CONSEIL MUNICIPAL

Vendredi 16 MAI 2025

20h30

PROCES-VERBAL

Le vendredi 16 mai 2025 à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le
12 mai 2025, 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, Mme LE GOFF Patricia, Mme LION Annick, M. BRACKE Olivier, M. BLOT Stéphane, M. PILET Anthony.

**Absents excusés**Mme HALET Fabienne, Mme BEUCHER Martine, M. MAZURE Jean-Michel, Mme COLLERAIS Emilie, M. LERETRIF Etienne.

**Procuration** : Mme BEUCHER Martine donne pouvoir à Mme LION Annick.

**Secrétaire de séance** : M. PILET Anthony

**Nombre de membres** :

▪ Afférents au Conseil Municipal : 14

▪ Présents : 9

**ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE**

|  |  |
| --- | --- |
| **NUMERO****DELIBERATION** | **OBJET DE LA DELIBERATION** |
| 2025.05.01 | Devis travaux salle du Tertre |
| 2025.05.02 | Ajustement devis relamping EAS |
| 2025.05.03 | Proposition de prix de vente terrain projet du Tertre |
| 2025.05.04 | Promesse unilatérale de vente non-bâtie au profit de la SAFER Bretagne |
| 2025.05.05 | Révision du bail bar/restaurant et appartement |
| 2025.05.06 | Bibliothèque, liste des pilons 2024 |
| 2025.05.07 | Ludothèque itinérante |
| 2025.05.08 | Convention ENEDIS parcelles ZI 95 et 98 aux lieux-dits Gérard et la Vigne |
| 2025.05.09 | Mission SUPV : Convention d’assistance à maîtrise d’ouvrage étude pré-opérationnelle de densification du secteur du Petit Manoir |
| 2025.05.10 | Instauration du droit de préemption urbain en zone habitat |
| 2025.05.11 | Transfert du droit de préemption urbain à Vitré Communauté |
| 2025.05.12 | Mise en révision du PLUI |

Le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 4 avril 2025 est approuvé à l’unanimité des membres présents.

**2025.05.01 – Devis travaux salle du Tertre**

M. le Maire expose,

La commune a besoin de réaliser des travaux de rénovation dans la salle du Tertre afin de pouvoir rendre celle-ci disponible pour les associations ainsi qu’à la location pour les particuliers le week-end.

Deux devis sont présentés :

* Un devis de la SARL DAVID pour un montant de 3 796,80 € HT pour l’installation d’un faux plafond, qui permettra d’isoler et réduire les charges de chauffage.
* Un devis de la SARL Genevé pour un montant de 2 358,00 € HT pour des travaux de plomberie et électricité.

A l’issue des travaux, les tarifs de location seront modifiés (tarif en annexe).

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

**ACCEPTER les devis pour effectuer les travaux à la salle du Tertre.**

**MODIFIER les tarifs de location de la salle du Tertre, à l’issue des travaux.**

**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.

**2025.05.02 – Ajustement devis relamping EAS**

**Délibération reportée faute d’éléments**

**2025.05.03 – Proposition prix de vente terrain projet du Tertre**

M. le Maire informe le Conseil Municipal qu’il y a lieu de prendre une décision sur le prix de vente du terrain non viabilisé relatif au projet d’aménagement du secteur du Tertre en entrée de bourg.

Pour rappel, une étude pré-opérationnelle de densification a été réalisée par le Syndicat d’urbanisme du pays de Vitré, afin de réaliser un ensemble cohérent d’habitations.

Le Maire propose un prix de 18 € net le mètre carré, non soumis à TVA, pour une superficie qui sera définie après division et bornage par un géomètre.

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

**ACCEPTER la proposition de prix de vente de 18 € net le m², non soumis à TVA. Ce prix pourra être revu en fonction des négociations avec les aménageurs.**

**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.

**2025.05.04 - Promesse unilatérale de vente non bâti au profit de la SAFER**

Vu la délibération n°2024.09.04 par laquelle le conseil municipal missionnait la SAFER pour une expertise de parcelles de terre à vendre en zone A et NP.

Vu la promesse unilatérale de vente proposée par la SAFER BRETAGNE pour un prix de vente de 59 000,00 € sans TVA pour les parcelles de terre renseignées sur la promesse de vente annexée à la présente délibération.

