

PROCES-VERBAL

Le vendredi 31 mai 2024 à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 27 mai 2024, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur MÉNAGER Louis, Maire.

Présents : M. MÉNAGER Louis, Mme TEMPLON Patricia, M. MESSE Marcel, Mme VEILLARD Sylvie, M. ORRIERE Franck, Mme LE GOFF Patricia, Mme LION Annick, M. BRACKE Olivier, Mme BEUCHER Martine, Mme COLLERAIS Emilie, M. LERETRIF Etienne.

Absents excusés : M. MAZURE Jean-Michel, Mme HALET Fabienne, M. BLOT Stéphane, M. PILET Anthony.

Procuration : M. BLOT Stéphane à Mme TEMPLON Patricia

Secrétaire de séance : Mme COLLERAIS Emilie.

Nombre de membres :

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- Présents : 11

ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE

NUMERO DELIBERATION	OBJET DE LA DELIBERATION
2024.05.01	Les Hameaux du Courtil avenant n°2 ID VERDE
2024.05.02	Modification du taux de la taxe d'aménagement
2024.05.03	Reversement à Vitré Communauté de la taxe d'aménagement perçue sur les ZA à compter du 01/01/2025
2024.05.04	Subvention Montreuil sur les Planches
2024.05.05	Décision pour l'achat d'un camion pour les services techniques
2024.05.06	Décision pour l'achat d'un micro tracteur pour les services techniques
2024.05.07	Décision modificative n°3
2024.05.08	Prix de vente des lots avec TVA sur marge lotissement les Hameaux du Courtil
2024.05.09	Nouvelle tarification des salles communales

2024.05.10	Convention Montreuil-sous-Pérouse / ENEDIS - Servitude de réseau électrique (ligne souterraine) sur la parcelle cadastrée ZI 37 au lieu-dit Ville verte.
2024.05.11	Convention d'assistance à Maitrise d'ouvrage étude pré-opérationnelle de densification secteur du Tertre
2024.05.12	Consultation pour la prestation d'une maîtrise d'œuvre en vue de la construction de l'atelier municipal

Le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 12 avril 2024 est approuvé à l'unanimité des membres présents.

2024.05 .01 – Les Hameaux du Courtil avenant n°2 ID VERDE

Dans le cadre des travaux du lotissement « Les Hameaux du Courtil », tranche 1, M. le Maire présente l'avenant n° 2 de l'entreprise ID VERDE correspondant au doublement de la haie avec des essences persistantes et caduques. Cet avenant s'élève à 637,50 € HT, soit 765 € TTC. Il précise que le total des avenants ne dépasse pas 5 % du montant du marché, il n'y a donc pas lieu de convoquer la Commission d'Appel d'Offres.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, décide à l'unanimité des votants (vote à main levée) de :

ACCEPTER l'avenant n°2 de l'entreprise ID VERDE ci-dessus évoqué ;

AUTORISER M. le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.02 – Modification du taux de la taxe d'aménagement

M. le Maire expose,

Vu l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme,

Vu l'article 1379 I-16° du code général des impôts, disposant que « sur délibérations concordantes, prises dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et du conseil municipal de la commune membre intéressée, la commune peut reverser tout ou partie de la taxe à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de sa compétence » ;

Vu les articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts, relatifs notamment à la fixation du taux de la taxe d'aménagement et à ses exonérations facultatives ;

Vu les articles 1639 A et suivants du code général des impôts, relatifs notamment aux dates de vote des taux, exonérations et modalités de reversement de la taxe d'aménagement ;

Vu l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive,

Vu le décret n° 2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L. 331-15 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil d'agglomération du 30 juin 2022 fixant les grandes orientations du pacte financier et fiscal liant Vitré Communauté et ses communes membres,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2023

Considérant que la charge des équipements publics relevant de la compétence « développement économique » de Vitré Communauté est représentée sur le territoire des communes concernées par l'aménagement et la requalification des zones d'activités,

