

## **COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 07 NOVEMBRE 2022**

Le sept novembre deux-mil-vingt-deux, à la salle polyvalente en raison des mesures sanitaires nécessaires à la lutte contre l'épidémie de Covid-19, à vingt heures,

Le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur François SALLIOU, Maire.

Le secrétaire de séance est Monsieur Mathieu CASTREC.

**Présents :** M. François SALLIOU, Mme Nadège VERNEUIL, Mme Nadine HAMON, M. Éric BRÉHIN, Mme Aurélie GESTIN, Mme Agnès CASSIN, Mme Catherine ROUXEL, Mme Audrey COUTÉ, M. Mathieu CASTREC, M. François JÉGOU, M. Antoine MARIN.

**Absent excusé :**

**Absent :**

Avant l'ouverture de séance, Monsieur le Maire demande la possibilité d'ajouter quatre points à l'ordre du jour. En effet, la commune est destinataire d'une proposition de vœu de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille concernant le ZAN (zéro artificialisation nette) ; l'Etablissement Public Foncier de Bretagne propose d'adopter une délibération de principe pour la proposition d'acquisition de la maison 3 route du Lavoir car le projet n'est pas finalisé, mais passe en commission à la fin du mois de novembre ; l'ADAC a proposé une offre tarifaire pour la préparation du programme de travaux de réhabilitation des logements communaux et de la mairie ; enfin, Monsieur le Maire annonce avoir été destinataire d'une demande d'installation de mobil-home en attente de construction à Gwernavalou.

Aucun élu présent n'y émettant d'objection, les points sont respectivement rajoutés à l'ordre du jour en rang 03, 04, 05 et 06.

### **Espace(s) réservé(s) à l'affichage d'opinion ainsi qu'à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif**

Monsieur le Maire donne lecture d'une note de Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor qui rappelle que l'article L.581-13 du Code de l'Environnement institue une obligation pour le maire, à l'intérieur de sa commune, de déterminer par arrêté et faire aménager, sur le domaine public ou en surplomb de celui-ci ou sur le domaine privé communal, un ou plusieurs emplacements destinés à l'affichage d'opinion ainsi qu'à la publicité relative aux activités des associations sans but lucratif. En l'absence d'un tel arrêté, l'article L. 581-13 précité autorise le préfet, après une mise en demeure restée sans effet durant trois mois, à déterminer, par arrêté, le ou les emplacements nécessaires. En outre, les articles R.581-2 et R.581-3 du même code définissent les surfaces minimales de l'affichage d'expression libre que la commune doit mettre à disposition, calculées en fonction de son nombre d'habitants et de sa superficie. Pour les communes de moins de 2 000 habitants, la surface minimale est de 4 m<sup>2</sup>.

L'arrêté municipal instituant cet emplacement d'affichage libre n'a pas été retrouvé.

Afin de respecter la réglementation, il serait nécessaire de définir une zone ou plusieurs zones dédiées à cet effet.

Après délibération, le Conseil Municipal, confie à la commission espaces verts et patrimoine la charge de déterminer l'emplacement de l'affichage complémentaire à l'existant situé sur la salle des associations, éventuellement en lien avec l'association La Pépie ; autorise Monsieur le Maire à prendre l'arrêté réglementaire.

### **Décision Modificative n°3**

La trésorerie signale que les prévisions budgétaires concernant les amortissements sur le budget prévisionnel sont déséquilibrées. En effet, 9 000,00 € sont prévus au chapitre 042 (dépense de fonctionnement) et 8 956,14 € au chapitre 040 (recette d'investissement). Il est donc nécessaire de régulariser par la production d'une décision modificative rajoutant 43,86 € au compte 28041582 - Amortissement réseau électricité.

De plus, lors du dernier conseil municipal, il a été décidé de remplacer l'ordinateur de la mairie. Il est donc nécessaire de pourvoir au financement de ce nouveau matériel à hauteur de 1 700,00 € (1 689,60 € pour le matériel et l'installation).

