



20250057

POCÉ-LES-BOIS

**PROCÈS-VERBAL
de la séance du Conseil Municipal
du 25 septembre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le **vingt-cinq septembre** à vingt heures, 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 19 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : 14

Nombre de membres présents ou représentés : 10

Nombre d'absents et non représentés : 4

Étaient présent(e)s : Frédéric MARTIN (Maire) - Mme Christine HAIGRON (1^{ère} Adjointe) - Mme Nadine BRARD (3^{ème} Adjointe) - M Jean-François BORDAIS (4^{ème} Adjoint) - M Raboana RANAIVO - M Christian BELLIER - M Thierry MONTENAT - M David BERTIER - Mme Fabienne FROMONT – Mme Aurélie HAILLOT.

Étaient absent(e)s et excusé(e)s : Mme Dorothée du PONTAVICE – Mme Danielle DROUYER - M Kévin BEAUGRAND – M Albéric JOHANET.

Le quorum étant atteint, M Frédéric MARTIN, Maire de Pocé-les-Bois, déclare la séance ouverte à 20h00.

Les membres du Conseil Municipal désignent Madame Christine HAIGRON comme secrétaire de la présente séance.

Le Maire soumet ensuite à l'approbation de l'assemblée, le procès-verbal de la séance du 3 juillet 2025 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° LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÊNE :

- Protocole de vente des lots aux acquéreurs ;
- Demande de permis d'aménager modificatif n°2 ;

3° ÉCOLES PUBLIQUES DE LA VILLE DE VITRÉ :

- Participation aux frais de fonctionnement 2024-2025 ;

4° BUDGET PRINCIPAL 2025 :

- Proposition de contrat de ligne de trésorerie du Crédit Mutuel de Bretagne ;

5° DÉMISSION DU 2ÈME ADJOINT :

- Détermination du nombre d'adjoints ;

6° SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE D'ILLE-ET-VILAINE (SDE 35) :

- Rapport d'activités 2024 ;

7° QUESTIONS DIVERSES.

20250058

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°30-2025)

COMMANDE PUBLIQUE :

Monsieur 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
Commande d'un nouveau téléphone portable pour le service technique (Nokia 110)	SAS PHONER BUSINESS 35370 ETRELLES	40.83 € HT	31/07/2025
Dépose de l'ensemble 0332 situé Rue du Bignon	SDE 35 35235 THORIGNÉ-FOUILLARD	458.39 € HT	01/08/2025
Taillage aux fléaux de la Rue de la Lande	SARL THIERRY VALLÉE 35500 MONTREUIL-SOUS-PÉROUSE	630.00 € HT	21/08/2025
Remplacement de l'amplificateur HS de la salle polyvalente	CEDELEC DOMOTIQUE 35500 POcé-LES-BOIS	586.45 € HT	09/09/2025
Commande fournitures d'entretien (rouleaux de papier, crème lavante, etc)	PLG 44860 PONT-SAINT-MARTIN	840.08 € HT	18/09/2025

URBANISME :

M. Frédéric MARTIN, Maire, fait part à l'assemblée, de ses décisions prises en matière de droit de préemption depuis la séance du 3 juillet 2025 :

- DIA n°03522925V0006 : décision du Maire du 8 juillet 2025 de ne pas préempter un immeuble bâti situé au 2 rue du Verger à Pocé-les-Bois, sur la parcelle cadastrée section ZE n°257 d'une superficie totale de 517 m².
- DIA n°03522925V0007 : décision du Maire du 8 juillet 2025 de ne pas préempter un immeuble bâti situé au 23 rue du Verger à Pocé-les-Bois, sur la parcelle cadastrée section ZE n°292 d'une superficie totale de 352 m².
- DIA n°03522925V0008 : décision du Maire du 22 juillet 2025 de ne pas préempter un immeuble bâti situé au 5 Allée de la Cour Bénite à Pocé-les-Bois, sur les parcelles cadastrées section AB n°100 et 216, d'une superficie totale de 258 m².

Le Conseil Municipal PREND ACTE de cette information.

