sont déplacées à l'arrière du bâtiment, le mécanisme de l'horloge sera mis en valeur par un châssis vitré, comme pour le petit bureau polyvalent du premier niveau.

Le sous-sol est quant à lui conservé en l'état, c'est-à-dire non occupé par des pièces chauffées. Il accueille la nouvelle chaufferie bois et son silo.

Amélioration des usages dans une transformation mesurée - L'objectif est de limiter les transformations pour conserver au maximum les planchers et les cloisons et plafonds, dans un but économique, acoustique, et pour préserver les portes, moulures, etc... dans la mesure du possible. Néanmoins, deux grands percements sont essentiels au projet ; le premier pour décroisonner le nouvel accueil vers le Hall existant, le second pour élargir largement le hall, afin d'une part de valoriser le magnifique escalier en pierre du bâtiment, et d'autre part pour faire de cet espace central une sorte d'agora publique, un lieu de partage et d'échange et pas seulement un lieu administratif.

Une démolition partielle et des percements soigneusement choisis – Le passage entre la mairie actuelle et la salle citoyenne et polyvalente étant fermé pour les besoins fonctionnels (passerelle de liaison), il a lieu de percer le bâtiment Nord du site (future Médiathèque) pour à la fois affirmer la transversalité des circulations de cet îlot Mairie, tout en signifiant la présence de cette nouvelle médiathèque. Ce nouveau passage sera également le nouvel accès pour les personnes à mobilité réduite de l'ensemble de l'équipement, grâce à un jeu de rampes-quai reliant tous les niveaux depuis le passage piétons décalé jusque à la nouvelle scène située sur la façade Ouest de la Salle citoyenne, en plein centre de l'espace public. Cette bande en béton texturé en cœur d'îlot, permettra de retrouver une simplicité de la façade principale Est, avec de simples escaliers en granit.

Le passage couvert de la médiathèque sera traité par une mixité d'ardoises et d'ardoises de verre, pour valoriser l'activité animant la toiture en soirée.

Afin d'ouvrir le site tout en préservant sa caractéristique d'enceinte au cœur de la ville, il est proposé une démolition partielle de l'aile Ouest en mauvais état. La maîtrise d'œuvre prévoit en effet de conserver en partie la zone Nord contiguë à la future Médiathèque, pour valoriser un panorama sur site en créant un balcon sur l'îlot. Elle préserve également l'escalier en pierre traversant ce bâtiment pour renforcer la transversalité des cheminements piétons extérieurs. Cet ensemble permettra de compléter les fonctions de la médiathèque si besoin, et de créer des sanitaires impératifs dans ce futur lieu public. Elle souhaite également conserver la partie Est en maçonnerie de pierre de cet ensemble bâti afin de préserver l'idée d'enceinte, et de limiter les vues sur la Maison médicale hors du site. En revanche, la démolition de l'angle Sud-Est permettra d'ouvrir le site pour une nouvelle traversée, et de créer une perspective sur le marronnier du parc. La conservation du mur en pierre permettra d'adosser des gradins tournés vers l'espace public et la scène, l'idée d'un kiosque ludique symbolisant la nouvelle entrée piétonne du site à travers le parc fonctionnera comme un point d'appel, un guichet, et renforcera l'idée d'enceinte.