Il est proposé de procéder à la décision modificative suivante :

Section	Sens	Chapitre	Article	Libellé	Montant
<b>Amortissements</b>					
I	D	23	2313	Opération 94 – Terrain à valoriser – construction	-43,86 €
I	D	28	28041582	Amortissement réseau électricité	+43,86 €
<b>Remplacement de l'ordinateur de la mairie</b>					
I	D	23	2313	Opération 94 – Terrain à valoriser – construction	-1 700,00 €
I	D	21	2183	Opération 57 – Matériel informatique	+1 700,00 €

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, valide la décision modificative proposée.

### **Proposition de motion de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille concernant le ZAN (zéro artificialisation nette)**

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier émanant de Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Haute Cornouailles et adressé aux Présidents de Communautés de Communes du Pays COB ainsi qu'au Maire du territoire qui indique que dans le contexte de la rédaction du Schéma de Cohérence Territoriale du Centre Ouest Bretagne (SCoT), ce dernier a l'obligation d'être en conformité avec la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Craignant une glaciation du développement du Pays COB au détriment de zones déjà largement artificialisées, les élus de la Communauté de Communes de Haute Cornouailles souhaitent obtenir une clé de répartition de la consommation respectant l'équité des citoyens et des territoires face à la loi « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette).

En effet, lors de la commission de Développement Economique du 04 octobre 2022, il a été présenté les futures règles de répartition des terrains aménageables pour le logement, les infrastructures et le développement économique. ZAN est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements et régions de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Cette mesure est louable, mais appliquée aux territoires ruraux elle serait inéquitable et destructrice, car elle accentuerait le déséquilibre entre les métropoles qui se sont largement développées cette dernière décennie, et les communes rurales qui n'ont pas ou peu consommé de foncier.

La circulaire du Premier Ministre du 07 janvier 2022, demandant aux Préfets de mettre en œuvre cette loi, ne stipule aucune clé de répartition. Elle précise simplement que le partage du foncier sera décliné à l'échelle régionale au travers des SRADDET (Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

Le mode de calcul consistant à autoriser la consommation de foncier de la même manière dans tous les territoires, alors que la Loi ne l'impose pas, n'est pas acceptable.

Ainsi, la Communauté de Communes de Haute Cornouaille propose d'adopter le vœu suivant :

*Clé de répartition des terrains urbanisables pour les 20 prochaines années dans le cadre de la loi « ZAN », Zéro Artificialisation Nette*

Les futures règles de répartition des terrains aménageables pour le logement, les infrastructures et le développement économique. ZAN (Zéro Artificialisation Nette) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

Cette mesure est louable, mais appliquée aux territoires ruraux elle serait inéquitable et destructrice, car elle accentuerait le déséquilibre entre les métropoles qui se sont largement développées cette dernière décennie, et les communes rurales qui n'ont pas ou peu consommé de foncier.

La circulaire du Premier ministre du 7 janvier 2022, demandant aux Préfets de mettre en œuvre cette loi, ne stipule aucune clé de répartition. Elle précise simplement que le partage du foncier sera décliné à l'échelle régionale au travers des SRADDET (schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires).

Le mode de calcul consistant à autoriser la consommation de foncier de la même manière dans tous les territoires, alors que la loi ne l'impose pas, n'est pas acceptable.

Dans ce contexte le vœu suivant est proposé :

Les élus de la Commune de TREMARGAT demandent vigoureusement à la Région Bretagne d'établir une clé de répartition respectant l'équité des citoyens et des territoires face à la loi « ZAN » Zéro Artificialisation Nette. Le mode de calcul consistant à octroyer de la même manière pour tous les territoires des surfaces de terrains urbanisables en fonction du foncier consommé durant les 10 années précédentes n'est pas acceptable. L'impact de l'application d'un tel barème serait néfaste pour les territoires ruraux et contreproductive vis-à-vis des objectifs poursuivis par cette loi qui vise à respecter l'accord de Paris sur le climat.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 10 pour, 1 abstention (Catherine ROUXEL qui exprime que le vœu manque de précision sur la destination des terres consommées), approuve le vœu, tel que présenté sur la clé de répartition des terrains urbanisables dans le cadre de la loi « ZAN » Zéro Artificialisation Nette.

