

Procès-verbal de la réunion du conseil municipal Séance du 24 novembre 2022

L'an 2022, le 24 novembre à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. PILARD Jean-François, Maire.

Présents : M. PILARD Jean-François, Maire, Mmes : BOURHIS Isabelle, LE HEN Nathalie, LE NAGARD Marie-Dominique, ROLLAND Bérénice, MM : BALAIS Cyril, GORRE Onen, TEILLARD Louis, TULANE Jean, TULANE Loïc

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme JUSTAL Maryline à M. GORRE Onen, Mme POINTET Pauline à Mme BOURHIS Isabelle, M GUINARD Pierre à M. BALAIS Cyril

Absent(s) : Mme DESSE Florence et M. CARPENTIER Alexandre

Nombre de membres

- En exercice : 15
- Présents : 10

Date de la convocation : 18/11/2022

Secrétaire de séance : M. BALAIS Cyril

Ordre du jour

2022_09_01 Approbation du Procès-verbal du conseil municipal du 03 novembre 2022

M. le Maire propose au Conseil Municipal l'adoption du procès-verbal de la séance du 3 novembre 2022.

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

- adopte le procès-verbal de la séance du 3 novembre 2022

A l'unanimité (pour : 11 contre : 0 abstentions : 0)

Arrivée d'Isabelle BOURHIS

2022_09_02 Projet de réhabilitation de l'ancienne maison « Martin » 4 venelle de Bellevue en micro-crèche et de l'ancienne ferme de Bellevue en logements et

résidence d'artistes : Autorisation de lancement de la consultation pour la désignation de la maîtrise d'œuvre

M. le Maire rappelle les délibérations 2022_04_01 et 2022_04_02 validant le recours au Conseil en Urbanisme Partagé du Pays des Vallons de Vilaine pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour les projets :

- D'étude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la réhabilitation/évolution de l'ancienne ferme de Bellevue et de ses abords
- et
- De Réhabilitation d'un bâtiment communal en vue de l'accueil d'une micro-crèche

Il précise que lors de la séance du 6 octobre dernier avait été mentionné la proposition de l'AMO (Conseil en Urbanisme Partagé du Pays des Vallons de Vilaine), dans le cadre du projet de rénovation de la ferme de Bellevue et de la maison dite « Martin », de recourir à la procédure de marchés publics qu'est l'Accord-Cadre, qui permet davantage de souplesse, notamment au regard des différentes temporalités de projets sur le secteur Bellevue, et ce, avec un prestataire unique.

L'AMO présente à l'assemblée l'intérêt de la procédure de l'Accord-Cadre :

- Intervenir sur un ensemble bâti constitué de plusieurs opérations de rénovation/réhabilitation (au moins 2) et présentant des aspects/spécificités techniques communes
- Permettre une réhabilitation en plusieurs étapes, nécessitant une adaptation de l'intervention au fur et à mesure que la connaissance du bâti se précise et que la programmation se précise
- Rechercher et garantir une cohérence et une harmonie d'ensemble au plan architectural, environnemental, technique et paysager
- Eviter les coûts, les délais et la lourdeur liés à la passation de plusieurs marchés (sur le choix du MOE notamment)

C'est donc :

- un instrument de planification et d'assouplissement de la commande publique / une alternative intéressante au marché à tranches en cas de difficultés à préciser les besoins en amont et pour des opérations de temporalités différentes
 - Une convention «cadre» confiée à un prestataire unique (mono-attributaire) qui offre l'avantage d'une réelle continuité d'intervention
 - Un outil de programmation et d'ajustement de la réponse à tous les objectifs de la programmation notamment au cours du premier marché de l'accord-cadre, ainsi que des conditions d'acquisition des prestations de maîtrise d'œuvre

M. le Maire rappelle également l'enjeu fort de démarche d'écoconstruction / éco-réhabilitation sur ce secteur de Bellevue.

Ainsi, au regard des enjeux environnementaux des opérations et dans le respect du cadre légal et réglementaire et des principes de liberté d'accès à la commande publique, de transparence des procédures et d'égalité de traitement des candidats, Il est proposé de s'orienter vers un choix **de procédure adaptée restreinte, sans remise de prestations, organisée en deux phases** :

- **phase 1** : sélection, parmi les candidatures reçues, de trois candidats minimum à cinq candidats maximum admis à remettre une offre,
- **phase 2** : remise des offres et auditions. À l'issue des auditions, le maître d'ouvrage sélectionnera l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pour le marché.

