



POCÉ-LES-BOIS

PROCÈS-VERBAL
de la séance du Conseil Municipal
du 2 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le deux-juillet à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de POCÉ-LES-BOIS, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie, sous la présidence de M. Frédéric MARTIN, Maire.

Date de la convocation : le 24 juin 2024

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents ou représentés : 13

Étaient présent(e)s : M. Frédéric MARTIN (Maire) - Mme Christine HAIGRON (1^{ère} Adjointe) - M. David BERTIER (2^{ème} Adjoint) - Mme Nadine BRARD (3^{ème} Adjointe) - M. Jean-François BORDAIS (4^{ème} Adjoint) - Mme Dorothee du PONTAVICE - Mme Danielle DROUYER - M. Christian BELLIER - Mme Fabienne FROMONT - Mme Aurélie HAILLOT - M. Albéric JOHANET.

Étaient absent(e)s et excusé(e)s : M. Raboana RANAIVO (procuration à M. Christian BELLIER) - M. Thierry MONTENAT (procuration à M. Frédéric MARTIN) - M. Kevin BEAUGRAND.

La séance débute par l'intervention d'un administré de la Commune, M. Sylvain LEMONNIER, venu présenter au Conseil Municipal, à sa demande, son projet qui consiste à installer des panneaux solaires photovoltaïques sur l'un des toits des bâtiments municipaux de la Commune de Pocé-les-Bois, à l'instar de la centrale photovoltaïque réalisée sur la Commune de St Germain du Pinel.

Après un temps de questions/réponses sur ce projet avec les membres de l'assemblée, M le Maire remercie M. Sylvain LEMONNIER pour son intervention et fait part de son intérêt pour poursuivre la réflexion sur ce sujet. A 20h30, M. Sylvain LEMONNIER quitte l'assemblée.

Le quorum étant atteint, M. Frédéric MARTIN, Maire de Pocé-les-Bois, déclare la séance ouverte à 20h30.

Les membres du Conseil Municipal désignent M. David BERTIER, comme secrétaire de la présente séance.

Le Maire soumet ensuite à l'approbation de l'assemblée, le procès-verbal de la séance du 30 mai 2024 adressé à l'ensemble des élus. Aucune observation n'est formulée.

Ce dernier est adopté à l'unanimité et signé par le Président et le Secrétaire de ladite séance.

Ordre du jour :**1° DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE DANS LE CADRE DE SES DÉLÉGATIONS ;****2° VITRÉ COMMUNAUTÉ :**

- Transfert du droit de préemption urbain à Vitré Communauté (DPU) sur les zones à vocation économique du PLU communal (1AUA) ;

3° TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA HALLE MULTI USAGES :

- Avenant en moins-value – Lot 3 « Charpente » ;
- Application de pénalités de retard - Lot 3 « Charpente » ;

4° MARCHÉ HEBDOMADAIRE A LA HALLE MULTI USAGES :

- Création du marché ;
- Fixation du tarif de droit de place ;
- Détermination de l'ancienneté nécessaire à un commerçant pour présenter au Maire un successeur ;

5° LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE :

- Détermination du prix de vente TTC des lots ;

6° BUDGET PRINCIPAL 2024 :

- Décision modificative n°1 ;

7° QUESTIONS DIVERSES.

OBJET n°1 : INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES DÉCISIONS PRISES PAR M. FREDERIC MARTIN, MAIRE, EN VERTU DE SA DÉLÉGATION DE COMPÉTENCE (délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2020) (Délibération n°32-2024)

COMMANDE PUBLIQUE :

M. Frédéric MARTIN, Maire, informe le Conseil Municipal, en application de l'article L2122-22 du CGCT, des décisions suivantes prises dans le cadre de sa délégation de compétence relatives à la signature des marchés (travaux, fournitures et services) dans la limite de 90 000 € :

