



## Procès-Verbal du 31<sup>ème</sup> Conseil municipal du mandat 2020-2026 – Séance du 7 Mars 2023

### Ordre du jour :

1. *Administration Générale* : Approbation du Procès-Verbal de la séance du 20 Décembre 2022
2. *Domaine et Patrimoine* : Biens sans maîtres - Incorporation de la parcelle ZK 186 situé au Bois Guimard dans le domaine communal
3. *Domaine et Patrimoine* : Acquisition de la parcelle ZE 204 située Rue de l'Aff  
*Annule et Remplace Délibération n°2021/079 en date du 21 décembre 2021*
4. *Ressources Humaines* : Convention avec la commune de Comblessac pour la participation à des frais divers au sujet de l'agent intercommunal (formations, ...)
5. *Intercommunalité* : Modification des Statuts de VHBC - Suppression de la compétence Cyber base et Commission Locale D'Evaluation des Charges Transférées  
*Annule et Remplace Délibération n°2022/065 en date du 20 décembre 2022*
6. *Associations communales* : Acquisition d'un drapeau OPEX de la section des anciens combattants de Comblessac – Les Brulais – Participation de la commune
7. *Urbanisme* : Elaboration d'un document d'urbanisme – Approbation de la Carte Communale
8. *Urbanisme* : Etude de protection paysagère et des continuités écologiques - Approbation
9. *Urbanisme* : Instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Les Brulais

### Questions diverses :

- *Urbanisme* : Projet d'un parc de panneaux photovoltaïques sur la commune
- *Intercommunalité* : Projet d'une nouvelle Ligne Ferroviaire LNOBPL - Mobilisation du 10 mars 2023
- *Affaires générales* : Base Adresse Locale - Publication
- *Bâtiments communaux* : Reprise du logement communal situé 10 Rue des Bruyères
- *Infrastructures communales* : Construction d'une salle multifonction en extension de la salle polyvalente – Point de situation sur les travaux
- *Energie* : Prix – Mise en place du Bouclier Tarifaire Electrique
- *Marché Public* : Restructuration du commerce suite extension – Publication du Dossier de Consultation aux Entreprises pour Maitrise d'œuvre
- Calendrier

\*\*\*\*\*

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail aux conseillers municipaux le 3 mars 2023.

Ouverture de ce 31<sup>ème</sup> Conseil municipal en date du 7 Mars 2023 à 19h00 par Monsieur Hugues RAFFEGEAU, le Maire de la commune de Les Brulais où 4 spectateurs assistent à la séance.

#### Membres du conseil municipal présents :

M RAFFEGEAU Hugues, Maire, M ALLAIN Jean-Charles, Mme BRUNARD Chrystèle, Mme FLAGEUL Marie-Emmanuelle, Mme GROUX Claudie, M LACORNE Alain, M LECLERC Olivier, M LORANT Jacky, Mme MITERNIQUE HERMANT Laetitia, Mme PHILIPPE Sylvie et M ROLLAND Yannick.

#### Membres absents ayant donné procuration :

M FEVRIER Amaury à M ALLAIN Jean-Charles et M ROUXEL Serge à M LORANT Jacky.

#### Membre absent :

M MARGUERITTE Georges

## Secrétaire de séance :

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, désigne Madame Sylvie PHILIPPE comme secrétaire de séance.

\*\*\*\*\*

### **1. Administration Générale : Approbation du Procès-Verbal de la séance du 20 décembre 2022**

Le procès-verbal de la séance du 20 décembre 2022 vous a été transmis par mail le 3 mars 2023.

Les membres du Conseil municipal sont invités à se prononcer s'il y a d'éventuelles observations sur ce PV du 20 décembre 2022.

Monsieur Jacky LORANT indique qu'il avait une procuration à cette séance et qu'elle n'est pas mentionnée dans le vote sur le point n°7 : Création d'un boviduc GAEC le Prieuré – Redevance d'occupation du Domaine Public. Par conséquent, il n'y a pas une mais 2 abstentions sur ce sujet.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité, approuve le procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 20 décembre 2022.**

### **2. Domaine et Patrimoine : Biens sans maîtres - Incorporation de la parcelle ZK 186 situé au Bois Guimard dans le domaine communal**

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L 2241-1,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment les articles L 1123-1 1° et L 1123-2,

Vu le Code civil, et notamment les articles 713 et 1317,

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil municipal que ce sujet fait suite à de nombreux échanges avec Monsieur Joseph JAN qui représentait les consorts JAN dans le but de vendre des biens familiaux composés de sept parcelles cadastrales (plan de situation ci-dessous)

Si 5 d'entre elles (ZE 183, ZE 184, ZE 185, ZE 187 et ZE 202), sont vendables en l'état, ce n'est pas le cas des dernières parcelles.

La première, la parcelle ZK 186 correspond à un ancien cellier aménagé au début des années 1980 en chambres contiguës à l'habitation principale implantée sur la parcelle ZK 185. Cette parcelle appartenait à un dénommé Joseph GERARD, né vers les années 1910 et décédé depuis plus de 30 ans. Nous sommes dans un cas caractérisé de succession en déshérence.

La seconde, la parcelle ZK 192, correspond à la cour qui était jadis une cour de ferme commune à plusieurs exploitants agricoles. Cadastralement, elle est au nom de Monsieur et Madame Amand et Marie-Thérèse HOUSSIN nés en 1911 et 1923 et tous les 2 décédés.

Pour ces deux parcelles, sans titre de propriété, le notaire de ne peut procéder à la vente du lot dans son ensemble.

Renseignement pris auprès d'un avocat, l'indivision JAN ne peut procéder à une prescription acquisitive des deux parcelles, faute de propriétaires présumés (lettre de Madame Marie-Laure LEVILLAIN du 21 octobre 2022).

Face à cela, les notaires et avocats renvoient les consorts JAN vers la mairie pour tenter une procédure de biens sans maîtres pour ces 2 parcelles.

Renseignement pris auprès de l'association des Maires de France, il s'avère que deux cas de figure différents apparaissent.

Pour la parcelle ZK 186, il y a un propriétaire connu et décédé depuis plus de 30 ans. Dans ce cas, il est possible d'appliquer la procédure d'acquisition des biens relevant du 1° de l'article L1123-1 du CGPPP (Code général de la propriété des personnes publiques), objet de la délibération, en se remettant à l'article 713 du Code civil, qui établit une présomption d'appartenance au profit de la commune puisqu'il dispose que « les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ».

Pour la parcelle ZK 192, le propriétaire indiqué au cadastre n'est pas aussi certain que dans le cas précédent d'autant que la succession est probablement terminée. Dans ce cas, une autre procédure d'acquisition des biens s'applique relevant du 2° de l'article L.1123-1 du CGPPP, procédure plus longue puisqu'aucune présomption d'appartenance au profit de la commune est établie. Cela va commencer par un arrêté du maire constatant qu'il n'y a pas de propriétaires connus et de taxe foncière acquittée.

Le 28 février dernier, le Services des Domaines a été sollicité à titre dérogatoire afin de déterminer la valeur vénale des parcelles ZK 186 et ZK 192. Cette estimation est primordiale pour la suite à donner à ces terrains en vue d'une vente.