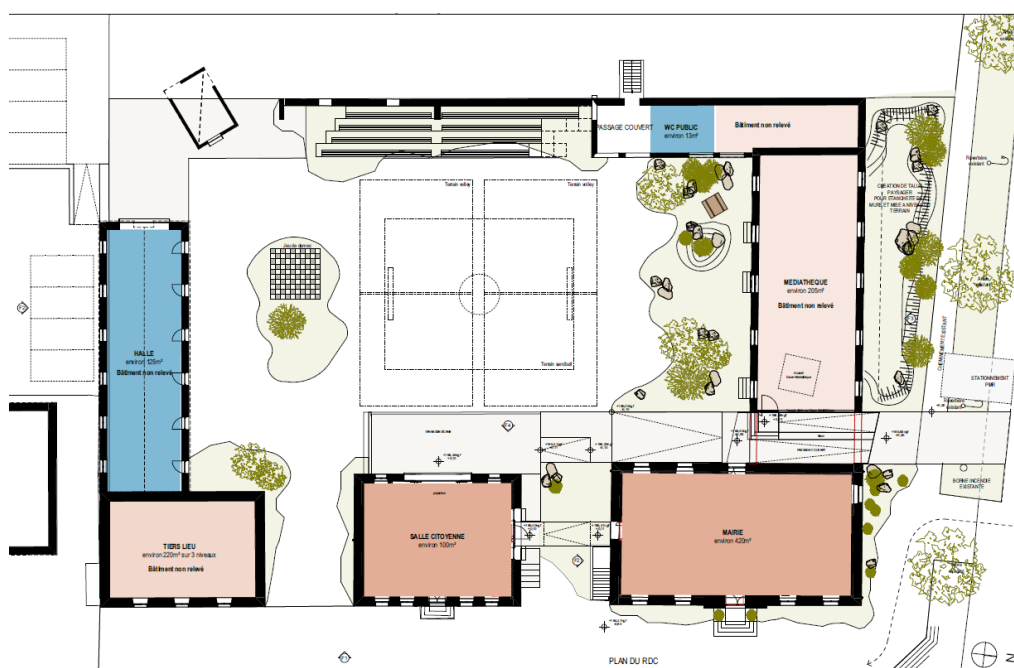
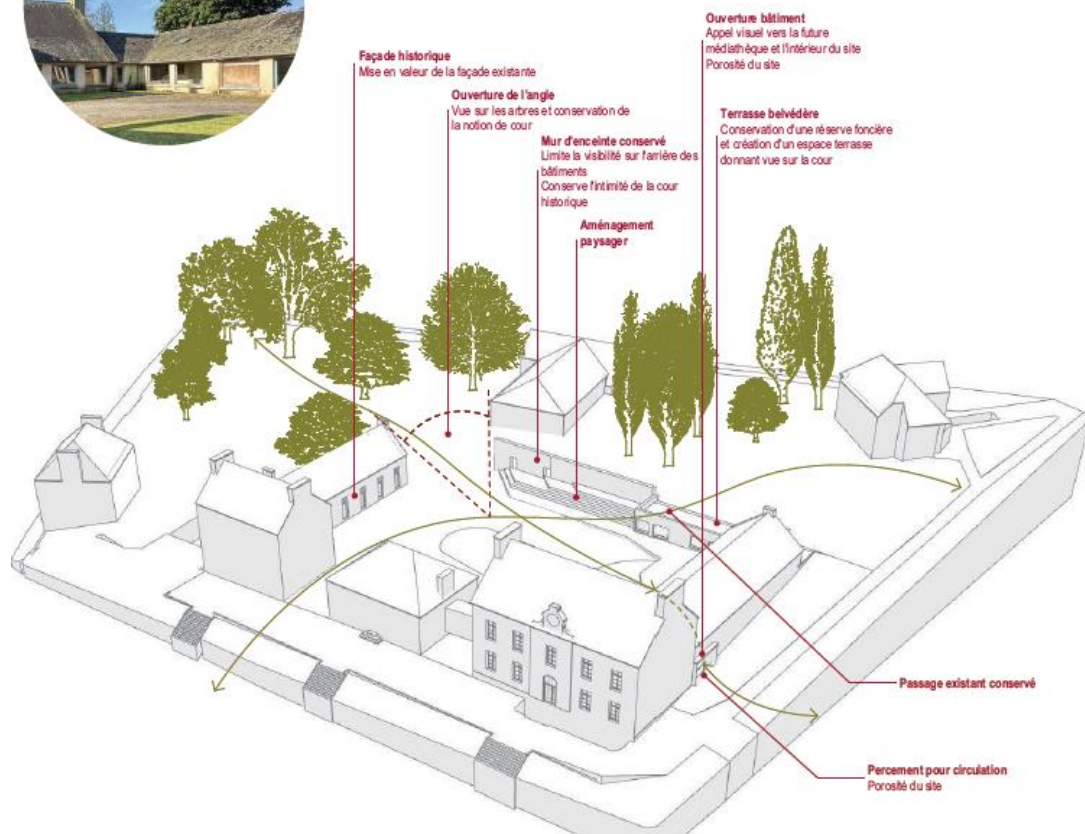


VALORISATION DE L'ENCEINTE AU COEUR DU BOURG

OUVERTURE DE L'ANGLE SUD VERS LE PARC ET LES ARBRES

CONSERVATION DE LA COUR

AMENAGEMENT PAYSAGER AU COEUR DE L'ÎLOT / gradins, scène, mobilier urbain...



