

Compte-rendu de la séance du jeudi 19 mai 2022
Extrait du registre des délibérations du conseil municipal
de la commune nouvelle de RIVES-DU-COUESNON
Département d'Ille-et-Vilaine

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf mai à dix-neuf heures et trente minutes, le conseil municipal légalement convoqué par Monsieur LEBOUVIER David, Maire de la commune de Rives-du-Couesnon, s'est réuni à la salle des fêtes de Saint-Marc-sur-Couesnon.

Date de la convocation et de l'affichage : 13 mai 2022

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

Présents (15) :

M.	LEBOUVIER	David
Mme	CORNÉE	Christelle
M.	LÉONARD	Gilbert
Mme	GILLETTE	Corinne
M.	PRIGENT	Joël
Mme	GEORGEAULT	Valérie
Mme	PIGEON	Véronique
M.	BLIN	Jean-Yves

M.	TUROCHE	Bernard
M	ROYER	Didier
Mme	CHARRAUD	Isabelle
M	LEMOINE	Loïc
M.	FROC	Dominique
Mme	CORNEC	Chrystèle
M	GODEUX	Wilfrid

Absents excusés (7) dont (5) pouvoirs :

Monsieur ERARD Joseph.

Monsieur PASQUET Christian.

Madame CHARRAUD Isabelle a donné pouvoir à Didier ROYER.

Monsieur JALLOIN Ludovic a donné pouvoir à Corinne GILLETTE.

Madame FAVREAU Lorane a donné pouvoir à David LEBOUVIER.

Monsieur CHAPELLE Mathieu a donné pouvoir à Joël PRIGENT.

Madame DELAUNAY Fiona a donné pouvoir à Valérie GEORGEAULT.

Absentes (5) :

Madame ROGER Ramatoulaye.

Monsieur VALLÉE Jean-François.

Madame ANDRE BENOUAHADA Marine.

Madame TEILLAIS Emmanuelle.

Madame KAZUMBA Lelu.

-à désigner un secrétaire de séance. *Mme CORNEC Chrystèle est désignée secrétaire de séance.*

-pour ceux qui étaient présents lors de la réunion du 31 mars 2022 à se prononcer sur la rédaction du procès-verbal des délibérations de cette séance et à signer le feuillet de clôture du registre des délibérations.

Le procès-verbal du conseil municipal du 28 avril 2022 est adopté à l'unanimité.

Le conseil municipal adopte l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR :

Aménagement/Urbanisme/Foncier :

1-ZAC de la Prairie : approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain de la tranche 2.

Finances :

2-ZAC de la Prairie :

-commercialisation des lots.

-réalisation d'un emprunt

3-Assainissement :

-décisions modificatives

-contrat pour la gestion des ouvrages d'assainissement communaux

4-Avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la micro-crèche.

5-Avenant au CCAP de la maîtrise d'oeuvre pour la réhabilitation et l'extension du presbytère de Saint-Georges-de-Chesné – HTAG.

6-Passage de la nomenclature M14 à la nomenclature M57.

7-Gestion des amortissements : non application du prorata temporis.

Affaires scolaires et périscolaires :

8-Etudes pré-opérationnelles pour le projet de restructuration scolaire et périscolaire : actualisation du scénario retenu.

Décisions du maire

Questions diverses.

1- ZAC de la Prairie : approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrain de la tranche 2

Monsieur le Maire rappelle que les travaux de viabilisation de la ZAC sont en cours et en vue de la commercialisation de la tranche 2 (la tranche 1 ayant été réalisée en 2012), il convient de se doter d'un cahier des charges de cessions de terrains (CCCT) spécifique pour cette zone.

La loi ELAN et son décret d'application n° 2019-481 du 21 mai 2019 a supprimé le caractère obligatoire de l'approbation du CCCT par l'exécutif de la personne publique compétente pour créer la ZAC.