- Le montant de cette somme sera fixé par la voie d'expertise contradictoire. L'expert de la Commune sera celui de l'administration des Domaines, celui de l'ACQUEREUR défaillant pouvant, par faute de ce dernier de pourvoir à sa désignation, être désigné d'office par Monsieur le Présidence du Tribunal Judiciaire de RENNES sur la requête de la Commune.
- Tous les frais occasionnés par la résolution seront à la charge de l'ACQUEREUR défaillant.
- Si des inscriptions grèvent l'immeuble, objet de la vente résolue, du chef de l'ACQUEREUR défaillant, celui-ci devra obtenir l'accord de mainlevée dans le mois qui suit la résolution de la vente.
- Toute maison construite doit être habitée dans les meilleurs délais.

→ REVENTE DES LOTS :

- Afin d'éviter la revente d'un lot à titre plus ou moins spéculatif, la revente sera interdite pendant un délai de 36 mois à compter de l'acte d'acquisition. En cas de force majeure, le Conseil Municipal pourra accorder des dérogations à cette règle. Toutefois, le propriétaire du terrain sera tenu d'informer de son intention, le représentant de la Commune avant la mise en vente. Dans le cas contraire, la commune pourra alors exiger que ledit terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur désigné par la Commune.
- En cas de rétrocession, le prix de celle-ci sera calculé dans les conditions prévues pour l'OBLIGATION DE CONSTRUIRE ci-dessus, pour l'indemnité de résolution, mais sans qu'il y ait lieu à une réduction de dix pour cent. Les frais occasionnés seront à la charge de l'acquéreur défaillant.

Lecture faite du projet de compromis, il est proposé ensuite à l'assemblée :

- *D'AUTORISER le dépôt d'une demande de permis d'aménager modificatif afin d'autoriser le différé des travaux de finition prévus à l'article R442-13a du Code de l'Urbanisme et d'interdire la construction d'un logement sur plusieurs lots ;*
- *De VALIDER le principe de versement par les acquéreurs d'un dépôt de garantie de 1000 euros, d'une provision pour frais de dégradation de 500 euros, et de la quote-part des frais de dépôt de pièces du lotissement tels que précisés dans le projet de compromis de vente ;*
- *D'APPROUVER le projet de compromis de vente tel que présenté ;*
- *D'AUTORISER la vente des 55 lots et 1 macro-lot,*
- *D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer le dépôt de pièces, les compromis de vente, les actes de vente des 55 lots et 1 macro-lot ainsi que toutes les pièces nécessaires,*
- *De DÉSIGNER Maître Cédric de GIGOU, notaire associé de la SAS OUAIRY et de GIGOU, notaires à VITRE (35500), 17 rue Notre Dame pour la rédaction des actes.*

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des votants, **ADOpte** l'ensemble des propositions susmentionnées.

OBJET n°2 : LOTISSEMENT COMMUNAL DU CHÈNE - Protocole de vente des lots aux acquéreurs et demande de permis d'aménager modificatif n°2 (Délibération n°31-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Un permis d'aménager a été obtenu le 27 février 2023 sous le numéro PA 035229 22 V0001 concernant le lotissement « DU CHENE » autorisant la vente de 55 lots et 1 macro-lot à usage d'habitation, lequel a fait l'objet d'un modificatif en date du 9 avril 2024 sous le numéro PA 035229 22 V0001 M01.

Chaque lot a fait l'objet d'une délibération en date du 2 juillet 2024 afin de déterminer le prix de vente des lots ; cette dernière a été actualisée par une délibération du 3 juillet 2025.

Afin d'autoriser le différé des travaux de finition prévus à l'article R442-13 a du code de l'urbanisme et également interdire la construction d'un logement sur plusieurs lots, il est nécessaire de déposer une demande de permis d'aménager modificatif.

D'autre part, dans le cadre de la régularisation administrative et comptable de la vente des lots, un projet de compromis de vente a été défini en lien avec le notaire Maître de GIGOU.