| Objet | Attributaire | Montant HT notifié | Date de la notification |
|--|--|--------------------|-------------------------|
| <u>Salle multifonctions</u> : remplacement du coffret de chaufferie extérieur (très mauvais état), remplacement des éclairages hublots fluorescents par des hublots leds (WC cuisine, extérieur, local table et chaises), reprise du câblage des deux locaux | CEDELEC DOMOTIQUE 35500 POCÉ-LES-BOIS | 1 412.06 € | 26/06/2024 |
| <u>Salle des sports</u> : commande de deux nouveaux buts de basket | SCLA 35370 ERELLES | 2 570.00 € | 18/06/2024 |
| Dépose définitive des bornes 0132, 0133, 0134, 0155, 0156, 0172 et 0173 | SDE 35 35235 THORIGNÉ-FOUILLARD | 1 583.02 € | 17/06/2024 |
| Rue du fief Julien : travaux de réfection de deux grilles | MAN TP 35500 MONTREUIL SOUS-PÉROUSE | 980.00 € | 27/06/2024 |

| | | | |
|--|--------------------------------|------------|------------|
| Travaux de terrassement et d'enrobé (parking église et rue du fief Julien) – pose et fourniture de buse écopal et reprise du tri-couche (chemin des piles) | SARL LEVACHER TP 35680 BAIS | 5 993.00 € | 27/06/2024 |
| Rue du fief Julien : travaux de réfection du passage piétons | SARL LEVACHER TP 35680 BAIS | 5 790.00 € | 01/07/2024 |

Le Conseil Municipal **PREND ACTE** des décisions prises par le Maire, en vertu de sa délégation de compétence, relatives à la signature des marchés (travaux, fournitures et services) dans la limite de 90 000 € HT.

URBANISME :

M. Frédéric MARTIN, Maire, fait part à l'assemblée qu'aucune déclaration d'intention d'aliéner n'a été reçue en mairie depuis la séance du 30 mai 2024.

Le Conseil Municipal **PREND ACTE** de cette information.

OBJET n°2 : VITRÉ COMMUNAUTÉ – Transfert du droit de préemption urbain à Vitré Communauté (DPU) sur les zones à vocation économique du PLU communal (UA et 1AUA) (Délibération n°33-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Les documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale) permettent de planifier l'urbanisation destinée notamment à l'habitation, aux activités économiques et aux équipements publics, à l'échelle d'un territoire communal ou intercommunal.

La Communauté d'agglomération de Vitré est compétente en matière de développement économique et d'emploi.

Dans le cadre de l'exercice de cette compétence, Vitré Communauté mène notamment des actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du Code général des collectivités territoriales et agit en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion de zones d'activité (industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique).

En revanche, en matière de documents d'urbanisme, la compétence relève des communes, ce qui complexifie la réalisation de projets d'aménagement économique mais également le pilotage de la trajectoire de la consommation foncière liée à l'économie.

Le Conseil communautaire de Vitré Communauté a adopté le 21 mars 2024, le cadre de son nouveau schéma de développement économique et d'accueil des entreprises portant une nouvelle logique d'aménagement et de distribution des zones sur tout le territoire de l'agglomération.

Afin d'avoir une vision exhaustive à l'échelle des communes de Vitré Communauté, des disponibilités foncières à vocation économique des PLU, un inventaire a été réalisé distinguant les zones 1AU des zones 2AU, qui ne sont ni aménagées ni intégrées à la trajectoire de consommation d'ENAF de l'agglomération et représentant de potentiels futurs projets d'aménagement économique.

Vu la délibération du Conseil Municipal de Pocé-les-Bois du 13 décembre 2012 portant création du droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Pocé-les-Bois du 29 janvier 2020 portant révision du périmètre du droit de préemption urbain ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Pocé-les-Bois approuvé le 18 décembre 2019 ;

Considérant que la loi Climat et Résilience prévoit une baisse significative de l'artificialisation des sols à partir de 2021 pour arriver, en 2050, à un objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) ;

Considérant que le SRADDET a alloué au SCOT du Pays de Vitré une enveloppe de consommation foncière de 315 hectares ;

Considérant que le SCOT du Pays de Vitré a alloué à Vitré Communauté une enveloppe de consommation foncière de 227 hectares pour la période 2021 – 2031 permettant de couvrir les besoins en matière d'économie, d'équipement et d'habitat ;

Considérant que le territoire de Vitré Communauté compte 79 zones d'activités économiques pour une superficie totale de 887 hectares (1,02% de la surface totale du territoire) dont 48 zones communales pour une surface de 515 hectares et 31 zones intercommunales pour une surface de 372 hectares ;

Considérant la stratégie de développement économique validée à l'échelle de l'EPCI par délibération du Conseil d'agglomération du 21 mars 2024 ;

Considérant l'importance d'une gouvernance de la trajectoire de consommation foncière à l'échelle de l'EPCI, en matière de développement économique ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'AUTORISER le transfert à Vitré Communauté du droit de préemption urbain (DPU) sur les zones UA et 1AUA du PLU communal correspondant aux secteurs d'activités économiques de la commune.**

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** la proposition ci-dessus.

