

COMMUNE de BELZ
REUNION du CONSEIL MUNICIPAL
DU 17 SEPTEMBRE 2024
PV du CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-sept septembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en mairie – salle du Conseil - sous la présidence de Bruno GOASMAT, Maire

Elus présents : Bruno GOASMAT, Hervé LE GLOAHEC, Yves TILLAUT, Philippe LE MIGNANT, Dominique De WIT, Daniel LE CARRER, Catherine EZANNO, Marie GIBLET, Christine KERZERHO, Dominique KERARON, Brigitte LE CALVE, Thierry PHILIPPE, François BERTIC, Eric LE TORTOREC, Valérie BOSCHER, Xavier DAL, Philippe REMOND, Michel DAVID, Yannick BIAN, Laurent AMOUROUX, Claudine SALAUN-DANIGO, Jean-Claude MAHE, Christiane MOULART.

Pouvoir de vote : Alexandre LE CORVEC donne pouvoir à Hervé LE GLOAHEC
Nathalie DINGE donne pouvoir à Dominique De WIT

Absents excusés : Bénédicte JOUANNE, Audrey NICOLAS

Secrétaire de séance : Michel DAVID

Date de convocation : le 9 septembre 2024

Le PV du dernier Conseil est validé à l'unanimité.

M. le Maire donne lecture de l'ordre du jour de ce conseil.

1) FINANCES

- **1-1 : ACTIVITE FLOTTIBULE : fixation d'un tarif d'occupation du Domaine Public**

La commune a donné son accord pour une mise à disposition d'un terrain d'environ 100 m² (parcelle F 658) à l'arrière de la salle polyvalente au profit de la société SAS RIA NATATION (M. Jean-Eudes GASTINEAU) pour l'activité « Flottibule », l'apprentissage de la natation.

La convention a été établie pour une durée de 6 mois du 22 mars au 22 septembre 2024.

Il est proposé au Conseil de fixer le loyer d'occupation du DP forfaitairement pour la période à 500 €, les frais de consommation aux réseaux d'eau potable et d'électricité restant à la charge du loueur.

A l'unanimité, le Conseil valide ce tarif de 500 € à facturer à M. GASTINEAU pour son activité « Flottibule » du 22 mars au 22 septembre 2024.

- **1-2 COMPAGNIE DES PORTS DU MORBIHAN : augmentation de capital**

Créée fin 2012 à l'initiative du département du Morbihan, la Société Publique Locale « Compagnie des ports du Morbihan » gère 18 ports, ainsi que des sites culturels et touristiques : cairns de Gavrinis et du Petit Mont et gîtes de Manéhouarn Plouay et du sémaphore d'Étel.

Gestionnaire de ports reconnu en France, la mission principale de la Compagnie des ports est de contribuer au développement des activités portuaires, en proposant aux usagers des services de qualité, pour faire progresser le marché de la plaisance.

Le développement des activités portuaires (accès, locaux, activités ports de commerce ou liées à la mer, transition environnementale...) se traduit par des projets d'aménagement structurant pour le territoire, en lien étroit avec les communes et intercommunalités concernées.

Sur la période 2013-2023, la Compagnie des ports du Morbihan a investi 120 M€ dans les ports de plaisance dont elle assure la gestion. Chaque port a été concerné par des aménagements permettant d'améliorer son attractivité.

La Compagnie s'appuie sur son modèle économique, avec une progression de son chiffre d'affaires chaque année et des choix financiers adaptés aux enjeux d'investissements élevés et de long terme. Un plan pluriannuel d'investissements de 102 M€ a été approuvé par le Conseil d'administration de la Compagnie pour la période 2023-2028.

L'importance de ces investissements fait l'objet d'un examen régulier de la situation financière de la Compagnie et la recherche de financements adaptés est essentielle : fonds propres, subventions des collectivités et emprunts.

Société publique locale détenue à 100 % par des collectivités morbihannaises, la Compagnie des ports du Morbihan disposait, au 15 janvier 2024, d'un capital de 17 060 112 €, divisé en 247 248 actions de 69 € chacune, détenu à 87,66 % par le département (la fiche société en annexe précise la répartition de l'actionnariat).

Pour accroître la confiance des partenaires (collectivités, fournisseurs, banques...) et mener à bien les investissements projetés, mais aussi en prévision de l'entrée de nouveaux actionnaires, il est essentiel d'adapter le capital social de la Compagnie des ports du Morbihan. Au vu du bilan comptable 2023 et des réserves disponibles, il est ainsi envisagé une augmentation de capital par incorporation de réserves. En effet l'entrée au capital de Lorient Agglo et de la Région Bretagne, actuellement étudiée, doit s'effectuer sur la base de la valeur de l'entreprise (actif net) conformément au Code de commerce

Cette augmentation de capital pourrait être de 5 933 952 €, ce qui porterait le capital social à 22 994 064 €, ainsi la valeur nominale de chaque action passerait de 69 € à 93 €. La répartition du capital entre les actionnaires resterait inchangée.

La réalisation de l'augmentation de capital social supposera de modifier l'article 6 des statuts « Capital social » comme suit :

Ancienne mention :

« Le capital est fixé à la somme de DIX SEPT MILLIONS SOIXANTE MILLE CENT DOUZE EUROS (17 060 112 €), divisé en deux cent quarante-sept sept mille deux cent quarante-huit (247 248) actions de soixante-neuf (69 €) chacune souscrites en numéraires et par incorporation de réserves.

Conformément à la loi, il est détenu exclusivement par des collectivités territoriales et leurs groupements. Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous.

Nouvelle mention :

« Le capital est fixé à la somme de de VINGT DEUX MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE SOIXANTE QUATRE EUROS (22 994 064 €), divisé en deux cent quarante-sept sept mille deux cent quarante-huit (247 248) actions de quatre-vingt-treize (93) euros chacune souscrites en numéraires et par incorporation de réserves.

