

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE LORIENT
COMMUNE DE LOCMARIA

Procès-Verbal du Conseil Municipal
Séance du 12 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Locmaria Belle-Île-en-Mer, s'est réuni publiquement à la salle du conseil municipal après convocation légale, sous la présidence de Dominique ROUSSELOT, Maire de Locmaria.

Nombre de conseillers en exercice	: 15	Date de convocation	: 6 novembre 2024
Nombre de conseillers présents	: 9	Date d'affichage et de	
Nombre de conseillers votants	: 14	Publication	: 20 novembre 2024

Etaient présents : Dominique ROUSSELOT, Marie THUILLIER, Réjane CONAN, Anne-France NAUDIN, Rozenn MAHEVO, Marie-Josée JUGEAU, Maurice GAULAIN, Christophe SAMZUN et Sylvie LE PAN .

Absents excusés ayant remis pouvoir :

- Thomas BRON ayant remis pouvoir à Marie THUILLIER
- Aurélie BAUR ayant remis pouvoir à Maurice GAULAIN
- Edouard BANNET ayant remis pouvoir à Christophe SAMZUN
- Didier LE GARREC ayant remis pouvoir à Dominique ROUSSELOT
- Yolaine DE CRUZ ayant remis pouvoir à Réjane CONAN

Absent excusé n'ayant pas remis pouvoir : Damien RIBOUCHON

Secrétaire de séance : Christophe SAMZUN

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

7) COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BELLE-ILE-EN-MER : CREATION D'UN SERVICE MUTUALISE « MISSION FONCIERE AGRICOLE »

Afin de poursuivre les actions engagées depuis 2018 en partenariat avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural de Bretagne (SAFER), la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer (CCBI) et les quatre communes de l'île, Monsieur le Maire demande aux conseillers municipaux l'autorisation de signer une nouvelle convention de mission sur le foncier agricole avec la CCBI.

Cette convention serait établie pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} septembre 2024 jusqu'au 31 août 2027. Elle a pour objet l'encadrement du poste de chargé de mission, assumé par la CCBI, par la création d'un service mutualisé entre les 4 communes.

Le chargé de mission « Foncier Agricole » sera recruté par la CCBI, à temps non complet (40%) et concerne un agent de catégorie A.

Le coût du service comprend les frais de fonctionnement du service (rémunérations de ce chargé de mission pour temps non complets (40%), les frais de gestion (fournitures, maintenance informatique, assurance etc) et les frais de fonctionnement complémentaires.

Les quatre communes mutualiseront les frais de fonctionnement complémentaires, telles que les prestations de services rattachées à la mission foncière, dont les interventions de la SAFER de Bretagne pour les communes estimées à 3 285.00 euros TTC par an pour chaque commune.

Les actions qui devront être mises en œuvre, sont les suivantes :

- l'animation d'une veille foncière active sur les ventes de terres agricoles par les communes ;
- la sensibilisation des propriétaires fonciers quant à leurs droits et devoirs par rapport à la friche ;
- la sensibilisation individuelle des agriculteurs sur l'intérêt de la contractualisation de baux, les enjeux environnementaux et l'entretien des parcelles ;
- l'accompagnement des porteurs de projets sérieux (diplôme et parcours à l'installation) dans la recherche de terres agricoles ;
- coordonner les interventions de la SAFER de Bretagne sur le territoire de Belle-Ile ;
- travailler sur des sujets fonciers particuliers si nécessaire selon les besoins de chaque commune.

La commune s'engage à participer activement à la démarche. Monsieur le Maire souligne qu'il s'agit d'un soutien inconditionnel en faveur de l'agriculture sur Belle-Ile. Ainsi, le prix de vente des terres agricoles ne peut faire l'objet d'aucune spéculation.

Le coût de la mission est évalué à 71 220.52 euros TTC pour une période de 36 mois à compter du 1^{er} septembre 2024, durée de la convention de service mutualisé. Ce coût sera réparti à part égale entre les quatre communes de Belle-Île.

Les modalités financières pour la commune de Locmaria sont les suivantes :

Coût de fonctionnement du service hors frais de fonctionnement complémentaires	14 520.13 €
Frais de fonctionnement complémentaires prévisionnels (en € TTC) - SAFER	3 285.00 €
Total prévisionnel à la charge de la commune (en € TTC)	17 805.13 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal autorise le Maire à signer cette convention et tout document y afférent, ainsi qu'à régler la somme de 17 805.13 euros TTC sur trois ans, selon les modalités de ladite convention.

