

# PROCES-VERBAL DE LA RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

## Du 13 septembre 2023 à 20 heures

L'an deux mil vingt-trois, le treize septembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Just, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Daniel MAHÉ, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

M. Daniel MAHÉ, Mme Catherine DUTHU, Mme Valérie LUC, M. Cyrille BOUREL, M. Hervé JARNOT, M. Hervé BLOUIN, Mme Hélène FRANGEUL, Mme Morgane MAHÉ, M. Vincent YVOIR, Mme Nathalie DELACOUR, Mme Aline HERVÉ

Procurations : Mme Géraldine YVOIR a donné procuration à M. Vincent YVOIR  
M. Benoît DALLÉRAC a donné procuration à M. Hervé JARNOT

Excusé : M. Gérard BAUDU

Date de convocation : le 8 septembre 2023

Secrétaire de séance : M. Cyrille BOUREL

Ordre du jour :

1. Transfert de compétence PLUi,
2. Déclaration d'Intention d'Aliéner de biens soumis au DPU : ZH 396,
3. Déclaration d'Intention d'Aliéner de biens soumis au DPU : AB 296, AB 297, AB 298, AB 300 et AB 301,
4. Vente du fournil de la boulangerie et du matériel professionnel,
5. Lotissement Domaine des Landes : Mission Urbanisme et Maîtrise d'œuvre,
6. Aménagement du bourg Phases 2 et 3 : demande de subvention Fonds Vert,
7. Marché médiathèque : exonération totale des pénalités de retard à l'entreprise de maçonnerie,
8. Prix de repas à la cantine pour l'année scolaire 2023/2024 : panier repas fourni par la famille cause allergies,
9. Questions diverses.

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 heures. Il constate que le quorum est atteint.

Le conseil a choisi pour secrétaire M. Cyrille BOUREL.

### 1. Transfert de compétence PLUi

L'exercice de la compétence en matière de plan local d'urbanisme est obligatoire pour les communautés d'agglomération, en application de l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Toutefois, l'article 136 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR », prévoit des dispositions particulières permettant à une minorité de communes membres d'une communauté d'agglomération de s'opposer au transfert à cette dernière de la compétence PLU prévu par la loi.

Les membres de Redon Agglomération se sont opposés au transfert de la compétence PLU au moment du renouvellement général des conseils municipaux et communautaires dans les conditions prévues au premier alinéa du II de l'article 136 de la loi ALUR, tout en décidant de porter le débat relatif au plan local d'urbanisme intercommunal à mi-mandat. En effet, le troisième alinéa du II de ce même article ouvre une possibilité de transfert de cette compétence « à tout moment » si une communauté d'agglomération n'est pas compétente en matière de PLU à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la publication de la présente loi, à savoir le 27 mars 2017.

Conformément à cet engagement, le débat relatif au plan local d'urbanisme intercommunal s'est structuré autour de :

- 4 réunions territoriales (Allaire, Plessé, Pipriac, Redon) en novembre et décembre 2022 qui ont rassemblé près de 300 conseillers municipaux issus des 31 communes du territoire et dont l'objectif était de présenter le fonctionnement d'un plan local d'urbanisme intercommunal et de définir les conditions de réussite d'un tel document :
- Débats en conférence des maires aux dates suivantes :
  - 13 mars 2023
  - 9 mai 2023

De ces différents temps, il est ressorti que les conditions de réussite d'un plan local d'urbanisme intercommunal reposent notamment sur :

- La **proximité** avec le rôle affirmé des communes dans l'élaboration et la vie du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- La **réactivité** avec un principe de modifications/révisions régulières du plan local d'urbanisme intercommunale pour répondre à la dynamique des territoires.

Il a été convenu d'établir une charte de gouvernance, ci-annexée, dans l'objectif de répondre à ces objectifs.

