

Conseil Municipal

Séance du 16 juin 2025

L'an deux mil vingt-cinq le seize juin à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Patrick CHENAIS, Maire de MUEL.

Etaient présents : CHENAIS Patrick, *Maire*, MORICE Anne-Marie, MEANCE Alain, BEDEL Pierrick, CARDINAL Françoise, *adjoints*, GILLET Isabelle, LEPRETRE Nathalie, GUILLARD Frédéric, ROSSELIN Elodie, BRIAND Claude, JOLIVET Jean-Philippe,

Etaient absents : LE VAILLANT Nicolas, LESEC Sylvie, TROCHU Pierre,
Madame MORICE Anne-Marie a été élu secrétaire de séance.

Date de convocation : 10 juin 2025

Nombre de conseillers en exercice : 14

Présents : 11 - **Votants** : 11

N° 2025 - 32

Monsieur le Maire fait part au conseil du renouvellement de l'adhésion à BRUDED (Bretagne rurale et urbaine pour un développement durable) pour l'année 2025. La commune est adhérente depuis 2006. L'association BRUDED permet notamment de mettre en réseau les collectivités afin qu'elles puissent partager leurs expériences et leurs initiatives de développement durable. Le montant de la participation est de 315.52 € (0,34 € par 928 habitants).

Thème :

Environnement

Objet : Adhésion à
BRUDED 2025

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité

- décide de confirmer son adhésion à l'association BRUDED
- décide de verser la participation de 315.52 € pour l'année 2025.
- autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à cette participation

N° 2025 - 33

Monsieur le Maire fait part de la demande de Monsieur et Madame MASSOT Robert et Claudine en vue d'acquérir un terrain communal appartenant à la commune, sise la « Ville es Yonnais » et cadastré ZN 24 pour une superficie de 93 m² au prix de 0.50 € le m².

Thème : **Domaine et patrimoine**

Objet : **Vente terrain communal - Parcelle ZN 24**

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- décide de vendre le terrain cadastré ZN 24 pour une superficie de 93 m² à Monsieur et Madame MASSOT Robert et Claudine au prix de 0.50 € le m²
- choisit Maître VACHON Béatrice, notaire à MONTFORT SUR MEU pour la rédaction de l'acte,
- précise que les frais de notaire et éventuellement de géomètre inhérents à cette vente seront à la charge totale de Monsieur et Madame MASSOT Robert et Claudine
- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et toutes pièces se rapportant à cette affaire.

N° 2025 - 34

Monsieur le Maire fait part de la demande de Monsieur GIRAULT Romain en vue d'acquérir un terrain communal appartenant à la commune, sise la « la Ville Haute » et cadastré ZP 11 pour une superficie de 61 m² au prix de 0.50 € le m².

Thème : **Domaine et patrimoine**

Objet : **Vente terrain communal - Parcelle ZP 11**

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- décide de vendre le terrain cadastré ZP 11 pour une superficie de 61 m² à Monsieur GIRAULT Romain au prix de 0.50 € le m²
- choisit Maître VACHON Béatrice, notaire à MONTFORT SUR MEU pour la rédaction de l'acte,

- précise que les frais de notaire et éventuellement de géomètre inhérents à cette totale de Monsieur GIRAULT Romain
- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et toutes pièces se rapportant :

N° 2025 - 35

Thème : Locations
Objet : Avenant au bail 27, rue de Brocéliande

Monsieur le Maire fait part au conseil que le bail du commerce « le Bon Ami » sis 27, rue de Brocéliande va être repris par Madame ROY Camille à compter du 1^{er} juillet 2025. La future repreneuse souhaite ajouter une activité au commerce en y ajoutant la sous location de 2 chambres en hébergement d'itinérance à la nuitée. Madame ROY demande également qu'une franchise de loyer soit appliquée pour le mois de juillet et août le temps de mettre en place son activité.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré (9 pour, 2 abstentions)

- autorise Monsieur le Maire à signer un avenant au bail en y ajoutant la sous location de 2 chambres en hébergement d'itinérance à la nuitée, il sera précisé que le montant de la sous location des chambres ne devra pas dépasser le montant du loyer de l'habitation sur une année,
- accepte l'octroi d'une franchise de loyers sur le mois de juillet et août 2025,
- choisit Maître VACHON Béatrice, notaire à MONTFORT SUR MEU pour la rédaction de l'avenant,
- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de vente et toutes pièces se rapportant à cette affaire.