OBJET n°3 : TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA HALLE MULTI USAGES – Avenant n°2 en moins-value – Lot 3 « Charpente » (Délibération n°34-A-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Dans le cadre du projet de construction d'une halle multi-usages située 1 rue de la Closerie du Bourg, un marché de travaux de 8 lots a été signé le 25 novembre 2022 et notifié le 2 décembre 2022.

Il précise que pour le lot n°3 « Charpente », dont le titulaire du marché est l'entreprise TOURNEUX, il y a lieu d'établir, dans le cadre de la clôture de ce marché, un avenant régularisant en moins-value les travaux effectués, pour un montant total de – 6 947.68 € HT.

Les moins-values correspondent aux prestations suivantes non réalisées :

- Renforcement des sablières sous croupes
- Finition brossée de la charpente chêne en première ligne
- Finition brossée de la charpente chêne en seconde ligne
- Fabrication et mise en place de lamiers en zinc quartz
- Habillages métalliques des pieds de poteaux

Montant de l'avenant et nouveau montant du marché :

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Montant initial du marché HT | 98 194.46 € |
| Plus-value HT - avenant n°1 | 5 523.55 € |
| Moins-value HT - avenant n°2 | - 6 947.68 € |
| Nouveau montant du marché HT | 96 770.33 € |
| TVA 20% | 19 354.07 € |
| Nouveau montant du marché TTC | 116 124.40 € |

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide, à l'unanimité des votants :

- d'**AUTORISER** le Maire ou son suppléant à signer l'avenant n°2 en moins-value, d'un montant de - 6 947.68 € HT à intervenir auprès de l'entreprise TOURNEUX, qui porte le nouveau montant total du marché à la somme de 96 770.33 € HT ;
- d'**IMPUTER** le montant de la dépense en section d'investissement au budget principal de la commune (op.76) ;
- de **DONNER** tout pouvoir à M. le Maire ou son suppléant, pour signer l'ensemble des pièces relatives à cet avenant.

OBJET n°4 : TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE LA HALLE MULTI USAGES – Application de pénalités de retard - Lot 3 « Charpente » (Délibération n°34-B-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Dans le cadre du projet de construction d'une halle multi-usages située 1 rue de la Closerie du Bourg, un marché de travaux de 8 lots a été signé le 25 novembre 2022 et notifié le 2 décembre 2022.

Les 8 lots issus de cette consultation ont été attribués aux opérateurs économiques suivants :

- Lot n°1 « VRD » - société MAN TP
- Lot n°2 « Gros œuvre » - société MAN TP
- Lot n°3 « Charpente » - société TOURNEUX
- Lot n°4 « Couverture » - société GODELOUP DROUYE
- Lot n°5 « Menuiseries » - société RENOUX MENUISERIES
- Lot n°6 « Peinture » - société HERVAGAULT PEINTURE
- Lot n°7 « Plomberie » - société PERRINEL
- Lot n°8 « Electricité » - société PERRINEL

Les marchés ont tous été signés le 25 novembre 2022 et notifiés aux entreprises le 2 décembre 2022.

Par ordre de service du 29 novembre 2022, les entreprises ont été invitées à démarrer les travaux le 12 décembre 2022.

Conformément au délai global initial des travaux tous corps d'état, fixé à 7 mois hors période de congés et d'intempéries, la réception des travaux était fixée initialement en juillet 2023 (semaine 27). En réunion de chantier du 1^{er} mars 2023, un nouveau planning a été validé entre toutes les entreprises, décalant la réception des travaux sur la semaine 30.

Toutefois, le bâtiment n'a pu être livré à cette période en raison d'un important retard pris sur le chantier, généré principalement par :

- un problème d'approvisionnement en bois, qui a nécessité de recaler le planning des travaux,
- un défaut d'intervention de l'entreprise TOURNEUX sur le lot 3 « charpente », qui a perturbé la marche du chantier et provoqué des retards dans le déroulement des marchés relatifs aux autres lots.