Monsieur le Maire propose aux conseillers municipaux présents d'incorporer dans le domaine communal la parcelle ZK 186 afin d'aider la famille JAN dans le cadre d'une vente de leurs biens qui sont autour de cette parcelle.

Monsieur Jean-Charles ALLAIN demande s'il est possible que les successeurs s'entendent sur ce bien. Monsieur le Maire lui répond qu'ils sont nombreux et sur plusieurs générations. Il faudrait que tous acceptent et se rencontrent, ce qui serait long et c'est plus facile de lancer une procédure de biens sans maîtres sur ce bien au niveau de la commune qu'aux successeurs de d'entendre.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, incorpore au sein de son domaine communal la parcelle cadastrale ZK 186 d'une superficie de 95m<sup>2</sup> située au Bois Guimard sur la commune, en exerçant ses droits en application de l'article 713 du Code civil. Cette prise de possession du bien devra être constatée par un procès-verbal affiché en mairie et que le transfert du bien devra être constaté par un acte d'acquisition passé par Monsieur le Maire en la forme administrative ou devant le notaire (article L.121-1 du CGPPP).**

### 3. **Domaine et Patrimoine : Acquisition de la parcelle ZE 204 située Rue de l'Aff**

*Annule et Remplace Délibération n°2021/079 en date du 21 décembre 2021*

Par délibération n°2021/079 en date du 21 décembre 2021, le conseil municipal avait validé l'acquisition de la parcelle ZE 186 d'une superficie de de 1 855m<sup>2</sup> située au 18 rue de l'Aff sur la commune et appartenant à Madame Marie-Yann NIVOIS.

Faisant partie de la zone constructible du bourg dans le projet de carte communale, la commission d'urbanisme s'était prononcée pour l'acquisition de ce terrain lors de sa réunion du 14 décembre 2021.

Pour rappel, c'est Madame Marie-Yann NIVOIS qui était à l'origine du premier contact avec la mairie à travers un mail adressé le 25 novembre 2019.

Monsieur le Maire a contacté Madame NIVOIS et un courrier + mail lui a été envoyé le 13 décembre 2021 pour savoir si elle était d'accord de vendre à la commune la parcelle ZE 186 d'une superficie de 1 855m<sup>2</sup> dont elle est propriétaire. Sous réserve de l'avis du conseil municipal, cette personne était d'accord pour vendre ce terrain pour un prix à 12€ le mètre carré, soit un prix net vendeur de 22 260,00€.

Toutefois, la succession familiale n'ayant pas été soldée, la vente n'a pu se faire. Dans l'intervalle, une personne (Madame Isabelle GUIHARD-METAYER) a sollicité Madame Marie-Yann NIVOIS pour acquérir une partie de cette parcelle. Ce sujet avait été évoqué en questions diverses lors de la séance du 11 octobre 2022. Une division du terrain a eu lieu en fin d'année avec une parcelle ZE 203 d'une superficie de 550m<sup>2</sup> qui a été vendue à la tierce personne, et une parcelle ZE 204 d'une superficie 1 305m<sup>2</sup> qui fait l'objet de la délibération.

Le prix de transaction est toujours de 12€, ce qui fait un montant de 15 660€ et les frais de notaires seront à la charge de la commune.



Monsieur le Maire propose d'acquérir cette parcelle dans l'objectif de densifier ce périmètre du centre-bourg.

Monsieur Jean-Charles ALLAIN s'interroge sur la surface du terrain accordée à la tierce personne car c'est 550m<sup>2</sup> et non 400m<sup>2</sup> comme évoqué dans la carte communale. Il lui est répondu que celle-ci se base sur les objectifs du SCoT fixant un objectif moyen de 15 logements par hectare.

Monsieur Jacky LORANT demande de négocier le prix car c'est la meilleure partie du terrain qui a été vendue par le propriétaire à la tierce personne. Il lui est répondu d'une part que la pointe pourra être gérée plus tard avec la parcelle adjacente ZE 185 qui est aujourd'hui constructible. Pour l'instant, la propriétaire n'est pas vendeuse. D'autre part, il lui est signifié qu'il y a peu de temps, il était favorable pour acquérir un terrain non constructible à 22€ le mètre carré et la parcelle concernée est à 12€.

Monsieur Jean-Charles ALLAIN demande si une procédure de DUP (Droit d'Utilité Publique) pourra être lancée à l'avenir comme cela avait été le cas pour la parcelle AB 112 près de la salle multifonctions. Il lui est répondu que c'est une procédure longue et coûteuse. Il y a également l'application du Droit de Préemption Urbain, s'il est approuvé, à privilégier dans ce cas. Le DUP et le DPU ont la même finalité mais pas la même procédure.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité des votants (11 Voix Pour, 2 Abstentions - M. Jean-Charles ALLAIN x2), décide de l'acquisition de la parcelle ZE 204 d'une superficie de 1 305m<sup>2</sup> située Rue de l'Aff appartenant à Madame Marie-Yann NIVOIS et il confirme la proposition du prix d'achat et de vente à 12€ le mètre carré, soit un prix total net vendeur de 15 660,00€. Les frais de notaires seront à la charge de la commune.**

#### **4. Ressources Humaines : Convention avec la commune de Comblessac pour la participation à des frais divers au sujet de l'agent intercommunal (formations, ...)**

Le 24 Octobre 2022, Madame Justine CHASSIER a été recrutée en tant qu'assistante administrative et chargée d'accueil sur la commune pour un temps de travail de 17,5/35<sup>ème</sup> par semaine. Parallèlement, la commune de Comblessac l'a embauchée à la même date et sur le même poste pour un temps de travail hebdomadaire de 18/35<sup>ème</sup>. Cette personne est donc agent intercommunal.

Après avoir fait ses visites médicales d'embauche (une au CDG 35 et une devant un médecin agréé), cet agent va faire sa formation d'intégration dans les prochains jours et elle en fera d'autres à l'avenir pour son perfectionnement. De même, cet agent est affilié au COS BREIZH (190,00€ par agent par an pour l'adhésion) avec la commune de Comblessac (c'est la commune où l'agent a le plus d'heures de travail qui l'inscrit et prend en charge la participation).

Par conséquent, il convient de répartir ces frais de visites médicales, d'inscriptions, d'adhésion ou de remboursement des frais kilométriques entre les communes de Comblessac et Les Brulais. Il est proposé que chaque commune prenne en charge la moitié des frais (la différence entre le 50/50 et le temps de travail effectif est infime).

Il revient au conseil municipal de voter pour ou contre cette convention de participation avec la commune de Comblessac pour la participation à divers frais concernant l'agent embauché par les 2 communes.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, accepte de participer financièrement aux frais divers (formations, frais kilométriques, visites médicales, adhésion organisme extérieur, ...) liés à l'agent intercommunal entre les communes de Comblessac et Les Brulais. Une convention de participation est approuvée et la répartition se fera à hauteur de 50/50 entre les communes de Comblessac et Les Brulais.**

#### **5. Intercommunalité : Modification des Statuts de VHBC - Suppression de la compétence Cyber base et Commission Locale D'Evaluation des Charges Transférées**

*Annule et Remplace Délibération n°2022/065 en date du 20 décembre 2022*

Une délibération n°2022/065 avait été prise sur ce sujet lors de la séance du 20 décembre 2022. Malheureusement, le délibéré ne mentionnait pas la modification des statuts de VHBC et il convient de reprendre une nouvelle délibération sur ce sujet.

