République Française
Département Ille et Vilaine
Commune de Saint Jean Sur Vilaine

Compte-rendu
Séance du 25 septembre 2023 à 20h30

L'an 2023 et le 25 septembre à 20 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Mairie : Salle du Conseil sous la présidence de FAUVEL Marc Maire.

Présents : M. FAUVEL Marc, Maire, Mme BASLÉ Marie-Pierre, M. DAVENEL Dominique, Mme GANDOUIN-VIEL Jacqueline, M. LEBRETON David, Mme LERAY Stéphanie, M. LETORT Anthony, Mme BÉDIER Mélanie, Mme CRESPEL Annick, Mme DESCHAMP-POZZAN Sandrine, M. JEULAND Philippe, M. LE FAOU Frédéric, M. MESTRARD Emmanuel.

Absents excusés : Mme TRAVERS Patricia (procuration à M. JEULAND Philippe), M. BOURGES Benoît.

Nombre de membres
- Afférents au Conseil municipal : 15
- Présents :13

A été nommé(e) secrétaire : Mme LERAY Stéphanie.

SOMMAIRE

1 point a été rajouté à l'ordre du jour :

⇨ **Délibération :** Devis pour maintenance défibrillateur.

Ordre du jour

⇒ **Délibération :** Proposition d'achat pour la maison de La Cour.
⇒ **Délibération :** Devis pour bornage concernant la maison de La Cour.
⇒ **Délibération :** Devis pour déplacement d'un citerneau et branchement eau potable pour la maison de La Cour.
⇒ **Délibération :** Lotissement de La Touche : bornage complémentaire à l'initial.
⇒ **Délibération :** Programme Local de l'Habitat soumis par Vitré Communauté. pour la période de 2021-2029.

Questions diverses

⇨ ***Approbation à l'unanimité du compte-rendu de la séance du 28/08/2023.***

⇨ 2023-09-62 : Proposition d'achat pour la maison Rue de La Cour

Mr Le Maire rappelle que lors de la séance du 15/05/2023, le Conseil avait décidé par 11 voix pour, 2 contre et une abstention de vendre la maison rue de La Cour.

Mr Le Maire informe qu'à ce jour un seul acquéreur a fait une proposition d'achat au prix de 125 000.00 € net vendeur afin de la réhabiliter. Ce bien d'environ 200 m² est cadastré section A N° 1263.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal décide par 10 voix pour, 2 voix contre et 1 abstention d'accepter l'offre d'achat pour un montant de 125 000,00 € nets vendeur et frais d'acquisition à charge de l'acquéreur et autorise le Maire à signer tous documents nécessaires à cette vente chez maître NICOLAZO

⇨ 2023-09-63 : Devis pour bornage concernant la maison Rue de La Cour

Mr LETORT quitte la salle pour cette décision

Mr Le Maire fait savoir au Conseil Municipal que dans le cadre de la vente de la maison de La Cour il est nécessaire d'effectuer un bornage.
Mr Le Maire présente le devis du Cabinet LEGENDRE :

Arnaud LEGENDRE
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
Successeur de G. GUYARD en 2010 et de L. AUBAULT en 2020
6, avenue d'Helmstedt - BP 50411 - 35504 VITRE Cedex
Tél : 02 99 75 30 61
Email : legendre.geometre-expert@orange.fr

DEVIS

Réf. Devis : 23.533
Date : 20/09/2023
Dossier : PAF23.228

COMMUNE DE SAINT JEAN SUR VILAINE
9 RUE DE RENNES
35220 SAINT-JEAN-SUR-VILAINE

Objet
SAINT JEAN SUR VILAINE - Rue de Rennes - Vente par la Commune

ADMINISTRATIF - SECRETARIAT:

Désignation	Montant HT €
Frais de consultation de l'Expert et de gestion du dossier (collecte des informations : titres de propriété, renseignements cadastraux,...) - Recherche d'archives (recherche de signatures sur plan, anciens Documents Modificatifs du Parcellaire Cadastral,...)	75,00
TOTAL ADMINISTRATIF - SECRETARIAT:	**75,00**

FONCIER MISSION n°1 : division de la parcelle cadastrée section A n°1263 en deux nouvelles parcelles :