Ainsi, au stade ESQUISSE, le montant prévisionnel des travaux est estimé à 1 734 662.50 € HT.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, **à l'unanimité, par 18 voix pour**, décide :

- De valider le diagnostic / esquisse en précisant au maître d'œuvre qu'il doit prendre en compte les observations émises lors de la commission du 13 mai 2026 à savoir :

- Salle citoyenne : l'office/cuisine étant mutualisé avec la mairie, l'accès devra être direct par la passerelle, à prévoir coté passerelle.
Revoir la surface du hall prévu.

L'emplacement du local CTA (Centrale de traitement de l'air) est à revoir.

Un escalier extérieur prévu en façade à supprimer, ainsi que la porte. La commission a indiqué qu'il n'était pas nécessaire de créer 2 portes.

- Déconstruction : les modes opératoires de déconstruction incluant la valorisation dans l'élimination des déchets sont à préciser.
- Mairie 2^{ème} étage : la configuration et le positionnement du local CTA est à confirmer par le BET fluides.
- Diagnostic énergétique et thermique : Les éléments concernant les performances et l'amélioration énergétique du bâti sont à transmettre.
- Place de manifestations publiques : la commune dispose de 2 boulodromes couverts et 2 boulodromes en plein air, aussi le site ne sera pas prévu pour accueillir des concours de boules.

2. Réhabilitation de l'îlot mairie : marché de Prestations de contrôle technique

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'îlot mairie, une mission de contrôle technique est nécessaire. Le contrôle technique intervient à la demande du maître de l'ouvrage et donne son avis à ce dernier sur les problèmes d'ordre technique, dans le cadre du contrat qui le lie à celui-ci. Cet avis porte notamment sur les problèmes qui concernent la solidité de l'ouvrage et la sécurité des personnes.

Plus précisément, lors de la phase de conception, le contrôleur technique peut être chargé de procéder à l'examen critique de l'ensemble des dispositions techniques du projet établi par le maître d'œuvre sur la base du programme du maître d'ouvrage. Il peut ainsi être amené à émettre des réserves sur la conformité du projet, conçu par le maître d'œuvre, à la réglementation.

Lors de la phase de réalisation, le contrôleur technique s'assure notamment que les procédures d'autocontrôle sont effectuées par les constructeurs de manière satisfaisante.

La prestation de contrôle technique fait l'objet d'une tranche ferme et de trois tranches optionnelles réparties comme suit :

Tranche ferme :

- ✓ Le bâtiment mairie actuel réhabilité (bâtiment A).
- ✓ L'ancienne mairie réaménagée en salle du conseil (bâtiment B) avec une liaison couverte depuis la mairie.
- ✓ La déconstruction de l'ancien foyer logement (bâtiment E)
- ✓ VRD, réseaux et aménagement d'un parking de proximité

Tranche optionnelle 1 : Implantation d'une médiathèque dans le bâtiment F avec un accès indépendant de la mairie, réseaux et aménagement du cœur d'îlot

Tranche optionnelle 2 : Pérennisation du bâtiment C (anciens logements) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert

Tranche optionnelle 3 : Pérennisation du bâtiment D (ancien foyer logement) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert.