Le CCT :

- a pour objet de déterminer les prestations que l'Aménageur fournit à l'acquéreur du terrain concerné
- fixe les droits et les obligations souscrits par l'acquéreur (entre autres, l'acquéreur devra déposer son permis de construire dans un délai d'1 mois à compter de la signature du compromis de vente; la construction devra être achevée dans un délai de 18 mois)

Annexé au CCT la charte chantier propre

Le conseil municipal prend acte du CCCT de la ZAC de la Prairie (tranche 2) sans l'approuver.

2- DCM2022.5.52 ZAC DE LA PRAIRIE : COMMERCIALISATION DES LOTS

Monsieur le Maire rappelle qu'afin de répondre à une demande croissante de logements, la commune de Rives-du-Couesnon a décidé d'étendre l'urbanisation de la ZAC de la Prairie en une 1^{ère} Tranche de commercialisation, composée de 16 lots pour une superficie de 7 758 m² réalisée en 2011, ayant pour vocation première d'accueillir des constructions à usage d'habitation de types maisons individuelles mixant également avec de l'habitat intermédiaire ou de petits collectifs.

La Tranche 2 de commercialisation est située au Sud-ouest de St Jean-sur-Couesnon, d'une superficie cessible totale de 19 557 m² pour 35 lots répartis comme suit :

3 lots (N°1-01, N°1-08 et N°1-19) d'une surface de 1 097 m² mis en dation ;

2 lots (N°1-14 et N°1-23) d'une surface de 2 878 m² mis à disposition de Fougères Habitat pour y construire des logements locatifs.

La superficie restant à commercialiser d'une superficie de 15 631 m² regroupe 30 lots libres de constructeurs à vocation d'habitat ou tout autre usage conformément au dossier de réalisation de la ZAC de la Prairie. (Phrase que David a ajoutée).

Le respect des dispositions du Cahier Des Charges De Cession de Terrain (CCCT) constituera une clause suspensive à la vente.

La commission urbanisme et habitat propose de retenir en priorité les demandes des futurs acquéreurs résidant Rives-du-Couesnon et par ordre chronologique,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le dossier de création de la ZAC de la Prairie par délibération du 8 février 2008 ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de la Prairie par délibération du 17 février 2009 ;

Vu le budget Annexe de la ZAC de la Prairie ;

Vu l'avis de la commission urbanisme et habitat réunie le 14 avril 2022 ;

Vu la saisine de France domaine en date du 17 mai 2022 ;

Vu la saisine du Service des Impôts de Vitré en vue du calcul de la TVA sur marge.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

DECIDE la commercialisation de 30 lots libres de constructeurs de la tranche 2 de commercialisation selon les principes et modalités d'attribution définis ci-dessus ;

FIXE les prix des lots comme suit :

n° du lot	superficie en m ²	Prix/m ² HT	TVA sur marge	Prix de vente HT	Taux de la TVA	Prix TTC avec application de la TVA sur marge
1-16	278	106,12 €	5 628,67 €	29 500,00 €	19,08%	35 128,67 €
1-17	278	106,12 €	5 628,67 €	29 500,00 €	19,08%	35 128,67 €
1-18	278	106,12 €	5 628,67 €	29 500,00 €	19,08%	35 128,67 €
1-12	386	101,04 €	7 423,26 €	39 000,00 €	19,03%	46 423,26 €
1-13	411	94,89 €	7 398,86 €	39 000,00 €	18,97%	46 398,86 €
1-24	412	94,66 €	7 397,89 €	39 000,00 €	18,97%	46 397,89 €
1-31	424	101,42 €	8 186,18 €	43 000,00 €	19,04%	51 186,18 €
1-30	462	93,07 €	8 149,09 €	43 000,00 €	18,95%	51 149,09 €

