

COMMUNE DE SAINT-COULOMB
PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 26 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mil vingt-deux, le lundi 26 septembre à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Coulomb, légalement convoqué, s'est assemblé à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FREDOU, Maire.

Étaient présents : MM. FREDOU – COEURU— MARQUER – PENGUEN – VIVIEN – WYART – AUVRAY – BARREAU – CADIOU – CHARTIER – DOURVER – de BOISSIEU — FANOUILLERE – LE BRIERO – LEFORT– LEGENDRE – LEGLAS – RUELLAN – TANIC -THOMAS.

Absent excusé : M LAVOLÉ (pouvoir à MME WYART) – M LEGAST (pouvoir à MME CADIOU) – M de la GATINAIS (pouvoir à M de BOISSIEU)

formant la majorité des membres en exercice :20

Secrétaire de séance : M de BOISSIEU

Convocation en date du : 19 septembre 2022

Monsieur le Maire soumet aux conseillers municipaux l'approbation du procès-verbal de la séance du 27 juin 2022, aucune observation n'étant formulée, celui-ci est adopté à l'unanimité.

Monsieur le Maire, ayant constaté que le quorum est atteint, propose d'apporter les modifications ci-après à l'ordre du jour :

- Rajout de deux dossiers :
 - o Subvention au titre du produit des amendes de police,
 - o Vœu pour la mise en place d'un bouclier tarifaire à l'égard des consommations d'énergies au profit des collectivités locales.
- Suppression d'un dossier :
 - o Cession de la parcelle cadastrée section P N° 91 à Saint-Malo Agglomération.

le conseil municipal approuve, à l'unanimité, ces modifications et passe ensuite à l'examen des questions inscrites à l'ordre du jour.

ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT ENTRÉE DE BOURG : CHOIX D'UN SCÉNARIO

Monsieur le Maire rappelle l'information communiquée au conseil municipal le 1^{er} mars 2021 concernant l'étude d'aménagement d'entrée de bourg (Route de Saint-Malo) et qu'il a été confié au Cabinet MASSOT une étude relative aux possibles scénarios d'aménagement du secteur compris entre la résidence du Verger, la Place du Marché, le parking de l'école publique et le Clos des Pommiers, le long de la Route Départementale Saint-Malo – Cancale. Ceci, afin de répondre aux sollicitations de promoteurs, tout en veillant au respect des objectifs de la commune à l'égard du développement. Il s'agissait d'avoir une vision d'ensemble de l'aménagement du secteur.

Puis trois scénarios possibles d'aménagement ont été élaborés. Ils ont fait l'objet d'une présentation en conseil municipal le 7 mars 2022 et ont ensuite été soumis à l'avis du public, de deux façons différentes : sur le site de la mairie et sous forme d'exposition au premier étage de la mairie. Les avis et remarques ont été réceptionnés par voie dématérialisée ainsi que par le biais d'un registre ouvert en mairie.

Synthèse de la consultation

Le nombre de visiteurs de l'exposition en mairie est estimé à 40/45 personnes.
Le nombre de personnes ayant consulté le dossier sur le site de la commune est de 717.
Ont été enregistrées : 20 observations manuscrites sur le registre, 1 lettre et 6 courriels.

Dans leur majorité, les avis ont été formulés par les riverains et les propriétaires des parcelles concernées. Leurs avis suggèrent deux solutions opposées entre ceux qui privilégient avec le scénario n°1 une moindre densité et de l'habitat individuel, notamment à proximité de la résidence du Verger et ceux qui demandent une densité maximale allant même parfois au-delà de ce qu'envisageait le scénario n°3 le plus dense.

Etat des lieux à l'égard du PLU de la commune

Monsieur le Maire rappelle qu'une majeure partie du secteur est constituée d'une zone humide faisant l'objet d'un classement en zone N au PLU.

Le long de la route de Saint-Malo le secteur entre la résidence du Verger et la Place du Marché est bâti : activités artisanales, maisons individuelles. Il est constitué d'une zone classée UB au PLU encadrée de deux zones 1AUB couvertes par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

En limite est de la zone naturelle, un secteur classé UB. Par le nord, ce secteur ne dispose pas d'accès routier. La commune exclut à court ou long terme de ménager un accès via le parking de l'école pour des raisons de sécurité à l'égard des familles qui fréquentent l'école.