Monsieur le Maire donne lecture du projet de compromis à l'assemblée, lequel prévoit notamment :

- le versement par les acquéreurs, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'une provision sur frais de dégradation à hauteur de cinq cents euros (500 €). Cette somme sera versée au compte spécial qui sera ouvert en la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte de vente.
- le versement par les acquéreurs, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'une participation aux frais de l'acte de dépôt de pièces du lotissement, dont le montant lui sera communiqué par le notaire rédacteur de l'acte de vente.
- le versement par les acquéreurs, d'un dépôt de garantie à hauteur de mille euros (1000 €). Cette somme restera acquise à la commune de POCE LES BOIS, en cas de désistement de l'acquéreur qui ne sera pas en mesure de justifier d'un refus de prêt ou de permis de construire (sauf cas de force majeure soumis à l'approbation du conseil municipal). Lors de la régularisation de la vente, cette somme s'imputera sur le prix d'acquisition, au moment du paiement du prix.
- OBLIGATION DE CONSTRUIRE :
 - Sur chaque lot vendu, l'ACQUEREUR sera tenu de déposer une demande de permis de construire dans un délai maximal de 12 mois à compter de la régularisation de son acte d'acquisition à ses frais, puis d'entreprendre les travaux de construction dans un délai de 24 mois à compter de la délivrance du permis de construire.
 - Passé ce délai, si la construction n'est pas commencée et sauf cas de force majeure qui devra être justifié par l'ACQUEREUR, la vente pourra être résolue par la Commune venderesse, quarante-cinq jours après une mise en demeure notifiée par acte d'huissier restée infructueuse.
 - Dans ce cas, l'acquéreur défaillant aura droit, en contrepartie à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :
 - Si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente du lot, déduction faite de dix pour cent, à titre de dommages et intérêts forfaitaires,
 - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant des travaux régulièrement réalisés par l'ACQUEREUR, mais ne pouvant dépasser la valeur des matériaux ni le prix de la main d'œuvre utilisée.

OBJET n°3 : ÉCOLES PUBLIQUES DE LA VILLE DE VITRÉ : Participation aux frais de fonctionnement 2024-2025 (Délibération n°32-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

En application du Code de l'Education Nationale, la Ville de Vitré a transmis une convention de répartition des charges de fonctionnement des écoles publiques de la Commune de Vitré accueillant des enfants domiciliés sur la Commune de Pocé-les-Bois.

Le montant de participation arrêté par la Ville de Vitré par délibération du 2 juin 2025, pour la Commune de Pocé-les-Bois, est fixé comme suit :

- **548 €** par élève de l'enseignement élémentaire
- **1 287 €** par élève de l'enseignement préélémentaire

Au titre de l'année scolaire 2024-2025, la somme due s'élève à **14 846.00 €**, répartis comme suit :

ÉCOLE PRÉÉLEMENTAIRE (maternelle)	ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE (primaire)
6 élèves	13 élèves
7 722 € (6 élèves x 1 287 €)	7 124 € (13 élèves x 548 €)

Soit une augmentation de 1 994 € par rapport à l'année 2024 (12 852 €).

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

- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer ladite convention, valable pour l'exercice budgétaire 2025,
- **PRÉCISE** que les crédits budgétaires ont été inscrits en section de fonctionnement (art 6558 du BP).

OBJET n°4 : BUDGET PRINCIPAL 2025 - Proposition de contrat de ligne de trésorerie du Crédit Mutuel de Bretagne (Délibération n°33-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Le contrat pour l'ouverture d'une ligne de trésorerie auprès de Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, filiale du Crédit Mutuel Arkéa, arrive à échéance le 22 octobre 2025. Compte tenu de nos besoins ponctuels de trésorerie, il y a lieu de maintenir l'ouverture d'une ligne de trésorerie pour la Commune.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- **d'ACCEPTER l'offre de ligne de trésorerie proposée par l'établissement Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, filiale du Crédit Mutuel Arkéa, dont les principales caractéristiques seraient les suivantes :**
 - Montant : 100 000 €
 - Durée : 360 jours
 - Commission d'engagement : 0.25 % du montant soit 250 €
 - Commission de non-utilisation de la ligne : néant
 - Versement des fonds : sans frais
 - Montant minimum pour les tirages : 10 000 €
 - Taux : euribor (EUR3M à 2.022 %) + marge (0.76 % l'an)