Fait et délibéré,
A Locmaria, le 19 novembre 2024.

Le Maire,
Dominique ROUSSELOT




Le Maire,
Dominique ROUSSELOT

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE LORIENT
COMMUNE DE LOCMARIA

Procès-Verbal du Conseil Municipal
Séance du 12 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Locmaria Belle-Île-en-Mer, s'est réuni publiquement à la salle du conseil municipal après convocation légale, sous la présidence de Dominique ROUSSELOT, Maire de Locmaria.

Nombre de conseillers en exercice	: 15	Date de convocation	: 6 novembre 2024
Nombre de conseillers présents	: 9	Date d'affichage et de	
Nombre de conseillers votants	: 14	Publication	: 20 novembre 2024

Etaient présents : Dominique ROUSSELOT, Marie THUILLIER, Réjane CONAN, Anne-France NAUDIN, Rozenn MAHEVO, Marie-Josée JUGEAU, Maurice GAULAIN, Christophe SAMZUN et Sylvie LE PAN .

Absents excusés ayant remis pouvoir :

- Thomas BRON ayant remis pouvoir à Marie THUILLIER
- Aurélie BAUR ayant remis pouvoir à Maurice GAULAIN
- Edouard BANNET ayant remis pouvoir à Christophe SAMZUN
- Didier LE GARREC ayant remis pouvoir à Dominique ROUSSELOT
- Yolaine DE CRUZ ayant remis pouvoir à Réjane CONAN

Absent excusé n'ayant pas remis pouvoir : Damien RIBOUCHON

Secrétaire de séance : Christophe SAMZUN

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

8) Convention pour la création et le portage du service commun « habitat et transition »

Vu le code de la construction et de l'habitation,
Vu le code du tourisme,
Vu l'article L. 5211-4-2 du code général des collectivités territoriales,
Vu l'avis du comité social territorial du 19 juillet 2024,
Vu la délibération du 29 juillet 2024 de la Communauté de communes de Belle Ile en Mer donnant son accord de principe sur la création d'un service commun,
Vu la délibération du 23 juillet 2024 de la commune de Bangor donnant son accord de principe sur la création d'un service commun,
Vu la délibération du 23 juillet 2024 de la commune de Locmaria donnant son accord de principe sur la création d'un service commun,
Vu la délibération du 23 juillet 2024 de la commune de Sauzon donnant son accord de principe sur la création d'un service commun,

3 communes et la Communauté de communes de Belle Ile en Mer se sont prononcées en juillet 2024 sur l'opportunité de créer un service commun « habitat et transition ».

Les 3 communes de Bangor, Locmaria, Sauzon et la Communauté de communes de Belle Ile en Mer ont donné leur accord de principe lors de leur conseil municipaux et communautaires de juillet. Le conseil municipal de Palais n'a pas encore délibéré sur le sujet, mais la mairie a exprimé son intention d'adhérer à ce service commun.

C'est dans ce contexte qu'il est maintenant proposé au conseil municipal d'autoriser l'adhésion au service commun comprenant les 4 communes et la Communautés de Communes, et d'autoriser la signature de la convention.

Ce service aura pour mission d'assurer :

1. L'instruction des demandes de changement d'usage, la communication auprès des propriétaires, les opérations de contrôle du respect des procédures afin d'accompagner les communes membres du service commun dans la régulation des meublés de tourisme
2. L'ensemble des actions liées à l'élaboration de la stratégie locale de l'habitat et d'encadrer la gouvernance de la compétence partagée « stratégie de l'habitat ». Cela passe par la mise à disposition du chargé de mission « Habitat et Transition » de la Communauté de communes (dont le poste est co-financé à 80% par le Pays d'Auray (LEADER) et l'Etat (DETR)) au profit du service commun
3. le suivi du service de conseil à la rénovation énergétique, le financement partiel du service par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et le suivi du contrat passé avec le prestataire en charge de la permanence mensuelle de conseil. Un groupement de commandes devra être créer.

Ce service commun serait d'abord créé pour une période de quinze mois à compter du 1^{er} octobre 2024.