Par délibération n°2022-08-131 en date du 10 novembre 2022, le conseil communautaire a acté la suppression de la compétence Cyberbase et approuver le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT)

du 13 septembre 2022.

Il faut savoir qu'au titre de ses statuts, VHBC gère et anime quatre Cyber Bases sur son territoire à savoir :

- Guipry Messac
- Guichen (Reso)
- Val d'Anast (Chorus)
- La Chapelle Bouëxic

Or, depuis 2021 et l'apparition des espaces France Services, force est de constater que les Cyber Bases de Guipry, Guichen et de Val D'Anast se sont fondues dans ce nouveau service de sorte qu'aujourd'hui, seule la Cyber Base de la Chapelle Bouëxic est gérée par la mise à disposition d'un agent de la commune.

Aussi et afin d'assurer une cohérence globale sur le territoire de VHBC, notamment au regard des cybers bases communales, il est souhaité la restitution à la commune de la Chapelle Bouëxic de son espace numérique au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

En ce sens, les statuts de VHBC et notamment au titre des compétences facultatives dans le point numéro 6 « Technologie de l'information et de la communication » ont vocation à être modifiés par la suppression du paragraphe suivant :

« Développement d'action d'information et de sensibilisation relative aux TIC et à leurs évolutions

A ce titre sont déclarés à vocation communautaire :

- La gestion et l'animation de l'espace multimédia situé à Guipry Messac
- La gestion et l'animation des espaces multimédias situés au Chorus à Val d'Anast et à la chapelle Bouëxic. »

Ainsi, à compter de cette modification, les espaces numériques ne seront plus considérés que comme des outils appuyant les actions de France service ou appuyant les actions du Chorus centre social et culturel.

Il est à noter par ailleurs que l'agent mis à disposition par la commune de la Chapelle Bouëxic, pour l'animation de la Cyber Base, avait également pour mission de gérer un point information tourisme.

Or, force a été de constater que, d'une part, l'agent n'exerce plus ses heures dédiées au tourisme (3.5h par semaine en juillet et aout) conformément à la convention de mise à disposition et que, d'autre part, le SADI a identifié seulement quatre points d'informations tourisme sur le territoire au titre desquels le point de la Chapelle Bouëxic n'apparaît pas : Guipry-Messac, Lohéac, Pont-Réan et la Vallée du Canut (Ritoir)

Ainsi et toujours dans un souci de cohérence, la fin de la mise à disposition de l'agent concerne également cette partie Tourisme.

Considérant dans un second temps les termes du rapport de la CLECT qui s'est réunie le 13 septembre 2022 sur ces questions afin de se prononcer sur :

- la charge nette du retour à la commune de la cyber base de la Chapelle Bouëxic
- La charge nette de l'arrêt du point info tourisme sur la Chapelle Bouëxic

Il est retenu que si la cyber base relève d'une compétence, la question de l'information Tourisme reste une compétence qui n'a pas à être transférée, et donc n'entraîne pas de transfert de charge.

Il est à rappeler enfin que ce rapport doit être approuvé par délibérations concordantes à la majorité qualifiée prévue au premier alinéa du II de l'article L.5211-5 du CGCT, c'est-à-dire par deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou par la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population (septième alinéa du IV de l'article 1609 nonies C du CGI).

Il est proposé aux conseillers municipaux présents d'approuver la modification des compétences de VHBC suite à la restitution de la compétence Cyberbase à la commune de la Chapelle Bouëxic, de modifier l'article 3 des statuts de VHBC et de prendre acte du rapport de la CLECT du 13 septembre 2022.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, acte la restitution à la commune de la Chapelle Bouëxic du fonctionnement de sa cyber base au 1<sup>er</sup> janvier 2023, et le non renouvellement de la convention de mise à disposition de l'agent de la Chapelle Bouëxic au 31 décembre 2022. De plus, l'article 3 des statuts de VHBC est modifié, et il est supprimé le premier paragraphe de la 6<sup>ème</sup> compétence facultative « Technologie de l'information et de la communication (T.I.C.) relatif aux actions d'information liées aux cyber base. Enfin, le conseil municipal prend acte du rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées réunie le 13 septembre 2022 calculant le coût de la restitution de la cyber base.

#### 6. **Associations communales : Acquisition d'un drapeau OPEX de la section des anciens combattants de Comblessac – Les Brulais – Participation de la commune**

La section des anciens combattants et prisonniers de guerre des communes de Comblessac et Les Brulais a souhaité acquérir un drapeau OPEX (Opérations Extérieures). C'est un projet qui date depuis 2 ans et qui a été mis en retrait avec la crise sanitaire lié au Covid.

Ce drapeau en tissu tricolore est d'une dimension de 90cm x 90cm. Il comportera 77 lettres reliefs en or 2 tons et 2 insignes complexes, le tout brodé main. De même, il y aura une hampe complète bois teinté, un baudrier noir et une housse de transport bretelle.

La remise de ce drapeau est envisagée pour la cérémonie commémorative du 8 Mai et il serait confié au nouveau porte drapeau de la section, Monsieur Frédéric MAHIAS.



Le coût total de cette acquisition est de 1 460,00€ TTC. L'association interdépartementale finance à hauteur de 25% l'achat soit 365,00€ TTC. Il reste 1 095,00€ TTC et la section des anciens combattants Comblessac / Les Brulais demande aux deux communes de prendre en charge pour moitié cette somme, soit 547,50€.

La dernière subvention votée en faveur de cette association date de 2018 (avant le rapprochement de la section avec la commune de Comblessac) et c'était un montant de 120€.

Il revient aux conseillers municipaux présents de se prononcer sur l'attribution d'une subvention à la section des anciens combattants de Comblessac / Les Brulais et si oui, pour quel montant.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, attribue une subvention d'un montant de 547,50€ à la section des anciens combattants de Comblessac / Les Brulais en participant à la prise en charge de l'acquisition d'un drapeau OPEX auprès de la société LMP-Communication.**

## 7. **Urbanisme** : : **Elaboration d'un document d'urbanisme – Approbation de la Carte Communale**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 160-1 et suivants ainsi que ses articles R 161-1 et suivants,

Vu la délibération n°2021/055 en date du 12 juillet 2021 prescrivant l'élaboration de la carte communale,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 1<sup>er</sup> octobre 2022,

Vu l'avis de la chambre d'agriculture en date du 3 août 2022,

Vu l'arrêté municipal n°033/2022 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 soumettant le projet d'élaboration de la carte communale à enquête publique qui s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 9 février 2023,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Monsieur le Maire et Monsieur Alain LACORNE, adjoint à l'urbanisme, expose,

Après une première réunion de présentation par les services du Pays des Vallons de Vilaine le jeudi 1<sup>er</sup> Octobre 2020, le conseil municipal avait voté à l'unanimité par délibération n°2020/065 en date du 27 octobre 2020 pour la réalisation d'un document d'urbanisme sur la commune avec l'élaboration d'une carte communale.

La délibération n°2021/055 en date du 12 juillet lançait à l'unanimité la prescription de la carte communale.

Différentes réunions de travail de la commission urbanisme ont eu lieu avec le cabinet URBA qui a été retenu avec la commune de Comblessac pour établir le projet d'élaboration de la carte communale, avec une réunion devant les personnes publiques associées le 28 janvier 2022 et une réunion publique le 24 février 2022.

