

REUNION DU 14 OCTOBRE 2024

Le quatorze octobre deux mille vingt-quatre à 20h00 s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Pascal PINAULT, Maire.

Etaient présents : Ms Patrick PICHOUX- Jean-Marc BUAN – Mmes Laure DE LA VILLEON- Cécile JANVIER (adjoints) – M. Frédéric GLOAGUEN (Conseiller délégué) Mmes Valérie POLET – Manon LEMEUT- Ms Jean-Luc ALIX -Antoine SEVIN

Absents excusés : Mme Emily BROUSSIN- M. Ludovic SIMON-

Mmes Alexandra MAURY- - Isabelle NOURRISSON- Ms Michel MOUCHOUX-REBILLARD

Procurations

Mme Emily BROUSSIN a donné procuration à Cécile JANVIER

M. Ludovic SIMON a donné procuration à Frédéric GLOAGUEN

Date de la convocation : 07/10/2024

DELIB20241001

Secrétaire de séance

Monsieur le Maire propose la nomination de Jean-Luc ALIX, secrétaire de séance.

Après délibération, à l'unanimité des membres présents.

Le Conseil Municipal désigne Jean-Luc ALIX secrétaire de séance.

DELIB20241002

Commerce logement : délibération approbation honoraires définitifs maîtrise d'œuvre –

Le Conseil Municipal par délibération en date du 28 août 2023 a approuvé la proposition d'honoraires du cabinet CLARC ARCHITECTE, missionné en maîtrise d'œuvre pour le projet de restructuration d'un bâtiment en commerce et logement pour un forfait de rémunération fixée à 22 080 € HT. Le coût des travaux estimés s'élevait à 276000 €.

Depuis l'équipe de maîtrise d'œuvre a réalisé un Avant-Projet détaillé (APD) avec une décomposition en lots techniques tel que définis en annexe pour un montant prévisionnel de 291500 € de travaux.

Il convient à ce stade des études de conception, et conformément aux dispositions du cahier des clauses administratives particulière d'établir par avenant le « forfait définitif de rémunération » du maître d'œuvre.

Le forfait définitif de rémunération du maître d'œuvre est de ce fait fixé à 23 320 € (8%)

Il est proposé au Conseil Municipal :

- D'autoriser M le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 1 au marché de maîtrise d'œuvre ci-dessus énoncé ainsi que tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Après délibération, le conseil municipal

Approuve la rémunération définitive du maître d'œuvre Cabinet CLARC ARCHITECTE pour un montant de 23 230 € HT. Sur la base prévisionnelle de 291 500 € HT de travaux.

Donne pouvoir à M le Maire pour signer l'avenant N° 1 de maîtrise d'œuvre.

Planning des travaux COMMERCE-LOGEMENT

Les travaux débuteront la semaine de 18 novembre prochain, avec en amont préparation du chantier. L'installation du chantier, bungalow, vestiaires, occupation de la petite salle de la cantine sont évoqués. Antoine Sévin propose d'utiliser le sanitaire de la CUMA qui sera installé près du monument aux morts.

Un arrêté pour le blocage des places de stationnement sera pris pour réserver cet espace au chantier.

Les riverains seront prévenus et un constat avant travaux va être réalisé.

Propositions de reprise du commerce : 2 candidats

Pascal PINAULT, Maire, présente les deux candidatures reçues d'habitants intéressés par un projet d'ouverture de commerce. Les propositions différentes sont intéressante (restauration rapide, vente à emporter et produits italiens -épicerie fine). M le Maire indique qu'il a conseillé aux deux candidats de prendre l'aval de leur banque pour monter leur projet et revenir vers lui par la suite, lorsque le sujet sera mieux abouti.

La commission urbanisme, activités économiques sera en charge d'étudier les différentes demandes, de réfléchir à quel type de commerce de bouche le local sera le mieux approprié. Une information sur le journal Ouest-France va être faite pour informer la population de ce local vacant.

