Envoyé en préfecture le 13/05/2026
Reçu en préfecture le 13/05/2026
Publié le
ID : 056-215601261-20260507-CNE07052601-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE MARZAN

Séance du jeudi 07 mai 2026

Date de convocation :	30 avril 2026	Conseillers en exercice :	23
Date d'affichage :	30 avril 2026	Conseillers présents :	20
		Conseillers votants :	23

L'an deux mille vingt-six, le sept mai, à dix-neuf heures trente, le Conseil Municipal de la Commune, convoqué le trente avril deux mille vingt-six, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Denis LE RALLE, Maire.

Etaient présents : M. Denis LE RALLE, Mme Annie DRENO, M. Sylvain GUEDAS, Mme Sylvie BENNEKA, M. Augustin PAULAY, M. Jean-Pierre ZUCCHI, Mme Françoise HEBEL, M. Christian TREMANT, Mme Marie-Pierre SANTERRE, M. Rémi MATHURIN, Mme Rachelle HILLAIREAU, M. Réda OUKRINE, Mme Patricia TALIO, M. Jean-Marc NOEL, Mme Marie CATREVAUX, Mme Stéphanie LA MANNA, M. Morgan JOANNIC, Mme Camille LE PAGE, M. Jacky NAULIN, Mme Alexandra CONTRATTI.

Étaient absents excusés :
M. Patrick MONNEREAU a donné pouvoir à M. Denis LE RALLE.
Mme Nathalie BANCEL a donné pouvoir à Mme Annie DRENO.
Mme Lise CRONIER a donné pouvoir à Mme Alexandra CONTRATTI.

Mme Marie CATREVAUX a été élue secrétaire de séance.

ZAC de Kertuy-Kerrolay / tranche 3 – secteur de Kerrolay – CNE070526-01

M. le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a reçu les représentants de Morbihan Habitat, le 16 avril 2026, pour une présentation des modalités de réalisation de la tranche 3.

Ces éléments ont été présentés à la commission PLU- Urbanisme réunie le 29 avril 2026.

L'opération se présente comme suit :

- 1er temps (dès 2026) : réalisation des 7 lots pour 7 logements individuels.
- 2nd temps (2027 -2028) : réalisation du lot pour l'opération groupée de logements collectifs.

Pour le 1er point, la réalisation des 7 lots (356 m² à 546 m²) pour des logements individuels, M. le Maire rappelle qu'il a proposé de réserver la vente des lots à des primo-accédants, travailleurs locaux pour résidence principale. La commission a approuvé cette proposition.

M. le Maire indique que Morbihan Habitat a proposé une grille tarifaire pour la vente des 7 lots faisant apparaitre un prix moyen de 106 € TTC / m² à 112 € TTC / m², modulation possible selon la situation, la superficie et la forme des terrains. Il est à noter l'exonération possible de taxe d'aménagement.

Morbihan Habitat a également soumis pour approbation le cahier des charges de cession des terrains, incluant une clause anti-spéculative avec indemnisation dans l'hypothèse d'une revente dans les 10 ans avec plus-value.

Envoyé en préfecture le 13/05/2026
Reçu en préfecture le 13/05/2026
Publié le
ID : 056-215601261-20260507-CNE07052601-DE

M. le Maire précise que la commission, après avoir examiné le cahier des charges, a proposé de retenir une indemnité dégressive de 10 % tous les ans, avec les précisions suivantes :

- En cas de revente avant l'expiration du délai de 10 ans, cette indemnité est due avec ou sans décote selon la durée de détention du bien.
- Dans le cas d'une cession d'une quote-part indivise (notamment dans le cadre d'un divorce ou d'une séparation), il serait dû la même quote-part de l'indemnité.
- Il est précisé que si l'augmentation des prix du marché immobilier faisait apparaître l'indemnité prévue ci-dessus comme manifestement dérisoire, l'aménageur de la ZAC se réserverait le droit de solliciter, par voie judiciaire, une indemnité plus importante conformément à l'article 1152 alinéa 2 du Code Civil.
- Dans l'hypothèse où Morbihan Habitat ne serait plus concessionnaire à la date où la clause pénale devait être mise en œuvre, l'indemnité due serait versée directement à la commune.

La commission a proposé de ne pas appliquer la clause dans les situations suivantes :

- Dès lors que l'acquéreur, qui revend dans le délai de 10 ans, démontre qu'il ne réalise pas de plus-value, étant précisé que le coût global (terrain + construction) permettant de déterminer l'existence d'une plus-value serait indexé sur l'indice du coût de la construction (ICC), le mois Mo de référence étant le mois de signature de l'acte authentique.
- En cas de mutation à titre gratuit (donation, succession, legs), étant toutefois précisé qu'en cas de revente par les donataires, héritiers ou légataires cette clause anti-spéculative continuerait à s'appliquer à leur encontre en considération du prix d'achat par le propriétaire initial du terrain.
- En cas de survenance d'un handicap nécessitant la revente du bien pour disposer d'un logement adapté.
- En cas de décès d'un des propriétaires ou d'un descendant direct faisant partie du ménage.
- En cas de divorce, de séparation, ou de dissolution d'un PACS.
- En cas de mutation professionnelle dûment justifiée, au-delà de 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé.

M. le Maire rappelle qu'il appartient au Conseil Municipal de choisir le nom à donner au nouveau lotissement ainsi qu'aux voies de la tranche 3 (une rue et deux impasses, et le cas échéant pour l'entrée de la future opération de logements collectifs) et qu'il convient de numéroter afin d'identifier clairement les adresses des futurs logements.

M. le Maire précise que la commission a proposé de dénommer le lotissement « le Clos des Moulins » et de donner des noms d'espèces d'oiseaux à la rue, les deux impasses et l'entrée de l'opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- valide les propositions de la commission, ci-avant présentées, relatives au cahier des charges de cession des lots,
- approuve,
    - pour le lotissement ZAC de Kertuy-Kerrolay / tranche 3 – secteur de Kerrolay, la dénomination « le Clos des Moulins »,
    - pour les voies, les dénominations « Rue des Bergeronnettes, Impasse des Roitelets, Impasse des Pinsons »,
    - le cas échéant, pour l'entrée de l'opération de logements collectifs, la dénomination « Résidence des Perdrix »,

Envoyé en préfecture le 13/05/2026
Reçu en préfecture le 13/05/2026
Publié le
ID : 056-215601261-20260507-CNE07052601-DE

- valide la numérotation, telle que présentée dans le plan annexé, afin d'identifier clairement les adresses des futurs logements,
- précise que ces données seront déposées sur la base d'adresse nationale,
- autorise M. le Maire à signer tous les documents afférents.

Pour copie conforme,
MARZAN, le 12 mai 2026
Le Maire,
Denis LE RALLE