- **d'AUTORISER le Maire à signer auprès de l'établissement prêteur Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels, filiale du Crédit Mutuel Arkéa dont le siège social est situé Allée Louis Lichou à Le Relecq-Kerhuon (29480), le contrat d'ouverture d'une ligne de trésorerie pour un montant maximum de 100 000 €.**

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

OBJET n°4 : DÉMISSION DU 2ÈME ADJOINT - Détermination du nombre d'adjoints (Délibération n°34-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Par un courrier en date du 1^{er} septembre 2025, M David BERTIER a fait part de sa décision de démissionner de son poste de 2ème adjoint au Maire tout en conservant son mandat de conseiller municipal.

Cette décision a été acceptée par le Préfet et notifiée à l'intéressé par lettre recommandée avec accusé-reception le 23 septembre 2025, rendant la démission effective depuis cette date.

Dès que la démission est définitive, il est mis fin aux fonctions de l'adjoint. L'arrêté de délégation de l'adjoint devient caduc et ses délégations tombent de plein droit. Dans un délai de quinzaine, le Conseil Municipal doit délibérer en faveur du maintien ou de la suppression du poste vacant d'adjoint au Maire, conformément à l'article L.2122-14 du CGCT.

Vu l'article L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales, précisant les modalités d'élection d'un nouvel adjoint,

Vu l'article R. 2121-2 du code général des collectivités territoriales, relatif à la mise à jour du tableau du Conseil Municipal, en cas de modification de la composition du Conseil Municipal,

Considérant la charge actuelle de travail et l'échéance de fin de mandat, Monsieur le Maire indique que pour les mois restants, le Conseil Municipal peut fonctionner avec 3 adjoints et un conseiller municipal délégué.

Toutefois, la décision appartenant au Conseil Municipal, Monsieur le Maire propose à l'assemblée de procéder à un vote à bulletin secret afin de décider du maintien (4 adjoints) ou de la suppression du poste vacant (3 adjoints).

Avant de procéder au vote, Monsieur le Maire donne la parole à M David BERTIER afin qu'il puisse s'exprimer sur sa démission.

Après dépouillement, les résultats du vote opéré par un vote à bulletin secret sont les suivants :

- nombre de bulletins : 10
- nombre de bulletins exprimés : 10
- nombre de voix pour 4 adjoints : 3
- nombre de voix pour 3 adjoints : 7

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal DÉCIDE, à la majorité des votants (7 voix pour la réduction du nombre d'adjoints) :

- de SUPPRIMER le poste vacant d'adjoint au Maire et donc de réduire à 3 le nombre d'adjoints ;
- de MODIFIER le tableau du Conseil Municipal tel qu'annexé à la présente.

OBJET n°4 : SYNDICAT DÉPARTEMENTAL D'ÉNERGIE D'ILLE-ET-VILAINE (SDE 35) - Rapport d'activités 2024 (Délibération n°35-2025)

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Monsieur le Président du SDE 35 a transmis le rapport annuel 2024 du Syndicat Départemental d'Énergie d'Ille-et-Vilaine.

En tant que membre du SDE 35, et conformément à l'article L5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le rapport d'activités du SDE 35 doit être présenté, chaque année, devant le conseil municipal de la collectivité.

Ce rapport a été validé au comité syndical du SDE 35 le 2 juillet dernier et transmis en amont de la présente séance à l'ensemble des conseillers.

Le Conseil Municipal PREND ACTE du contenu de ce rapport.