Il a également été rappelé que le plan local d'urbanisme intercommunal permet de :

- Partager une vision et un projet politique fort entre les 31 communes du territoire
- Répondre collectivement aux enjeux de sobriété foncière
- Articuler les différentes politiques publiques des communes et de l'agglomération, et les traduire d'un point de vue opérationnel
- Déployer une ingénierie partagée en urbanisme
- Optimiser les coûts associés à l'élaboration et au suivi des documents d'urbanisme

C'est dans ce cadre que le conseil communautaire a approuvé le 26/06/2023 par délibération le transfert de compétence document d'urbanisme des communes vers la communauté d'agglomération.

**VU** l'article L.5216-5 du code général des collectivités territoriales ;

**VU** l'article 136 de la loi pour l'accès au logement et urbanisme rénové ;

**VU** l'article L.5211-17 du code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme ;

**VU** les débats en conférence des maires et lors des 4 réunions territoriales ;

**VU** la délibération du conseil communautaire de REDON Agglomération en date du 26/06/2023 approuvant le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »

**CONSIDERANT** qu'un plan local d'urbanisme intercommunal permet de construire et partager un projet politique fort entre les 31 communes du territoire de REDON Agglomération ;

**CONSIDERANT** que les principes de proximité et de réactivité doivent être au cœur de l'élaboration et du suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal ;

Sur ce rapport, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'approuver le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »
- d'approuver les termes de la charte de gouvernance ci-annexée et d'en assurer la mise en œuvre après approbation du transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »
- d'autoriser M. le Maire à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

## 2. Déclaration d'Intention d'Aliéner de biens soumis au DPU : ZH 396

L'Office Notarial Jocelyn POUESSEL, notaire « 13 rue Gurvand » à Rennes (35000), a adressé en mairie le 25/08/2023 une déclaration d'intention d'aliéner de biens soumis au Droit de Préemption Urbain pour le terrain cadastré ZH 396, d'une contenance totale de 25 a 90 ca situé « Camas ».

M. le Maire demande au conseil municipal s'il souhaite exercer, ou non, son droit de préemption.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et vote à main levée, décide à l'unanimité :

- de ne pas exercer son droit de préemption,
- de charger M. le Maire de signer toutes les pièces nécessaires pour ce dossier.

### 3. Déclaration d'Intention d'Aliéner de biens soumis au DPU : AB 296, AB 297, AB 298, AB 300 et AB 301

L'Office Notarial Jocelyn POUESSEL, notaire « 13 rue Gurvand » à Rennes (35000), a adressé en mairie le 16/08/2023 une déclaration d'intention d'aliéner de biens soumis au Droit de Prémption Urbain pour les terrains cadastrés AB 296, AB 297, AB 298, AB 300 et AB 301, d'une contenance totale de 4 a 18 ca situés «18 Allée des Cerisiers».

M. le Maire demande au conseil municipal s'il souhaite exercer, ou non, son droit de préemption.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et vote à main levée, décide à l'unanimité :

- de ne pas exercer son droit de préemption,
- de charger M. le Maire de signer toutes les pièces nécessaires pour ce dossier.

### 4. Vente du fournil de la boulangerie et du matériel professionnel

Par délibération n° 2023/044 du 4/05/2023, le conseil municipal a décidé de procéder à la vente du fournil de la boulangerie et du matériel professionnel à M. et Mme PERRAUD Steeve de Beslé sur Vilaine.

Compte tenu que les échanges avec M. et Mme PERRAUD Steeve restent sans réponse et que ce dossier n'a pas évolué, ces éléments conduisent la commune à le fermer et à envisager une cession auprès d'un autre acquéreur.

M. le Maire propose la candidature de M. Jérémie GAUTHIER de Saint-Just.

La commune est propriétaire du fonds de commerce et d'un terrain cadastré AB 299 d'une surface de 663 m<sup>2</sup>. Ce terrain constructible comporte déjà un garage en parpaings d'une surface de 329 m<sup>2</sup> dans lequel se situe le fournil d'une boulangerie démantelée depuis le 6/04/2022. Une servitude est existante sur les parcelles AB 298, 297 et 301 depuis la voie publique.