Le coût prévisionnel de cette convention pour chaque commune et pour la Communauté de communes sont ainsi répartis :

Ainsi exposé, DEPENSES :

Mission	Bangor		Le Palais		Locmaria		Sauzon		CCBI		Autres		TOTAL
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
1. Régulation des meublés de tourisme	20%		20%		20%		20%		20%		0%		45 107 €
2. Elaboration de la stratégie habitat	0%		0%		0%		0%		20%		80%		67 356 €
3. Création d'un service public de conseil à la rénovation énergétique	12,5%		12,5%		12,5%		12,5%		0%		50%		7 000 €
SOUS-TOTAL	2 670 €	7 226 €	2 670 €	7 226 €	2 670 €	7 226 €	2 670 €	7 226 €	5 203 €	17 289 €	10 133 €	47 252 €	119 463 €
TOTAL	9 896 €		9 896 €		9 896 €		9 896 €		22 493 €		57 385 €		

Certains élus trouvent dommageable que le montant des dépenses ne soient pas calculés selon la population DGF ce qui leur aurait semblé plus équitable.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'autoriser la conclusion de la convention portant création d'un service commun entre les communes et la Communauté de communes qui en assurera le portage, pour une durée de quinze mois à compter du 1^{er} octobre, renouvelable dans les conditions ci-avant énoncées et pour un coût prévisionnel pour les communes de 9986€ et pour la Communauté de communes de 22493€ sur la durée initiale de la convention
- D'autoriser Monsieur le Maire à la signer,
- D'inscrire les dépenses afférentes au budget

Fait et délibéré,
 A Locmaria, le 19 novembre 2024.

Le Maire,
 Dominique ROUSSELOT



(Signature)
 Le Maire,
 Dominique ROUSSELOT

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
ARRONDISSEMENT DE LORIENT
COMMUNE DE LOCMARIA

Procès-Verbal du Conseil Municipal
Séance du 12 novembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Locmaria Belle-Île-en-Mer, s'est réuni publiquement à la salle du conseil municipal après convocation légale, sous la présidence de Dominique ROUSSELOT, Maire de Locmaria.

Nombre de conseillers en exercice	: 15	Date de convocation	: 6 novembre 2024
Nombre de conseillers présents	: 9	Date d'affichage et de	
Nombre de conseillers votants	: 14	Publication	: 20 novembre 2024

Etaient présents : Dominique ROUSSELOT, Marie THUILLIER, Réjane CONAN, Anne-France NAUDIN, Rozenn MAHEVO, Marie-Josée JUGEAU, Maurice GAULAIN, Christophe SAMZUN et Sylvie LE PAN.

Absents excusés ayant remis pouvoir :

- Thomas BRON ayant remis pouvoir à Marie THUILLIER
- Aurélie BAUR ayant remis pouvoir à Maurice GAULAIN
- Edouard BANNET ayant remis pouvoir à Christophe SAMZUN
- Didier LE GARREC ayant remis pouvoir à Dominique ROUSSELOT
- Yolaine DE CRUZ ayant remis pouvoir à Réjane CONAN

Absent excusé n'ayant pas remis pouvoir : Damien RIBOUCHON

Secrétaire de séance : Christophe SAMZUN

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

9) Délibération instituant le droit de préemption urbain renforcé

Vu l'article L211-4 du code de l'urbanisme portant sur le droit de préemption ;

Vu la délibération du 26 mars 2024 ayant approuvé le PLU,

Vu l'annexe 6.3-Périmètre DPU du PLU.

Il existe différents niveaux de DPU :

- Simple
- Renforcé
- Commercial.

Le droit de préemption simple est en vigueur sur la commune de Locmaria.

Considérant ce qui suit :

Monsieur le Maire rappelle qu'il ressort de l'article L.211-4 du code de l'urbanisme que le droit de préemption urbain « simple » n'est pas applicable à l'aliénation de certaines catégories de biens :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment

- effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
 - A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Ne sont donc pas soumis au droit de préemption urbain « simple » les lots de copropriété, les cessions de parts ou d'actions de société, les constructions édifiées depuis moins de 4 ans.

Pour soumettre la cession de ces biens au droit de préemption urbain, il est nécessaire d'instituer par une délibération motivée, dans le cadre des dispositions de l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, un droit de préemption urbain « renforcé » permettant de conforter les moyens de veille et d'action foncières au travers des transactions immobilières.

Justification :

L'instauration d'un droit de préemption urbain « renforcé » sur le territoire communal permettrait d'apporter une connaissance élargie du marché des mutations immobilières et de mettre à disposition de la collectivité un outil plus complet de la maîtrise foncière.

Le territoire communal, de par son caractère insulaire et son attractivité, est en effet soumis à une pression foncière très forte.

Or, la commune entend poursuivre des objectifs en matière de développement de la qualité d'offre de logement à l'année.

Les opérations d'amélioration de l'habitat, d'organisation et structuration de l'espace public peuvent être empêchées en raison de l'impossibilité pour la collectivité de mettre en œuvre des interventions de maîtrise du foncier.