QUESTIONS DIVERSES

- **Recrutement – Responsable du service technique** : M le Maire dresse un bilan du recrutement et des entretiens passés depuis mars 2025 et précise à l'assemblée, qu'à ce jour, aucun candidat n'a été retenu. Afin d'assurer un renfort du service technique, les services du Relais pour l'emploi et des missions temporaires du Centre de Gestion 35 vont être réactivés.
- **Lotissement communal du Chêne** :
 - Réunion de chantier : une réunion de rentrée s'est tenue le 22 septembre dernier en présence de Mme PITOIS du cabinet de maîtrise d'œuvre TECAM, de l'exploitant de la parcelle et des riverains du futur lotissement du chêne intéressés par l'achat d'une portion du terrain AB 159. Les travaux d'assainissement de l'entreprise PIGEON sont retardés d'un mois.
 - Bornage - parcelle AB 159 : un géomètre du cabinet LEGENDRE est intervenu le 27 août dernier pour borner les parcelles entre les terrains des riverains de la rue des ajoncs d'or intéressés par l'achat d'une portion de terrain et la parcelle communale AB 159.
 - Aménagement entre la RD 34/VC4 : une rencontre avec des représentants du Département 35, Messieurs GROUSSARD et MARIN, s'est déroulée en mairie le 25 septembre dernier. A l'ordre du jour de cette réunion : la question de l'aménagement de la RD 34 entre l'entrée du lotissement et le carrefour RD34/VC4. Une étude sur ce point sera à lancer au début du prochain mandat.

- **Publicité**: une proposition de visuel à insérer dans le Ouest-France est présentée à l'assemblée.
- **Église**: la société Art'camp est intervenue le 15 septembre dernier, pour nettoyer le clocher et poser des grillages anti-pigeons. Le nettoyage des gouttières et la remise en marche des cloches restent à faire par l'entreprise.
- **Salles**: M le Maire fait part à l'assemblée du mauvais état général des portes, serrures et groom des salles communales, notamment celles de la salle polyvalente et de la salle des sports et indique que l'intervention d'un serrurier est nécessaire. Il ajoute que la réflexion sur le devenir de la salle multifonctions est toujours ouverte.
- **WC publics**: la pompe du puits qui doit alimenter les toilettes publiques est toujours en panne. Dans l'attente de sa réparation, les toilettes sont raccordées à l'eau douce de ville.
- **Groupe de travail « fleurissement »**: une réunion du groupe est programmée le lundi 6 octobre à 14h, afin de commencer à réfléchir sur le fleurissement 2026.
- **Plan Communal de Sauvegarde (PCS)**: la finalisation de la mise à jour du document en cours.
- **SCOT du Pays de Vitré**: un séminaire « ELUS » est prévu le lundi 6 octobre à 18h à Louvigné-de-Bais. Cette réunion est consacrée au Document d'orientations et d'objectifs (DOO), pièce maîtresse du futur SCOT ; une étape clé avant la finalisation du projet.
- **PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal)**: la Commune devra être moteur sur les évolutions à apporter à notre PLU (ex : les bâtiments marqués par une étoile pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitation et la question des stabulations).
- **FPIC 2025**: Vitré Communauté n'est plus bénéficiaire du FPIC. Dans ce cas, la loi de finances prévoit une « garantie de sortie » du FPIC, égale à 90 % du montant n-1 la 1^{ère} année en tant que non bénéficiaire. Cette garantie est dégressive pendant 4 ans (90% puis 75%, 50 et 25%) jusqu'à s'éteindre la 5^{ème} année suivant la perte d'éligibilité.
- **Offre de transports MOVA (bus)**: une nouvelle ligne de bus spéciale « Pocé-les-Bois » est en service depuis le 1^{er} septembre 2025.
- **Classes « 5 »**: il a été décidé d'annuler et de reporter les classes « 5 » avec les classes « 6 », au samedi 10 octobre 2026.
- **Municipales 2026**: les élections municipales auront lieu les 15 et 22 mars 2026.
- **Date du prochain CM**: Jeudi 23 octobre 2025 à 20h00.

Plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Maire lève la séance à 22h35 puis remercie les membres du Conseil.

Fait à Pocé-les-Bois, le 14 octobre 2025.

Le Président de séance,

Frédéric MARTIN,
Maire



Le Secrétaire de séance,

Christine HAIGRON
1^{er} Adjoint