1-32	467	95,29 €	8 444,21 €	44 500,00 €	18,98%	52 944,21 €
1-11	469	94,88 €	8 442,26 €	44 500,00 €	18,97%	52 942,26 €
1-09	470	93,62 €	8 341,28 €	44 000,00 €	18,96%	52 341,28 €
1-07	480	95,83 €	8 731,52 €	46 000,00 €	18,98%	54 731,52 €
1-21	480	94,79 €	8 631,52 €	45 500,00 €	18,97%	54 131,52 €
1-22	480	94,79 €	8 631,52 €	45 500,00 €	18,97%	54 131,52 €
1-29	481	91,48 €	8 330,54 €	44 000,00 €	18,93%	52 330,54 €
1-20	498	90,36 €	8 513,95 €	45 000,00 €	18,92%	53 513,95 €
1-02	504	93,25 €	8 908,10 €	47 000,00 €	18,95%	55 908,10 €
1-10	533	87,24 €	8 779,79 €	46 500,00 €	18,88%	55 279,79 €
1-06	535	91,59 €	9 277,84 €	49 000,00 €	18,93%	58 277,84 €
1-35	551	85,30 €	8 862,22 €	47 000,00 €	18,86%	55 862,22 €
1-03	567	85,54 €	9 146,61 €	48 500,00 €	18,86%	57 646,61 €
1-04	607	84,02 €	9 607,57 €	51 000,00 €	18,84%	60 607,57 €
1-05	617	84,28 €	9 797,81 €	52 000,00 €	18,84%	61 797,81 €
1-15	620	87,10 €	10 194,88 €	54 000,00 €	18,88%	64 194,88 €
1-34	622	86,82 €	10 192,93 €	54 000,00 €	18,88%	64 192,93 €
1-27	633	82,15 €	9 782,19 €	52 000,00 €	18,81%	61 782,19 €
1-25	652	79,75 €	9 763,65 €	52 000,00 €	18,78%	61 763,65 €
1-28	661	80,18 €	9 954,86 €	53 000,00 €	18,78%	62 954,86 €
1-33	780	71,79 €	10 438,72 €	56 000,00 €	18,64%	66 438,72 €
1-26	946	65,54 €	11 476,70 €	62 000,00 €	18,51%	73 476,70 €

DIT que la TVA sur marge est appliquée sur le prix HT ;

DIT que les frais de notaire sont à charge de l'acquéreur du lot ;

AUTORISE Monsieur le Maire ou M. Erard Joseph à signer les avants contrats et actes de vente auprès de Me Blanchet, notaire à Fougères et toutes les pièces administratives afférentes à la présente décision notamment les Cahiers des Charges de Cession de Terrain de chaque lot.

2- ZAC DE LA PRAIRIE : REALISATION D'UN EMPRUNT BANCAIRE

M. le Maire rappelle que :

- Le Crédit Agricole
- La Banque postale
- Le Crédit Mutuel de Bretagne
- La banque des territoires

Ont été sollicitées pour un emprunt bancaire de 1 500 000 €.

M. le Maire fait part de l'unique offre reçue en mairie dans les délais impartis par la Banque Postale :

Principales caractéristiques du contrat de prêt

Montant accordé: 1 200 000,00 €

Durée du contrat de prêt : 15 ans

Taux d'intérêt annuel : index EURIBOR 3 mois, assorti d'une marge de +0,79 %

Echéances d'amortissement et d'intérêts : périodicité trimestrielle

Commission d'engagement de 0.10% du montant du prêt

Monsieur le Maire ayant délégation prendra sa décision au vu de l'avis du conseil municipal.

3- DCM2022.5.53 ASSAINISSEMENT : DECISIONS MODIFICATIVES

Monsieur le Maire explique qu'en vue de régulariser la reprise de l'exercice antérieur et l'intégration d'une échéance annuelle supplémentaire (non payée en 2020) pour le remboursement de l'emprunt contracté auprès

de l'agence de L'eau Loire-bretagne (n°110404202) pour un montant total de 13 662.22 € imputé au compte 167 (emprunts et dettes assorties de conditions particulières), il convient de procéder aux décisions modificatives suivantes :

Désignation	dépenses	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
D 001 «Déficit antérieur report »		+3 237.36
D 167 « Autres dettes »		+14 000.00
D 2031 Etudes	-17 237.36	