Sur la quinzaine de consultations adressées aux personnes publiques associées sur le projet, 6 avis ont été transmis à la commune et ils ont tous été favorables avec ou sans observations (la Chambre d'Agriculture en date du 3 Août 2022, la CDPENAF en date du 5 juillet 2022, La Préfecture à travers la DDTM le 2 Août 2022, le syndicat mixte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine le 11 juillet 2022 et la commune de Comblessac le 2 juin 2022). La Région Bretagne a simplement fait une réponse de principe par lettre du 7 septembre 2022. La MRAe Bretagne a formulé un avis tacite le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Monsieur le Maire indique quelles sont les modifications apportées au projet de la Carte communale, pour donner suite aux remarques formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées :

- **Le rapport de présentation** a été mis à jour avec des données plus récentes traitant du nombre des logements vacants et de la capacité de production de logements via la reconquête de ces logements. En effet, Monsieur le Maire rappelle que les données INSEE 2018 faisaient état de 41 logements vacants. D'après le fichier MAJIC de la DGFP de 2021, la commune comptait 37 logements vacants dont :
  - 10 étaient en cours de mutation (vacants de 2019 à 2021)
  - 11 sont vacants depuis plus de 10 ans.
  - 3 unités sont des constructions neuves en cours de livraison

Ainsi, sur les 37 logements vacants, la commune en compte réellement 23 en 2021, dont 11 qui nécessiteront des travaux importants de rénovation : Ce qui correspond à un taux de 8% de logements vacants en 2021.

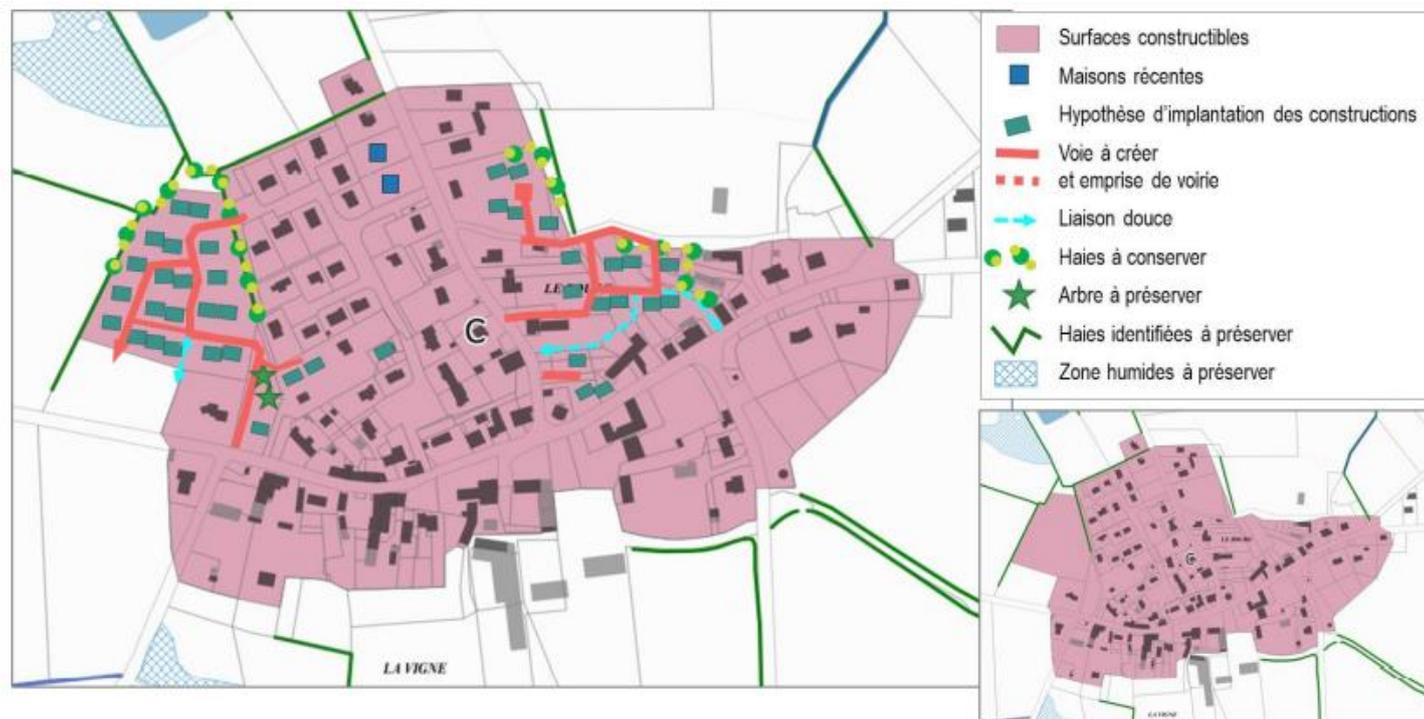
Les données relatives aux capacités de traitement de la station d'épuration ont été mises à jour.

Pour rappel, les grandes lignes de la carte communale ont été présentées en réunion publique le 24 février dernier.

1. Hypothèse de croissance moyenne de population de 1,7% entre 2022 et 2032, soit 100 habitants supplémentaires. A titre de comparaison, nous étions sur un rythme de 1,94% entre 2008 et 2018.
2. Taille moyenne des ménages constatée 2,18. En admettant que ce ratio n'évolue pas, nous aurions un besoin de 46 nouvelles résidences principales.
3. Maintien des pourcentages actuels de logement vacants (6% du parc) et résidences secondaires (3% du parc), soit un besoin de 6 nouvelles habitations à ajouter aux 46 énoncées précédemment.
4. Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) prévoit un objectif de densification de 15 logements / hectare. Sur cette base, il est envisageable de construire :
  - a. 26 logements au sein du bourg, en densification. C'est dans ce cadre qu'un permis d'aménager est en cours pour une dizaine de lots derrière l'école.
  - b. Quatre villages : La Gouie, l'Irvoûie, La Ville-Appé et Le Bigot ont été sélectionnés par la commission urbanisme pour accueillir de nouvelles habitations sur la base qu'ils en contenaient déjà au moins 10 et n'avaient pas ou plus de site d'exploitation agricole. Un potentiel de 9 constructions y sont comptabilisées, uniquement en densification. Il n'est pas question d'élargir les villages.
  - c. 17 habitations en extension du bourg sur la route de Comblessac, face à l'ancienne mairie, sur une surface de 1,13 hectares.

#### Les zonages :

##### 1. Le Bourg



L'essentiel à retenir de ce plan est le zonage en mauve correspondant au secteur constructible. Les implantations de constructions et de voirie sont totalement hypothétiques et feront l'objet de permis d'aménager.

Le secteur densifiable se situe principalement entre la rue des Bruyères et la rue des Buis (en côté de l'école). Le secteur en extension est lui totalement à l'ouest du bourg.

