Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 029-212900377-20260626-DEL_2026_78-DE

COMBRIT-SAINTE-MARINE
KOMBRID SANT-VORAN

DEPARTEMENT DU FINISTERE
COMMUNE DE COMBRIT

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2026 A 20H00
DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-six, le vingt-trois juin à 20h00, le Conseil Municipal de Combrit, légalement convoqué le dix-sept juin, s'est réuni à l'espace sportif de Croas Ver, rue du Stade, sous la présidence de Monsieur **Christian LOUSSOUARN**, Maire de Combrit-Sainte Marine.

Etaient présents :
Nadine ARHAN, Louisette BÉCHARD, Loïc BOURDON, Gérard BRAUD, Frédéric CHAUVEL, Gilles DEDELIS, Elisabeth DEVULDER, Kilian DILIGEART, Marie Rose DUVAL, Jean Michel GAUTIER, Fabienne GENDROT, Lucile LACHAUSSÉE-ROY, Florian Le COSSEC, Brigitte LE GALL-LE BERRE, Aurélie LE GOFF, Hervé LE TROADEC, Christian LOUSSOUARN, Héléna MOONWESSUR, Maryannick PICARD, Benjamin TANNEAU, Gaëtan VALLERIE

Absents ayant donné procuration :
Frédéric CHAUVEL à Florian LE COSSEC
Charlène DOUILLARD à Benjamin TANNEAU
Pascal DOURLEN à Gaëtan VALLERIE
Fabienne GENDROT à Louisette BECHARD
Michèle LE GALL à Brigitte LE GALL-LE BERRE
Éric LE VIOL à Gérard BRAUD
Laure LEFEUVRE à Aurélie LE GOFF
Éric TANNEAU à Héléna MOONWESSUR

Nombre de conseillers en exercice :27
Quorum : 14
Nbre de présents : 21
Nbre de procurations : 8
Nbre de votants : 27
Nbre d'absents :0

Absents :

Des remarques sur le conseil du 12 mai 2026 ?

Le procès verbal du Conseil Municipal du 12 mai 2026 2026 est adopté à l'unanimité
Le Conseil Municipal a désigné M. Kilian DILIGEART comme secrétaire de séance.

2026-78 HABITAT LEGER - PROJET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF AVEC L'ASSOCIATION KENVEVAN

Hervé LE TROADEC, adjoint à l'urbanisme, présente le dossier.

Vu l'article L 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
Vu la modification n°2 du Plan local d'urbanisme approuvée le 28 mars 2024 ;
Vu la candidature de l'association Kenvevañ à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2024 ;
Vu l'avis du Domaine en date du 29 mai 2026 annexé ;
Vu le document d'arpentage n°3086 H annexé ;
Cela fait plusieurs années que la Commune a pour projet d'accueillir des habitats légers réversifs sur le site d'une ancienne carrière de pierre à Croas Hent (le Croissant). L'association Kenvevañ a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2024 pour en faire leur lieu d'habitation permanent.
En 2025 et 2026, la Commune a aménagé les voies et réseaux nécessaires à la desserte des 3 macro-lots créés en lieu et place de l'ancienne carrière et du futur parc paysager communal situé à l'est de la parcelle.
Le 18 mars 2026, l'association a obtenu le permis d'aménager n° 029 037 26 00001 pour l'aménagement du macro-lot le plus à l'est, l'installation de 8 résidences démontables et la construction d'un bâtiment commun.
Pour l'occupation de ce macro-lot, correspondant aux parcelles BP 266 et 270 d'une contenance totale de 2125 m² jouxtant le parc communal, Kenvevañ sera lié à la Commune via un bail emphytéotique administratif. Il convient désormais de fixer les éléments essentiels de ce dernier :
Intérêt général :
La forme du bail emphytéotique administratif rend nécessaire la définition de l'intérêt général du projet : « En réponse au manque de logements disponibles et afin d'empêcher la spéculation, la Commune loue une parcelle restant de maîtrise foncière publique, permettant le développement des habitats permanents légers écologiques et réversibles, favorisant la mutualisation ainsi que la mixité sociale et générationnelle ». Le bail présentera une rédaction conforme à l'esprit de cette définition.

Envoyé en préfecture le 29/06/2026
Reçu en préfecture le 29/06/2026
Publié le
ID : 029-212900377-20260626-DEL_2026_78-DE

Par conséquent, les clauses résolutoires (c'est-à-dire, les manières de pouvoir mettre fin au bail avant l'échéance de ce dernier) seront rédigées en fonction de cette définition.
Durée du bail :
25 ans, ce qui correspond à une durée classique d'amortissement d'investissement pour une collectivité.

Redevance perçue par la Commune :
270€/mois versés trimestriellement, décomposés comme il suit : 30€/mois/foyer correspondant à 25€ de remboursement des travaux effectués par la Commune sur la durée du bail, plus 5 € provisionnés chaque mois pour l'entretien et la réfection des aménagements. Il a été convenu que le paiement des redevances débutera au 1er janvier 2027 afin de leur donner la souplesse financière nécessaire aux investissements pour la construction de la maison commune et l'aménagement du terrain. Taxe foncière et taxe d'enlèvement des ordures ménagères restent à la charge de l'association.

Assurances et traçabilité :
Chaque habitat léger sera dûment assuré, et l'ensemble des documents relatifs aux ouvrages et éléments techniques enfouis devra être conservé par l'emphytéote et transmis à la Commune (notamment ce qui concerne les réseaux).

Fin du bail :
Le bail emphytéotique administratif ne peut être renouvelé tacitement. Aussi, il faudra qu'il fasse l'objet de discussions et d'une nouvelle délibération lorsqu'il arrivera à échéance.

Le devenir de la maison commune :
Autorisée par le permis d'aménager, sans fondations et construite en bois, il est convenu de discuter de son devenir 2 ans avant la fin du bail avec l'association emphytéote (démontage, destruction, vente, don à la Commune, ...). La Commune devra alors user d'éléments objectifs tels que la consultation du Domaine pour l'estimation du bien et/ou prendre en compte l'indice de l'évolution du prix de la construction par exemple. Cela induit que les factures liées à la construction devront être conservées et fournies par l'association emphytéote.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à l'unanimité de :
- D'approuver les éléments exposés ci-dessus, constituant les éléments essentiels du bail emphytéotique administratif à conclure avec l'association Kenvevañ sur les parcelles BP 266 et BP 270 (2175 m²) ;
- De donner tous pouvoirs au maire ou à défaut sa première adjointe pour l'exécution de cette décision et notamment la signature du bail.

Pour copie conforme
Le 26 juin 2026

Christian LOUSSOUARN
Maire de Combrit – Sainte Marine