Désignation	Montant HT €
Bornage de division	200,00
Fourniture de 2 repères à 20€ HT par repère	40,00
Document Modificatif du Parcellaire Cadastral	245,00
Plan de Bornage -Représentation fiscale	140,00
GEOFONCIER (obligations ordinales du 1er juillet 2010 www.geofoncier.fr): - opération de bureau : rapport de consultation préalable et intégration de données foncières au fichier national AURIGE (Archives Unifiées des Répertoires Informatiques des Géomètres Experts) : coordonnées RFU, dématérialisation des documents fonciers originaux)	37,50
- opération de terrain : rattachement au système RGF93-LAMBERT 93-CC48 par GNSS via le réseau TERIA temps réel	37,50
Indemnités de déplacement, tirages, correspondances et envois.	30,00
NOTA : le présent devis ne comprend pas la définition des limites périmétriques avec les propriétés riveraines exceptées les extrémités de la limite divisoire.	
TOTAL FONCIER MISSION n°1 :	**730,00**

FONCIER MISSION n°2 : Définition des limites avec les propriétés riveraines, parcelles A n°788 et n°1950 (2 sommets en orange sur le plan joint) :

Désignation	Montant HT €
Convocation des riverains (d'après les renseignements figurant au fichier cadastral) par lettre simple	9,50
Tenue d'une réunion de bornage et de reconnaissance de limites (réunion supplémentaire facturée au tarif de 110 € HT supplémentaire), la consultation des titres de propriété, la recherche de l'accord des parties, le recueil des observations des parties, la détermination et la matérialisation des limites	110,00
Relevé des bornes implantées et autres sommets définis, nécessaire à l'établissement du plan de bornage et de reconnaissance de limites	75,00
Report, les calculs, l'établissement du plan de bornage et de reconnaissance de limites	55,00
Etablissement du procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites (les relances éventuelles)	110,00
Fourniture de copies certifiées conformes du procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites	13,75
NOTA - PLUS VALUE : 45 € par acte de propriété non présenté obligeant la demande de copie d'acte à la conservation des hypothèques. NOTA : les missions FONCIER n°1 et n°2 sont indissociables. NOTA : les missions FONCIER n°1 et n°2 sont réalisées en une seule intervention.	
TOTAL FONCIER MISSION n°2 :	**373,25**

Conditions de Paiement :
Voir page suivante

Montant HT €	**1 178,25 €**
TVA (20,00%) €	**235,65 €**
Montant TTC €	**1 413,90 €**

Date de la commande : ...../...../.....
Signature (faire précéder de « Bon pour Commande ») :

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte à l'unanimité la proposition du Cabinet LEGENDRE d'un montant de 1 178.25 € H.T. (1 413.90 € T.T.C.) et autorise Mr Le Maire à signer le devis.

⇨ 2023-09-64 : Devis pour déplacement d'un citerneau et branchement eau potable pour la maison rue de La Cour

Mr Le Maire fait part au Conseil Municipal que VÉOLIA doit intervenir à la maison rue de La Cour pour le déplacement d'un citerneau et un branchement en eau potable.

Devis de VÉOLIA :

Numéro Azur : 0 969 323 529
Votre correspondant : M. Yoann LETORT (yoann.letort@veolia.com)

Désignation	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant H.T.	TVA
0 - Formalités pour les déclarations d'intervention de travaux (DICT) et permssion de voirie.	Ft	1,000	61,81	61,81	20,00
1 - Installation de chantier (amenée et replis de matériel et engins), y compris signalisation avec utilisation de panneaux.	Ft	1,000	50,57	50,57	20,00
3a - Tranchée à la pelle mécanique pour branchement, y copris dégagement de la conduite principale : jusqu'à 1,30 m de profondeur moyenne.	m3	3,000	28,10	84,30	20,00
3c - Plus-value au prix 3a et 3b pour évacuation des déblais excédentaires en décharge.	m3	2,000	11,24	22,48	20,00
12c - Apport de matériaux pour remblayer la tranchée, y compris le compactage par couches de 20 cm : Grave concassée 0/31,5.	m3	2,000	25,85	51,70	20,00
16c - Dispositif de branchements particuliers comprenant le percement de la canalisation Ø 150 mm, le collier de prise en charge, le robinet d'arrêt 114 de tour tout bronze, tout boulon inox, la bouche à clé complète ; l'ensemble pour le Ø nominal de branchement de Ø 25 mm.	u	1,000	138,24	138,24	20,00
19a - Fourniture et pose de canalisation de branchement en polyéthylène assemblé par raccord électrosoudé et en série 16 bars, y compris grillage bleu avec fil métallique largeur 0,20 m pour un Ø de 18/25 mm.	ml	5,000	6,74	33,70	20,00
21 - Douille purge pour compteur 15 mm ou 20 mm.	u	1,000	14,61	14,61	20,00
23a - Fourniture de compteur Ø 15 mm.	u	1,000	67,43	67,43	20,00
24a - Pose de compteur Ø 15 - 20 - 25 - 30 - 40 mm.	u	1,000	60,69	60,69	20,00
25a - Fourniture et pose support compteur avec robinet d'arrêt à raccord incorporé en amont et clapet anti-retour double purge en aval : Pour compteur Ø 15 mm.	u	1,000	48,33	48,33	20,00
26e - Fourniture et pose d'un regard en PVC type monobloc incongelable, pré-isolé, 1 m de profondeur, recouvert d'un tampon PVC, type Hydroplast ou équivalent, y compris terrassements, réglages et toutes sujétions.	u	1,000	107,89	107,89	20,00
31 -Plan de recolement avec situation des ouvrages (bouche à clé et regard compteur) par rapport à des points fixes et triangulations (précision classe A).	u	1,000	43,83	43,83	20,00
Montant H.T.				785,58	