Un accès par le sud via la Place du Marché ne sera possible que lorsque l'extrémité est de la zone naturelle pourra être redessinée au PLU conformément au nouveau tracé de la zone humide, dans ce secteur.

A l'exception de la Place du Marché qui conservera sa vocation exclusive de parking public, la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière du secteur dont la propriété est partagée entre plusieurs propriétaires privés.

Demande d'avis de l'Etat

Afin de donner une orientation à ce dossier conforme à la plus récente réglementation, Monsieur le Maire a souhaité recueillir l'avis des services de l'Etat sur différents points, notamment à l'égard de la Loi climat et résilience qui prescrit un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols en 2050 avec un objectif de réduction de 50 % de l'artificialisation pour la période 2021 – 2031 par rapport à la période 2010 – 2020.

Après une rencontre présidée par Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Malo, une réunion de travail a eu lieu avec la DDTM.

Il en ressort les réflexions suivantes :

Sur la mise en cohérence des principes de densification et de zéro artificialisation nette

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de la commune préconise une densification du bourg et l'augmentation de la capacité d'accueil de logements. Parallèlement et comme indiqué ci-dessus, la Loi climat et résilience s'inscrit dans une logique de réduction de l'artificialisation des sols qui doit à terme aboutir à un objectif de zéro artificialisation nette.

Après examen des solutions possibles, il ressort que l'objectif de densification pourrait être atteint en prévoyant, comme proposé dans les différents scénarios d'aménagement, la réalisation de logements collectifs le long de la route de Saint-Malo. Dans la mesure où les entreprises artisanales rejoindraient la zone d'activité de Bel Event. Ainsi, l'opération permettra, sans nouvelle artificialisation, un renouvellement urbain avec l'accueil de logements et de cellules commerciales/professions indépendantes.

En revanche si le secteur UB devait être ouvert en l'état à l'urbanisation cela constituerait une nouvelle artificialisation. Il convient par conséquent de différer l'aménagement de cette zone dans l'attente de la territorialisation des objectifs de réduction de l'artificialisation à l'issue de la mise en compatibilité du SRADDET (Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires), puis du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) avec la loi climat et résilience.

Enfin, dans la mesure où la délimitation de la zone naturelle ne permet pas actuellement, d'un point de vue réglementaire, de réaliser un accès routier à la zone UB, il conviendra d'intégrer la nouvelle délimitation de la zone N en cohérence avec le nouveau tracé de la zone humide dans le cadre d'une future révision du PLU.

Sur les logements

Dans la mesure où le souhait de la commune est de permettre en priorité l'accueil de jeunes actifs en résidence principale, il convient de préciser dans le cadre de l'OAP la typologie des logements à réaliser (petits collectifs, maisons groupées...) et notamment la part à réserver au locatif social et à l'accession aidée, en s'appuyant par ailleurs sur les orientations envisagées dans le cadre du PLH (Plan Local de l'Habitat) et sur les objectifs de densité du SCoT.

Vu le code de l'urbanisme articles L153-36 et suivants,

Vu les dispositions de la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu les objectifs de densité fixés par le SCoT en vigueur,

Vu les orientations envisagées par le PLH,

Vu le PADD du PLU de la commune,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme,

Il est proposé de retenir le scénario d'aménagement présentant les caractéristiques suivantes :

- Une préservation et mise en valeur de la zone humide avec la réalisation de cheminements piétons/cycles,
- La densification des parcelles le long de la route de Saint-Malo avec réalisation de logements collectifs en R+1 et des réservations de surfaces commerciales en RDC.

Le plan du scénario proposé figure en annexe et peut se résumer ainsi :

LOTS	TYPE	GABARIT	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	SURFACE DU FONCIER (m2)
A	Logement intermédiaire	R+1+combles	23	4 208.85
B	Logement collectif+commerces	R+1+combles	47	4 757.63
TOTAL			70	8 966.48

Le Conseil Municipal,

après en avoir délibéré, à la majorité et 1 abstention (Mme J. Legendre). Monsieur Vivien n'ayant pas participé au vote,

- **APPROUVE** le choix du scénario proposé ci-dessus dont le plan figure en annexe ;

- **DÉCIDE** de lancer une procédure de modification du PLU afin de traduire les orientations décrites ci-dessus. Cette modification intégrera une OAP couvrant l'ensemble du secteur concerné (à l'exception de la zone UB à l'est) et précisera les voies d'accès, la typologie des logements, les contraintes de mixité sociale, la part des surfaces commerciales, la conservation des deux bâtiments repérés comme remarquables ainsi que les préconisations de l'ABF relatives notamment aux façades ;

- **PRÉCISE** que la modification indiquée ci-dessus pourra faire l'objet d'adaptations afin de prendre en compte des données inconnues à ce jour (ex : PLH) ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à lancer la consultation nécessaire à la désignation d'un prestataire qui

sera désigné pour la constitution du dossier de modification du PLU et l'assistance aux procédures.