N'ayant plus d'utilité pour la commune, il propose de procéder à leur vente après estimation du service des Domaines en date du 23/12/2022.

Compte tenu de l'état des biens, le prix de vente est arrêté à 50 000 € pour la partie bâtiment et 40 000 € pour le matériel professionnel de boulangerie. M. Jérémie GAUTHIER de Saint-Just est intéressé par l'acquisition de ces biens.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- d'annuler la délibération n° 2023/044 du 04/05/2023,
- d'approuver la vente du bâtiment fournil et du matériel professionnel au profit de M. Jérémie GAUTHIER de Saint-Just,
- de fixer le prix de vente à 50000 € pour le terrain cadastré AB 299 (avec présence d'un bâtiment) et 40000 € pour le matériel professionnel,
- d'autoriser M. le Maire ou l'un de ses adjoints à procéder à l'exécution de la vente et à signer tout document relatif à cette cession notamment l'acte notarié à intervenir.

Cette délibération annule et remplace celle en date du 4/05/2023 portant le n° 2023 reçue en Préfecture 35 le 06/05/2023.

### 5. Lotissement Domaine des Landes : Mission Urbanisme et Maîtrise d'œuvre

M. le Maire fait part aux membres du conseil municipal qu'une consultation a été faite et des devis ont été demandés pour la mission Urbanisme et Maîtrise d'œuvre. Deux entreprises ont répondu à savoir :

	QUARTA		EGUIMOS	
	HT	TTC	HT	TTC
Création d'un lotissement jusqu'à 15 lots	25 980.00 €	31 176.00 €	24 250.00 €	29 100.00 €

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité décide de confier cette mission à EGUIMOS pour un montant HT de 24 250,00 € soit 29 100,00 € TTC et de charger M. le Maire de signer toutes les pièces administratives et comptables découlant de cette décision.

6. Aménagement du bourg Phases 2 et 3 : validation du plan de financement et demandes de subventions dont les Fonds Vert

**PHASE 2**

M. le Maire fait part qu'il convient d'établir le plan de financement du projet d'aménagement du bourg Phase 2 qui porte sur les demandes de subvention DETR/Fonds Vert et soumet le plan de financement des travaux d'aménagement du bourg suivant :

Le plan de financement de cette opération est arrêté de la façon suivante :

<b>AMENAGEMENT DU BOURG (phase 2)</b>					
<b>Dépenses HT</b>			<b>Recettes</b>		
Installation de chantier	9 350.00 €	2.63 %	ETAT DETR	100 060.65 € (acquis)	28.14 %
Terrassements généraux	43 208.55 €	12.15 %	Fonds Vert « Renaturation des Villes et des Villages »	184 393.95 € (à solliciter)	51.86 %
Voiries et bordures	156 236.30 €	43.94 %	Autofinancement	71 113.65 €	20 %
Eaux usées	18 159.90 €	5.11 %			
Eaux pluviales	40 805.60 €	11.48 %			
Espace vert	37 807.90 €	10.63 %			
Honoraires bureaux d'étude et divers	50 000.00 €	14.06 %			
<b>TOTAL</b>	<b>355 568.25 €</b>	<b>100.00 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>355 568.25 €</b>	<b>100.00 %</b>

Le conseil municipal après délibération, par 12 pour et 1 abstention :

- adopte l'opération ci-dessus énoncée et les modalités de financement,
- approuve le plan de financement prévisionnel ainsi défini,
- sollicite l'aide de l'Etat au titre de la DETR, du Fonds Vert pour cette opération et toutes subventions susceptibles d'être allouées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Redon Agglomération),
- autorise M. le Maire à signer tout document relatif à cette opération.