Désignation TVA	Acompte H.T.	Montant H.T.	Taux	Acompte TVA	Montant TVA	Montant TTC
TVA à 20% acquittée sur les débits		785,58	20,00		157,12	942,70

Montant TTC	942,70 €

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte, à l'unanimité, le devis de VÉOLIA pour un montant de 785.58 € H.T. (942.70 € T.T.C.).

⇨ 2023-09-65 : Lotissement de La Touche 1ère tranche : bornage complémentaire à l'initial

Mr LETORT quitte la salle pour cette décision

Mr Le Maire informe le Conseil Municipal qu'un bornage complémentaire à l'initial doit être effectuer sur la 1ère tranche du lotissement de La Touche pour une mission d'implantation et de bornage de division des 2 macrolots SP *(spécifique)* 1 à 3 et PS 4 à 6.

Un devis complémentaire a été reçu du Cabinet LEGENDRE qui ont déjà effectué des travaux de bornage sur ce lotissement depuis le début.

Proposition du devis :

Arnaud LEGENDRE
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.
Successeur de G. GUYARD en 2010 et de L. AUBAULT en 2020
6, avenue d'Helmstedt - BP 50411 - 35504 VITRE Cedex
Tél : 02 99 75 30 61
Email : legendre.geometre-expert@orange.fr

DEVIS COMPLEMENTAIRE

Rét. Devis : 23.531
Date : 19/09/2023
Dossier : 23.516

Commune de SAINT JEAN SUR VILAINE
MAIRIE
35220 SAINT JEAN SUR VILAINE

Objet
SAINT-JEAN-SUR-VILAINE - Lotissement de la Touche - Tranche 1 - Bornage de division des macrolots SP 1 à 3 et SP 4 à 6

Désignation	Montant HT €
1. Mission d'implantation et de bornage de division des 2 macrolots SP 1 à 3 et SP 4 à 6 de la tranche 1 de l'opération comprenant : •Numérisation du projet •Calcul et implantation des lots (y compris la fourniture des bornes) •Elaboration des plans individuels des lots SP 1 à 3 etSP 4 à 6 •Etablissement du document d'arpentage de division : intégration au DA de la tranche 1 •Rebornage complet après travaux de mise en viabilité (1ère phase) •Livraison des documents (tirages papier, fichier informatique) •GEOFONCIER (obligations ordinales du 1er juillet 2010 www.geofoncier.fr) -opération de terrain : rattachement au système RGF93, -opération de bureau : rapport de consultation préalable et intégration des données foncières au fichier national AURIGE (Archives Unifiées des Répertoires Informatiques des Géomètres Experts) •Les indemnités de déplacement, tirages, correspondances et envois. **>> soit l'équivalent de 4 lots supplémentaires x 400 € HT/ lot**	1 600,00
Les clauses du devis 22.667 s'appliquent également au présent devis (mission n°2 et échéancier)	

Conditions de Paiement :
Voir page suivante

Montant HT €	1 600,00 €
TVA (20,00%) €	320,00 €
Montant TTC €	1 920,00 €

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte, à l'unanimité, le devis du Cabinet LEGENDRE pour un montant de 1 600.00 € H.T. (1 920.00 € T.T.C.).