Conformément à la loi, il est détenu exclusivement par des collectivités territoriales et leurs groupements. Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous.

Conformément aux dispositions de l'article L.1524-1 du Code général des collectivités territoriales, l'accord de votre Représentant à l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan sur la modification du capital social ne peut intervenir sans une délibération préalable de l'assemblée délibérante approuvant le projet.

Il est donc proposé au Conseil sous la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan de l'augmentation de capital ci-avant présentée :

- D'approuver l'augmentation de capital par incorporation de réserves ci-avant présentée et le projet de modification de l'article 6 des statuts en résultant ;
- De donner tous pouvoirs à M. le Maire, représentant la commune à l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan pour porter un vote favorable aux projets d'augmentation de capital par incorporation de réserves et à l'adoption du projet de statuts modifiés de la Société et aux résolutions qui en résultent.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment les dispositions de l'article L.1524-1,

VU le projet de statuts modifiés et qui sera soumis à la prochaine réunion du Conseil d'administration et de l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan,

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité :

Sous la condition suspensive de l'approbation par l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan de l'augmentation de capital ci-avant présentée et du projet de modification de l'article 6 des statuts en résultant,

APPROUVE le principe d'une augmentation de capital par incorporation de réserves ayant pour effet de porter le capital social de la Compagnie des Ports du Morbihan de 17 060 112 € à 22 994 064 € ;

APPROUVE sous condition de la réalisation de l'augmentation de capital la modification corrélative de l'article 6 des statuts ;

DONNE tous pouvoirs au Représentant de la Collectivité à l'Assemblée Générale de la Compagnie des Ports du Morbihan pour porter un vote favorable au projet d'augmentation de capital avec incorporations de réserves et à l'adoption du projet de statuts modifiés de la Société.

2) TRAVAUX

- **2-1 : Aménagement des espaces publics secteur de Saint-Cado**

⇒ **Point d'actualité :**

Le programme d'aménagement du secteur des rues de Kérentrech, Manégroven, de la Fontaine et une portion de la rue du moulin des oies est désormais arrêté.

La seconde partie d'aménagement des espaces publics, pour la partie cœur du village, est toujours en phase étude des différents revêtements possibles et donc chiffrage financier avant dépose d'un permis d'aménager pour instruction, permis d'aménager obligatoire s'agissant du futur périmètre SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Le COPIL aura à se prononcer dans les prochaines semaines sur l'aménagement de ce cœur de village avant présentation en réunion publique.

- ⇒ Demande de subvention au Conseil Départemental du Morbihan pour l'aménagement des espaces publics rues de Kérentrech, Manégroven, de la Fontaine et une portion de la rue du moulin des oies (entre le carrefour des rues de Manégroven/kérentrech et de la Fontaine) :

Le coût estimatif de cette 1^{ère} tranche de travaux est estimé à 1 231 659.92 € HT, soit 1 477 991.91 € TTC

Après délibération et à l'unanimité, le Conseil autorise M. le Maire à solliciter auprès du Conseil Départemental du Morbihan :

- **Une 1^{ère} tranche de subvention au titre du PST 2024 (Programme de Solidarité Territoriale) à hauteur de 150 000 € (20 % d'une enveloppe plafonnée à 750 000 €).**
- **Une subvention pour la réalisation du cheminement doux trottoir au titre des mobilités douces, à hauteur de 30 % d'un estimatif de coût de 200 253.38 € HT, soit une subvention de 60 076 €**

Il est précisé que le marché de travaux sur ce 1^{er} secteur n'est pas engagé. Ce sera un programme global avec le cœur du village dès que le permis d'aménager sera accordé.

Pour rappel, les coûts estimés de ce programme d'aménagement complet des secteurs publics de St Cado s'établissent sont estimés à environ 4 M€ avec des subventions estimées à minima à hauteur de 1.3 M€ (32.5 %)

- **2-2 : CHAPELLE DE ST CADO : point d'actualité**

La souscription de recueil de fonds pour les travaux de sauvegarde sur cet édifice est de 11 000 € à ce jour.

Une consultation de marché public d'études s'est clôturée le 12 septembre avec le constat d'aucune offre déposée. Il s'agit donc d'un marché infructueux.

Dans ce dossier, la difficulté est de trouver un architecte du patrimoine, s'agissant d'un édifice classé MH. Des contacts seront pris directement auprès d'architectes du Patrimoine pour tenter d'obtenir une offre de mission.

3) SPORTS – ASSOCIATIONS - CULTURE

- **3-1 : COMPLEXE FOOT : point d'actualité**

Philippe LE MIGNANT : « Ce 16 septembre, le comité de pilotage était invité à visiter les installations en terrains synthétiques, sur les communes de Pontivy, Pluneret et Plouhinec. Les membres du COPIL disponibles, accompagnés des dirigeants du foot ont été reçus sur site et nous avons pu échanger avec les élus, les responsables de service technique et les agents d'entretien. Ces échanges ont porté sur leur niveau de satisfaction de l'installation, sur les délais de réalisation, sur le coût et les fréquences d'entretien. Les 3 sites nous ont précisé le nombre d'heures passées et les quelques difficultés rencontrées (par exemple à Pontivy dans un site environnant très boisé avec pour conséquence la nécessité de ramasser les feuilles régulièrement).

Les caractéristiques de remplissage du terrain sont différentes : du liège à Pontivy, du sable à Pluneret et des billes plastiques à Plouhinec (fin programmée du plastique en 2031). Le comité de pilotage aura à valider entre liège et sable lors d'une réunion programmée le 1^{er} octobre prochain.

Cette même réunion aura également pour but de valider le DCE (Document de Consultation des Entreprises) pour le marché de travaux qui sera publié pendant un mois environ. Suivra, l'analyse des offres et le choix de l'entreprise pour la réalisation du terrain synthétique. L'objectif reste une livraison du terrain pour septembre 2025, avec une durée de travaux de 3 à 4 mois.