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

**ACCEPTER la promesse unilatérale de vente pour un montant de 59 000,00 € sans TVA au profit de la SAFER.**

**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.

**2025.05.05 – Révision du bail bar/restaurant et appartement**

Vu le bail commercial entre la Commune et le bar-restaurant Chez Lili, établi le 6 janvier 2023,

Vu l’augmentation de l’énergie et la conjoncture économique difficile pour les restaurateurs,

Vu la rencontre avec Mme Liza LOISTRON, gérante du commerce Chez Lili.

M. le Maire propose de réviser par avenant au bail le loyer dû au titre de la location des locaux commerciaux et de la partie habitation sis 5, rue Abbé Pierre Leroy à compter du 1er janvier 2025 de la manière suivante :

* Un loyer annuel, pour la partie professionnel, calculé hors taxe à la valeur ajoutée de six mille euros, ci 6 000,00 €
* Taxe à la Valeur Ajoutée en sus à 20 % 1 200,00 €

Soit au total sept mille deux cents euros 7 200,00 €

Et un loyer annuel, pour la partie habitation de 0 €

Toutes les autres clauses, charges et conditions du bail demeurent inchangées.

L’avenant sera annexé au contrat de bail.

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

**ACCEPTER la proposition de révision de loyer du bail commercial et de la partie habitation aux conditions ci-dessus évoquées,**

**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.

**2025.05.06 – Bibliothèque, liste des pilons 2024**

M. le Maire expose,

Chaque année, des ouvrages doivent être retirés des collections de la Bibliothèque. Il peut s’agir de documents au contenu daté et obsolète ne correspondant plus à l’actualité et à la demande du public ou d’ouvrages défraîchis.

Le retrait de 86 ouvrages de la liste des pilons 2024 permettra de donner une seconde vie aux livres éliminés des collections de la Bibliothèque. Ces ouvrages peuvent être cédés à des associations ou être proposés dans un circuit de seconde vie.

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

**DONNER un avis favorable au retrait des 86 ouvrages correspondant à la liste des pilons 2024 ;**

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

***Débats***

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

**2025.05.07 – Ludothèque itinérante**

**Délibération non prise**

**2025.05.08 – Convention ENEDIS parcelles ZI 90,95 et 98 aux lieux-dits Gérard et la Vigne**

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 n°90, 95 et 98 situées au lieu-dit Gérard, rue Denis Papin et la Vigne qui appartiennent à la commune de Montreuil-Sous-Pérouse ;

Considérant que pour autoriser ces travaux, il y a lieu de signer une convention de servitude 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 les parcelles susmentionnées et sur une bande de trois mètres de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d’environ 150 mètres ainsi que ses accessoires,**
* **Établir si besoin des bornes de repérage**
* **Poser sur socle un ou plusieurs coffret(s) et/ou accessoires.**
* **Effectuer l’élagage, l’enlèvement, l’abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres se trouvant à proximité de l’emplacement des ouvrages.**

**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.

**2025.05.09 – Mission SUPV : convention d’assistance à maîtrise d’ouvrage étude pré-opérationnelle de densification du secteur du Petit Manoir**

M. le Maire rappelle aux conseillers les principes de la maîtrise d’ouvrage publique et des marchés d’assistance à maîtrise d’ouvrage.

La commune, par convention avec le Syndicat d’Urbanisme du Pays de Vitré, peut recourir au concours d’une Assistance à Maîtrise d’Ouvrage pour l’assistance administrative, juridique, qualitative et technique en matière d’urbanisme réglementaire et opérationnel. Une mission d’assistance à Maître d’ouvrage (AMO) s’avère donc nécessaire pour le projet de densification du secteur du Petit Manoir

M. le Maire présente à l’ensemble des membres du Conseil Municipal la convention du Syndicat d’Urbanisme pour une mission d’AMO pour le projet sus-indiqué.

Le Syndicat d’Urbanisme estime le travail de son personnel à 15 demi-journées réparties comme suit :

* 4 demi-journées pour la réalisation d’un diagnostic ;
* 5 demi-journées pour l’élaboration de scénarios d’aménagement ;
* 6 demi-journées pour la programmation des actions.