En conséquence, par ordre de service et par avenant du 19 juillet 2023, le délai d'exécution des travaux a été prolongé de 35 semaines par rapport au délai initial, reportant la date de réception des travaux au 15 mai 2024.

Lors d'une réunion de chantier en date du 4 octobre 2023, il a été décidé de comptabiliser le retard généré par l'entreprise attributaire du lot n°3 « Charpente », en ne comptant pas le mois d'août 2023 afin de faire valoir les règles du CCAP (article 4.3). Le retard cumulé de l'entreprise de charpente attributaire du lot n°3, au 11 octobre 2023, était de 58 jours.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les pièces du marché du titulaire du lot n°3 « charpente » signé le 25 novembre 2022,

Considérant que l'entreprise TOURNEUX a terminé les travaux avec 58 jours de retard par rapport au délai d'exécution prévu au marché, ce qui donne lieu à l'application des pénalités de retard prévues à l'article 4.3 du Cahier des Clauses Administratives Paritaires (CCAP) dudit marché, soit un montant de 7 250.00 € (125 € x le nombre de jours de retard),

Considérant que le retard dans la livraison du bâtiment est imputable à l'entreprise TOURNEUX, attributaire du lot 3 « charpente »,

Considérant que le retard dans la livraison du bâtiment n'est pas du fait des autres entreprises attributaires des lots n°1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8,

Considérant que le CCAP dudit marché de travaux précise qu'une pénalité est appliquée lorsque le délai contractuel d'exécution ou de livraison est dépassé par le fait du titulaire,

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide, à l'unanimité des votants :

- d'**APPLIQUER** en totalité les pénalités prévues au CCAP, d'un montant de 7 250 €, à l'entreprise TOURNEUX attributaire du lot n°3 « Charpente » du marché de travaux de construction de la halle multi usages ;
- d'**EXONÉRER** de pénalités, les entreprises attributaires des lots n°1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8 ;
- d'**AUTORISER** le Maire à signer toutes pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

OBJET n°5 : MARCHÉ HEBDOMADAIRE A LA HALLE MULTI USAGES - Création du marché
(Délibération n°35-A-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

La commune de Pocé-les-Bois souhaite organiser un marché hebdomadaire sous le bâtiment de la halle et sur son plateau, afin de répondre à une demande de la population et aux souhaits de commerçants non sédentaires.

Ce marché sera réservé en priorité aux producteurs locaux (à moins de 40 km de Poce les bois) et dédié principalement au métier de bouche mais une partie des emplacements pourra être attribuée à d'autres activités non alimentaires. Ce marché se tiendra tous les vendredis de 16h30 à 20h00.

La création d'un marché communal résulte d'une délibération, adoptée « après consultation des organisations professionnelles intéressées qui disposent d'un délai d'un mois pour émettre un avis », conformément à l'article L.2224-18 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le régime des droits de place et de stationnement sur les marchés « est défini conformément aux dispositions d'un cahier des charges ou d'un règlement établi par l'autorité municipale après consultation des organisations professionnelles intéressées.

Le Syndicat des Commerçants et Artisans des Marchés d'Ille-et-Vilaine a été consulté concernant la création dudit marché et a émis un avis favorable.

Vu le code général des collectivités territoriales et, notamment ses articles L 2121-29, L 2212-1 et 2 et L 2224-18 ;

Vu la consultation des organisations professionnelles intéressées en date du 19 juin 2024 ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'AUTORISER la création d'un marché communal sous le bâtiment de la halle et son plateau, sise 1 rue de la Closerie du Bourg, le vendredi de 16h30 à 20h00 ;
- d'AUTORISER Monsieur le Maire ou son suppléant, à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tous documents correspondants.

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** les propositions ci-dessus.

OBJET n°6 : MARCHÉ HEBDOMADAIRE A LA HALLE MULTI USAGES – Fixation du tarif de droit de place (Délibération n°35-B-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

L'article L 2125-1 du Code général des propriétés des personnes publiques (CGPPP) impose le versement de droits de place en contrepartie de l'occupation d'un emplacement sur un marché.

Le montant des droits de place est fixé par délibération du conseil municipal, après consultation des organisations professionnelles des commerçants non sédentaires. Ainsi les tarifs 2024 ont été présentés pour avis, au Syndicat des commerçants et artisans des marchés d'Ille-et-Vilaine le 19 juin 2024 qui en retour n'a émis aucune objection.