Concernant les vestiaires, sanitaires, club house, clôture, l'appel d'offres est en cours jusque ce 20 septembre pour le recrutement d'un maître d'œuvre. Entre le 23 et le 27 septembre, ce sera la phase analyse des offres par le bureau d'études ETYO. La commission d'appel d'offres du 1^{er} octobre à laquelle sont conviés également les membres du COPIL sans voix délibérative, actera le choix d'un MO.

Le maître d'œuvre retenu aura dès lors à proposer une structuration du bâtiment pour validation par le COPIL avant de constituer le DCE ».

4) ECOLES

- **4.1 : VEGETALISATION/RENATURATION COURS D'ECOLE PJ HELIAS :
Avenant n° 1 au marché de travaux**

Ce dossier est présenté par Dominique De WIT.

Ces travaux ont été réalisés pendant ces vacances scolaires d'été par la société LE PENDU pour un coût de 272 642.50 €.

A l'unanimité, le Conseil valide un avenant à ce marché pour inclure quelques travaux supplémentaires, à savoir :

- La réalisation de deux rampes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) pour faciliter l'accès aux classes de maternelle et à la cantine : 6 237.80 € HT
- La réalisation de gradins en blocs d'enrochement (préférés pour une meilleure stabilité dans le temps) : 5 535 €
- L'engazonnement des parties enherbées sur les deux cours : 4 000 € HT
-

Soit un total de 15 772.80 € HT (18 927.36 €), représentant un écart de + 5.78% du marché initial.

Laurent AMOUROUX fait remarquer que le Conseil est invité à se prononcer alors même que les travaux sont réalisés.

M. le Maire précise qu'il n'a pas souhaité réunir le Conseil en plein été et que cet avenant de 15 772.80 € n'impacte que peu ce programme.

RENTREE SCOLAIRE 2024/2025

Dominique De WIT apporte quelques informations relatives à cette rentrée scolaire.

Les effectifs sont en augmentation au groupe scolaire PJ Hélias :

En janvier 2024 : 177 élèves

Rentrée 2024 : 193 élèves inscrits (quelques élèves de 2 à 3 ans non présents pour l'instant)

PS/MS : 60 élèves inscrits.

Ecole St Jean : effectifs stables à 99 élèves avec la prévision de nouveaux inscrits.

M. le Maire se félicite de cette augmentation d'effectifs due à l'arrivée de nouvelles familles sur la commune.

INTERCOMMUNALITE

5-1 : CONVENTION D'ENTRETIEN ET D'USAGE DES COLONNES SEMI-ENTERREES POUR LA COLLECTE DES DECHETS

Le Conseil valide à l'unanimité les deux conventions suivantes :

OFFRE UNILATERALE DE CONCOURS
POUR LA REALISATION DE TRAVAUX POUR L'IMPLANTATION DE COLONNES ENTERREES POUR LA
COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

La Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, représentée par son Président, Monsieur Philippe LE RAY, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° 2022DC/067 en date du 24 juin 2022

Ci-après dénommée **AQTA**,

d'une part,

ET

La Commune de Belz, représentée par son maire, Monsieur Bruno GOASMAT,

Ci-après dénommée la **Commune**,

EXPOSE PREALABLE / PREAMBULE

La Communauté de communes AQTA assure la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire.

Dans ce cadre, elle organise un service de collecte en porte à porte pour les flux ordures ménagères résiduelles et emballages légers, et en apport volontaire pour le verre et les papiers/journaux/magazines.

En vue d'homogénéiser et d'optimiser la gestion des déchets sur son territoire, AQTA a mené une étude globale sur l'évolution du service afin d'en améliorer la qualité, d'en maîtriser les coûts et d'en réduire les impacts environnementaux.

Cette étude a identifié, parmi les leviers d'optimisation, le déploiement ciblé de colonnes d'apport volontaire de grandes capacités destinées aux ordures ménagères résiduelles (OMr), aux emballages ménagers recyclables, au papier et au verre, en particulier sur les communes littorales.

Les colonnes d'apport volontaire de grandes capacités peuvent être enterrées ou semi-enterrées.

Ce nouveau dispositif de collecte, lié à l'évolution réglementaire en matière de tri des déchets mais également à la volonté forte du territoire de s'engager dans une gestion vertueuse des déchets ménagers, devra être adapté pour :

- les usagers, particuliers ou professionnels ne disposant pas de l'espace de stockage suffisant pour accueillir les bacs supplémentaires,
- les usagers ne pouvant pas présenter le bac le jour de la collecte (notamment les résidences secondaires ou les locations saisonnières).

Ces cas nécessitent d'offrir des solutions de collecte complémentaires en déployant et en densifiant le réseau de points d'apport volontaire enterrés et semi-enterrés sur le territoire, selon un maillage suffisant et réparti en fonction des besoins identifiés sur chaque commune.

Au regard des besoins constatés par le service pour les usagers de la Commune de Belz, il a été décidé d'implanter deux points de collecte sur les sites suivants :

- Site des Astéries : 4 colonnes semi-enterrées pour les flux Ordures Ménagères résiduelles (2 colonnes) et emballages ménagers recyclables (2 colonnes),
- Site de Port Niscop : 4 colonnes semi-enterrées pour les flux Ordures Ménagères résiduelles (1 colonne), emballages ménagers recyclables (1 colonne), verre (1 colonne) et papiers (1 colonne).

Une prise en charge mutualisée de cette installation a été convenu et fait l'objet de ce document.