Considérant l'orientation n°2 dudit pacte financier visant à « *consolider la fiscalité des entreprises vers Vitré communauté, statutairement compétente en matière de développement économique, notamment en établissant une nouvelle répartition de la taxe d'aménagement entre Vitré Communauté et ses communes membres sur les zones d'activités communautaires et municipales, sur la base d'un reversement de 100 % du produit perçu et après convergence du taux à 5 % (au besoin sectorisé) et des exonérations éventuellement applicables* »,

Considérant qu'il convient en conséquence de porter le taux de la taxe d'aménagement applicable aux zones d'activités à 5%,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- **Décide** de **fixer** le taux de la taxe d'aménagement à 3,5 % sur le territoire communal, hors zones d'activités communautaires, à compter du 1^{er} janvier 2025 ;
- **Décide** de fixer un taux sectorisé de taxe d'aménagement à **5 %**, à compter du 1^{er} janvier 2025, sur les zones d'activités économiques suivantes :
 - **Zone de Gérard 1**
 - **Zone de Gérard 2**telles qu'identifiées en annexe par référence aux documents cadastraux.
- **Décide** d'appliquer, à compter du 1^{er} janvier 2025, les exonérations ouvertes par l'article 1635 quater A précité comme précisé en annexe ;
- **Charge** M. le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et au directeur des finances publiques.
-

Annexe n°1 : Taux sectoriel de 5% applicable aux zones d'activités communautaires ou transférées à Vitré Communauté le 1^{er} janvier 2025.

Le taux sectoriel de 5% s'applique sur la totalité de la superficie des ZAE suivantes :

1/ Nom de la zone d'activité : Gérard 1

- Section où le taux sectoriel s'applique uniformément sur l'ensemble des parcelles : Totalité des parcelles constituant la zone d'activité de Gérard 1 (voir annexe 3).

2/ Nom de la zone d'activité : Gérard 2

- Section où le taux sectoriel s'applique uniformément sur l'ensemble des parcelles : Totalité des parcelles constituant la zone d'activité de Gérard 2 (voir annexe 4).

Annexe n°2 : Exonérations facultatives votées par la commune

- Les surfaces annexes à usage de stationnement des logements sociaux qu'ils soient collectifs ou individuels,
- Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale des logements financés avec un PTZ+,
- Les abris de jardin, les serres de jardin destinées à un usage non professionnel dont la surface est inférieure ou égale à 20 mètres carrés, les pigeonniers et colombiers soumis à déclaration préalable (art. 1635 quater E, 6° CGI).

AUTORISER M. le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.03 – Reversement à Vitré Communauté de la taxe d'aménagement perçue sur les ZA à compter du 01/01/2025

M. le Maire expose,

Vu l'article L. 331-1 du code de l'urbanisme,

Vu l'article 1379 I-16° du code général des impôts, disposant que « *sur délibérations concordantes, prises dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et du conseil municipal de la commune membre intéressée, la commune peut reverser tout ou partie de la taxe à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de sa compétence* » ;

Vu les articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts, relatifs notamment à la fixation du taux de la taxe d'aménagement et à ses exonérations facultatives ;

Vu les articles 1639 A et suivants du code général des impôts, relatifs notamment aux dates de vote des taux, exonérations et modalités de reversement de la taxe d'aménagement ;

Vu l'ordonnance n°2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive ;

Vu le décret n° 2021-1452 du 4 novembre 2021 pris pour l'application des articles L.331-14 et L.331-15 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil d'agglomération du 30 juin 2022 fixant les grandes orientations du pacte financier et fiscal liant Vitré Communauté et ses communes membres ;

Considérant que la charge des équipements publics relevant de la compétence « développement économique » de Vitré Communauté est représentée sur le territoire des communes concernées par l'aménagement et la requalification des zones d'activités ;

Considérant l'orientation n°2 dudit pacte financier visant à « *consolider la fiscalité des entreprises vers Vitré communauté, statutairement compétente en matière de développement économique, notamment en établissant une nouvelle répartition de la taxe d'aménagement entre Vitré Communauté et ses communes membres sur les zones d'activités communautaires et municipales, sur la base d'un reversement de 100 % du produit perçu et après convergence du taux à 5 % (au besoin sectorisé) et des exonérations éventuellement applicables* » ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE d'instituer à compter du 1^{er} janvier 2025 un reversement de la part communale de la taxe d'aménagement, selon les modalités suivantes :

- Reversement à Vitré Communauté de 100 % du produit perçu sur les zones d'activités communautaires (ou communales en cours de transfert à Vitré Communauté), après convergence du taux à 5 % (au besoin sectorisé) et harmonisation des exonérations éventuellement applicables ;

AUTORISE M. le Maire à signer la convention à intervenir définissant les modalités pratiques de ce reversement ;

CHARGE M. le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux et au directeur des finances publiques.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.04 – Subvention Montreuil sur les planches

Le Maire propose de voter la subvention de l'association Montreuil sur les planches.