Monsieur de Boissieu demande si, avant l'aménagement des potentielles cellules commerciales, les commerçants colombanais pourront être prioritaires.

Monsieur Vivien précise que les collectivités ne disposent pas d'un outil réglementaire qui permette la mise en place de ce type de priorité. Néanmoins, les commerçants colombanais pourront se manifester au moment opportun.

FIXATION DU TAUX DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Monsieur le Maire rappelle la délibération adoptée par le conseil municipal le 02 décembre 2011, concernant l'institution de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal, au taux de 3,5.

En effet, conformément au code de l'urbanisme, articles L. 331-1 et suivants, les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code, donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement.

Considérant les travaux d'aménagement qu'il convient de réaliser à l'issue des constructions, la commission des Finances propose d'augmenter le taux de 3,5 au profit de 4.

Par ailleurs, il est proposé également, dans le cadre des exonérations facultatives, d'exonérer dans la limite de 50 %, pour la résidence principale financé par un prêt à taux 0, les constructions supérieures à 100 m².

Monsieur de Boissieu signale qu'il est défavorable à la mise en place de ce nouveau taux, dans la mesure où celui-ci sera dissuasif à l'égard des primo-accédants.

Madame Cadiou précise que les foyers à revenus modestes ne seront pas impactés du fait de l'exonération mise en place à l'égard des bénéficiaires du prêt à taux 0.

Le conseil municipal,
après en avoir délibéré, à la majorité et deux voix contre (MM. de Boissieu – de la Gatinais)

- **ADOPTE** le nouveau taux de 4 % pour l'ensemble du territoire communal ;
- **FIXE** dans la limite de 50 %, pour la résidence principale financé par un prêt à taux 0, les constructions supérieures à 100 m² ;
- **RAPPELLE** que les logements sociaux bénéficiant du taux réduit de TVA sont exonérés en totalité ;
- **RAPPELLE** que ce nouveau taux sera appliqué à compter du 1^{er} janvier 2023.

LIMITATION DE L'EXONÉRATION DE DEUX ANS EN FAVEUR DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1383 du code général des impôts permettant au conseil municipal de limiter l'exonération de deux ans de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstruction et conversions de bâtiments ruraux en logements, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation.

Il précise que la délibération peut toutefois limiter ces exonérations uniquement pour ceux de ces immeubles qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État prévus aux articles L.301-1 à L.306-6 du code de la construction et de l'habitation ou de prêts conventionnés.

Monsieur de Boissieu signale qu'il est défavorable à la mise en place de cette mesure, dans la mesure où celle-ci va pénaliser les usagers, notamment les foyers à revenus modestes.

Vu l'article 1383 du code général des impôts,

Le Conseil municipal,

après en avoir délibéré, à la majorité, deux voix contre (MM. de Boissieu – de la Gatinais) et une abstention (M. Dourver),

- **DÉCIDE** de limiter l'exonération de deux ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des constructions nouvelles, additions de construction, reconstruction et conversions de bâtiments ruraux en logements, à 40% de la base imposable, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation qui ne sont pas financés au moyen de prêts aidés de l'État prévus aux articles L.301-1 à L.306-6 du code de la construction et de l'habitation ou de prêts conventionnés.

- **CHARGE** Monsieur le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

AVENANT N°1 À LA CONVENTION SIGNÉE AVEC SMA POUR LE REVERSEMENT DE LA FAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES PERÇUES SUR LES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES

Monsieur le Maire rappelle que par délibération en date du 26 juin 2017, une convention entre la commune et Saint-Malo Agglomération avait été signée concernant le reversement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues sur les zones d'activités communautaires. En effet, les communes membres de la communauté encaissent des recettes fiscales directement liées à l'activité communautaire sur leur territoire. Il s'agit du produit des taxes foncières acquitté par les entreprises installées sur les zones communautaires, reversé en totalité à Saint-Malo Agglomération.