Il convient ici de définir les conditions de cette prise en charge financière.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent document contractuel a pour objet de définir les modalités de l'offre de concours de la Communauté de communes à la Commune pour les travaux d'aménagement à réaliser par la commune en vue d'implanter des colonnes semi-enterrées.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUES DES TRAVAUX A REALISER

Les travaux à réaliser consistent en un aménagement permettant l'implantation de colonnes semi-enterrées, sur les secteurs des Astéries et de Port Niscop, précisé en Annexe 1 :

- Secteur des Astéries : Allée des astéries – 56550 BELZ
- Secteur de Port Niscop : Rue de Port Niscop – 56550 BELZ.

Les travaux ont été réalisés par une entreprise mandatée par la Commune, selon les prescriptions techniques précisées en Annexe 2.

ARTICLE 3 : MONTANT ET FORME DE L'OFFRE

Cette offre de concours prendra la forme d'une contribution financière, tel que défini à l'article 4 ci-après.

Cette offre financière concerne la mise en place de colonnes semi enterrées sur des points d'apport volontaire tels que définis dans la délibération du 24 juin 2022, jointe en Annexe 3.

Cette contribution financière a pour objet de financer partiellement la réalisation des travaux de génie civil pour la mise en place de colonnes semi-enterrées, et ne peut être supérieure à 80% du montant final Hors Taxe des travaux.

La Communauté de communes offre de participer à la réalisation des travaux de génie civil, décrits en Annexe 2 à la présente offre, par l'octroi d'une somme ne pouvant dépasser 80% du coût Hors Taxe total des travaux de génie civil, cette somme étant plafonnée à 1 500 € par colonne implantée.

ARTICLE 4 : MODALITES DE VERSEMENT DE L'OFFRE

La Communauté de communes s'engage à verser à la Commune la somme arrêtée dans le respect des conditions prévues à l'article 3 de la présente convention et la délibération jointe en Annexe 3 sur présentation de la facture d'exécution des travaux, jointe en Annexe 4.

Pour le site situé sur le secteur des astéries, la Communauté de communes s'engage à verser à la commune la somme de 6 000 €.

Pour le site situé sur le secteur de Port Niscop, la Communauté de communes s'engage à verser à la commune la somme de 6 000 €.

ARTICLE 5 : ACCEPTATION PAR LA COMMUNE

La Commune déclare accepter le présent engagement en tant qu'offre unilatérale de concours faite par la Communauté de communes.

ARTICLE 6 : DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat prendra effet à compter de sa date de notification par la Communauté de communes à la Commune. Il prendra fin après le versement de l'offre de concours.

Toute modification de la présente convention pourra être apportée au moyen d'un avenant signé par les deux parties.

ARTICLE 7 : CLAUSE RESOLUTOIRE

La Communauté de communes affirme, à titre de clause déterminante de son engagement, que la présente offre est faite sous la condition résolutoire de la réalisation effective des aménagements pour la mise en place des colonnes semi-enterrées dans un délai maximum d'un an à compter de la date de signature de la présente offre dans le respect de l'ensemble des caractéristiques techniques prévues en annexe 2 à l'offre.

Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti ou s'ils ne répondent pas aux caractéristiques sus visées, la condition résolutoire jouera de plein droit et la présente offre sera résolue sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente Offre et de ses suites, la Communauté de communes fait élection de domicile au 40 rue du Danemark – BP 70447 – 56404 AURAY Cedex.

Toute modification de cette élection de domicile ne sera opposable à l'autre Partie que quinze jours calendaires après réception d'une notification adressée par lettre recommandée.

ARTICLE 9 : REGLEMENT DES LITIGES

Les parties s'engagement à rechercher un règlement amiable à tout différend résultant de l'interprétation, de l'exécution, de la validité et des conséquences de la présente convention.

Tout litige qui n'aura pas pu être réglé à l'amiable sera porté devant le tribunal administratif de Rennes.

CONVENTION D'ENTRETIEN ET D'USAGE DES COLONNES ENTERREES ET SEMI-ENTERREES POUR LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique, représentée par son Président, Monsieur Philippe LE RAY, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire n° 2022DC/067 en date du 24 juin 2022

Ci-après dénommée **AQTA**,

d'une part,

Et

La Commune de Belz, représentée par son maire, Monsieur Bruno GOASMAT,

Ci-après dénommée la **Commune**,

EXPOSE PREALABLE / PREAMBULE

La Communauté de communes AQTA assure la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de son territoire.

Dans ce cadre, elle organise un service de collecte en porte à porte pour les flux ordures ménagères résiduelles et emballages légers, et en apport volontaire pour le verre et les papiers/journaux/magazines.

En vue d'homogénéiser et d'optimiser la gestion des déchets sur son territoire, AQTA a mené une étude globale sur l'évolution du service afin d'en améliorer la qualité, d'en maîtriser les coûts et d'en réduire les impacts environnementaux.

Cette étude a identifié, parmi les leviers d'optimisation, le déploiement ciblé de colonnes d'apport volontaire de grandes capacités destinées aux ordures ménagères résiduelles (OMr), aux emballages ménagers recyclables, au papier et au verre, en particulier sur les communes littorales.

Les colonnes d'apport volontaire de grandes capacités peuvent être enterrées ou semi-enterrées.

Ce nouveau dispositif de collecte, lié à l'évolution réglementaire en matière de tri des déchets mais également à la volonté forte du territoire de s'engager dans une gestion vertueuse des déchets ménagers, devra être adapté pour :

- les usagers, particuliers ou professionnels ne disposant pas de l'espace de stockage suffisant pour accueillir les bacs supplémentaires,
- les usagers ne pouvant pas présenter le bac le jour de la collecte (notamment les résidences secondaires ou les locations saisonnières).

Ces cas nécessitent d'offrir des solutions de collecte complémentaires en déployant et en densifiant le réseau de points d'apport volontaire enterrés et semi-enterrés sur le territoire, selon un maillage suffisant et réparti en fonction des besoins identifiés sur chaque commune.