DELIB20241003

Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf

SUIVI DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - VALIDATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL À LA COLLECTIVITÉ 2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Commande Publique,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-05-03 du 17 mai 2018 par laquelle le Conseil municipal a prononcé la création de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 18-06-01-03 du 18 juin 2018 par laquelle le Conseil municipal a décidé de faire réaliser la ZAC du Chemin Neuf dans le cadre d'une concession d'aménagement,

Vu la délibération n° 2019-09-02 du 16 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société Viabilis Aménagement en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° C-22.014 du 27 janvier 2022 par laquelle le Conseil de Rennes Métropole a donné son accord sur le projet de programme des équipements publics de la ZAC du Chemin Neuf, notamment sur le principe de réalisation des équipements incombant normalement à sa maîtrise d'ouvrage, leurs modalités de financement et d'incorporation au patrimoine de la Métropole,

Vu la délibération n° 2022-03-02 du 14 mars 2022 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu la délibération n° 2023-02-02 du 13 février 2023 par laquelle le Conseil municipal a approuvé la modification n° 1 des modalités prévisionnelles de financement de la ZAC du Chemin Neuf,

Vu le traité de concession relatif à la ZAC du Chemin Neuf, signé le 28 octobre 2019,

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession, validé par la délibération du Conseil municipal du 12 décembre 2022 et signé le 2 janvier 2023,

Vu l'avenant n° 2 au traité de concession, validé par la délibération du Conseil municipal n° 2023-02-03 du 13 février 2022 et signé le 16 février 2023,

Vu le Compte-Rendu Financier Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2023,

Les éléments suivants sont exposés aux membres du Conseil :

La Zone d'Aménagement Concerté du Chemin Neuf est réalisée sous le mode de la concession d'aménagement.

La société VIABILIS AMÉNAGEMENT a été désignée en septembre 2019 en tant qu'aménageur-concessionnaire afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, ainsi qu'à l'aménagement de ladite ZAC et à la commercialisation des lots destinés à recevoir le programme de logements.

Conformément aux dispositions de l'avenant n° 2 au traité de concession validé par le Conseil municipal en février 2023, l'aménageur doit adresser à la Commune concédante un compte-rendu financier appelé « CRACL » (Compte-Rendu À la Collectivité Locale), avant le 15 juillet de chaque année, afin de permettre à cette dernière d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable sur l'opération.

Le CRACL établi au titre de l'année 2023 constitue le deuxième Compte-Rendu de la concession d'aménagement ; il a été présenté par l'aménageur aux membres du Comité de Pilotage de la ZAC le 7 octobre 2024.

Considérant qu'il ressort de l'analyse du document les conclusions suivantes :

- > Les dépenses réalisées en 2023 correspondent principalement à :
 - L'avancement des travaux d'aménagement et de viabilisation de la première tranche.
 - Le paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre ;
 - Le paiement d'honoraires de maîtrise d'ouvrage (principalement, frais de structure) ;
 - Les frais financiers liés aux investissements réalisés sur l'année ;
 - Dans une moindre mesure, la régularisation de frais d'acte liés aux acquisitions foncières réalisées en 2022.

Au total, un montant de 658 257 € hors taxes a été dépensé en 2023. Ce montant représente moins de 15 % des dépenses globales prévisionnelles de la ZAC.

Une très légère augmentation est constatée sur les honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre (due notamment au suivi paysager), toutefois sans incidence sur l'équilibre général de l'opération.

À ce stade de l'opération, un total de 1 362 404 € hors taxes a été dépensé depuis la signature de la concession en 2019, soit plus de 25 % des dépenses prévisionnelles globales de la ZAC.

- > En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu sur l'année 2023 s'élève à 47 500 € hors taxes. Au 31 décembre 2023, la vente du lot n° 23 constitue ainsi la seule recette générée sur la ZAC.
- > L'analyse du CRACL a permis de constater que l'exercice 2023 se clos sur un résultat cumulé déficitaire qui s'explique, d'une part, par de fortes dépenses engagées sur les deux dernières années notamment au titre des acquisitions foncières et des travaux et, d'autre part, par des recettes très faiblement générées en raison d'un fort ralentissement conjoncturel sur la commercialisation.
- > Néanmoins, malgré un rythme plus faible que prévu, ce déficit devrait se résorber sur les exercices suivants compte tenu de l'amélioration des conditions de commercialisation. Il est notamment noté que, en 2024, 6 lots supplémentaire ont été vendus, 4 lots ont été réservés et 2 lots optionnés. Le résultat de cet avancement commercial pourra se vérifier sur les prochains CRACL.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Sur proposition du Maire,