En cas de révision des montants des droits de place, cette consultation est également obligatoire.

Les droits de place peuvent comprendre, outre le montant du droit d'occuper temporairement le domaine public, un certain nombre de prestations annexes ou de services rendus tels que la fourniture d'électricité.

Il est proposé au Conseil Municipal de fixer comme suit, les tarifs des droits de place et le forfait électricité, à compter du 6 septembre 2024 :

TARIFS DROITS DE PLACE

| | | |
|---|--------------|----------|
| Abonnement au mètre y inclus le 1 ^{er} mètre linéaire (pour une présence hebdomadaire) | Au trimestre | 15 € TTC |
| | A l'année | 60 € TTC |
| Mètre linéaire supplémentaire (pour une présence hebdomadaire) | Au trimestre | 3 € TTC |
| | A l'année | 12 € TTC |
| Abonnement au mètre y inclus le 1 ^{er} mètre linéaire (pour une présence 1 fois/mois) | Au trimestre | 4 € TTC |
| | A l'année | 15 € TTC |

| | | |
|---|--------------|----------------|
| Mètre linéaire supplémentaire (pour une présence 1 fois/mois) | Au trimestre | 1 € TTC |
| | A l'année | 3 € TTC |
| Emplacement passager | A la journée | 1,5 € TTC / ml |

FORFAITS ÉLECTRICITÉ :

| | Petites consommations < 1kwh | Grandes consommations > 1 kwh |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|
| Au trimestre | 10 € TTC | 30 € TTC |
| A l'année | 40 € TTC | 120 € TTC |
| A la journée | 2 € TTC | 6 € TTC |

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** les propositions de tarifs ci-dessus.

Intervention de Christian BELLIER : Quand on mettra la halle à disposition, pour des vins d'honneur par exemple, et que les personnes souhaitent brancher des appareils de type armoire réfrigérées, quelle procédure va-t-on appliquer pour la consommation électrique ? Est-ce qu'on facture ou non ? Qui gère les accès aux prises de courant ?

Réponse de Frédéric MARTIN à Christian BELLIER : Là on rentre dans le cadre d'une taxe de consommation d'énergie. On n'est pas dans le domaine privé de la Commune, c'est le domaine public. Si des personnes demandent à avoir accès à une prise électrique, elles la paieront. A voir après comment on fonctionne, comment on règlemente cela, en fonction du profil des demandeurs et de l'objet de la manifestation. On se donne du temps pour prendre une décision. En attendant, c'est gratuit pour ceux qui pourront en bénéficier cette année.

--

Intervention de Jean-François BORDAIS : On a eu une demande d'acquisition de vitrine réfrigérée de la part des marchands qui voudraient éventuellement mutualiser leurs ventes de fromages. L'idée derrière cette vitrine, c'est que chaque producteur dépose ses fromages et qu'il n'y ait qu'un seul vendeur.

Intervention de Christine HAIGRON : Pourquoi ils ne mutualisent pas l'achat entre eux ?

Réponse de Jean-François BORDAIS à Christine HAIGRON : Parce qu'on avait proposé aux producteurs concernés de nous faire connaître leurs éventuels besoins en équipements et matériels à la halle.

Intervention d'Auréliе HAILLOT : On la stockerait où ?

Intervention de Christian BELLIER : Est-ce qu'on ne prend pas un risque en l'achetant ? On ne peut pas laisser une vitrine réfrigérée fixe sur place.

Intervention de Jean-François BORDAIS : Finalement, c'est peut-être compliqué. Il faudrait qu'il y en ait un qui ramène la vitrine chez lui. Cela doit se trouver d'occasion.

Intervention de Frédéric MARTIN : Je ne sais pas comment va fonctionner notre marché. S'il rencontre un succès, à ce moment-là, on se posera la question s'il n'y a pas lieu d'aménager un peu plus le marché, pour le dynamiser, le faire progresser. La réflexion que j'ai eue avec Jean-François BORDAIS sur cette demande de vitrine est la suivante : aider le commerce local en aidant

financièrement à l'acquisition d'une vitrine réfrigérée, je veux bien, mais je ne veux pas me mettre à charge, la responsabilité d'une vitrine réfrigérée parce qu'il y a deux responsabilités, une responsabilité sur les opérations de maintenance et une responsabilité en matière de respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

Intervention de Jean-François BORDAIS : Je reste convaincu qu'en tant qu'organisatrice du marché, la Commune doit tout de même jouer un rôle de facilitateur, sinon cela peut échouer, il y a quand même un risque.