### **Etablissement Public Foncier de Bretagne : Projet de convention**

Monsieur le Maire rappelle que la municipalité a sollicité l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat qui réalise du portage foncier pour le compte des collectivités territoriales) pour l'acquisition de la petite maison qui jouxte l'actuel bar associatif et de son terrain attenant de 6 200 m<sup>2</sup>. La maison, d'une surface de plancher d'environ 30 m<sup>2</sup>, (parcelle cadastrée A 1023) est zonée en Ub au PLU et le terrain (parcelle cadastrée section A 1025) en AUBr, rendant les deux éléments urbanisables dans le futur.

L'ensemble appartient à l'indivision LE BUHAN qui propose de vendre ses biens à la commune au prix de 28 000 € pour la maison et 60 000 € pour le terrain, étant entendu qu'une partie du terrain (environ 2 000 m<sup>2</sup>) est sollicitée par une personne tierce en vue d'y bâtir une maison individuelle.

L'association La Pépie s'est un temps dite intéressée par l'installation d'une cantine ou petite restauration dans la maison, récemment l'association a indiqué qu'en l'état actuel des choses, il ne leur était pas humainement possible de s'investir dans ce projet, ce qui ne signifie pas qu'il soit définitivement abandonné.

Sur la partie non bâtie, le projet de la commune reste à définir mais serait à vocation d'habitat, de type habitat léger.

Monsieur le Maire expose ensuite les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne, à savoir :

- une étude préalable de faisabilité du projet avant d'engager les acquisitions foncières,
- une estimation sommaire des travaux de déconstruction et une identification des pollutions potentielles,
- la signature d'une convention opérationnelle après approbation par le Bureau de l'EPF et le Conseil Municipal.
- L'acquisition foncière par tous modes : amiable, préemption, expropriation, toujours en accord avec la commune.

L'intervention de l'EPF dure 7 ans au maximum après la signature de la convention. A l'issue, le foncier porté par l'EPF est ensuite cédé à la commune ou à un opérateur désigné par elle (bailleur social, aménageur...), au plus tard au terme du délai de 7 ans précité. Le prix de cession correspond au prix d'acquisition majoré de tous les frais que l'EPF a eu sur le bien (frais de notaire, taxe foncière, travaux éventuels...), déduction faite du montant éventuel de « minoration foncière ». Il n'est pas appliqué de frais de portage ou de frais financiers.

Concernant la « minoration foncière », selon les caractéristiques de l'opération, en cas de déficit foncier, ce dispositif permet à l'EPF de garder à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux de démolition, dépollution et désamiantage qu'il aura réalisés. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de biens existants, tel qu'envisagé sur la maison, une minoration complémentaire peut permettre à l'EPF de garder à sa charge 150€/m<sup>2</sup> de surface de plancher réhabilitée. Ces montants de minoration sont cumulables dans la limite de 60% du déficit foncier de l'opération (différence entre les dépenses foncières et les recettes foncières, intégrant les éventuelles recettes locatives des locaux d'activités qui resteront propriété de la collectivité).

Après visite sur place, l'EPF indique, au regard de ses critères d'intervention (en renouvellement urbain uniquement, densité minimale...), que celle-ci n'est pas prioritaire sur le foncier nu et nécessiterait d'approfondir au préalable la question des besoins en logements et de la faisabilité d'un projet à cet endroit. Il est donc convenu que la commune et l'EPF se concentrent dans un premier temps sur le bien bâti, qui est la priorité de la commune à moyen terme.

En vue d'une présentation de ce projet au bureau de l'EPF qui doit se réunir fin novembre, Monsieur le Maire propose de prendre une délibération de principe indiquant que la collectivité souhaite faire appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour la maîtrise foncière pour d'éventuels projets concernant les bâtiments implantés sur la parcelle cadastrée section A n°1023 et une partie du terrain cadastré section A n°1025. La délibération permettant la signature de la convention entre l'EPF et la commune interviendrait ultérieurement. La prochaine réunion de l'instance de l'EPF doit se tenir en mars 2023.

Après divers échanges entre les élus, il en ressort que d'autres projets peuvent être envisagés pour la maison, comme un logement pour les salariés de la Pépie ou si le bar n'était plus associatif, un logement pour un éventuel gérant. Egalement, la commune attend de nouveaux habitants après réalisation du Hameau Léger. Il serait intéressant de leur proposer un local libre pour leurs projets pour la commune. La commission communication propose également de faire paraître un appel à projets via la « feuille de chou » pour ce bâtiment et d'adresser un courrier aux associations communales afin de voir si d'autres idées n'émergeraient pas et de compléter cette action par une réunion au cours de laquelle, les associations pourraient découvrir l'intérieur de la maison. L'avantage du portage foncier est qu'il laisserait 7 ans à la commune et ses habitants pour définir un nouveau projet.