Après en avoir délibéré,

Considérant que l'analyse du CRACL remis au titre de l'année 2023 ne soulève pas de difficultés particulières ;

Considérant que l'aménageur a apporté l'ensemble des précisions et réponses attendues au titre de l'analyse du CRACL ;

Considérant que, à ce stade de l'opération d'aménagement, le résultat global affiché est conforme au résultat prévisionnel ;

Considérant ainsi que le CRACL remis par l'aménageur au titre de l'exercice 2023 est conforme aux dispositions prévues au traité de concession et aux éléments financiers inscrits au dossier de réalisation approuvé en mars 2022, modifiés en février 2023, ainsi qu'à l'avancement opérationnel du projet d'aménagement.

Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas matière à s'opposer à la validation de l'exercice financier 2023 de la ZAC du Chemin Neuf, et qu'il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'opération dans les conditions définies au dossier de ZAC approuvé.

- **APPROUVE le Compte-Rendu Annuel établi par la société VIABILIS AMÉNAGEMENT au titre de l'exercice 2023 de la concession d'aménagement relative à la ZAC du Chemin Neuf.**
- **VALIDE la poursuite de l'opération d'aménagement du Chemin Neuf dans les conditions définies au traité de concession signé le 28 octobre 2019 et au dossier de réalisation approuvé en mars 2022 et modifié en février 2023.**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à effectuer toutes démarches et à signer tous les actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

DELIB20241004

MODIFICATION PLUi N° 2 AVIS DES COMMUNES

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé en conseil métropolitain le 19 décembre 2019 définit le projet d'aménagement et de développement durables du territoire métropolitain à l'horizon de 2035. Ce document de planification permet la mise en œuvre du projet communal en cohérence avec les enjeux métropolitains.

Une deuxième modification du PLUi est en cours. Après une phase de concertation préalable du public fin 2023/début 2024 qui a permis d'expliquer les enjeux et objectifs communaux et métropolitains de cette procédure, le projet s'est précisé en collaboration entre les communes et Rennes Métropole.

Les enjeux métropolitains de cette modification visent à :

- Mettre en œuvre les orientations du nouveau Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole 2023-2028
- Mettre en application le Programme Local d'Aménagement Économique
- Ouvrir à l'urbanisation certaines zones 2AU
- Répondre aux besoins de mobilité à l'intérieur de la métropole tout en limitant la place de la voiture
- Renforcer l'adaptation et l'atténuation au changement climatique
- Mettre en œuvre la stratégie eau et biodiversité de Rennes Métropole
- Encadrer le développement des constructions en campagne
- Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti
- Accompagner l'évolution des projets d'échelle métropolitaine
- Procéder à des ajustements divers

.../...

Le dossier comprend aussi des modifications à l'échelle communale :

- 1-Mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du secteur Montmuran Tavernerais
- 2-Renforcer le pôle socio-éducatif
- 3-Favoriser les modalités en centre bourg
- 4-Conforter une activité de tourisme aux lieux-dits L'Alleu et Chantelou
- 5-Protéger de nouveaux éléments du patrimoine paysager et naturel
- 6-Améliorer la prise en compte du patrimoine bâti (PBIL au lieu-dit Les Fontaines)
- 7-Régulariser un terrain privé pour un STECAL « gens du voyage » au lieu-dit Haut Mesnil.

Le projet de modification a été notifié par Rennes Métropole aux personnes publiques associées (Préfet, Région, Département, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers, chambre d'agriculture, syndicat mixte du Pays de Rennes et SNCF) et chacune des 43 communes membres de la métropole, pour avis avant d'être soumis à enquête publique fin 2024/début 2025. Ce dossier faisant l'objet d'une évaluation environnementale, la mission régionale de l'autorité environnementale a également été saisie pour avis.

L'enquête publique sera organisée concomitamment à la procédure de suppression de certains plans d'alignement sur les communes de Bruz et Rennes et de création ou modification de périmètres délimités des abords (PDA) autour de monuments historiques sur 8 communes. Notre commune n'est pas concernée par cette procédure.