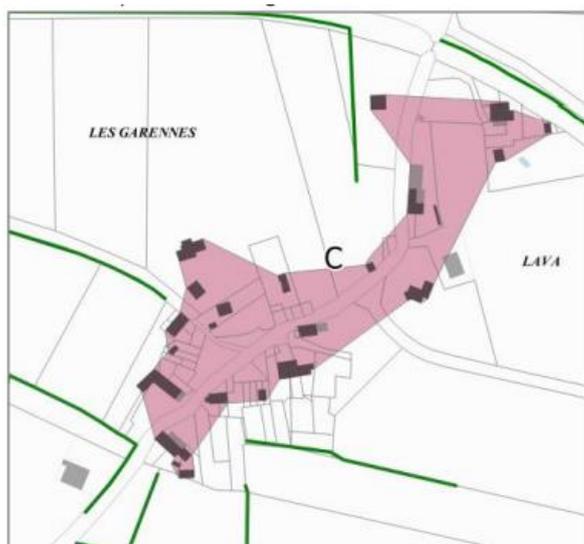
Le Bigot



La Gouie



L'Irvoüe



La Ville Appée



Dans les 4 villages ci-dessus, les constructions ne pourront se faire qu'à l'intérieur du zonage en mauve.

## 6. Le camping intercommunal des Buis et l'hippodrome des Bruyères



Ces deux sites sont identifiés en zone constructible à vocation d'activités. Le camping a fait l'objet de la délimitation de deux zones constructibles avec les cabanes implantées en bord d'étang et l'aire de camping proprement dite (aire de stationnement et bâtiment abritant l'accueil et les sanitaires).

Pour l'hippodrome, la photographie aérienne montre qu'il est bel et bien « à cheval » sur les communes de Val d'Anast et Les Brulais mais que les infrastructures sont exclusivement sur Les Brulais.

Le commissaire enquêteur a formulé son rapport suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 janvier au 9 février 2023 où seulement 2 observations ont été apportées. Le 20 février 2023, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sans réserve ni recommandation au projet de carte communale sur la commune de Les Brulais.

Il revient aux membres du conseil municipal présent d'approuver ou non l'élaboration de la carte communale.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et Monsieur Alain LACORNE,

Considérant les conclusions favorables du commissaire enquêteur,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :**

- **APPROUVE** l'élaboration de la carte communale de Les Brulais,
- **TRANSMET** la carte communale au préfet pour approbation conformément à l'article R 163-5 du Code de l'urbanisme,
- **CHARGE** Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire, ou en cas d'empêchement un de ses adjoints, à signer tous documents relatifs à ce sujet.

Conformément à l'article R 163-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

L'élaboration de la carte communale produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

## 8. **Urbanisme : : Etude de protection paysagère et des continuités écologiques - Approbation**

En parallèle de l'élaboration de la carte communale, il avait été décidé par délibération n°2021/078 en date du 21 décembre 2021 d'affermir la tranche optionnelle sur la protection des éléments du paysage en identifiant la trame verte et bleue sur la commune. Le choix avait été fait en pensant que la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) l'aurait demandé dans son avis mais elle n'a pas pu étudier dans le délai de trois mois qui lui était imparti le dossier d'élaboration de la carte communale. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler et un avis tacite a été notifié le 1<sup>er</sup> octobre 2022 à la commune.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.111-22 du code de l'urbanisme précisant que « Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R.424-23 i du code de l'urbanisme précisant que « doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ».

Dans le cas des haies identifiées au plan, la déclaration préalable devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies dans un rapport à minima de 2 pour 1 (linéaire de haies, bosquets, et maintien des zones humides). Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune.

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 160-1 et suivants ainsi que ses articles R 161-1 et suivants,

Vu la délibération n°2021/055 en date du 12 juillet 2021 prescrivant l'élaboration de la carte communale,

Vu l'arrêté municipal n°033/2022 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 soumettant le projet d'élaboration de la carte communale à enquête publique qui s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 9 février 2023,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant les conclusions favorables du commissaire enquêteur,

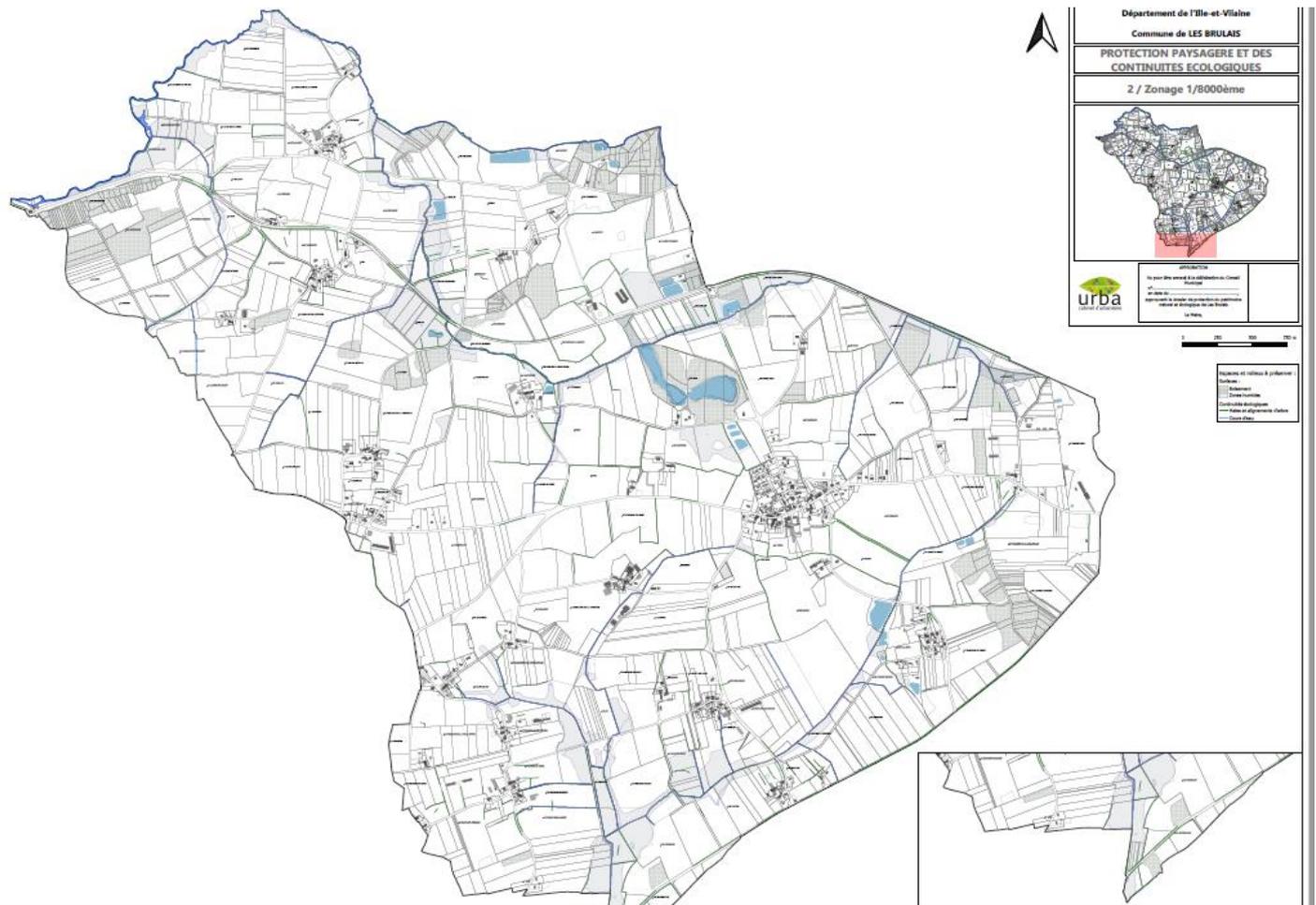
Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le maire et de Monsieur Alain LACORNE, adjoint à l'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de ses rapporteurs,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, approuve le dossier d'identification des éléments de patrimoine du territoire communal de Les Brulais,**

Conformément à l'article R 163-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Ce document, associé à l'élaboration de la carte communale, produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.