Au regard des besoins constatés par le service pour les usagers de la Commune de Belz, il a été décidé d'implanter deux points de collecte pour les flux Ordures Ménagères résiduelles, emballages ménagers recyclables, papier et verre.

La prise en charge mutualisée de cette installation ne fait pas partie de la présente convention.

Il convient ici de définir les conditions d'utilisation, d'entretien et de maintenance des colonnes installées et de leurs abords.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions techniques, administratives et financières applicables aux installations de collecte des ordures ménagères résiduelles, des emballages ménagers recyclables, du papier et du verre, situées sur l'emprise de la Commune, précisément sur le site d'implantation visé à l'article 2.

Elle fixe les droits et les obligations de chacune des parties signataires, en particulier :

- La définition des modalités de fonctionnement du système de collecte par apport volontaire,
- la collecte et l'entretien des points d'apport volontaire,
- la maintenance des équipements,
- les règles financières,
- la communication.

ARTICLE 2 : SITE D'IMPLANTATION

Cette convention concerne l'implantation de deux points composés de 4 colonnes semi-enterrées, sur le domaine public de la Commune.

Un plan de situation est indiqué en annexe 1.

Ces deux points de collecte sont implantés sur les sites suivants :

- Site des Astéries : 4 colonnes semi-enterrées pour les flux Ordures Ménagères résiduelles (2 colonnes) et emballages ménagers recyclables (2 colonnes),
- Site de Port Niscop : 4 colonnes semi-enterrées pour les flux Ordures Ménagères résiduelles (1 colonne), emballages ménagers recyclables (1 colonne), verre (1 colonne) et papiers (1 colonne).

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES DES EQUIPEMENTS

Les caractéristiques des colonnes sont reprises dans l'annexe 2.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS/OBLIGATIONS D'AQTA

Pendant toute la durée de la présente convention, AQTA s'engage à :

- Mettre à disposition (fourniture et pose) des colonnes destinées à la collecte sélective du verre, des emballages, des papiers ainsi que les ordures ménagères résiduelles,
- Assurer la collecte régulière, selon une fréquence adaptée au rythme de remplissage, des colonnes installées sur le domaine de la Commune,
- Faire respecter par son prestataire de collecte les conditions d'accès et de circulation en vigueur sur le site de la Commune,
- S'assurer que son prestataire dispose des garanties d'assurance couvrant les frais liés aux dégradations ou dommages pouvant être provoqués dans le cadre de la collecte sur le site de la Commune,
- Fournir et mettre en place la signalétique d'utilisation des colonnes nécessaire et homogène avec l'ensemble du territoire,
- Maintenir le site en bon état de propreté afin d'éviter toute pollution visuelle et olfactive, et notamment enlever les dépôts de déchets effectués à l'extérieur des colonnes.
- Maintenir ses colonnes et ses panneaux de signalétique en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté,
- Effectuer les opérations de maintenance préventive nécessaire,
- Assurer l'entretien des lieux en cas de débordements liés à une indisponibilité des équipements en place imputables à AQTA ou son prestataire (vidage non effectué, problème matériel...),
Sous réserve de la disponibilité des équipements, l'entretien des lieux et l'enlèvement de tout déchet déposé à proximité de ces colonnes (dépôts sauvages), ne pourra être imputé ni à AQTA, ni aux personnes agissant sur ses ordres et pour son compte.
- Assurer le lavage régulier des colonnes et des panneaux de signalétique,
- Remplacer ou remettre en état le matériel défectueux ou dégradé,
- Sensibiliser les usagers et accompagner la Commune pour les informer sur les modalités pratiques de l'organisation du tri et de la collecte par une campagne de communication,
- Assurer une mission de conseil de la Commune dans le cadre de la communication et de la réglementation liées à la gestion des déchets.

ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DE LA COMMUNE

Pendant toute la durée de la présente convention, la Commune s'engage à :

- Sensibiliser son personnel, afin de garantir une mise en œuvre optimale de ce nouveau dispositif de gestions des déchets et à relayer les messages de tri et de prévention portés par la communauté de communes,
- Informer les usagers de la Commune des changements d'organisation de collecte des ordures ménagères et déchets recyclables,
- Autoriser les véhicules de collecte du prestataire d'AQTA à circuler et se positionner sur les différents revêtements.
Au préalable, AQTA a porté à la connaissance de la Commune les risques de dégradations des divers revêtements, liés aux gabarits et aux fréquences de passage des véhicules de collecte. La Commune ne pourra tenir AQTA ou son prestataire responsable de dégradations éventuelles.
- Garantir le libre accès permanent aux équipements pour les véhicules de collecte d'AQTA ;

Les agents de la Commune devront également être vigilants quant aux stationnements aux environs du point d'apport volontaire.

Si le véhicule de collecte ne peut s'engager du fait de l'encombrement des voies par des stationnements gênants, la collecte ne sera pas assurée. Dans ce cas, la Communauté de communes et le prestataire de collecte ne pourront pas être tenus responsables d'éventuels débordements.

- Veiller à la surveillance du site et prévention des éventuelles dégradations du site et du matériel ;
- Appliquer des mesures coercitives pour que ce site ne devienne pas un lieu de dépôt intempestif de déchets, dépôts sauvages ;
- Anticiper et informer AQTA en cas de besoin de collecte additionnelle (événementiel...);
- Informer AQTA de tout dysfonctionnement des colonnes d'apport volontaire (matériel défectueux, propreté, travaux aux alentours du site...).
- Autoriser AQTA à intervenir sur le matériel en place, notamment condamnation des colonnes pendant les opérations de maintenance ou de réparations

ARTICLE 6 : DUREE

La présente convention prend effet à la date de sa signature pour une durée de 3 ans, reconductible 2 fois un an par reconduction tacite.