- Les critères retenus pour le jugement des offres seront pondérés de la manière suivante :

Critères	Pondération
<p>1-Prix des prestations (critère quantitatif)</p> <p>Évalué de la manière suivante :</p> <p>Le montant de l'offre la moins-disante qui servira de référence pour la notation des autres offres suivant la formule ci-après :</p> <p>Note du candidat = 30 x montant de l'offre la moins-disante / montant de l'offre du candidat</p>	30.0 %
<p>2-Valeur technique (critère qualitatif)</p>	70.0 %
<p>2.1-Pertinence de la méthodologie proposée par le candidat pour l'exécution des missions prévues à la convention de l'accord-cadre et pertinence de la compréhension des contraintes, de la problématique, des objectifs (développement durable et soutenabilité des projets notamment) et des enjeux (protection de l'environnement, approche coût global notamment) ; modalités de la concertation proposées. Il sera apporté une attention particulière à l'appropriation de la commande et la contextualisation de la note par rapport aux interventions et la convention de l'accord-cadre.</p>	40.0 %
<p>2.2-Qualité, compétence et expérience (fournir les CV) des membres de l'équipe mobilisée aux côtés du chef de projet, et affectés à la mission. Pertinence de la répartition des tâches entre les membres au sein de l'équipe et la coordination entre les membres pour le bon déroulement de l'étude. Sensibilité, expérience et compétences de l'équipe à l'écoconstruction/réhabilitation, au développement durable, à l'écologie</p>	30.0 %

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

- autorise le lancement de la consultation pour le choix de la maîtrise d'œuvre
- valide les modalités susvisées dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancienne maison « Martin » 4 venelle de Bellevue en micro-crèche et de l'ancienne ferme de Bellevue en logements et résidence d'artistes

A l'unanimité (pour : 13 contre : 0 abstentions : 0)

2022_09_03 Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la construction d'une médiathèque : Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La commune de PANCE souhaite étudier la possibilité de construire une médiathèque au sein de sa centralité. Les premières réflexions autour de ce projet s'inscrivent dans un projet plus global de reconquête de centre-bourg.

L'étude urbaine globale et transversale, réalisée en 2018/2019, a permis de définir les premiers éléments de programmation et de spatialisation d'une médiathèque, ainsi qu'un prédimensionnement du projet de construction du bâtiment enveloppe pouvant accueillir ce programme sur le site de l'ancienne ferme de Bellevue.

Pendant, la réflexion autour du projet a connu une évolution : la commune envisage le portage d'un projet avec de nouveaux éléments de programme. Le site de l'ancienne ferme de Bellevue ne correspondant plus à cette évolution, la commune souhaite mettre à disposition un foncier communal situé en entrée ouest du bourg, à proximité immédiate du bâtiment de la mairie, de l'ancienne ferme de Bellevue, de l'école et de la place centrale. Le choix du site est stratégique pour permettre de trouver un lien et une synergie entre les activités des différents équipements de la commune et les espaces publics du centre-bourg.

En parallèle à ce projet, et pour répondre à une ambition forte pour le développement culturel de la commune, les élus de Pancé souhaitent porter une réflexion sur la faisabilité (au sein du même site), d'un projet d'auditorium – en option à la présente convention.

La commune souhaite confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin d'être accompagnée dans la phase programmatique et la conduite de son projet en assurant la bonne prise en compte des principes retenus pour la reconquête du centre-bourg.

Dans ce cadre, les partenaires techniques et financiers seront particulièrement mobilisés, étant précisé que l'assistance à maîtrise d'ouvrage également à caractère transversale prendra aussi appui sur l'expertise et l'ingénierie existante apportée par le partenariat.

La présente convention est établie afin de préciser les missions réalisables par le SM du Pays des Vallons de Vilaine pour le compte de la Commune de Pancé, en matière **d'assistance à maîtrise d'ouvrage** pour le projet de **construction d'une médiathèque sur un site en entrée ouest du bourg**.

La convention a pour objet la définition d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à caractère technique pour la réalisation d'une étude de préprogrammation et de faisabilité en vue de la réalisation du nouvel équipement.

La surface du site dédié au projet de construction est d'environ **3983 m²**. Ceci étant, afin de prendre en compte la globalité du projet de renouvellement urbain, l'accompagnement attendu porte sur un périmètre élargi à la rue du Tertre Gris, l'entrée ouest du bourg et l'amorce du site de la mairie.

Pour rappel, le SM du Pays des Vallons de Vilaine dispose de la compétence urbanisme et d'une habilitation statutaire (1) l'autorisant à réaliser la prestation objet de la présente convention.