Vu le code de la commande publique

Vu l'avis favorable de la commission compétente,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, **à l'unanimité, par 18 voix pour**, décide :

D'AUTORISER Madame le maire à signer le marché suivant : **Programme : Prestations de contrôle technique pour la réhabilitation de l'îlot mairie**

Entreprise : BUREAU VERITAS CONSTRUCTION – 1 Place Zaha Hadid – 92400 COURBEVOIE

Montant du marché : 39 900.00 € HT, soit 47 880.00 € TTC décomposé de la manière suivante :

	Phase conception	Phase réalisation	Montant HT
Tranche ferme	2 880.00 €	15 240.00 €	18 120.00 €
Tranche optionnelle 1	1 860.00 €	6 720.00 €	8 580.00 €
Tranche optionnelle 2	1 620.00 €	4 980.00 €	6 600.00 €
Tranche optionnelle 3	1 620.00 €	4 980.00 €	6 600.00 €
TOTAL € HT	7 980.00 €	31 920.00 €	39 900.00 €

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal 2026.

3. Réhabilitation de l'îlot mairie : marché de Prestations de Coordination Sécurité et Protection de la Santé

Dans le cadre du projet de réhabilitation de l'îlot mairie, une mission de Coordination Sécurité et Protection de la Santé est nécessaire. Le rôle du coordonnateur SPS, en phase de conception, est de veiller à l'intégration des principes généraux de prévention dans les choix architecturaux, techniques et organisationnels afin de :

- Définir les mesures de prévention pour les interventions simultanées ou successives afin de prévenir les risques liés à la coactivité ;
- Définir la mise en commun des moyens ;
- Faciliter les interventions ultérieures sur l'ouvrage.

En phase réalisation, le coordonnateur SPS s'assurera de la mise en application des mesures définies dans ses documents.

La prestation de coordination sécurité et protection de la santé fait l'objet d'une tranche ferme et de trois tranches optionnelles réparties comme suit :

Tranche ferme :

- ✓ Le bâtiment mairie actuel réhabilité (bâtiment A).
- ✓ L'ancienne mairie réaménagée en salle du conseil (bâtiment B) avec une liaison couverte depuis la mairie.
- ✓ La déconstruction de l'ancien foyer logement (bâtiment E)
- ✓ VRD, réseaux et aménagement d'un parking de proximité

Tranche optionnelle 1 : Implantation d'une médiathèque dans le bâtiment F avec un accès indépendant de la mairie, réseaux et aménagement du cœur d'îlot

Tranche optionnelle 2 : Pérennisation du bâtiment C (anciens logements) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert

Tranche optionnelle 3 : Pérennisation du bâtiment D (ancien foyer logement) actuellement désaffecté et très dégradé. Il est souhaité de pérenniser ce bâtiment en limitant l'intervention au clos-couvert.

Vu le code de la commande publique

Vu l'avis favorable de la commission compétente,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, **à l'unanimité, par 18 voix pour**, décide :

D'AUTORISER Madame le maire à signer le marché suivant :

Programme : Prestations de Coordination Sécurité et Protection de la Santé pour la réhabilitation de l'îlot mairie

Entreprise : APAVE INFRASTRUCTURES ET CONSTRUCTION France – 6 Rue du Général Audran – 92400 COURBEVOIE

Montant du marché : 21 580.00 € HT, soit 25 896.00 € TTC décomposé de la manière suivante :

	Phase conception	Phase réalisation	Montant HT
Tranche ferme	1 860.00 €	9 400.00 €	11 260.00 €
Tranche optionnelle 1	860.00 €	7 320.00 €	8 180.00 €
Tranche optionnelle 2	540.00 €	520.00 €	1 060.00 €
Tranche optionnelle 3	560.00 €	520.00 €	1 080.00 €
TOTAL € HT	3 820.00 €	17 760.00 €	21 580.00

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget communal 2026.

4. Affaire foncière : régularisation foncière Place Kreisker

Madame le Maire informe l'assemblée de la demande des propriétaires de l'Auberge Kreisker de régulariser la situation de la terrasse bétonnée sur le domaine public jouxtant les parcelles cadastrée section AB numéro 616 et 138 sur lesquelles est situé l'immeuble dit « Auberge Kreisker », dans le cadre de l'ouverture d'un commerce.



La régularisation consiste en la désaffectation, le déclassement et l'aliénation de l'emprise sur laquelle est érigée la terrasse (environ 30 m²).

Madame Le Maire précise que cette régularisation s'inscrit dans le cadre de l'ouverture d'un commerce en centre bourg. C'est pourquoi elle propose au conseil municipal d'accepter la demande.