Intervention d'Aurélie HAILLOT : Pour éviter les problèmes de stockage, est-ce que les marchands ne peuvent pas repartir avec la vitrine et se la prêter entre eux ?

Réponse de Frédéric MARTIN à Aurélie HAILLOT : La réflexion qu'on peut avoir c'est qu'il y a des vitrines réfrigérées qu'on trouve dans les magasins et il y a des petites roulottes ambulantes. On doit pouvoir en trouver pour des vitrines réfrigérées. C'est peut-être cela qu'il faut travailler avec eux. Mais je suis d'accord qu'il faut être facilitateur pour attirer un maximum de marchands et donner du corps au marché de Pocé.

Intervention de Danielle DROUYER : Si on les aide financièrement, cela oblige les marchands à être présents sur le marché.

OBJET n°7 : MARCHÉ HEBDOMADAIRE A LA HALLE MULTI USAGES – Détermination de l'ancienneté nécessaire à un commerçant pour présenter au maire un successeur (Délibération n°35-C-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

L'article 71 de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite "Loi Pinel") relative à l'Artisanat, au Commerce et aux Très Petites Entreprises, codifié à l'article L. 2224-18-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose qu'en cas de cession de leur fonds, les commerçants non sédentaires immatriculés au registre du commerce et des sociétés et justifiant d'une ancienneté minimale fixée par délibération du conseil municipal, dans la limite de trois ans, peuvent présenter au maire une personne comme successeur. Ce droit est intégré dans les règlements de marché.

En cas de reprise de l'activité par leur conjoint, celui-ci conserve l'ancienneté pour faire valoir son droit de présentation.

En cas de décès, d'incapacité ou de retraite du titulaire de l'emplacement, le droit de présentation est transmis aux ayants droit qui peuvent en faire usage au bénéfice de l'un d'eux.

A défaut d'exercice dans un délai de six mois à compter du fait générateur, le droit de présentation est caduc.

Le maire qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre doit motiver toute décision de refus.

L'autorisation d'occupation du domaine public est personnelle et non cessible. Le commerçant qui occupe un emplacement dans une halle ou un marché ne peut pas le céder à son successeur. Ce dernier devra obligatoirement obtenir l'autorisation du maire avant de s'installer (article L 2122-1 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

Le droit de présentation n'a pas vocation à dessaisir le maire de ses pouvoirs de police. En effet, il conserve la faculté d'accepter ou de refuser l'autorisation d'occupation du domaine public au successeur présenté et ce, selon les critères de refus prévus dans le règlement de marché ainsi que pour des motifs d'intérêt général. C'est le cas si l'installation est susceptible de nuire au bon fonctionnement du marché.

Le maire devra donc s'interroger sur les effets de l'installation du successeur notamment sur la sécurité, la tranquillité et l'ordre publics.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- de FIXER à 1 an, la durée de présence exigible pour l'exercice, par un titulaire d'une autorisation d'occupation du domaine public au sein du marché hebdomadaire de la Commune de Pocé-les-Bois, du droit de présentation d'une personne comme successeur, en cas de cession de son fonds de commerce, et dans les conditions prévues par l'article L.2224-18-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** la proposition ci-dessus.

OBJET n°8 : LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE - Détermination du prix de vente TTC des lots (Délibération n°36-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Par délibération en date du 8 septembre 2022, actualisée par une délibération du 8 décembre 2022, le Conseil Municipal a acté la création d'un lotissement communal de 56 lots qu'il a décidé de nommer le lotissement du chêne, en vue de répondre à la forte demande de logements sur la commune.

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal lors de sa séance du 18 décembre 2023, Monsieur le Maire a déposé au nom de la Commune le 12 février 2024, un modificatif n°1 au permis d'aménager du futur lotissement communal du Chêne accordé en date du 27 février 2023.

Après instruction du dossier par le service « ADS » de Vitré Communauté, le projet de modificatif n°1 a été accordé en date du 9 avril 2024.