Le Syndicat d’Urbanisme facturera ses prestations à la Commune au prix forfaitaire de 350 € la demi-journée. Le règlement des prestations s’effectuera de la manière suivante :

* Versement d’acompte sur demande expresse du SUPV en fonction des phases réalisées (voir article 4 de la convention) ;
* Versement du solde à l’expiration de la mission.
* **Le Conseil Municipal, après avoir entendu l’exposé et délibéré, décide à l’unanimité des votants (vote à main levée) de :**

**ACCEPTER le concours d’une Assistance à Maîtrise d’Ouvrage pour l’étude pré-opérationnelle de densification du secteur de Petit Manoir pour un montant de 350 € la demi-journée ;**

**VERSER l’acompte en fonction des phases réalisées ;**

**VERSER le solde à l’expiration de la mission ;**

**AUTORISER le Maire à signer tous documents afférant à ce dossier. *Débats***

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

***Débats***

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

**2025.05.10 – Institution du droit de préemption urbain**

M. le Maire expose,

L’article L.211-1 du code de l’urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d’un plan local d’urbanisme (PLU) approuvé d’instituer un droit de préemption urbain (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu’elles sont définies par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l’intérêt général, d’actions ou d’opérations d’aménagement répondant aux objets définis à l’article L.300-1 du code de l’urbanisme, à l’exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d’aménagement (L.210-1 du code de l’urbanisme).

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l’urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants ;

**VU** la délibération n° 2021.07.08 du conseil municipal en date du 09.07.2021 approuvant le plan local d’urbanisme ;

**CONSIDERANT** que ce droit de préemption urbain permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l’intérêt général, d’actions ou d’opérations d’aménagement répondant aux objets définis à l’article L300-1 du code de l’urbanisme, à l’exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels ;

Après avoir entendu l’exposé de son rapporteur ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et à **l’unanimité *;***

**DECIDE :**

* **D’INSTITUER** un droit de préemption urbain sur l’ensemble des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » délimitées par le règlement graphique du PLU approuvé le 09/07/2021 ;
* **RAPPELLE** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;
* **DE PRECISER** que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c’est-à-dire lorsqu’elle aura fait l’objet d’un affichage en mairie et d’une mention de cet affichage dans deux journaux diffusés dans le département ;

Le périmètre d’application du droit de préemption urbain sera annexé au dossier de PLU conformément à l’article R.151-52-7°.

Copie de la délibération sera transmise :

* à Monsieur le Préfet,
* à Monsieur le Directeur départemental des finances publiques,
* à Monsieur le Président du conseil supérieur du notariat,
* à la Chambre départementale des notaires,
* au Barreau constitué près du tribunal de grande instance,
* au Greffe du même tribunal.

***Débats***

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

**2025.05.11 – Approbation de l’Avenant n°2 à la convention d’adhésion au service commun d’instruction des ADS**

M. le Maire expose,

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5211-5 III et L.1321-1 et suivants ;**Vu** la délibération n° 2021.07.08 du conseil municipal en date du 09.07.2021 approuvant le plan local d’urbanisme ;

**Vu** la délibération n°2025.05.10 du conseil municipal en date du 16 mai 2025 instituant le droit de préemption urbain notamment sur l’ensemble des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » délimitées par le règlement graphique du PLU ;

Considérant que Vitré Communauté exerce la compétence « Développement économique » et que, pour mettre en œuvre cette compétence, la communauté d’agglomération s’appuie principalement sur la création, l’aménagement et la gestion des zones d’activité économique;

Considérant que cette compétence impose le transfert du droit de préemption sur les zones d’activité économique à Vitré Communauté ;

Considérant que la commune de Montreuil-Sous-Pérouse ne peut exercer son droit de préemption lors des cessions de bâtiments d’activité économique ;

Considérant que la maîtrise foncière publique des implantations d’entreprises est nécessaire pour répondre aux besoins des acteurs économiques et des habitants et pour poursuivre la trajectoire de « Zéro artificialisation nette » ;

Considérant que la zone visée par le transfert du droit de préemption est la zone UA (zones urbaines à vocation économique) du territoire ;

**Il est proposé aux membres du conseil municipal d’approuver le transfert du droit de préemption urbain des zones d’activité économique, tel que mentionné ci-dessus, au bénéfice de Vitré Communauté ;**

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

**ACCEPTER le transfert du droit de préemption urbain au bénéfice de Vitré Communauté.**

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

**2025.05.12 – Mise en révision du PLUI**

**Délibération non prise**

**Procès-verbal affiché sur le site de la commune le**

**Diffusion aux conseillers municipaux le**

**Le Maire, Le secrétaire de séance,**

**Louis MENAGER Anthony PILET**