ARTICLE 7 : ASSURANCES

Chaque partie veillera à contracter une assurance couvrant sa responsabilité dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 8 : RESILIATION, DENONCIATION ET MODIFICATION

Une modification de l'emplacement des équipements ou sa suppression, entrainera la résiliation de la présente convention d'un commun accord entre les parties signataires.

Pendant la durée de ladite convention, la présente convention ne pourra être modifiée que par avenant conclu et accepté par les 2 parties.

ARTICLE 9 : DEPLACEMENT OU RETRAIT DES INSTALLATIONS

La résiliation de la présente convention suite au déplacement ou au retrait des installations, impliquera la remise en état du terrain (comblement de la fosse, mise en sécurité à l'extérieur de la fosse, ...) à la charge du signataire responsable de la demande de déplacement ou du retrait des installations, (AQTA ou la Commune), sauf accord précisant des modalités autres.

ARTICLE 10 : JURIDICTION COMPETENTE

Les litiges pouvant résulter de l'interprétation ou de l'application du présent contrat devra faire l'objet d'une tentative de conciliation préalable.

A défaut, le tribunal compétent sera le Tribunal administratif de Rennes.

ARTICLE 11 : MODALITES DE CORRESPONDANCE

Pour toute correspondance postale, les deux parties conviennent des adresses suivantes :

- **Commune de Belz : Mairie de Belz – Rue du Général de Gaulle – 56 550 Belz**
- Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique : Porte Océane – 40 rue du Danemark – CS 70447 – 56404 Auray



Site de Port-Niscop



Site des Astéries

M. le Maire précise que les travaux de voirie s'élèvent à 27 000 €. Déduction faite de la participation d'AQTA (6 000 € pour chaque site, soit 12 000 €), le reste à charge de la commune est de 15 000 €.

Interrogé par Laurent AMOUROUX sur le zonage du site de Port Niscop, M. le Maire précise qu'il s'agit d'équipements publics nécessaires en zone portuaire Nds.

5) FONCIER

- **6-1 : DENOMINATION DE VOIE : modification**

Le 29 septembre 2021, le Conseil a validé la dénomination de voie suivante : impasse Enez er Mor (ile de la mer), lotissement situé à proximité de l'agence immobilière rue des Sports.

A la demande de l'association syndicale des propriétaires des lots, le Conseil est invité à modifier ce nom en Enez ar mor, conforme aux certificats de numérotage.

Précision : ces deux dénominations sont possibles en langue bretonne «er » ou « ar ».

Le Conseil valide à l'unanimité cette dénomination désormais Enez ar Mor

6) RESSOURCES HUMAINES

• **7-1 : ORGANISATION ET AMENAGEMENT DU TEMPS DE TRAVAIL**

Le 6 juin 2024, le CST (Comité Social Territorial) a émis un avis favorable à la nouvelle organisation du temps de travail et autres dispositions applicables aux agents de la collectivité et du CCAS.

Ce document est le fruit d'une concertation de plusieurs mois avec les agents, leurs représentants et les élus du Conseil Municipal.

Les grands thématiques de ce document :

- L'organisation du temps de travail dans chaque service,
- Les modalités de pose des congés annuels et RTT
- Le télétravail
- Le Compte Epargne Temps
- D'autres dispositions réglementaires
 - o Le recrutement et ses modalités
 - o L'utilisation des véhicules de service et les frais de déplacement
 - o Les droits et obligations des fonctionnaires
 - o Les dispositions relatives à l'hygiène et à la sécurité
 - o Les garanties et actions sociales.

Le Conseil valide à l'unanimité ce document qui sera également présenté au CA du CCAS pour débat.

• **7-2 : TABLEAU DES EFFECTIFS**

A l'unanimité, le Conseil après avis de la commission RH, valide la création de deux postes d'adjoint d'animation au service enfance jeunesse à temps complet à date d'effet du 1^{er} septembre pour assurer les missions suivantes :

- Accueil périscolaire,
- Pause méridienne
- Centre de loisirs.

Le tableau des effectifs en joint en annexe (création de postes en jaune dans le tableau). Ces deux postes sont occupés depuis 2021 et 2022 par des agents en CDD renouvelables.

7) TOURISME

• 8-1 : ENCADREMENT DES MEUBLES DE TOURISME

I. Contexte :

Ce dossier est présenté par Yves TILLAUT, représentant la commune de Belz au sein du groupe de travail à AQTA.

La Commune de BELZ est un territoire qui attire de nombreux visiteurs chaque année.

Notre touristicité a été reconnue par le Décret n°2023-822 qui a intégré BELZ dans la liste des communes touristiques et tendues.

La Commune compte 3897 habitants à l'année au 1^{er} janvier 2024 avec une croissance de 8.4 % en 10 ans (3596 habitants en 2014)

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, est la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 : *“ Le marché de la location de vacances va littéralement exploser avec une prévision de quadruplement d'ici à 2030... ”* (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de *Booking*).

La commune recense 167 meublés de tourisme. A noter que 14 meublés sont détenus par des multipropriétaires.

Par ailleurs, la part des résidences secondaires croît dans notre commune passant en 2014 de 525 à 622 en 2024, soit une progression de 18 %, représentant 23 % par rapport à l'ensemble des logements sur notre commune.

Le nombre de résidences principales progresse de 5 % passant sur la même période 2014 / 2020 de 1803 à 1889. Cette progression est moins forte que celle des résidences secondaires.

Le taux de logements vacants depuis + de 2 ans est de 2.9 % et ne peut constituer un levier du logement, la Commune a donc décidé de mesurer l'impact de la transformation des logements disponibles en meublés de tourisme. L'instauration de la procédure préalable de changement d'usage permettra à notre Assemblée d'instaurer la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et donc de suivre l'évolution des meublés de tourisme.

Dans ce cadre, il appartient au conseil municipal de fixer d'une part et conformément aux dispositions de l'article L. 631-7-1 A du CCH, les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires et de déterminer les critères de cette autorisation temporaire de changement d'usage.