⇨ 2023-09-66 : Proposition de révision du Programme de l'Habitat soumis par Vitré Communauté pour la période 2024-2029

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants, portant sur la procédure de révision du PLH ;
Vu la délibération n°2021_191 du Conseil d'Agglomération de Vitré Communauté en date du 8 juillet 2021 décidant d'engager la procédure du nouveau Programme Local de l'Habitat (2024-2029) ;
Vu la délibération n°2023_154 du Conseil d'Agglomération de Vitré Communauté en date du 6 juillet 2023 arrêtant le Programme Local de l'Habitat n°3 (2024-2029) et validant les trois phases du document, à savoir le diagnostic, les orientations et le programme d'action ;
Considérant les documents annexés à la délibération : le diagnostic territorial, les orientations et le programme d'actions,
Considérant que la révision du PLH doit être soumise pour avis au vote du conseil municipal de ce jour pour respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Mr Le Maire expose au Conseil Municipal que le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'actions en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 46 communes de Vitré Communauté, pour la période 2024-2029. Il s'inscrit dans les obligations de la loi Climat et Résilience.

La révision du PLH a été élaborée en concertation étroite avec les communes, l'Etat et les membres des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage.
Il se compose :

-d'un diagnostic,
-d'un document d'orientations,
-et d'un programme d'actions en deux volets (thématique et territorial) détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs.

Le diagnostic fait notamment apparaître :

- **Une dynamique démographique en demi-teinte, dans un contexte économique très dynamique** : des enjeux sur le logement des actifs ;
- **Des parcours résidentiels qui se diversifient mais une offre qui peine à se diversifier** en dehors de Vitré et des publics en difficulté de logement ;
- **Un marché globalement accessible mais sélectif** sur certaines communes ou certains produits logements
- Des actions fortes sur le **parc existant** mais des enjeux qui demeurent
- **Des modèles d'urbanisme qui évoluent, et qui interrogent les pratiques**
- Des acquis à conserver en termes de **partenariat et d'animation** de la politique locale de l'habitat

Le diagnostic territorial a abouti à la définition d'une territorialisation de l'agglomération, qui se traduit en matière d'habitat par une variété de marchés immobiliers et des enjeux différenciés. La philosophie de cette territorialisation est de prévoir un développement résidentiel des secteurs cohérent avec leurs spécificités en termes d'attractivité et de développement économique et de lutter contre le décrochage des communes fragiles. L'objectif est de réduire les écarts de développement observés sur la période récente pour rééquilibrer les dynamiques.

Les 5 secteurs identifiés sont les suivants :

- **Une ville centre** qui concentre l'ensemble des services et équipements, attirant ainsi une mixité de population (jeunes, personnes âgées, cadres, etc.). Le marché y est ainsi actif avec un parc dont l'occupation se renouvelle fortement ;
- **Une frange ouest** du territoire, soumise à l'influence de la métropole rennaise, avec un marché dynamique ;
- **Un secteur centre**, avec une dynamique activée par la proximité de la ville centre et des axes de transport ;
- Un groupe de communes qui constitue le **secteur intermédiaire** avec des territoires aux évolutions moins dynamiques, parfois contrastées et irrégulières ;
- **Le secteur nord-sud** qui concentre les communes les plus éloignées de la ville centre, qui présentent un risque de fragilisation et pouvant connaitre des difficultés.

A partir de ce diagnostic, le PLH3 définit **quatre orientations stratégiques** :

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux ;
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien ;
3. Contribuer à la trajectoire ZAN ;
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux.

Déclinées en 13 actions :

Orientation stratégique	N° de l'action	Action
1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux	1	Organiser et développer une offre à destination des contrats courts
	2	Appuyer la production de logements locatifs sociaux
	3	Développer les différents produits d'accession sociale à la propriété
	4	Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins spécifiques
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne
	6	Accompagner la rénovation, l'amélioration du parc existant
3. Contribuer à la trajectoire ZAN	7	Mieux connaitre les opérations réalisées sur un foncier vertueux et mieux les financer
	8	Territorialisation de la production de l'offre nouvelle : insuffler une trajectoire de baisse de la consommation et mettre en place un outil de suivi annualisé
	9	Favoriser et accompagner la réalisation d'études opérationnelles d'aménagement urbain (et notamment à l'échelle de l'ilot)
	10	Sensibiliser, informer, accompagner
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux	11	Renforcer les outils de pilotage et d'animation du PLH
	12	Observatoire de l'habitat et du foncier
	13	Poursuivre et renouveler la Délégation des aides à la pierre

Le scénario de développement retenu pour répondre aux besoins en logements répond à :