Le Conseil Municipal après avoir examiné la demande de l'association et après délibération, décide d'attribuer une subvention de 600 €.

Le Conseil Municipal charge le Maire de procéder au versement de la subvention qui sera inscrite à l'article 65748 du budget communal.

Monsieur Franck ORRIERE n'a pas pris part au vote.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.05 – Décision pour l'achat d'un camion pour les services techniques

DELIBERATION REPORTEE

2024.05.06 – Décision pour l'achat d'un micro tracteur pour les services techniques

Dans le cadre de l'acquisition de matériels pour les services techniques, M. le Maire présente deux devis des établissements DELAGREE et des établissements MASSE MOTOCULTURE pour l'acquisition d'un micro tracteur de 40 CV équipé de roues gazon pour les travaux d'entretien des terrains de foot et autres travaux de tontes, broyages et élagages sur la commune et d'une benne galva.

Devis DELAGREE : Micro tracteur marque ISEKI, boîte hydro = 21 895,00 € HT + benne galva 1,60m = 583,00 € HT

Devis MASSE MOTOCULTURE : Micro tracteur marque KIOTI hydro = 25 158,62 € HT

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, décide à 8 voix pour et 4 abstentions (vote à main levée) de :

ACCEPTER le devis DELAGREE pour l'achat du micro tracteur pour un montant de 21 895, 00 € HT et l'achat d'une benne galva pour un montant de 583,00 € HT ;

AUTORISER M. le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Débats

Ce point a fait l'objet de débats, 8 votes pour, 4 abstentions (Mme Patricia TEMPLON, Mme Sylvie VEILLARD, Mme Emilie COLLERAIS, M Stéphane BLOT).

2024.05.07 – Décision modificative n°3

DELIBERATION NON VOTEE

2024.05.08 - Prix de vente des lots avec TVA sur marge lotissement les Hameaux du Courtil

Le Maire expose :

Vu les articles R 442-18 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu les articles R 462-10 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le Permis d'Aménager n° 035 194 16 V0001 M01 du lotissement « Les Hameaux du Courtil » tranche 1

Vu le Permis d'Aménager n° 035 194 22 V 0001 du lotissement « Les Hameaux du Courtil » tranche 2

Considérant la délibération du 7 octobre 2022 qui fixait le prix de vente TTC maximum du m² pour servir de base au calcul du prix de vente des lots en fonction de leurs surfaces ;

Considérant que le calcul de la TVA sur marge par lot en fonction du bilan financier prévisionnel transmis par nos services a été validé par la Trésorerie de Vitré Collectivités ;

Le Conseil Municipal, après délibération et vote à l'unanimité :

DECIDE de retenir une Taxe sur la Valeur Ajoutée sur Marge et fixe le prix de vente TTC du lot n°9 du lotissement « Les Hameaux du Courtil » tranche 1 et des lots n°1 à 19 du lotissement « Les Hameaux du Courtil » tranche 2 :

Tranche 1 :

Lot n°	Nombre de m ²	Prix de vente HT	TVA sur marge	Prix de vente TTC
9	545	38 602,35 €	7 157,29 €	45 759,64 €

Tranche 2 :