Par délibération en date du 28 mars 2024, le Conseil Municipal a approuvé :

- le dossier d'avant-projet de ce lotissement transmis par la société TECAM en charge de la maîtrise d'œuvre de l'opération ;
- le coût prévisionnel actualisé des travaux du lotissement qui s'élève au stade « AVP » à 1 758 999.55 € HT soit 2 110 799.46 € TTC.

La superficie totale à commercialiser dans le cadre de cette opération de lotissement est de 26 559 m².

Avant de lancer la consultation pour les travaux du futur lotissement communal et en vue des négociations en cours avec les banques pour l'obtention d'un prêt, il convient de lancer prochainement la pré-commercialisation des lots du lotissement.

Par conséquent, il y a lieu de déterminer à ce stade, le prix de vente TTC des 55 lots (hors macro-lot) qui composent le lotissement communal du Chêne, tels que définis dans les pièces du permis d'aménager.

La Commission « Lotissement » réunie en séance le 28 mai 2024, propose de définir comme suit le prix TTC des lots, en prenant en compte plusieurs critères (orientation des parcelles, nombre de voisins, vue sur la ligne haute tension) qui pondèrent entre 2 et 10 % le prix au m² du lot et en indexant également le prix au m² à la grandeur du terrain :

| N° du lot | Surface estimée du terrain en m ² | Prix de vente TTC au m ² | Prix de vente TTC du terrain proposé | N° du lot | Surface estimée du terrain en m ² | Prix de vente TTC au m ² | Prix de vente TTC du terrain proposé |
|-----------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 907 | 127,51 € | 115 649 € | 29 | 394 | 161,89 € | 63 785 € |
| 2 | 911 | 114,51 € | 104 323 € | 30 | 394 | 161,89 € | 63 785 € |
| 3 | 805 | 134,34 € | 108 146 € | 31 | 475 | 156,46 € | 74 319 € |
| 4 | 611 | 147,35 € | 90 028 € | 32 | 417 | 160,35 € | 66 865 € |
| 5 | 783 | 129,03 € | 101 028 € | 33 | 417 | 160,35 € | 66 865 € |
| 6 | 405 | 177,27 € | 71 794 € | 34 | 406 | 161,09 € | 65 401 € |
| 7 | 562 | 150,63 € | 84 654 € | 35 | 406 | 161,09 € | 65 401 € |
| 8 | 386 | 178,67 € | 68 966 € | 36 | 339 | 165,58 € | 56 130 € |
| 9 | 379 | 171,04 € | 64 824 € | 37 | 347 | 165,04 € | 57 269 € |
| 10 | 379 | 171,04 € | 64 824 € | 38 | 350 | 164,84 € | 57 694 € |
| 11 | 383 | 170,76 € | 65 401 € | 39 | 373 | 163,30 € | 60 910 € |
| 12 | 646 | 152,25 € | 98 354 € | 40 | 426 | 159,75 € | 68 052 € |
| 13 | 531 | 145,07 € | 77 033 € | 41 | 417 | 160,35 € | 66 865 € |
| 14 | 368 | 147,27 € | 54 195 € | 42 | 416 | 160,42 € | 66 733 € |
| 15 | 391 | 145,88 € | 57 040 € | 43 | 548 | 156,12 € | 85 551 € |
| 16 | 524 | 137,86 € | 72 238 € | 44 | 483 | 160,60 € | 77 571 € |
| 17 | 563 | 150,56 € | 84 767 € | 45 | 464 | 161,91 € | 75 128 € |
| 18 | 458 | 157,60 € | 72 181 € | 46 | 463 | 161,98 € | 74 998 € |
| 19 | 383 | 162,63 € | 62 286 € | 47 | 450 | 162,88 € | 73 296 € |
| 20 | 319 | 166,92 € | 53 246 € | 48 | 452 | 162,74 € | 73 560 € |
| 21 | 273 | 170,00 € | 46 410 € | 49 | 674 | 157,44 € | 106 112 € |
| 22 | 484 | 140,27 € | 67 892 € | 50 | 375 | 166,43 € | 62 410 € |
| 23 | 478 | 140,63 € | 67 223 € | 51 | 281 | 172,85 € | 48 572 € |
| 24 | 471 | 141,06 € | 66 438 € | 52 | 287 | 172,44 € | 49 491 € |
| 25 | 465 | 141,42 € | 65 759 € | 53 | 293 | 172,03 € | 50 406 € |
| 26 | 453 | 142,14 € | 64 390 € | 54 | 300 | 171,55 € | 51 466 € |
| 27 | 458 | 141,84 € | 64 963 € | 55 | 279 | 172,99 € | 48 264 € |
| 28 | 435 | 159,14 € | 69 227 € | | | | |

Monsieur le Maire précise que le prix moyen ainsi proposé par la Commission « Lotissement » s'élève à 151 € TTC le m². Ce prix moyen reste inférieur au prix du marché qui est environ de 160 €.