- **Une croissance démographique globale de 0,8%/an,** différenciée entre les cinq secteurs de la territorialisation et la polarité de certaines communes.
- **Une évolution de la taille des ménages** : **-0,46 %/ an**, soit 2,28 personnes par ménage à l'horizon 2029, compte tenu des perspectives de vieillissement important qui vont s'accentuer.
- **Une évolution des résidences secondaires et des logements vacants** : c'est l'hypothèse d'une réduction du nombre logements vacants qui est retenue, contrairement à ce qui s'est passé sur la période récente. L'objectif est en effet d'aller dans le sens de la zéro artificialisation nette et de produire des logements avec les ressources existantes du territoire. Le volume de remise sur le marché de logements vacants sera affiné avec les communes en fonction des potentiels de chaque territoire.
- **Un renouvellement** : **disparition de 55 logements par an**, notamment sous l'effet du développement des opérations de renouvellement urbain (démolition – reconstruction).

Ces hypothèses d'évolution sur les différents paramètres qui fondent les besoins en logements aboutissent à un besoin de 3 180 logements pour les 6 années du PLH.

La répartition territoriale de cette production est prévue ainsi :

- **56% de la production sur les 4 pôles, soit 1 780 logements en 6 ans** dont : 31% sur Vitré (soit 985 logements), 15% sur Châteaubourg (soit 475 logements), 6% sur Argentré-du-Plessis (soit 195 logements) et 4% sur La Guerche-de-Bretagne (soit 125 logements).
- **44% de la production sur les autres communes, soit 1 400 logements, dont :** 16% sur les communes du secteur Intermédiaire, 14% sur les communes du secteur Centre, 8% sur les communes du secteur Ouest et 6% sur les communes du secteur Nord et Sud.

Cet objectif correspond à une moyenne annuelle de l'ordre de 530 logements par an dont 22% en logements locatifs sociaux (publics et privés), territorialisés à la commune, et 28% d'accession aidée.

Seule 43% de la production de logements est envisagée en extension urbaine. La majorité de la production se réalisera donc sans consommation foncière, conformément à la loi Climat et résilience, via des opérations de densification ou de renouvellement urbain. Pour la commune de St-Jean-Sur-Vilaine le nombre de logements estimé est de 10 constructions qui pourraient voir le jour en densification et renouvellement urbain sur une période de 6 ans soit 1,67 par an.

Le montant pour Vitré Communauté représenterait près de **10 855 000 €** (dont 10 150 000 € en investissement) pour la mise en œuvre de cette **feuille de route** ambitieuse sur toute la durée du **PLH n°3 2024-2029**.

L'atteinte des objectifs sera suivie par le biais de ma mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

Suite à la saisine de Vitré Communauté, les communes ainsi que le Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré chargé du SCOT rendent un avis sur la révision arrêtée dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au Conseil d'Agglomération pour amender en tant que de besoin le projet de révision du PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH n°3 sera proposé au Conseil d'Agglomération pour adoption.

En cas de demande de modification(s) par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, décide d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du PLH.

⇨ 2023-09-67 : Devis pour maintenance du défibrillateur

Mr Le Maire informe le Conseil Municipal que le défibrillateur qui se trouve à la salle des sports n'est plus en état de marche et qu'il faut changer les électrodes et la batterie.

N'ayant pas de contrat de maintenance pour ce matériel, 2 devis ont été reçus en Mairie pour la maintenance et les consommables.

- ***Entreprises « Au Cœur Vaillant » et GAMAFORM***

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de retenir le devis de l'entreprise « Au Cœur Vaillant » pur un montant de 506.00 € H.T. (607.20 € T.T.C) et autorise Mr Le Maire à signer le devis.

QUESTIONS DIVERSES

- ⇨ Vestiaires du terrain de football : prévoir une solution pour amélioration des vestiaires.
- ⇨ Information : La Commission Permanente du Conseil Départemental a octroyé à la Commune une subvention de 8 375.00 € concernant la mise en place de signalisation pour passage piétons rue de l'église et une subvention de 8 375.00 € concernant l'aménagement de sécurité rue de l'église.
- ⇨ Sous-Préfecture de Fougères : Retour d'un avis favorable de la commission de sécurité concernant la salle des sports suite à une visite le 24 août 2023.
- ⇨ Réunion : le jeudi 05/10/2023 à 18h00 concernant le projet de cellules commerciales.
- ⇨ Vœux du Maire : le vendredi 12 janvier 2024 à 19h00.

Prochain Conseil Municipal le lundi 23 octobre 2023 à 20h30

Levée de la séance à 22h05.