Il a également été proposé de faire estimer le bien par le Notaire de la commune afin de vérifier les prix proposés par les vendeurs car se pose la question de l'état des finances locales qui vont déjà être fortement mobilisées dans les années à venir par les travaux prévus dans les logements communaux ainsi que par le projet de Hameau Léger. Les élus notent toutefois que pour ce qui est des commerces, les dépenses engagées sont couvertes par le loyer appliqué. Pour ce qui est des logements, l'équilibre est moins évident du fait du changement plus fréquent des locataires nécessitant souvent des travaux d'entretien.

Se pose enfin la question du délai. En effet, tant que les démarches ne sont pas engagées, les vendeurs sont libres de vendre leurs biens. Concernant ce point, la commune ayant instauré un périmètre de droit de préemption urbain dans lequel les deux biens se trouvent, toute vente serait soumise à déclaration d'intention d'aliéner sur laquelle le Conseil Municipal serait amené à délibérer. Dans ce cas, une solution d'urgence serait envisageable si le projet et son financement étaient plus aboutis.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide du report de la délibération à produire à l'EPF Bretagne pour lancer l'opération de portage foncier.

#### **Proposition de l'ADAC 22 pour la réfection des logements communaux et de la mairie**

Monsieur le Maire présente l'offre produite par l'ADAC 22 pour une assistance sur le plan technique, juridique et financier à la commune dans le cadre du projet de réhabilitation des logements communaux et de la mairie. L'étude de faisabilité s'élève à 360,00 € HT (432,00 € TTC) par bâtiment, soit un total de 1 080,00 € HT (1 296,00 € TTC) pour l'opération. Cette étude de faisabilité devrait durer environ 1 an et aboutir au recrutement d'un architecte ou maître d'œuvre pour le suivi des travaux. Les élus s'interrogent sur la nécessité de recruter un architecte dans la mesure où il n'est pas envisagé de modification des bâtiments. De plus, les travaux ont déjà été estimés, mais n'ont pas pu être réalisés du fait de l'absence d'obtention de subvention. Seules les huisseries, très vétustes, ont été remplacées sur le bâtiment de la place de Trémargat. Monsieur le Maire propose de réunir les commissions travaux et finances mercredi 16 novembre afin d'étudier plus précisément les besoins de la commune pour ce projet. La proposition est acceptée.

#### **Demande d'installation de mobil-home en attente de construction**

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier de M. et Mme Yann et Charilza LE POULLENNEC qui souhaitent installer un mobil-home sur leur terrain à Gwernalou durant le temps de la construction de leur maison, estimé à deux ans. Monsieur le Maire rappelle que l'installation de résidences mobiles de loisirs est interdite en dehors des lieux précisés à l'article R.111-42 du Code de l'Urbanisme (ex : camping). Néanmoins, s'agissant de circonstances spécifiques liées à l'auto construction d'une maison bornée dans le temps, il propose qu'une dérogation soit accordée par délibération expresse du Conseil Municipal.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, accorde le droit d'implanter un mobil-home pendant la construction de leur maison individuelle à Yann et Charilza LE POULLENNEC sur le terrain leur appartenant au lieudit Gwernalou cadastré section A n°935, situé en zone NH.

### Questions Diverses

- Monsieur le Maire porte à la connaissance des élus les pièces du permis de construire déposé pour les travaux au bar et l'extension de l'épicerie.
- Pour faire suite à la rencontre et à un courrier reçu en mairie de Mme KERGOET et M. CLEMENT suite à un litige de voirie, en fin de conseil municipal, la situation a été présentée. M. CLEMENT a donné lecture de la lettre qu'il a transmise en mairie. S'en est suivi un échange de points de vues entre les personnes présentes (membres du conseil municipal et personnes extérieures).
- Le prochain Conseil Municipal se tiendra le 05 décembre 2022 à 20 h.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun Conseiller Municipal n'ayant d'autre point à aborder, Monsieur le Maire déclare close la séance du Conseil Municipal.