Les ventes de terrains à bâtir réalisées par les collectivités dans le cadre de ce type d'opération d'aménagement constituant des activités économiques sont soumises de plein droit à la TVA.

La commune devra s'acquitter de la TVA sur marge, c'est-à-dire sur la différence entre le prix de vente et le prix d'achat de la parcelle.

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants :

- **APPROUVE** le tableau des prix de vente TTC des terrains tel que présenté ci-dessus.

OBJET n°9 : BUDGET PRINCIPAL 2024 – Décision modificative n°1 (Délibération n°37-2024)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Dans le budget primitif principal 2024 de la commune, des crédits à hauteur de 32 500 € ont été prévus sur l'opération n°76, pour la réalisation des travaux suivants :

- 17 500 € pour la réfection des joints de pierre des façades du cabinet médical et les joints de pierre du four à pain de la remise, situés rue de la Closerie du Bourg,
- 15 000 € pour le ravalement des façades de la salle multifonctions.

Après consultation et sélection d'entreprises pour ces deux chantiers et actualisation des travaux à réaliser, les coûts estimés sont supérieurs à ceux prévus au budget.

En conséquence, il y a lieu d'ajuster les crédits budgétaires inscrits en section d'investissement du budget principal 2024 et de procéder aux modifications ci-après :

SECTION d'INVESTISSEMENT

| N° compte | Intitulé | Opérations budgétaires |
|--------------------------------|---|------------------------|
| <i>Mouvement dépensier</i> | | |
| Opération 76 | | |
| Art D 2132 | Constructions bâtiments privés | + 14 000 € |
| Total | | + 14 000 € |
| <i>Mouvement de couverture</i> | | |
| Opération 53 | | |
| Art D 21538 | Autres réseaux | - 2 000 € |
| Art D 2184 | Matériel de bureau et mobilier | - 2 000 € |
| Opération 63 | | |
| Art D 203 | Frais d'études, recherche et développement et frais d'insertion | - 10 000 € |
| Total | | - 14 000 € |

Entendu cet exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants :

- **APPROUVE** les mouvements de crédits tels que proposés ci-dessus.

QUESTIONS DIVERSES**INFORMATIONS AU CONSEIL :**

- **Lotissement** : M le Maire fait part aux conseillers de ses récents échanges avec le lotisseur privé Acanthe sur la question de la répartition des coûts entre leur société et la commune, et avec des représentants des maisons de l'avenir au sujet du macro lot et de la vente en exclusivité de certains lots. Des esquisses de découpe envisagée pour le macro-lot A ont été adressées par les représentants des maisons de l'avenir afin de les présenter au Conseil Municipal. Le constructeur travaille également sur la conception des maisons des lots 22 à 26 du lotissement communal (leur typologie sera des T4 et T5).
- **Réunions de Vitré Communauté** : M le Maire synthétise à l'assemblée, les échanges qui se sont tenus lors de la réunion du 7 juin 2024 initiée par Vitré Communauté, au sujet du possible transfert de compétence urbanisme/PLU dans le contexte foncier contraint par le ZAN (Zéro Artificialisation Nette).
- **Séjour « ELI »** : Mme Nadine BRARD rappelle qu'une deuxième session « ELI » se déroulera du lundi 26 août au vendredi 30 août 2024.
- **Elections législatives** : M le Maire rappelle que le 2nd tour des législatives se tiendra ce dimanche 7 juillet de 8h00 à 18h00.
- **Date du prochain Conseil Municipal** : jeudi 19 septembre 2024 20h00.

Plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Maire lève la séance à 22h50 puis remercie les membres du Conseil.

Fait à Pocé-les-Bois, le 07 août 2024.

Le Président de séance,
Frédéric MARTIN,
Maire




Le Secrétaire de séance
David BERTIER,
2^{ème} Adjoint