Cependant, du fait du nouveau contexte fiscal, notamment à l'égard de la taxe d'habitation des résidences principales supprimée au 1^{er} janvier 2021, les communes ont bénéficié du transfert du taux de Taxe sur le Foncier Bâti (FB) départemental de 2020 (19,90%) pour compenser les effets de cette suppression.

Sans correction, le produit de FB communal sur les entreprises concernées par la convention de reversement augmente donc mécaniquement du fait du transfert, sans que cette augmentation constitue un enrichissement net de la commune puisqu'elle vient compenser la perte de la TH des résidences principales.

Il convient donc de neutraliser ce transfert en modifiant les conventions. L'article 4 des conventions en vigueur prévoit d'ailleurs que :

« En cas de modification de la législation fiscale conduisant à l'abandon ou à la refonte totale de la taxe foncière sur les propriétés bâties, Saint Malo Agglomération et la commune concernée s'engageant à adapter le mécanisme défini ci-dessus pour neutraliser les effets de la réforme. »

Par conséquent, un avenant (N° 1) à la convention de reversement de la taxe foncière sur les propriétés bâties perçues sur les zones d'activités communautaires entre Saint-Malo Agglomération et la commune est proposé.

BUDGET COMMUNE – DÉCISION MODIFICATIVE N°1

Monsieur le Maire expose au conseil Municipal que les crédits prévus à certains articles du budget de la commune de l'exercice 2022 étant insuffisants, il est nécessaire d'effectuer les virements de crédits ci-après :

LIBELLÉS	DIMINUTION SUR LES CRÉDITS DÉJÀ ALLOUÉS			AUGMENTATION DES CRÉDITS		
	Chapitre et article	Somme		Chapitre et article	Somme	
Energie Electricité				60612	70 000	00
Carburant				60622	6 000	00
Vêtements de travail				60636	3 000	00
Entretien terrain				61521	10 000	00
Culture et animation				6238	6 000	00
Frais de nettoyage des locaux				6283	10 000	00
Personnel non titulaire				6413	35 000	00
Redevance Sce à caractère social	7066	10 000	00			
Redevance à caractère de loisirs				70632	20 000	00
Cantine				7067	15 000	00
Impôts directs locaux				73111	15 000	00
Fonds départemental DMTO				73224	66 000	00
Dotations solidarité rural				74121	30 000	00
Dotations nationale de péréquat°				74127	4 000	00

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** les virements de crédits indiqués ci-dessus.

CONVENTION ENTRE LES REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT ET LA COLLECTIVITÉ, POUR LA TRANSMISSION ÉLECTRONIQUE DES ACTES DE L'ÉTAT

Monsieur le Maire expose qu'afin de transmettre par voie dématérialisée les documents destinés à la Préfecture, il convient de signer une convention. Cette dernière aura pour objet de fixer les modalités des échanges électroniques intervenant dans le cadre du contrôle de légalité prévu à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

A cette fin, la convention établit les engagements des parties visant à assurer l'intégrité des informations échangées ainsi que les modalités de ces échanges pour qu'ils soient substitués de plein droit aux modes d'échanges de droit commun.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention avec le représentant de l'Etat, pour la transmission électronique des actes au représentant de l'Etat.

SUBVENTION AU TITRE DU PRODUIT DES AMENDES DE POLICE

Dans le cadre des travaux d'aménagement piétonniers du secteur de La Guimorais et de la rue de Bel Air, Monsieur le Maire rappelle la délibération en date du 16 février 2022, par laquelle le Conseil Municipal sollicitait une participation auprès du Conseil Général au titre de la répartition des recettes des amendes de Police.

La Commission permanente du Département, dans sa séance du 29 août 2022, a retenu la commune pour la réalisation de cet équipement et propose une participation à hauteur de 4 184 €.

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **ACCEPTE** la subvention de 4 184,00 € au titre du produit des amendes de police ;

- **S'ENGAGE** à réaliser au plus vite les aménagements ayant fait l'objet d'une participation, soit : signalisation des passages piétons et aménagement piétonniers protégés à La Guimorais, aménagements piétonniers protégés rue de Bel Air.

ACHAT GROUPÉ D'ÉNERGIE – VŒU POUR LA MISE EN PLACE D'UN BOUCLIER TARIFAIRE POUR LES COLLECTIVITÉS LOCALES

Monsieur le Maire expose que la réglementation en vigueur rend impossible pour la commune l'accès à un tarif réglementé. Par ailleurs, elle a l'obligation de mettre en concurrence ses fournisseurs d'énergie.