Comme le rappelle l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), les biens du domaine public sont par nature inaliénables. Toutefois, lorsqu'un bien ne remplit plus les conditions qui le font relever du domaine public, prévues aux articles L 2111-1 et L 2111-2 du même Code, il est possible de le déclasser pour qu'il intègre ainsi le domaine privé de la commune et fasse ensuite l'objet d'une aliénation.

Les opérations de désaffectation et de déclassement sont deux conditions nécessaires et cumulatives avant la cession d'un bien qui relevait du domaine public.

Vu l'avis favorable de la commission « Voirie et réseaux, Urbanisme, environnement, ONF, Fibre optique et commerces » en date du 20 mai 2026,

Considérant que le terrain ne remplit plus les conditions nécessaires à un usage public et estimant que la cession de cette partie du domaine public communal ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie, conformément à l'article L 141.3 du Code de la Voirie Routière qui précise que les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont, dans ce cas, dispensées d'enquête publique préalable,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à l'unanimité, par 18 voix pour,**

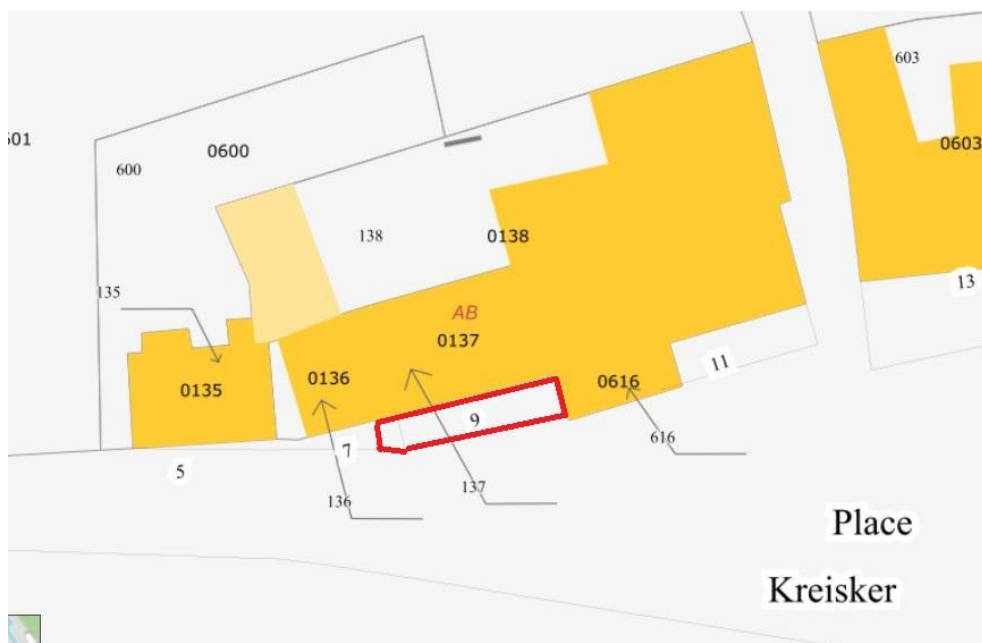
- Constate la désaffectation de fait du bien compte-tenu de l'implantation d'une terrasse bétonnée sur le domaine public depuis de nombreuses années et du fait que cet espace n'a pas été aménagé dans le cadre de l'aménagement du centre bourg achevé en 2007 et se prononce pour le déclassement.
- Décide le principe de cette aliénation au profit des propriétaires de l'Auberge Kreisker puisqu'il s'agit du terrain sur lequel est érigé la terrasse jouxtant les parcelles cadastrée section AB numéro 616 et 138 sur lesquelles est située l'immeuble dit « Auberge Kreisker », au prix de 8 euros le m². Etant précisé que les frais liés au bornage et les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur. L'acte notarié devra également établir les servitudes nécessaires à l'accès aux réseaux publics souterrains.
- Demande l'intervention d'un géomètre-expert pour la délimitation de la parcelle.
- Autorise Madame Le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à ce dossier.