Ainsi que l'a jugé la Cour de justice de l'Union européenne dans son arrêt du 22 septembre 2020, *Cali Apartments SCI et HX* (affaires C-724/18 et C- 727/18), les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.

La réglementation qui est proposée est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location classique.

II. Proposition de réglementation :

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » pour les personnes physiques, avec comme principales caractéristiques : une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Ces mesures sont adaptées aux caractéristiques du territoire, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi, en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle.

Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

III. Modalités de mises en œuvre :

Il est proposé de mutualiser l'instruction du changement d'usage au niveau de l'office de tourisme intercommunal.

Afin de fixer les différentes modalités en lien avec l'instruction rendue nécessaire par l'encadrement des meublés touristiques, une convention sera signée entre l'office de tourisme intercommunal et la commune volontaire.

Le coût de ce service mutualisé sera réparti entre la commune volontaire (50 % à sa charge) et l'office de tourisme intercommunal (50 % à sa charge via une subvention versée par Auray Quiberon Terre Atlantique), au prorata du nombre de changements d'usage instruits chaque année.

Dans ce contexte,

- VU** le Code général des collectivités territoriales, ;
- VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L. 631-7 et suivants ;
- VU** le Code du tourisme, et notamment les articles L. 324-1-1 et suivants ;
- VU** le Code général des impôts, et notamment son article 232 ;
- VU** le Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;
- VU** les Statuts de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique ;
- VU** le rapport de présentation de la présente délibération ;

M. le Maire : « *si nous voulons continuer à accueillir de jeunes ménages et des enfants dans nos écoles, nous devons passer par cette phase d'observation, d'évaluation* ».

Yannick BIAN : « *l'intérêt fiscal sur les meublés de tourisme s'est réduit, passant d'un abattement de 70 à 30 %. Il est aussi envisagé une nouvelle réglementation pour réduire la durée de location annuelle de 120 jours à 90 jours maxi). La taxation sur les résidences secondaires, telle que votée à Belz, participe également à favoriser le logement à l'année, ainsi que la nécessité de la mise en conformité énergétique des logements locatifs* ».

Laurent AMOUROUX fait le constat de la mise en location saisonnière de nouvelles constructions.

Yves TILLAUT souligne qu'actuellement la commune n'a pas d'outils pour transformer une résidence principale en location et que certains règlements de lotissement prennent des dispositions pour imposer une seule construction par terrain et non plusieurs à destination de locations saisonnières.

A l'unanimité, le Conseil municipal :

- **Décide** d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire communal
- **approuve** le règlement de la Commune de BELZ fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **approuve** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} juin 2025 ;
- **autorise** le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

**Règlement municipal de la Commune de BELZ fixant les conditions de délivrance
des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation
en meublés touristiques de courte durée**

I. Exposé des motifs

1- Contexte législatif et réglementaire

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable :

- dans les communes de moins de 200.000 habitants ou qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants par décision préalable de l'autorité préfectorale sur proposition du Maire ;
- dans les Communes situées dans le périmètre de l'article 232 du Code général des impôts directement par délibération du Conseil municipal, lorsque la Commune appartient à un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU.

La commune de BELZ a été intégrée le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 dans la liste des communes fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, en qualité de Commune située en zone tendue et touristique.

La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique n'étant compétente en matière de PLU, le conseil municipal est donc habilité à délibérer pour instaurer la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sur le territoire de la commune et de fixer les conditions de délivrance de ces autorisations.

Par ailleurs, la Loi pour une république Numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Au bénéfice de ces dispositions, la commune de BELZ, où désormais le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L.631-7 à L.631-9 du code de la construction et de l'habitation, par délibération du conseil municipal décide de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

Cette déclaration indiquera si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Pour ce faire, un téléservice permet d'effectuer la déclaration.

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Conformément aux dispositions de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées, sur le territoire communal, les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires », délivrées à titre temporaire et personnel (article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation).

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 - Champ d'application

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R.156-1 du CCH.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (120 jours cumulés maximum par année civile sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, dans ce dernier cas, et en application de l'articles L.321-1-1 du Code du Tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121^{ème} jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales¹, habitation principale ou dépendances (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune de BELZ.

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

En application de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, applicables aux demandes de changement d'usage formulées par des propriétaires personnes physiques.

¹ La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Article 4 – Principes et conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

- Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et L.631-7-1 A du CCH, l'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir une attestation sur l'honneur, établissant que le changement d'usage n'est pas interdit par le règlement en vigueur.
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

III. Critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Article 5 – Régime de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile

5.1 Champ d'application des autorisations temporaires

Le règlement s'applique aux propriétaires personnes physiques souhaitant pratiquer la location meublée touristique.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement personne physique (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire ». Le propriétaire déclarant peut-être :

- En pleine propriété ;
- Usufruitier ;
- Une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

Le propriétaire devra fournir une attestation sur l'honneur établissant qu'il est titulaire en son nom propre, d'un titre de propriété du bien objet de la demande de changement d'usage.

5.2 Caractéristiques et modalités de délivrance des autorisations temporaires

Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de 3 ans.

Commentaire :

La durée n'est ni fixée, ni limitée par les textes. Sa fixation dépend de plusieurs paramètres :

- souhait de la Commune de pouvoir éventuellement se laisser la possibilité d'intégrer des restrictions à court ou moyen terme : durée entre 1 et 3 ans ;
- souhait de la collectivité de conférer aux loueurs une durée suffisante pour leur permettre d'amortir d'éventuels investissements : entre 3 et 6 ans.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles.

Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.

IV. Formalités administratives

Article 6 – Modalités d’instruction de la demande

6.1 Dossier de demande d’autorisation

La demande d’autorisation est réalisée par un formulaire obtenu auprès de la mairie concernée ou en ligne via la plateforme de téléservice prévue à cet effet.