Au terme de l'enquête publique, le conseil métropolitain prendra une délibération pour approuver cette modification n°2 du PLUi, ainsi que la suppression des plans d'alignements, et le Préfet prendra un arrêté pour approuver les nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques. Des évolutions, par rapport au dossier soumis à enquête publique, seront éventuellement décidées par le conseil métropolitain pour la modification du PLUi et la suppression des plans d'alignement ou par le Préfet pour les périmètres délimités des abords au vu des observations formulées par le public lors de l'enquête, par les personnes publiques associées et consultées, par les communes membres ou par la commission d'enquête publique.

L'article L. 153-39 du code de l'urbanisme prévoit que, préalablement à l'approbation du dossier par Rennes Métropole, les communes concernées donnent un avis sur le projet de modification dès lors que des règles ont pour objet ou pour effet de modifier les règles applicables à l'intérieur des périmètres de ZAC créées à l'initiative des communes. Le dossier de modification tel que Rennes Métropole l'a préparé en collaboration avec notre commune correspond globalement aux besoins formulés par la commune. Les modifications des règles qui s'appliquent collectivement sur l'ensemble du territoire (mixité sociale, zones d'activités, énergie-climat, stationnement, biodiversité et eau, ...), appellent les remarques suivantes :

L'opération ZAC du chemin Neuf étant en cours, les densités demandées ne peuvent pas s'y appliquer.

Toutefois, certains ajustements des règles graphiques / limites de zonage sont nécessaires :

Au niveau de l'OAP Montmuran-Tavernerais, en instituant une bande de 5 mètres autour de l'habitation située au 42, rue de Montmuran (parcelle A677), en raison de son caractère patrimonial inscrit au PBIL.

J'ai donc l'honneur de vous demander, mes chers collègues, de bien vouloir :

1°) Émettre un avis favorable aux règles modifiées applicables à l'intérieur du périmètre de l'OAP Montmuran, Tavernerais à l'initiative de la Ville, en application de l'article L. 153-39 du code de l'urbanisme

Après délibération, le Conseil Municipal

- Emet un avis favorable aux règles modifiées applicable à l'intérieur du périmètre de l'OAP MONTMURAN, TAVERNERAIS, à l'initiative de la commune, en application de l'article L. 153-39 du Code de l'Urbanisme
- Emet un avis favorable sur le projet de modification N°2 du PLUi.

DELIB20241005

Acquisition tables et chaises cantine municipale

Cécile JANVIER, adjointe, présente un nouveau devis de tables et chaises pour la cantine municipale suite à la dernière réunion de Conseil Municipal

Dans le cadre du marché REGATE la société SDM propose des chaises hautes pour un montant de 63.20 € et tables pliantes au prix de 403.17 €.

Après délibération, le Conseil municipal

Prend acte des propositions de mobilier pour la cantine municipale

Accepte le devis des chaises hautes au prix HT de 63.20 €, mais demande à revoir la fourniture de tables pliantes.

Demande achat délaissés de chemin :

Patrick PICHOUX, adjoint présente les demandes d'acquisition de délaissés de chemin d'administrés chapellois

- La Verdrais Jean François REBILLARD
- Le chêne rond DANIEL GORIAUX
- Launay Jaloux : VERITE Franck
- La Chevalerais : LEMARCHAND Emmanuel
- Le haut Mesnil : maison Rebillard Pierre
- Le Perron DE LA VILLEON Guillaume

Le Conseil Municipal demande que la commission des chemins se rende sur les lieux avant de se prononcer sur ces dossiers. Elle aura lieu le samedi 2 novembre à 9h00.

Schéma intercommunal de défense extérieure contre l'incendie

Information sur diagnostic mené par E.B.R- Atlas de la couverture du risque incendie sur la commune. Les points non couverts seront progressivement mis en chantier et des points d'eau (étang, réserve répertoriés) seront identifiés sur la commune. Sachant qu'il faut qu'une maison soit à une distance de 400 m d'un point de défense incendie, l'obligation de faire des poches d'eau sera faite dans le cadre de permis de construire, extension aux particuliers si nécessaire.

DELIB20241006

Remboursement frais kilométrique autres- agents communaux

M le Maire fait part d'une demande de remboursement de frais de repas d'un agent pris dans le cadre d'une journée de formation.

L'agent a fourni le justificatif du repas pris d'un montant de 20 €.