**PHASE 3**

M. le Maire fait part qu'il convient d'établir le plan de financement du projet d'aménagement du bourg Phase 3 qui porte sur les demandes de subvention DETR/Fonds Vert et soumet le plan de financement des travaux d'aménagement du bourg suivant :

Le plan de financement de cette opération est arrêté de la façon suivante :

<b>AMENAGEMENT DU BOURG (phase 3)</b>					
<b>Dépenses HT</b>			<b>Recettes</b>		
Installation de chantier	17 000.00 €	5.12 %	ETAT DETR	99 534.75 € (à solliciter)	30.00 %
Terrassements généraux	36 872.00 €	11.11 %	Fonds Vert « Renaturation des Villes et des Villages »	165 891.25 € (à solliciter)	50.00 %
Voiries et bordures	144 880.00 €	43.67 %	Autofinancement	66 356.50 €	20.00 %
Structure complète	29 974.50 €	9.03 %			
Eaux pluviales	30 066.00 €	9.06 %			
Espace vert	22 990.00 €	6.93 %			
Honoraires bureaux d'étude et divers	50 000.00 €	15.08 %			
<b>TOTAL</b>	<b>331 782.50 €</b>	<b>100.00 %</b>	<b>TOTAL</b>	<b>331 782.50 €</b>	<b>100.00 %</b>

Le conseil municipal après délibération, par 12 pour et 1 abstention :

- adopte l'opération ci-dessus énoncée et les modalités de financement,
- approuve le plan de financement prévisionnel ainsi défini,
- sollicite l'aide de l'Etat au titre de la DETR, du Fonds Vert pour cette opération et toutes subventions susceptibles d'être allouées (Conseil Régional, Conseil Départemental, Redon Agglomération),
- autorise M. le Maire à signer tout document relatif à cette opération.

## 7. Marché médiathèque : exonération totale des pénalités de retard à l'entreprise de maçonnerie

M. le Maire fait part des pénalités de retard provisoires pour 1200 € calculées lors de l'exécution du marché « Médiathèque-garderie » et celles appliquées à l'entreprise LE LIEVRE Maçonnerie de Rieux pour le lot 2 Gros Œuvre.

Lors de l'établissement du DGD, il est possible soit de maintenir les pénalités soit de procéder à leur remboursement.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, il apparaît qu'afin de pouvoir solder financièrement le marché de l'entreprise LE LIEVRE Maçonnerie, notamment parce que sa responsabilité n'est pas engagée, il est nécessaire de procéder à une exonération totale des pénalités de retard qui s'élevaient à 1 200 €.

Après délibération, le conseil municipal décide, à l'unanimité, de prendre une délibération pour lever les pénalités et charge M. le Maire de mener à bien cette affaire. Aussi, M. le Maire est autorisé à ne pas appliquer les pénalités pour retards de travaux prévus au CCAP du marché « Rénovation et extension de la médiathèque-garderie » à l'entreprise LE LIEVRE Maçonnerie de Rieux au motif que le retard ne lui est pas imputable (lot 2 Gros Œuvre).

## 8. Prix de repas à la cantine pour l'année scolaire 2023/2024 : panier repas fourni par la famille cause allergies

M. le Maire annonce au conseil municipal qu'il convient de fixer le prix de vente d'un repas pris à la cantine municipale pour l'année scolaire 2023-2024 qui sera fourni par la famille d'un enfant qui est allergique à certaines denrées.

Après avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- d'appliquer la gratuité pour un panier repas fourni par une famille dont l'enfant est allergique à certaines denrées et consommé dans les locaux du restaurant scolaire municipal sur l'année scolaire 2023-2024, et ce dès la rentrée scolaire et d'autoriser M. le Maire à mener à bien cette décision.

## 9. Questions diverses

### ***Dépôts illicites : remises gracieuses accordées***

M. le Maire fait part de courriers reçus de trois personnes demandant une remise gracieuse de l'amende forfaitaire de 150 € qui leur a été appliquée lors de dépôt sauvage de déchets sur « Cojoux » le 20/07 dernier.