Le propriétaire du bien faisant l’objet de la demande d’autorisation au moment du dépôt de sa demande devra attester être propriétaire du bien et le cas échéant que le changement d’usage n’est pas proscrit dans la copropriété. A ce titre, il devra joindre à son dossier :

- Une déclaration sur l’honneur attestant de sa qualité de propriétaire ;
- Une déclaration sur l’honneur attestant du respect du droit des tiers quant à la non-interdiction par le règlement de copropriété, de la pratique de l’activité de loueur de meublés de tourisme pour de courtes durées, à une clientèle n’y élisant pas domicile.

6.2 Modalités de dépôt de la demande

Dès lors qu’une autorisation de changement d’usage est requise, le pétitionnaire doit :

- Déposer le formulaire de demande d’autorisation visé à l’article 6.1 avec l’ensemble des pièces requises dont la liste figure en annexe dudit formulaire auprès du service instructeur de la commune, ou l’adresser à ce service par voie postale ;
- Utiliser le formulaire dématérialisé accessible à l’adresse URL de décaloc

Tout pétitionnaire pourra solliciter du service instructeur des informations complémentaires relatives aux modalités pratiques de mise en œuvre du présent règlement.

6.3 Instruction de la demande

Dès réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.

A compter de la réception d’un dossier réputé complet, le délai d’instruction pour délivrer l’autorisation ou notifier le refus est de deux mois.

En l’absence de réponse passé ce délai, l’autorisation est réputée favorable.

Article 7 : Procédure d’enregistrement par télédéclaration

Toute location pour de courtes durées d’un local meublé en faveur d’une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l’objet d’une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de la Commune de BELZ, en application des dispositions de l’article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la commune et sera effectuée par téléservice.

Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Conformément à l'article L. 324-2-1 I du Code du tourisme, toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du même code et aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation doit informer le loueur des obligations de déclaration et/ou d'autorisation préalable prévues par ces articles et obtenir de ce dernier, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Article 8 – Permis de construire et changement d'usage

En application de l'article L. 631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP. Les travaux visés par la demande de PC ou de DP ne pourront être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du même code

V. Sanctions

Article 9 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

*« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder **50 000 € par local irrégulièrement transformé.***

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, **le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe.** A l'expiration de celui-ci, **il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.** Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

- **Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. ».

- **Article 441-7 du code pénal**

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

- 1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;
- 2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;
- 3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme**

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros**.

VI. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 10 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} juin 2025.

Le Maire de la Commune de BELZ est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune et accessible sur le site internet de la commune.

8) INFORMATIONS DIVERSES

- **Programme les circulaires :**

A l'occasion de ses 10 ans, les 20, 21 et 22 septembre prochain, Auray Quiberon Terre Atlantique propose un événement inédit – Les Circulaires – destiné à fédérer habitants, communes, associations et acteurs économiques, autour des mobilités douces. Un moment festif et convivial pour transformer ensemble le territoire.

Le programme détaillé est remis aux élus.

- **Marché dominical :**

M. le Maire remercie Xavier DAL et Eric LE TORTOREC qui ont proposé et mis en œuvre la nouvelle organisation du marché dominical avec l'ouverture aux piétons et aux déballeurs de la rue Général de Gaulle et différentes animations.

M. Le Maire : *« malgré les réticences nombreuses, ces deux élus ont persévéré. Ce n'était pas gagné. Merci à vous deux ».*

Xavier DAL précise que le marché a compté au plus fort de l'été 18 exposants. Un bilan sera fait ce lundi 23 septembre pour préparer l'édition 2025.

- **Sinistre de la longère :**

M. le Maire revient sur l'incendie de la longère le 30 juillet dernier, qui a fait une victime, Gilbert LE GALLIC. Les circonstances qui ont provoqué cet incendie ne sont pas connues à ce jour.

Cet incendie a eu évidemment des conséquences sur les commerces fermés un ou plusieurs jours pour deux d'entre eux et actuellement fermés pour deux autres. Côté locataires, deux ont dû être relogés et un a pu, après quelques jours regagné son logement.

Sylvie LE GALLIOTTE, DGS, au-delà de la perte humaine qui est terrible, a tenu à remercier les services techniques qui ont répondu présent dans l'urgence et pendant plusieurs jours pour accompagner au mieux les sinistrés. Elle a également remercié Xavier DAL, référent sécurité qui a été présent sur le sinistre toute la matinée et Thierry PHILIPPE qui a géré, dans les premiers moments de l'incendie, la coupure de circulation de la rue Général de Gaulle.

« La mairie a été, dans ces moments si difficiles pour les locataires sinistrés, à leurs côtés pour les accompagner dans les démarches avec leurs assurances. Elle a été aussi aux côtés et à l'écoute des commerçants ».

Yannick BIAN : *« Nous avons été interpellés en arrivant en mairie par plusieurs personnes, riveraines des arches de la Ria, qui nous ont remis un courrier. Nous vous demandons, M. le Maire et M. TILLAUT des informations. Vous avez répondu à l'une des personnes, M. TILLAUT : « vous pouvez porter plainte devant la justice si vous n'êtes pas satisfait ». Ne peut-il y avoir d'autres dispositions pour bien vivre à Belz ? »*

M. le Maire et Yves TILLAUT précisent dans ce dossier qui oppose la propriétaire des arches de la Ria, salle de réception, notamment pour des mariages, à quelques voisins qui se plaignent des nuisances sonores, que les conclusions d'un bureau d'étude acoustique, mandaté par la commune, stipulent le respect de la réglementation.

M. le Maire *« une médiation a été tentée, des travaux réalisés par la propriétaire des arches de la Ria, un règlement établi à destination des usagers. Si les parties ne s'accordent pas, seul l'arbitrage d'un tribunal peut régler ce conflit ».*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.