Il est demandé de prendre une délibération de principe de remboursement des frais de restauration pour les agents communaux. M le Maire propose d'accepter le remboursement des frais de restauration dans le cadre de formation du personnel sur présentation d'un justificatif de la dépense réalisée et de fixer un montant maximum de remboursement à 20 €.

Après délibération, le Conseil Municipal :

Accepte de rembourser les frais de repas dans le cadre d'une formation professionnelle sur présentation d'un justificatif de paiement et fixe un maximum de 20 € de remboursement par jour de formation.

Observatoire de la Chambre Régionale des Comptes sur Rennes Métropole

Le rapport sur les observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes sur la gestion de Rennes Métropole sur les exercices 2016 et suivantes est évoqué en conseil Municipal.

DELIB20241007

Rapport annuel sur le prix et service eau potable RPQS

Monsieur le Maire présente le rapport annuel sur le prix et le service d'eau potable établi et adopté le 24 septembre dernier, par La Collectivité Eau du Bassin Rennais.

Celui-ci sera présenté devant l'assemblée délibérante de ses 6 EPCI membres (Communauté de Communes de Saint-Méen-Montauban, Montfort Communauté, Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, Communauté de communes de Brocéliande, Vallons de Haute Bretagne Communauté et Rennes Métropole) avant la fin de l'année en cours.

Le conseil municipal après délibération :

Prend acte du Rapport d'activité et du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité des Services d'eau potable (RPQS) pour l'année 2023

DELIB20241008

RAPPORT D'ACTIVITE 2023 DU SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE 35

Le rapport d'activité 2023 dressé par le Syndicat Départemental d'Energie 35 est présent au Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal, après délibération

Prend acte du rapport d'activités 2023 du S.D.E. 35

PLAN AMENAGEMENT SALLE DES SPORTS

Les derniers plans d'aménagement des vestiaires de la salle des sports et de la future salle d'animation sont présentés au conseil municipal. Ils ont été établis au vu des observations faites par les associations communales réunies récemment. Le permis de construire va être déposé prochainement et des demandes de subventions vont être faites auprès de la DETR et la DSIL.

Devis LUSTRELEC

Un devis d'alimentation des vélux de l'AFEL est présenté et validé par le Conseil Municipal auprès de l'entreprise LUSTRELEC d'un montant de 588.35 €.

Questions diverses

- Le déplacement de l'arrêt bus rue de Montmuran est évoqué en conseil municipal. Les services voirie de Rennes Métropole prennent en charge les travaux de déplacement de l'abris bus en lien avec les services de la Région Bretagne.
- L'auvent de l'école publique : les travaux sont terminés, reste la question des lettres qui étaient précédemment sur l'ancien auvent, peut-on les récupérer ou en refaire : l'entreprise va déposer les lettres récupérées pour voir ce qu'il en est.
- Parking sur la rue de Brocéliande : les travaux sont reportés à 2025 dans l'attente d'études complémentaires liées à la présence d'un mur de soutènement à conserver.

- Devenir de l'agence postale communale : les projets de réductions de budget pour les agences postales inquiètent quant au devenir de l'agence postale communale.
- Projet micro-crèche : M le Maire a rencontré une porteuse de projet de crèche qui recherche un local sur la commune. Valérie POLET fait part de la baisse de demande de garde d'enfants auprès des Assistantes Maternelles à l'heure actuelle.

Devis alimentation en eau potable commerce/logement de la SAUR. Le devis de raccordement est présenté soit 1891.92 €. Celui-ci va être validé avant le début des travaux.

- Panneau « LAMA BOU » : un nouveau panneau va être réalisé pour remplacer celui qui a été cassé. Il sera mis sur le panneau d'entrée d'agglomération.
- Restoria : une rencontre avec la commune de Langan et l'AFEL aura lieu le 16 octobre à 19h00 pour faire le point sur le 1^{er} trimestre passé.
- Prochain Conseil Municipal : 18 novembre à 20h00
- Repas de fin d'année : - apéro dinatoire avec le personnel le 13 décembre à 19h30
- La cérémonie des vœux aura lieu le 12 janvier à 11h00

Le Maire,
Pascal PINAULT,

le secrétaire de séance
Jean-Luc ALIX