3- ASSAINISSEMENT : CONTRAT POUR LA GESTION DES OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT COMMUNAUX

Pour rappel la Commune dispose de plusieurs systèmes d'assainissement :

Commune déléguée de St Georges du Chesné:

- ✓ Un réseau d'assainissement
- ✓ Une station de type Lagunage
- ✓ Deux postes de refoulement

Commune déléguée de Vendel :

- ✓ Un réseau d'assainissement
- ✓ Un poste de refoulement

Commune déléguée de St Mars sur Couesnon :

- ✓ Un réseau d'assainissement,
- ✓ Une station de type Filtres plantés de roseaux

Commune déléguée de St Jean sur Couesnon :

- ✓ Un réseau d'assainissement,
- ✓ Une station de type Boues activées
- ✓ Un poste de refoulement

M. le Maire ayant délégation prendra sa décision au vu de l'avis du conseil municipal.

4- DCM2022.5.54 AVENANT N°1 AU MARCHE DE MAITRSIE D'ŒUVRE POUR LA REALISATION DE LA MICRO-CRECHE.

Monsieur le Maire explique qu'un avenant à la maitrise d'œuvre des travaux de la micro-crèche doit être pris par délibération en vue de renoncer à l'application de la révision des prix stipulée à l'article 8.4 « modalités de révision » du CCAP.

Le montant du solde est de 904.13 € HT soit 1 084,96 € TTC

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la maîtrise d'œuvre des travaux de la micro-crèche passé avec Mme Loussouarn.

5-DCM2022.5.55 AVENANT AU CCAP DE LA MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REHABILITATION ET L'EXTENSION DU PRESBYTERE DE SAINT-GEORGES-DE-CHESNE – HTAG

Vu le marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation et l'extension du presbytère de Saint-Georges-de-Chesné, commune déléguée de Rives-du-Couesnon, conclu avec le cabinet Désirs d'Espaces, architecte mandataire, notifié le 9/05/2019,

En vue de simplifier le mandatement des honoraires, Monsieur le Maire propose un avenant à la maîtrise d'œuvre DEAR afin de supprimer la retenue de garantie applicable à la maîtrise d'œuvre dans le cadre du marché signé en 2019 et indiquée au chapitre 2. « Prix et règlements des comptes » sachant que cette clause n'est pas censée s'appliquer sur un marché de prestations intellectuelles.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'avenant n°1 à la maîtrise d'œuvre passé avec le cabinet Désirs d'Espaces, architecte mandataire afin de supprimer la retenue de garantie applicable à la maîtrise d'œuvre dans le cadre du marché signé en 2019 et indiquée au chapitre 2. « Prix et règlements des comptes ».

6-DCM2022.5.56 PASSAGE DE LA NOMENCLATURE M14 A LA NOMENCLATURE M57

Vu l'article 106 III de la loi n°2015-9941 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) qui dispose que les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent, par délibérations de l'assemblée délibérante, adopter le cadre fixant les règles budgétaires et comptables M57 d'ores et déjà applicable aux métropoles ;

Vu l'avis favorable du comptable,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

DECIDE pour le budget principal de la commune ainsi que pour ses budgets annexes tenus en comptabilité M14, d'appliquer par anticipation la nomenclature M57 abrégée à compter du 1^{er} janvier 2023.

7-- DCM2022.5.57 GESTION DES AMORTISSEMENTS : NON APPLICATION DU PRORATA TEMPORIS.

Par délibération n°2022.5.56 du 19.05.2022, le conseil municipal a décidé l'application de la nomenclature M57 pour le budget communal et les budgets annexes, à compter du 1^{er} janvier 2023.

La mise en place de la nomenclature comptable et budgétaire M57 implique de fixer le mode de gestion des amortissements des immobilisations.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

Dans le cadre de l'application du référentiel M57, le conseil municipal, compte tenu du caractère non significatif sur la production de l'information comptable, **DECIDE** de ne pas appliquer le prorata temporis.