Lot n°	Nombre de m ²	Prix de vente HT	TVA sur marge	Prix de vente TTC
1	486	46 573,38 €	8 812,46 €	55 385,84 €
2	497	47 627,51 €	9 011,92 €	56 639,43 €
3	484	46 381,72 €	8 776,20 €	55 157,92 €
4	490	46 956,70 €	8 884,99 €	55 841,69 €
5	486	46 573,38 €	8 812,46 €	55 385,84 €
6	467	44 752,61 €	8 467,94 €	53 220,55 €
7	393	37 661,19 €	7 126,13 €	44 787,32 €
8	335	34 896,95 €	6 633,21 €	41 530,16 €
9	329	34 271,93 €	6 514,41 €	40 786,34 €
10	351	33 636,33 €	6 364,56 €	40 000,89 €
11	370	35 457,10 €	6 709,08 €	42 166,18 €
12	380	36 415,40 €	6 890,40 €	43 305,80 €
13	382	39 792,94 €	7 563,84 €	47 356,78 €
14	565	40 018,95 €	7 419,94 €	47 438,89 €
15	568	40 231,44 €	7 459,34 €	47 690,78 €
16	572	40 514,76 €	7 511,87 €	48 026,63 €
17	574	40 656,42 €	7 538,13 €	48 194,55 €

18	651	46 110,33 €	8 549,35 €	54 659,68 €
19	607	42 993,81 €	7 971,51 €	50 965,32 €

INSTITUE l'établissement d'un état des lieux préalable à la vente des lots ;

DEMANDE aux acquéreurs un dépôt de garantie pour dégradation et fixe le montant à 500 € ;

AUTORISE le Maire à signer tous actes et tous documents relatifs au lotissement, tels que états des lieux des lots, dépôts de pièces du lotissement, vente des lots, modificatifs, et requérir toute publicité foncière nécessaire, approuver tout décompte et appel de fonds avec faculté de déléguer le tout, le cas échéant, à l'étude notariale SAS OUAIRY et de GIGOU, notaires associés à Vitré.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.09 - Nouvelle tarification des salles communales

M. le Maire expose :

Considérant les demandes d'associations ou structures sportives extérieures à la commune souhaitant utiliser la salle des sports ;

Considérant les demandes d'associations, d'organismes ou d'entreprises de la commune ou extérieurs à la commune souhaitant utiliser des salles communales pour des réunions ou diverses manifestations ;

Considérant que les frais de consommation énergétique ont fortement évolué, il convient de revoir les tarifs de location.

M. le Maire poursuit en proposant :

- de maintenir la gratuité des salles pour les réunions et activités courantes à but non lucratif pour les associations dont le siège social est à Montreuil-Sous-Pérouse et la gratuité de l'Espace Albert Sauvée une fois par an à ces associations lors d'une manifestation ouverte au public.

Cette délibération, annule et remplace les délibérations précédentes des 11 juillet 2013, 7 septembre 2018 et du 8 janvier 2021 et s'applique à compter des réservations faites à partir du 1^{er} juillet 2024 selon les tarifs joints en annexe.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, décide à l'unanimité des votants (vote à main levée) de :

APPROUVER les nouveaux tarifs de location des salles communales joints en annexe à compter du 1^{er} juillet 2024 ;

AUTORISER le Maire à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.10 – Convention Montreuil-sous-Pérouse / ENEDIS - Servitude de réseau électrique (ligne souterraine) sur la parcelle cadastrée ZI 37 au lieu-dit Ville verte.

Vu la délibération n°2020-05-02 du conseil municipal du 25 mai 2020 relative à l'élection du maire de la Commune de Montreuil-Sous-Pérouse,

Considérant qu'ENEDIS a fait réaliser une étude visant à améliorer la qualité de desserte et d'alimentation du réseau électrique de distribution publique ;

Considérant que les travaux envisagés doivent emprunter les parcelles cadastrées section ZI 37 situé au lieu-dit Ville Verte qui appartient à la commune de Montreuil-Sous-Pérouse ;

Considérant que pour autoriser ces travaux, il y a lieu de signer une convention de servitudes avec ENEDIS, qui pourra être ensuite régularisée par acte authentique ;

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé du Maire et délibéré décide à l'unanimité des votants (vote à main levée) de :

AUTORISER ENEDIS à :

Établir sur la parcelle susmentionnée, une bande de trois mètres de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 22 mètres ainsi que ses accessoires,

Établir si besoin des bornes de repérage

AUTORISER M. le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.11 – Convention d'assistance à Maîtrise d'ouvrage étude pré-opérationnelle de densification secteur du Tertre

Conformément au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09/07/2021 et en concordance avec le renforcement de la réglementation en matière de limitation de consommation d'espaces, la recherche d'une plus grande densité du bâti en zone urbaine doit être l'un des objectifs portés par le projet d'aménagement de la collectivité.