(1) « **le conseil et l'assistance des collectivités** qui en font la demande, dans les domaines de **l'urbanisme** (planification, urbanisme réglementaire et opérationnel, maîtrise foncière) et de **l'habitat** ;

Nature de l'assistance :

La mission, objet du présent marché, est une mission d'assistance au maître d'ouvrage, découpée en plusieurs phases pouvant se croiser ou se chevaucher. Pour l'ensemble des étapes techniques énoncées ci-après, la mission comprend **une assistance générale d'aide à la décision** du maître d'ouvrage et à la **coordination des intervenants extérieurs**, en particulier :

- Aide à l'analyse de la problématique, du contexte, des besoins et à la définition du préprogramme,
- Evaluation des objectifs à atteindre,
- Aide à l'analyse de la viabilité et des implications d'ordre économique et organisationnel du projet,
- Aide au maintien de la globalité et de la qualité du projet par la définition d'un préprogramme et l'élaboration d'une esquisse.

L'assistance à maîtrise d'ouvrage proposée couvre différentes interventions et comprend les prestations et tâches suivantes :

1) Analyse du contexte large, du site et de son environnement et du cadre réglementaire / « Comprendre le territoire » et « Percevoir le site »

2) Définition du préprogramme global à l'échelle du site / « Percevoir le site »

3) Elaboration de scénarios d'évolution du bâtiment, composition urbaine, paysagère, architecturale et environnementale – esquisses test / « ... et Imaginer »

4) Approche architecturale du projet / « ... et Imaginer »

5) Approche financière de l'opération

6) Autres prestations (en option) :

Option 1 : Visites opérationnelles

Option 2 : Etude de faisabilité technique et économique en vue la réalisation d'un auditorium

Le SM du Pays des Vallons de Vilaine facture ses prestations à la Commune au prix forfaitaire de 350 € (trois cent cinquante Euros) la demi-journée d'assistance.

La présente convention est établie pour la durée des missions prévues à l'article III. Celle-ci est estimée globalement à **20 semaines**.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à la majorité :

- Décide de faire appel au Conseil en Urbanisme Partagé du Pays des Vallons de Vilaine pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le projet : **Etude pré-opérationnelle et de faisabilité en vue de la construction d'une médiathèque avec option auditorium**, dans les conditions susmentionnées.

A la majorité (pour : 8 contre : 0 abstentions : 5)

2022_09_04 Acquisition de la parcelle ZS 40 – carrefour de la Tirelais – Bignon Gémier – Bouvetière : autorisation de signature de la promesse d'achat via la SAFER

M. le Maire rappelle qu'un emplacement réservé inscrit au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour objet de créer un cheminement piétonnier du chemin de la Tirelais CR 125 au CR 124, du Bignon Gémier à la Bouvetière ; corrélativement par délibération n° 2021_06_04, le Conseil Municipal décidait d'acquérir pour un montant de 1 693 € auprès des propriétaires vendeurs (Indivision Aulnette) la parcelle ZS 40, d'une surface de 5 664 m². Il est précisé à nouveau que ladite parcelle cesse d'être exploitée.

M. le Maire informe l'assemblée que la SAFER a exercé son droit de préemption sur ce bien et poursuit les objectifs ci-après rentrant dans le cadre de l'article L 143-2 du Code Rural : 2° La consolidation d'exploitations afin de permettre à celles-ci d'atteindre une dimension économique viable au regard des critères du schéma directeur régional des exploitations agricoles et l'amélioration de la répartition parcellaire des exploitations existantes, dans les conditions prévues à l'article L.331-2.

Conformément à l'article L 143 -3 du Code Rural, cette décision est motivée par la SAFER, ainsi : Dans une commune à forte activité d'élevage où les demandes de restructuration parcellaire des exploitations agricoles sont nombreuses mais peuvent difficilement être satisfaites en raison de l'étroitesse du marché foncier agricole et de la concurrence des usages du foncier, une intervention de la SAFER Bretagne, permettre une amélioration du parcellaire des exploitations agricoles du secteur des biens en vente, l'une, par exemple, dont le siège d'exploitation est au lieu-dit « La Motte » en THOURIE, spécialisée en production laitière, bovine et porcine et qui souhaite améliorer son parcellaire et sa viabilité économique, en augmentant ses capacités de production fouragère.

Préalablement à l'attribution de ce bien, un appel à candidatures a été lancé par la SAFER dans les conditions prévues à l'article R 142-3 du Code Rural.

La commune de Pancé a candidaté à l'attribution d'une partie de ce bien conformément au projet de cheminement piétonnier susmentionné.

Les instances de la SAFER ont informé par courrier qu'elles avaient retenu la candidature de la commune de Pancé à l'attribution de la parcelle ZS 40, pour partie, sous réserve de l'accord des Commissaires du Gouvernement ; et transmis une promesse d'achat.