**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, approuve le dossier d'identification des éléments de patrimoine du territoire communal de Les Brulais,**

Conformément à l'article R 163-9 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Ce document, associé à l'élaboration de la carte communale, produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

## **9. *Urbanisme* : Instauration du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Les Brulais**

Monsieur le Maire et Monsieur Alain LACORNE, adjoint à l'urbanisme, exposent qu'en complément de l'élaboration de la carte communale, il a été envisagé de mettre en place sur la commune le Droit de Préemption Urbain. Celui-ci est possible que pour des opérations ventes ou transactions alors que le DUP est utilisé pour des projets d'envergure communale.

L'article L211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'une carte communale approuvée d'instituer un droit de préemption (DPU) dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

La délibération doit préciser, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement (L210-1 du code de l'urbanisme).

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22, 15°,

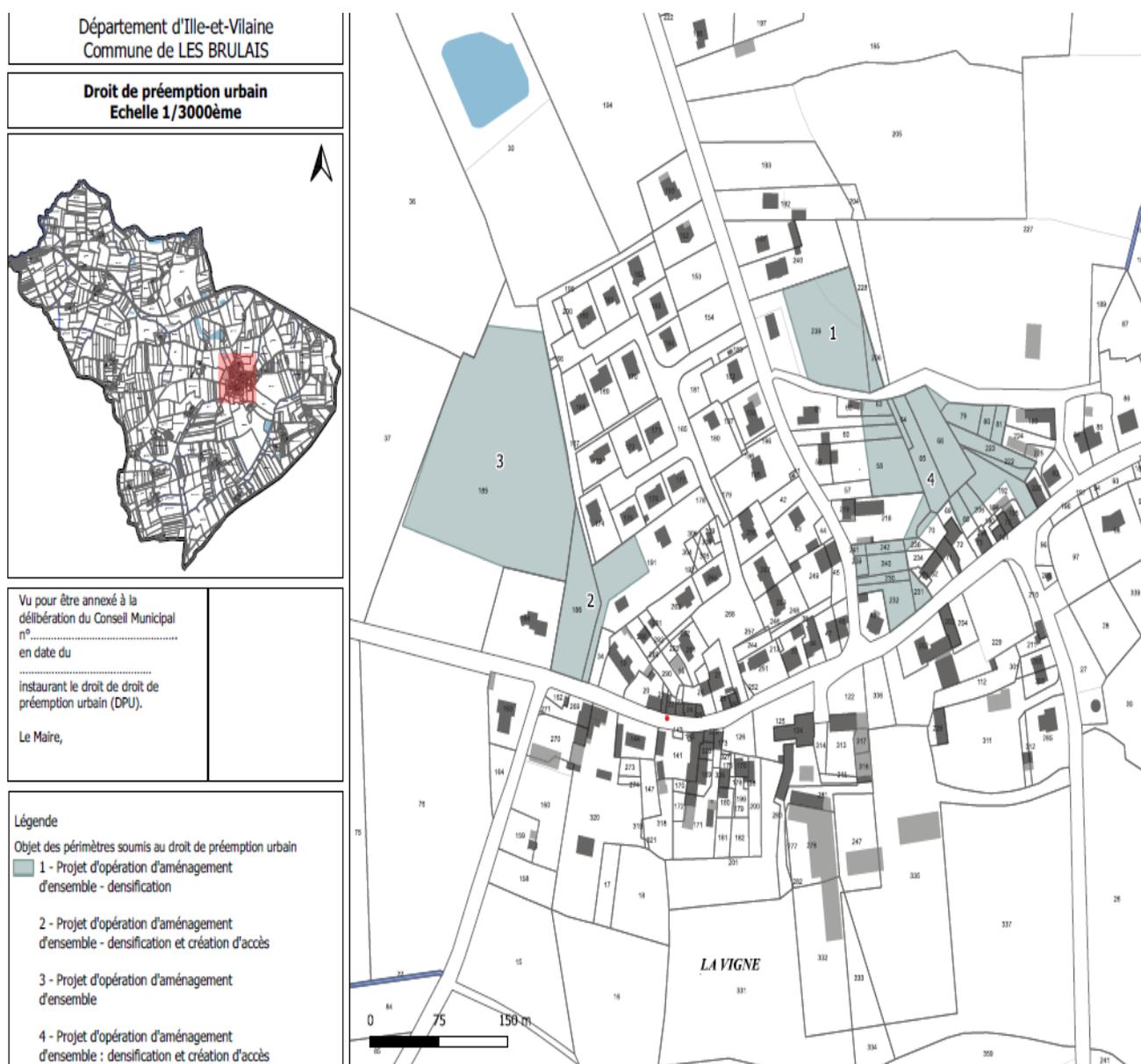
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L211-1 et suivants, L213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants,

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption simple, sur les 4 secteurs du territoire communal indiqué sur le plan en annexe, peuvent permettre de mener à bien une politique foncière,

Après avoir entendu l'exposé de ses rapporteurs,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, institue le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les secteurs tels qu'ils figurent au plan annexé à la présente délibération de la Carte communale approuvé le 7 mars 2023.**

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens, sera ouvert en mairie et mis à disposition du public conformément à l'article L 213-13 du Code de l'urbanisme.



## Questions diverses :

- **Urbanisme : Projet d'un parc de panneaux photovoltaïques sur la commune**  
*Point présenté par Monsieur le Maire*

Le mardi 21 février 2023, une présentation d'un projet de parc photovoltaïque aux sols a été faite par deux personnes du groupe Iberdrola et une autre de la société HSTG Solaire, AMO d'Iberdrola sur ce sujet.