Dans ce cadre, M. le Maire propose de se faire accompagner par le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitry pour mener une étude pré-opérationnelle de densification du secteur du Tertre.

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage estimée globalement à 24 mois comprendra les tâches suivantes :

- Réalisation d'un diagnostic, 5 demi-journées,
- Elaboration de scénarios d'aménagement, 5 demi-journées,
- Programmation des actions, 6 demi-journées.

Le temps de travail du personnel affecté à cette mission est estimé à 16 demi-journées d'intervention, pour un périmètre de projet jusque 3000 m². A la demande de la Commune le temps de travail pourra être modifié par l'ajout de mission de concertation en accompagnement ou par l'évolution du périmètre de projet.

La prestation sera facturée au prix forfaitaire de 350 € la demi-journée d'assistance, les prix sont fermes et non actualisables et pourront faire l'objet de révision par voie d'avenant.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, décide à l'unanimité des votants (vote à main levée) de :

ACCEPTER la Convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage ci-dessus évoquée ;

AUTORISER M. le Maire à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente décision.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

2024.05.12 - Consultation pour la prestation d'une maîtrise d'œuvre en vue de la construction de l'atelier municipal

Annule et remplace la délibération n°2021.09.11 du 3 septembre 2021 : Validation du dossier de la Maîtrise d'œuvre pour l'atelier technique ; la procédure de consultation n'a pas suivi et un nouveau dossier d'appel d'offres a été produit.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la commande publique, notamment les articles R. 2123-1, R. 2123-4, R. 2123-5 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2021.07.05 du 9 juillet 2021 par laquelle le Conseil Municipal accepte de recourir au concours d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré pour le projet de construction de l'atelier technique ;

M. le Maire expose ce qui suit :

Les agents techniques n'ont, à ce jour, pas de local municipal unique, ils occupent plusieurs locaux et stockent à divers endroits les matériaux et matériels. La construction d'un local technique, avec aménagement des espaces extérieurs, est donc nécessaire.

Le présent marché a pour objet une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un atelier municipal en construction neuve sur la commune de Montreuil-sous-Pérouse.

La mission de maîtrise d'œuvre a pour objet une mission complète, au sens large ; elle porte sur la conception, le conseil, l'assistance, la coordination et la surveillance des travaux.

- Eléments de la mission de base : ESQ, APS, APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR.
- Élément complémentaire : OPC.

La consultation est lancée selon une procédure adaptée (seuil inférieur de la prestation de services à 221 000 € HT). Elle est soumise aux dispositions des articles L.2123-1 et R.2123-1 du code de la commande publique.

L'enveloppe financière prévisionnelle prévue pour la réalisation des travaux est estimée à 400 000.00 € HT et le calendrier prévisionnel est le suivant :

Notification du marché : première quinzaine d'août 2024

Démarrage de la mission : fin août/début septembre 2024

Phase APD finalisée : fin novembre 2024 (pour les demandes de subventions)

Signature des marchés de travaux : début juin 2025.

A ce stade, il convient donc de lancer une consultation pour la passation du marché de maîtrise d'œuvre sur la base de ce programme et de l'estimatif précité.

Au regard de ces éléments et après délibération, le Conseil Municipal décide à l'unanimité des votants de :

ACCEPTER le principe de réalisation de cette opération,
AUTORISER le maire à lancer la consultation de maîtrise d'œuvre selon la procédure adaptée et à signer toutes les pièces inhérentes au marché à intervenir, à son exécution et à son règlement,
AUTORISER le maire à prendre toutes les dispositions nécessaires pour exécuter la présente délibération.

Débats

Ce point n'a pas fait l'objet de débats.

Procès-verbal affiché sur le site de la commune le

Diffusion aux conseillers municipaux le

Le Maire,

Louis MENAGER



La secrétaire de séance,

Emilie COLLERAIS