N° 2025 – 36

Thème : Décisions budgétaires
Objet : Décisions modificatives n°3 – Budget commune

Monsieur le Maire fait part au conseil qu'il est nécessaire d'effectuer une décision modificative (virement de crédits) sur le budget Commune.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- approuve la décision modificative suivante :

Budget commune – Décision modificative n° 3

- DI compte 2041511 OP OFNI : + 1 000 €
- DI compte 2313 OP 139 : - 1 000 €

N° 2025 - 37

Thème : Personnel
Objet : Création d'un poste d'Adjoint Technique (24/35^{ème})

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L.313-1 du code général de la fonction publique, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services en mentionnant sur quel(s) grade(s) et à quel niveau de rémunération il habilite l'autorité territoriale à recruter.

Monsieur Le Maire propose :

Considérant la nécessité de créer 1 emploi permanent compte tenu de la nature des besoins de la collectivité.

- *la création d'un emploi permanent d'adjoint technique à temps non complet (24/35^{ème}) pour l'exercice des fonctions d'agent des services techniques polyvalent (bâtiment- espaces verts) à compter du 1^{er} septembre 2025*

Cet emploi pourra être pourvu par un fonctionnaire de catégorie C de la filière technique, au grade d'Adjoint Technique.

En cas de recrutement infructueux de fonctionnaire, les fonctions pourront être

exercées par un contractuel relevant de la catégorie C dans les conditions fixées à l'article L. 332-8 2° ou L. 332-14 du Code général de la fonction publique. Il devra dans ce cas justifier d'une expérience professionnelle dans le secteur du bâtiment et des espaces verts.

Le traitement sera calculé par référence à l'échelon. Enfin le régime indemnitaire instauré par délibération n° 2018-53 du 04 septembre 2018 est applicable.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- d'adopter la proposition de Monsieur le Maire de créer un poste permanent d'Adjoint Technique,
- de modifier le tableau des emplois
- d'inscrire au budget 2025 les crédits correspondants
- que les dispositions de la présente délibération prendront effet au 1^{er} septembre 2025
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

N° 2025 - 38

Thème :

Intercommunalité

Objet : Plan Local de l'Habitat 2025 – 2030

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5214-16 à L5214-22,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4-I et ses articles R 302-2 à R 302-13-1,

Vu la délibération n°2016/050/MAM en date du 10 mai 2016 arrêtant le projet Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°2016/152/MAM en date du 08 décembre 2016 par laquelle le conseil communautaire a approuvé le PLH 2017-2022 de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban,

Vu la délibération n°2023/003/MAM en date du 14 février 2023 approuvant l'élaboration d'un nouveau PLH et la prorogation du PLH de 2017-2022 de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban jusqu'au 8 février 2025,

Vu le porter à connaissance de l'Etat établi le 24 octobre 2023 relatif au Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération n°2025/038/PaG en date du 8 avril 2025 approuvant les orientations et les objectifs du projet de PLH,

Vu la délibération n°2025/039/PaG du Conseil communautaire du 8 avril 2025, arrêtant le projet de PLH 2025-2030 de la Communauté de Communes Saint-Méen Montauban.

Considérant que le projet de PLH 2025-2030 doit être soumis pour avis au vote du conseil municipal de XXXXXXXX.

Considérant que le conseil municipal dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception des documents du PLH, afin de rendre un avis.

Monsieur le Maire expose : Le Programme Local de l'Habitat adopté pour la période 2017-2022, par délibération du Conseil communautaire le 08 décembre 2016, puis prolongé pendant deux années, prendra fin en février 2025. Par délibération n°2023/003/MAM du 14 février 2023, le conseil communautaire a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH.