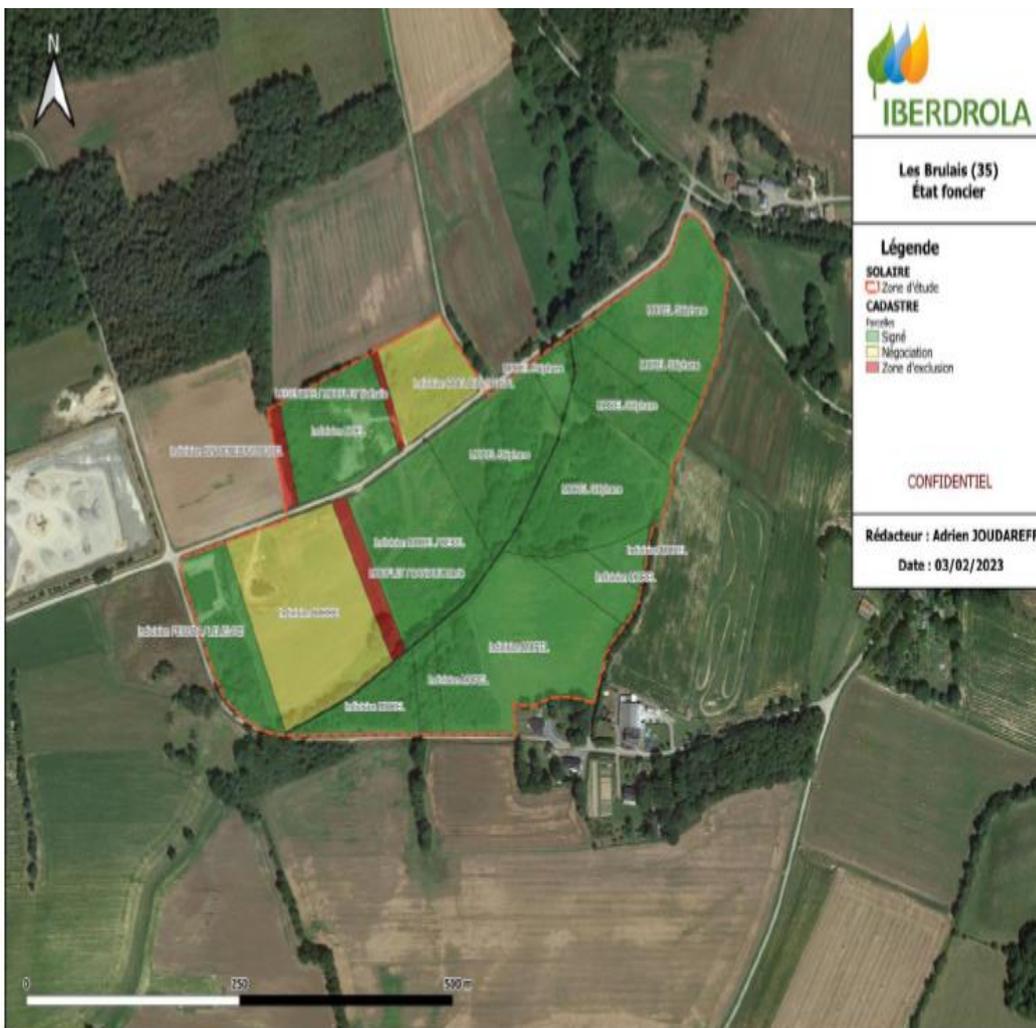
Le secteur se trouve sur Tréafeu avec une surface totale de 16ha et une surface utilisée de 13,5ha. La puissance installée serait de 14,5MWp avec un productible annuel de 1 176 HEN et une production annuelle de 17 052GWh. Cela vaudrait à l'équivalent de 5 éoliennes de 3MWh.

Des accords fonciers ont été signés avec les familles MOREL (80% des terrains du site), PESCHARD et NOEL. Des discussions sont en cours avec les familles BOCLAUD et BARRE.

Ce secteur a été retenu par Iberdrola car il n'y a pas de contraintes environnementales identifiées sur ce périmètre. C'est un secteur où les terres sont dégradées et qui étaient également d'anciennes décharges.

Concernant la fiscalité, la commune touchera la taxe foncière, la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises) et 20% de l'IFER (Imposition Forfaitaire de des Entreprises de Réseaux), le reste allant à VHBC et c'est une délibération du conseil communautaire qui définit ses règles de répartition.

Concernant le planning du projet, les études vont démarrer au printemps et elles vont durer 1 an avec un dépôt du permis de construire à l'été 2024 et une obtention à l'été 2025 après une procédure d'enquête publique. La mise en service est espérée pour juillet 2027.



- Accords fonciers signés avec les familles :
  - Morel
  - Peschard
  - Noel
- Discussions en cours avec les familles :
  - Boclaud
  - Barre
- Zone d'exclusions :
  - 3 parcelles provenant de succession non réglée

- **Intercommunalité : Projet d'une nouvelle Ligne Ferroviaire LNOBPL - Mobilisation du 10 mars 2023**  
*Point présenté par Monsieur le Maire*

Afin de poursuivre le souhait collectif et la volonté de VHBC de ne pas voir ses paysages et ses terres exploitées par un projet d'une nouvelle Lignes Ferroviaire (LNOBPL) qui traverserait notre territoire du Nord au Sud, il a été décidé d'organiser une mobilisation le **vendredi 10 mars à partir de 15 heures en Gare SNCF de Rennes** afin de rejoindre, ensemble, la Préfecture de Région où nous demanderons à être reçus par le Préfet.

Un courrier de Thierry Beaujouan, Président de VHBC, et Pierre-Yves Reboux, Président du Syndicat Mixte des Vallons de Vilaine, ainsi qu'un communiqué, vous ont été transféré par mail le 23 février 2023. 3 communes membres du syndicat mixte ne se sont pas prononcées sur ce sujet, il s'agit de communes dont les maires sont également conseillers départementaux.

Monsieur le Maire demande s'il y a des volontaires pour être à Rennes et l'accompagner à la manifestation. Seul Monsieur Alain LACORNE répond favorablement.

- **Affaires générales : Base Adresse Locale – Publication**  
*Point présenté par Monsieur le Maire*

Le jeudi 16 février 2023, Monsieur Cyrille CAVRO, gestionnaire expert projet adresse de la Poste, est venu présenté la Base Adresse Locale (BAL) pour la commune, qui est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 avec la loi 3DS.

Cette Base Adresse Locale doit être publiée et à jour dans la Base Adresse Nationale car cela garantit une meilleure prise en compte des adresses dans les différents systèmes d'informations d'information des acteurs.

Il sera désormais plus simple pour les administrés de la commune d'être :

- Déclarés auprès des fournisseurs d'eau et d'énergies
- Eligibles à la fibre
- Livrés
- Ou même secourus

La Base Adresse Locale de la commune a été publiée le jeudi 16 février 2023 sur le site [adresse.data.gouv.fr](https://adresse.data.gouv.fr). Il y a sur la commune de Les Brulais 50 noms de voies et 309 adresses publiées.

De même, la personne nous a montré comment en ajouter et créer des voies, ce qui sera le cas pour le futur lotissement derrière l'école.

Le cout de la prestation s'élève à 1 676,00€ HT. Petite satisfaction, la commune est la première du secteur à s'être mise à jour de cette obligation.

- **Bâtiments communaux : Reprise du logement communal situé 10 Rue des Bruyères**  
*Point présenté par Monsieur Olivier LECLERC*

Par mail en date de fin décembre 2022, Madame Cynthia ZAMORA nous a annoncé son départ du logement communal situé au 10 rue des Bruyères qu'elle occupait depuis janvier 2016 et seule depuis août 2017.

Un état des lieux de sortie a eu lieu le mardi 17 janvier 2023 en présence de Monsieur Alain LACORNE et de Monsieur Jean-Louis MEHAT pour la commune. Lors de sa réunion du 17 février, les membres de la commission bâtiments travaux se sont rendus dans le logement constaté les lieux.

Il s'avère que des travaux sont nécessaires avant la remise en location de ce logement car les tapisserie des chambres à l'étage sont à refaire, les toilettes à changer (car irrécupérables), le carreau de la porte d'entrée cassé, des poignets de portail arraché, ...

De plus, Monsieur Olivier LECLERC et l'agent technique ont fait 2 tours à la déchèterie le mercredi 15 février afin de débarrasser ce qui restait (palettes, frigo, ...).