Dans ce cadre, comme la majorité des communes d'Ille-et-Vilaine, la commune de Saint-Coulomb a adhéré au groupement d'achat piloté par le SDE 35 qui lui a permis de respecter ses obligations légales tout en optimisant son budget de fonctionnement.

Aujourd'hui, l'explosion des tarifs de gros de gaz et d'électricité va avoir un impact majeur à compter de janvier 2023 sur les finances de la commune, puisque le SDE35 a finalisé l'achat des volumes pour 2023 aux valeurs suivantes :

- Le prix de gros du gaz sera de 74,8 €/MWh contre 14,2 €/MWh en 2022 (fixé en 2020 pendant le confinement) ;
- Le prix de gros de l'électricité sera de 557 €/MWh pour la Base, ramené à 274 €/MWh grâce au mécanisme de l'ARENH (Accès Régulé à l'Electricité Nucléaire Historique), contre 135 € / MWh en 2022

Ces tarifs d'achat vont conduire, à consommation constante, à une hausse considérable des factures énergétiques : multiplication par 2,4 pour le gaz et multiplication par 2,6 pour l'électricité * (hausse moins forte que celle du prix de gros, les autres composantes de la facture n'étant pas soumises aux mêmes augmentations).

Le surcoût global pour la commune pourrait être de : 176 000 €

Depuis 18 mois la commune a considérablement réduit les horaires de fonctionnement de l'éclairage public (pas d'éclairage du 15 mai au 15 août, réduction de la durée d'éclairage pour les autres périodes de l'année).

Des efforts de sobriété énergétiques seront faits en cohérence avec la réglementation existante (articles R 241-25 et suivants du code de l'énergie) notamment : limitation à 19° C de la température dans les locaux d'enseignement et de bureau et dans ceux recevant du public.

Ces efforts seront insuffisants pour absorber le surcoût tarifaire, lequel pèsera lourdement sur l'équilibre budgétaire 2023 déjà mis à mal par l'inflation (hausse du point d'indice de la fonction publique, coût des matériaux et des denrées alimentaires...).

Le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DEMANDE** à l'État de mettre en place, dès le 1^{er} janvier 2023, un bouclier tarifaire à destination des collectivités locales ou de prévoir tout autre mécanisme compensatoire permettant à la commune de faire face à l'explosion des coûts de gaz et d'électricité.

* Hausse de 30% déjà subie en 2022.

DIVERS

- **Rapport du Syndicat des Eaux de Beaufort sur le prix et la qualité du service 2021** : ce document est à la disposition des usagers et sera transmis à l'ensemble du conseil municipal.
- **Cimetière** : Monsieur Dourver communique des signalements à l'égard du défaut d'entretien du cimetière. Monsieur le Maire précise que celui-ci est en cours.
- **Feu tricolore rue de la Poste** : Monsieur Dourver demande s'il y a une pertinence à l'égard de ce feu, dans la mesure où il n'y a pas de carrefour. Monsieur le Maire précise que ce dispositif permet de ralentir la circulation et favoriser le flux routier, notamment les sorties de plages de la RD 74.
- **Travaux de la cantine** : Monsieur de Boissieu demande des précisions à l'égard de ce dossier. Monsieur le Maire rappelle qu'une étude de faisabilité a été engagée, afin de répondre aux normes en vigueur. L'estimation révèle un montant de travaux d'environ 1 850 000 € TTC. Cependant des précisions doivent être demandées à la société Process Cuisines qui a réalisé cette étude, afin de prolonger la réflexion qui est en cours à l'égard de ces travaux. Des informations pourront être communiquées ultérieurement.
- **Fonctionnement du Centre d'Accueil de Loisirs** : Monsieur de Boissieu demande quel est le mode de fonctionnement actuel de ce service. Madame Coeuru précise que ce service fonctionne selon les mêmes modalités qu'auparavant. La Commission en charge de ce dossier travaille sur un nouveau règlement qui prendra effet au 1^{er} janvier 2023, avec pour objectif de maintenir le fonctionnement de ce service en mode CLSH donnant une priorité d'accès aux enfants colombanais et/ou scolarisés dans les écoles de la commune. Ce nouveau règlement sera soumis au prochain conseil municipal.

L'ordre du jour étant clôturé, Monsieur le Maire remercie l'assemblée et lève la séance à 20H15.