Elles sollicitent l'indulgence des membres du conseil municipal sachant que l'infraction n'a pas été un acte volontaire et demandent par conséquent, l'annulation des titres de recettes émis à leur encontre.

Après délibération, le conseil municipal accepte à l'unanimité la remise gracieuse à titre exceptionnel des amendes en raison des faits évoqués et charge M. le Maire d'établir un titre d'annulation des titres de recette n° 589, 590 et 591 correspondants aux amendes de dépôts illicites de déchets, auprès des services du SGC de Redon.

### ***Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale***

Les dispositions de l'article 1407 bis du code général des impôts permettent au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale.

M. le Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

#### Logements concernés :

- Sont concernés les seuls logements, c'est-à-dire les seuls locaux à usage d'habitation
- Conditions d'assujettissement des locaux :
  - o Logements habitables (clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum)
  - o Logements non meublés

#### Appréciation de la vacance :

Est considéré comme vacant un logement libre de toute occupation pendant plus de deux années consécutives. Un logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours d'une des deux années de référence n'est pas considéré comme vacant.

La vacance ne doit pas être involontaire.

M. le Maire précise également que la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) a pour objectif d'inciter à la réhabilitation et à la relocation des logements vides en soumettant à la taxe d'habitation les propriétaires de logements non meublés et non occupés depuis au moins deux années consécutives au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

Compte tenu de la problématique de la vacance de logement sur le territoire municipal et de la forte demande par ailleurs supérieure à l'offre, il convient de lutter contre cette vacance. Il propose par conséquent d'instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

**Vu** l'article 1407 bis du code général des impôts,

Après débat et délibération, le conseil municipal par 12 pour et 1 contre :

- décide d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale,
- autorise M. le Maire à signer tout document afférent à cette décision,
- charge M. le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

#### **Acquisition de panneaux de signalétique**

M. le Maire fait part d'une consultation effectuée auprès de fournisseurs de signalétique. Il propose l'acquisition de panneaux de signalétique (numéros de rue, panneaux de village, panneaux ralentisseurs, panneaux limitation de vitesse, panneaux voie sans issue, panneaux école) pour la somme de 2 364.81 € HT soit 2 837.77 € TTC chez SIGNAUX GIROD de Saint-Gilles.

Après délibération, le conseil municipal valide, le devis de SIGNAUX GIROD pour l'acquisition de panneaux pour la somme de 2 837.77 € TTC et charge M. le Maire de mener à bien cette décision.

Cette somme est prévue au Budget Primitif 2023 à l'imputation C/2157 « Matériel et outillage technique » - Opération 131 « Panneaux signalétiques sur la commune ».

#### **Convention relative à la fourniture de repas en liaison chaude**

Le contrat étant arrivé à son terme, la convention relative à la fourniture de repas en liaison chaude a été renouvelée à compter de la rentrée scolaire 2023 et validée par M. le Maire.

#### **Local palets :**

Compte tenu de l'augmentation du nombre d'adhérents, le bureau du club de palets demande : la pose d'un tapis dans la salle des sports lors de leurs entraînements ou l'agrandissement du local actuel en supprimant le mur entre les deux pièces. Il s'agit d'un mur de soutien. Voir pour un devis auprès d'un professionnel ou à faire en interne.

#### **Terrain en centre bourg**

M. le Maire fait part de la demande de la propriétaire du terrain cadastré AB 008, mis en vente et attenant à une parcelle communale.

**Commission « INVENTAIRE DE LA BIODIVERSITÉ »** le 3/10/2023 à 18 heures en mairie.

Ordre du jour : Projet TVB-ZH financé par le Département 35.

**Réunion de la Commission « Associations, Sports et Planning des salles communales »** avec les Présidents d'associations pour le planning des salles le 21/09 à 18 heures

**Remerciements des familles** : pour les marques de sympathie témoignées lors du décès de Mme Marie Ange COLLÉAUX.

L'ordre du jour étant épuisé, M. Maire lève la séance à 22 heures.