Monsieur le Maire propose donc l'institution du droit de préemption urbain renforcé sur les zones U et AU, selon le périmètre du PLU.

L'instauration du droit de préemption urbain renforcé permettra à la collectivité la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs fixés par l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

DECIDE :

- d'instituer le droit de préemption renforcé sur les secteurs tels qu'ils figurent au plan annexé.
- de préciser que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire.

La présente décision fera l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 211-2 du code de l'urbanisme et aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales, à savoir :

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

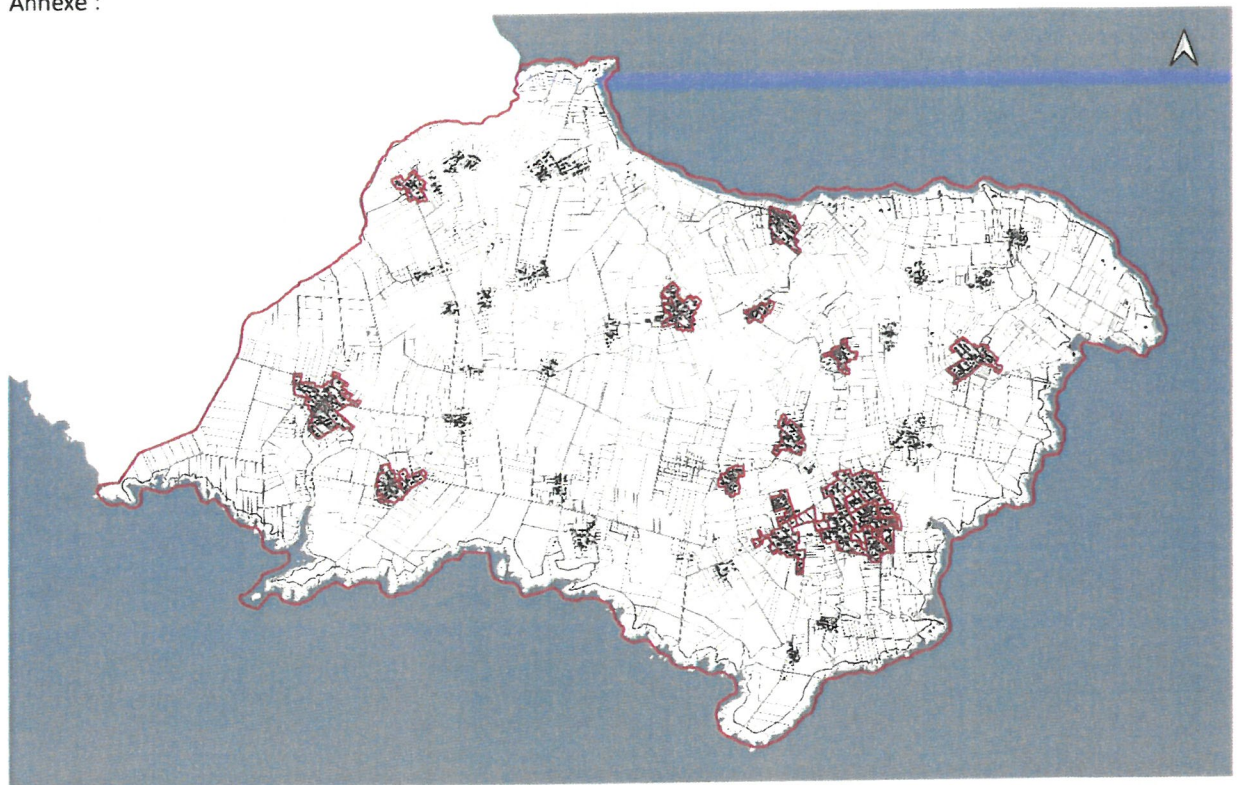
Publié le 20.11.2024

ID : 056-215601147-20241112-0912112024-DE

- d'un affichage au siège la mairie ;
- d'une mention au sein de deux journaux diffusés dans le département
- d'une transmission en Préfecture au titre du contrôle de légalité
- d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la commune
- de rappeler qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme

Le conseil municipal, à l'unanimité, vote la mise en place du DPU renforcé.

Annexe :



 Périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain (DPU)
 Limite communale

0 1 2 km

Fait et délibéré,
A Locmaria, le 19 novembre 2024.

Le Maire,
Dominique ROUSSELOT



Le Maire,
Dominique ROUSSELOT