Conformément à l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH doit définir, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes de la politique communautaire en matière d'habitat, visant à :

- répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- améliorer la performance énergétique de l'habitat,
- assurer l'accessibilité, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, via une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ce troisième PLH s'inscrit dans le cadre d'une politique du logement ambitieuse, partagée par l'ensemble des communes, pour répondre à la diversité des besoins, aux enjeux et aux défis de développement d'un territoire attractif, solidaire, respectueux de l'environnement. Il constitue le document cadre organisateur de la politique intercommunale de l'habitat sur la période 2025-2030. Il prend en compte les évolutions législatives et réglementaires ainsi que les documents de référence : le SCOT, le Plan Départemental de l'Habitat, le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées... Il a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que le PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés. Le PLH comporte :

- un **diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire,
- des **orientations stratégiques**,
- un **programme d'actions thématique**, détaillé et opérationnel, et **territorialisé** (par commune).

A partir du diagnostic (réalisé par le cabinet CERUR) et en s'appuyant sur un partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, le PLH détermine quatre orientations stratégiques, déclinées en treize actions, telles que suivant :

ORIENTATION N°1 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux besoins et les parcours résidentiels

1. Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande et à la tension du marché HLM
2. Développer l'offre locative privée
3. Renouveler la politique d'accession aidée à la propriété

ORIENTATION N°2 : Favoriser la transition vers un modèle résidentiel fondé sur la qualité du bâti et la sobriété foncière

4. Amplifier l'amélioration de l'habitat existant
5. Repérer et traiter les situations d'habitat indigne
6. Créer les conditions pour faciliter la production de logements au sein de l'enveloppe existante
7. Favoriser des logements vertueux, attractifs, désirables et évolutifs

ORIENTATION N°3 : Mieux répondre aux populations aux besoins «spécifiques»

8. Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins de courte durée
9. Répondre aux besoins des seniors et des personnes en situation de handicap
10. Améliorer la réponse aux personnes défavorisées
11. Contribuer à l'accueil des gens du voyage

ORIENTATION N°4 : Renforcer l'animation de la mise en œuvre du PLH

12. Mettre en place un dispositif de gouvernance adapté pour la mise en œuvre et l'évaluation de la politique habitat
13. Observatoire de l'habitat et du foncier

Ce programme d'action thématique est complété par des fiches communales qui précisent :

- Des éléments de diagnostic ;
- Les objectifs de production de logements notamment ;
- Une cartographie avec les zonages du document d'urbanisme, les projets à venir, les potentiels fonciers et les logements vacants ;

- Un détail sur les projets de logements à venir.

Le budget total du PLH sur ses six années s'élève à 3 930 894 €, soit une moyenne de 24€/an/hab.

Monsieur le Maire rappelle qu'à la suite à la saisine de la Communauté de Communes, les Communes ainsi que l'établissement public chargé de l'élaboration du SCOT (Syndicat mixte du Pays de Brocéliande) sont invités à rendre un avis sur le projet arrêté du PLH, dans un délai de deux mois, conformément à l'Article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Au vu de ces avis, une nouvelle délibération sur le projet du PLH sera prise par le Conseil communautaire, puis transmise au Préfet, pour un passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour sollicitation d'un avis. Après transmission de l'avis/des demandes motivées de modifications, le PLH (modifié le cas échéant) sera proposé au Conseil communautaire pour une adoption finale.

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que le PLU communal doit être compatible avec le PLH. Dans le cas contraire, si le PLU n'est pas compatible alors il devra être modifié ou révisé dans un délai de 3 ans après l'adoption du PLH. Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de donner un avis favorable au projet de PLH.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal (6 avis favorable, 5 abstentions) :

- émet un avis favorable au projet pré-arrêté de PLH 2025-2030 arrêté de la Communauté de Communes Saint Méen Montauban ;
- autorise Monsieur le Maire à transmettre cet avis à la Communauté de Communes dans les meilleurs délais.

Délibérations 2025 – 32 à 38

CHENAIS Patrick		LE VAILLANT Nicolas	
MORICE Anne-Marie		LEPRETRE Nathalie	
MEANCE Alain		ROSSELIN Elodie	
BEDEL Pierrick		LESEC Sylvie	
CARDINAL Françoise		BRIAND Claude	
GUILLARD Frédéric		JOLIVET Jean-Philippe	
GILLET Isabelle		TROCHU Pierre	