Les premiers devis sont arrivés et les travaux de remise en état représenteront une somme importante pas loin de 20000€ TTC entre la peinture, la plomberie, l'électricité et la menuiserie).

Pour info, Monsieur le Maire rappelle qu'il y a une audience devant la Cour d'Appel de Rennes ce vendredi 10 mars à 14h00 concernant le litige qui oppose la commune à Madame Cynthia ZAMORA suite à un dossier de surendettement.

Monsieur Yannick ROLLAND quitte la séance à 20h37

- **Infrastructures communales : Construction d'une salle multifonction en extension de la salle polyvalente – Point de situation sur les travaux**

*Point présenté par Monsieur Olivier LECLERC*

Malheureusement, le chantier prend du retard en raison d'une problématique de coupe-feu sur les charpentes.

Il y a eu un problème de livraison des plans d'exécution par une entreprise et le bureau de contrôle a soulevé un problème de coupe-feu une fois l'isolation faite, ce qui fait que le chantier n'avance pas depuis novembre dernier alors que la livraison aurait dû se faire depuis la fin janvier.

Madame Sylvie PHILIPPE demande si dans la proposition commerciale qui a été signée, il est indiquée que le bureau de contrôle doit être présent aux réunions de chantier, ce qui n'est pas le cas. Il faudra vérifier.

- **Energie : Prix – Mise en place du Bouclier Tarifaire Electrique**

*Point présenté par Monsieur le Maire et Monsieur Olivier LECLERC*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les prix de l'électricité se sont envolés afin de tenir compte de l'évolution récente des prix de l'électricité, comme vous pouvez le voir dans le tableau ci-dessous :

<b>Structure</b>	<b>Puissance souscrite en kVa</b>	<b>Prix HT 2022 Consommation</b>	<b>Prix HT 2023 Consommation</b>	<b>Remise bouclier tarifaire</b>	<b>Abonnement 2022 HT</b>	<b>Abonnement 2023 HT</b>
<b>Mairie et Annexe</b>	30	Heures Pleines : 14,685 c€/kWh	Heures Pleines : 40,792 c€/kWh	15,380 c€/kWh	34,82€	42,16€
<b>Mairie et Annexe</b>	30	Heures Creuses : 10,329 c€/kWh	Heures Creuses : 36,575 c€/kWh	11,163 c€/kWh	34,82€	42,16€
<b>Eglise</b>	36	13,842 c€/kWh	39,916 c€/kWh	61,788 c€/kWh Régul sans doute	40,37€	41,56€
<b>Stade Municipal</b>	9	13,842 c€/kWh	39,916 c€/kWh	17,452 c€/kWh	18,64€	21,31€
<b>Eclairage Public</b>	4	9,455 c€/kWh	35,456 c€/kWh	14,400 c€/kWh	37,15€	38,68€

L'attestation pour bénéficier du bouclier fiscal a été faite mi-février et logiquement les prix ne devraient pas dépasser pour l'année 2023 28 c€/kWh.

- **Marché Public : Restructuration du commerce suite extension – Publication du Dossier de Consultation aux Entreprises pour Maitrise d’œuvre**

*Point présenté par Monsieur le Maire et Monsieur Olivier LECLERC*

Le marché public de maîtrise d’œuvre pour l’opération de restructuration du commerce a été publié ce jour. La date limite de remise des offres est le vendredi 7 Avril 2023 à 12h00.

La commission d’appel d’offres se réunira dans la foulée en fin d’après-midi et en fonction du nombre et de la qualité des candidatures reçues, une phase de négociation aura lieu avec une audition.

Il est envisagé de retenir le maître d’œuvre début mai si tout se passe bien.

La validation de l’APD (Avant-Projet Définitif) et le dépôt du Permis de construire sont prévus pour la fin de l’été avec un lancement de la consultation pour la phase travaux à l’automne et un démarrage des travaux début 2024.

- **Calendrier**

- Du lundi 6 Mars au Vendredi 31 Mars 2023 : Travaux de réfection des réseaux d’eaux usées et pluviales sur l’Avenue du Général de Gaulle à Guer entraînant la fermeture totale de la chaussée. Déviation des poids lourds mise en place et interdiction de passer par la voie communale de la Feuillardais
- Du jeudi 9 au vendredi 10 Mars 2023 et du mercredi 15 au vendredi 17 Mars 2023 : Formation des agents de Catégorie C pour Justine CHASSIER à Ploërmel suite à son recrutement par voie de stagiairisation
- Vendredi 10 Mars 2023 à 14h00 : Audience devant la Cour d’Appel de Rennes au sujet du litige de surendettement qui oppose la commune à une ancienne locatrice d’un logement communal
- Vendredi 10 Mars 2023 à partir de 15h00 à la Gare SNCF de Rennes : Mobilisation contre le projet d’une nouvelle ligne ferroviaire sur le territoire
- Jeudi 16 Mars 2023 à 14h30 : Réunion de la commission finance pour la préparation budgétaire
- Jeudi 16 Mars 2023 à 20h00 : Assemblée générale Ordinaire de l’OGEC Brusecom à Comblessac
- Vendredi 17 Mars 2023 à 15h30 : Rencontre avec Monsieur Sébastien POTTIER, responsable du pôle éclairage public du SDE 35, pour échanger sur la compétence éclairage public
- Samedi 18 Mars 2023 à partir de 14h00 : Evènement Spécial Saint-Patrick au Chorus de Val d’Anast
- Samedi 18 Mars 2023 : Courses de Trot A Réclamer à l’hippodrome des Bruyères
- Mardi 28 Mars 2023 à 14h30 : Réunion de la CCID (Commission Communale des Impôts Directs)
- Mardi 28 Mars 2023 à 19h00 : Séance du Conseil municipal consacrée au vote des budgets avec la présence de Monsieur Jérémy LEROUX, le conseiller aux décideurs locaux du SGC de Guichen
- Du Mardi 28 Mars au Jeudi 30 Mars 2023 : Travaux de pose d’une canalisation d’AEP dans le cadre du projet Aqueduc Vilaine Atlantique qui nécessitent la fermeture à la circulation publique de la Route Départementale 48 qui va vers Val d’Anast. Déviation par la RD 59 et RD 776 qui va vers Campel
- Mercredi 29 Mars 2023 de 14h15 à 18h15 : Collecte de Sang à l’espace culturel du Rotz à Val d’Anast
- Jeudi 30 Mars 2023 à partir de 18h30 : Conseil communautaire à la Maison Intercommunale de Guichen

- Samedi 1<sup>er</sup> avril 2023 à partir de 13h00 : 6<sup>ème</sup> Rando pédestre Roz'Nature organisé par l'association "Marche Nordique Mauritanienne » à Val d'Anast.
- Mardi 23 Mai 2023 à 14h30 : Tirage au sorts des jurés pour l'année 2024 à l'espace culturel du Rotz de val d'Anast
- Vendredi 30 Juin 2023 : Date limite de déclaration des obligations déclaratives des propriétaires fonciers sur l'outil « Gérer mes biens immobiliers » (GMBI), nouvelle fonction du portail impots.gouv.fr

**L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Hugues RAFFGEAU lève la séance à 21h00.**

Signature du Secrétaire de Séance,

Madame Sylvie PHILIPPE

Signature de Monsieur le Maire