Ce traitement dérogatoire s'applique pour l'ensemble des catégories d'immobilisations

8-ETUDES PRE-OPERATIONNELLES POUR LE PROJET DE RESTRUCTURATION SCOLAIRE ET PERISCOLAIRE : REFLEXION SUR LE SCENARIO

Mme Cornée, adjointe référente de la commission aux affaires scolaires et périscolaires rend compte de la réunion RESCOPERI du 17.05.2022 et présente l'actualisation du scénario retenu.

○ *Ordre du jour :*

- 1) Restitution du travail participatif (RESCOPERI)
- 2) Visite de l'école de St Jean, ALSH et garderie
- 3) Réflexion sur la mutualisation des espaces, des matériels et sur les flux

2 sous-groupes ont listé les espaces et matériels, puis ont défini de façon individuelle s'ils étaient ou non mutualisables pour ensuite collectivement placer ces espaces et matériels sur la plan du site existant dans le cadre du scénario 3 (prendre de la hauteur avec conservation du parking) retenu par le conseil municipal.

Le dernier sous-groupe a travaillé sur les flux en les listant, en précisant les conditions de bon fonctionnement de façon individuelle pour ensuite

collectivement matérialiser ces flux sur la plan du site existant dans le cadre du scénario 3 (prendre de la hauteur avec conservation du parking)

- La poursuite de ce travail est prévue mardi 24 mai avec la restitution des réflexions des sous-groupes, la comparaison des points communs et des points divergents en vue d'établir un pré-programme de l'opération.

DECISIONS DU MAIRE

Monsieur le Maire rend compte de ses décisions :

1- DCM 2022/3/1 du 09/02/2022

Considérant l'intérêt d'aménager une rampe d'accès au parking de l'église de Saint-Marc-sur-Couesnon, commune déléguée de Rives-du-Couesnon,

Monsieur le Maire décide de retenir l'offre de l'entreprise GALLE TP, 2 les landes de Lessard, 35140 Saint-Jean sur Couesnon, en vue de créer une rampe d'accès sur le parking de l'église de Saint-Marc-sur-Couesnon, commune déléguée de Rives-du-Couesnon pour un montant de 3 280 € HT soit 3 936 € TTC.

2- DCM 2022/3/2 du 16/02/2022

Considérant la la nécessité de réaliser un branchement au réseau d'eaux usées dans la rue des artisans à Saint-Georges de Chesné, commune déléguée de Rives-du-Couesnon,

Monsieur le Maire décide de retenir l'offre de l'entreprise STGS, 22 rue des Grèves, 50307 Avranches en vue de réaliser un branchement au réseau d'eaux usées dans la rue des artisans à Saint-Georges de Chesné, commune déléguée de Rives-du-Couesnon pour un montant 2 323.52 € HT soit 2 788.22 € TTC.

3- DCM 2022/6/1 du 10/03/2022

Considérant l'obsolescence des tablettes actuelles ne permettant pas d'utiliser ce nouveau service,

Monsieur le Maire décide de retenir l'offre de l'entreprise SEGILOG (société actionnaire de BERGER-LEVRAULT), rue de l'Eguillon, ZI route de Mamers, 72400 LA FERTE BERNARD pour l'acquisition de 4 tablettes en vue de la mise en service de la solution BL enfance pour la somme de 1 240.12 € HT soit 1 488.14 € TTC.

4- DCM 2022/6/1 du 17/05/2022

Monsieur le Maire décide de confier la mission de coordination relative aux opérations d'aménagement et de décoration intérieure de l'ancien presbytère de Saint-Georges-de-Chesné, commune déléguée de Rives-du-Couesnon à Morgane FRAGA, 6 rue du Coteau, 35 380 BETTON comme suit :

-réalisation des phases 1 à 3 (études/ACT/DET) (tranche ferme) : **4 864 €HT**

-conseil pour le logo et réunions supplémentaires (tranche conditionnelle) : **816 €HT**

Total de **5 680 € HT**

La séance est levée à 22h00

Prochaine réunion du conseil municipal jeudi 16 juin à 19h30 à la salle des fêtes de Saint-Marc-sur-Couesnon.