5. Affaire foncière : régularisation foncière 7-9 Place Kreisker

Madame le Maire informe l'assemblée de la demande des propriétaires des parcelles situées 7-9 Place Kreisker de régulariser la situation de la terrasse bétonnée sur le domaine public jouxtant les parcelles cadastrée section AB numéro 137 et 136 sur lesquelles est situé un immeuble anciennement commerce.

La régularisation consiste en la désaffectation, le déclassement et l'aliénation de l'emprise sur laquelle est érigée la terrasse (environ 35 m²).

Madame Le Maire précise que cette régularisation s'inscrit dans le cadre d'une vente pouvant aboutir à l'ouverture d'un commerce. C'est pourquoi elle propose au conseil municipal d'accepter la demande.



Comme le rappelle l'article L 3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), les biens du domaine public sont par nature inaliénables. Toutefois, lorsqu'un bien ne remplit plus les conditions qui le font relever du domaine public, prévues aux articles L 2111-1 et L 2111-2 du même Code, il est possible de le déclasser pour qu'il intègre ainsi le domaine privé de la commune et fasse ensuite l'objet d'une aliénation.

Les opérations de désaffectation et de déclassement sont deux conditions nécessaires et cumulatives avant la cession d'un bien qui relevait du domaine public.

Vu l'avis favorable de la commission « Voirie et réseaux, Urbanisme, environnement, ONF, Fibre optique et commerces » en date du 20 mai 2026,

Considérant que le terrain ne remplit plus les conditions nécessaires à un usage public et estimant que la cession de cette partie du domaine public communal ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie, conformément à l'article L 141.3 du Code de la Voirie Routière qui précise que les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont, dans ce cas, dispensées d'enquête publique préalable,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à l'unanimité, par 18 voix pour** :

- Constate la désaffectation de fait du bien compte-tenu de l'implantation d'une terrasse bétonnée et clôturée sur le domaine public depuis de nombreuses années et du fait que cet espace n'a pas été aménagé dans le cadre de l'aménagement du centre bourg achevé en 2007 et se prononce pour le déclassement.
- Décide le principe de cette aliénation au profit des propriétaires des parcelles situées 7-9 Place Kreisker puisqu'il s'agit du terrain sur lequel est érigé une terrasse clôturée jouxtant les parcelles cadastrée section AB numéro 137 et 136 sur lesquelles est situé un immeuble pouvant accueillir un commerce, au prix de 8 euros le m². Etant précisé que les frais liés au bornage et les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur. L'acte notarié devra également établir les servitudes nécessaires à l'accès aux réseaux publics souterrains.
- Demande l'intervention d'un géomètre-expert pour la délimitation de la parcelle.
- Autorise Madame Le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à ce dossier.

6. Transfert de la compétence assainissement : transfert des résultats du budget annexe assainissement de la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem à la CCKB

VU les articles L1321, L2224 et du Code Général des Collectivités Territoriales

VU la nomenclature M57 ;

VU les résultats de l'exécution budgétaire 2025 du Budget assainissement de la collectivité ;

Le CONSEIL MUNICIPAL, par 18 voix pour, décide de :

- **CLÔTURER** le budget assainissement en 2026 et procéder à la reprise des comptes du bilan arrêtés au 31/12/2025 dans le budget principal
- **INTEGRER** dans le Budget Principal de la commune les résultats suivants du Budget Annexe assainissement :
 - 001 Excédent d'investissement : + 286 791,63 €
 - 002 Excédent de fonctionnement : + 61 511,99 €
- **TRANSFERER** les résultats du budget assainissement repris au budget principal dans des proportions définies en conseil communautaire.
- **AUTORISER** le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier notamment le procès-verbal de mise à disposition dans le cadre du transfert de la compétence assainissement.

7. Questions diverses

➤ Commissions CCKB

Madame le maire fait passer le tableau des commissions de la CCKB afin que les conseillers municipaux puissent s'inscrire. 3 conseillers municipaux de la commune peuvent s'inscrire par commission. Les réunions sont mensuelles et ont lieu à 18h00.

La séance est levée à 21h15

Le Maire,
Catherine BOUDIAF



Le secrétaire de séance,
Philippe CARPENTIER



PROCES VERBAL APPROUVÉ LORS DE LA SEANCE DU 28 JUILLET 2026
--