M. le Maire propose à l'assemblée de l'autoriser à signer la promesse unilatérale d'achat au prix de 1 362.15 € et charges accessoires de 480 € environ.

Les frais de géomètre pour l'emprise prévue pour une largeur de 8,50 m sur toute la longueur du côté ouest de la parcelle ZS 40, seront à la charge de la commune à hauteur de 50 %.

Il précise qu'il est demandé que soit annexée à la promesse unilatérale d'achat la résiliation du bail en cours, la parcelle n'étant plus exploitée par le locataire actuel.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Autorise le Maire à signer la promesse unilatérale d'achat, dans les conditions susmentionnées

A l'unanimité (pour : 13 contre : 0 abstentions : 0)

Départ de Nathalie LE HEN (pouvoir à Marie-Dominique LE NAGARD)

2022_09_05 Historisation de la commune de Pancé : devis

Mme ROLLAND Bérénice, 1^{ère} adjointe, rappelle le travail d'enquête effectué par Mme Nina Polnikoff, scénariste en interprétation du patrimoine, du 2 au 11 octobre dernier dans le cadre du projet de parcours d'interprétation : projet de collecte, d'écriture et de partage de mémoire du patrimoine de la commune, notamment au travers de nos anciens.

Afin de concrétiser ce travail retraçant l'histoire de la commune, des propositions de signalétiques urbaines ont été présentées aux élus.

Il est proposé à l'assemblée de valider le devis de l'entreprise JEZEQUEL PUBLICITE pour la réalisation de 6 panneaux d'interprétation, pour un montant de 9 692 € HT et le devis de la graphiste Chiara BUCCHERI pour un montant de 2 710 € HT pour la création et réalisation d'illustrations sur panneaux et carnets de route.

Le Conseil Municipal, après délibération, à l'unanimité :

- valide les devis susvisés

A l'unanimité (pour : 13 contre : 0 abstentions : 0)

2022_09_06 Revitalisation du centre bourg – Construction d'un bâtiment de commerces et aménagement de la place centrale – Marché de travaux avenants

L'entreprise COLAS titulaire du lot n°2 (Terrassement – VRD – aménagement extérieur) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value dans le cadre de réseaux EP complémentaires et plus-value granit et pour la mise en conformité accessibilité places PMR. Le montant de cette dernière s'élève à + 23 042.13 € HT, sur un montant initial du marché établi à 213 691.22 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°2 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise GCA titulaire du lot n°4 (Maçonnerie-béton armé) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value (soubassement – Réseaux EP / AEP – relevés complémentaires). Le montant de cette dernière s'élève à + 1 375.77 € HT, sur un montant initial du marché établi à 232 777.13 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°4 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise MIROITERIE DE LA MÉE, titulaire du lot n°7 (Menuiseries extérieures - serrurerie) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value (Ajout finition thermolaquée pour garde-corps extérieurs et d'une moins-value (diminution hauteur habillage bois – divers remplacements). Le montant de ces dernières s'élève à + 1 936.80 € HT, sur un montant initial du marché établi à 113 064.00 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°7 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise SAS LE COQ titulaire du lot n°8 (Cloisons - Plafonds) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une moins-value (Suppression membrane étanchéité en doublon avec entreprise BILHEUDE). Le montant de cette dernière s'élève à – 2 782.00 € HT, sur un montant initial du marché établi à 72 196.71 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°4 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise VSA Aménagement titulaire du lot n°9 (Parois frigorifiques) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une moins-value. Le montant de cette dernière s'élève à – 556.79 € HT, sur un montant initial du marché établi à 16 467.93 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°9 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise BERGOT PERCEL titulaire du lot n°10 (Menuiseries intérieures) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value (diverses modifications sur finitions). Le montant de cette dernière s'élève à + 1 395.00 € HT, sur un montant initial du marché établi à 47 262.00 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°10 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise ART SOL titulaire du lot n°12 (Revêtement de sol - Faïence) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value (carrelage et modification format faïence) et d'une moins-value (suppression plinthes carrelées). Le montant de ces dernières s'élève à + 318.46 € HT, sur un montant initial du marché établi à 232 777.13 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°12 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise SAS MARGUE titulaire du lot n°13 (Peinture – Nettoyage de chantier) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value (suite modifications finitions sur menuiseries intérieures). Le montant de cette dernière s'élève à + 308.00 € HT, sur un montant initial du marché établi à 10 971.30 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°13 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

L'entreprise JOLIVE ELEC titulaire du lot n°14 (Electricité) a adressé au maître d'œuvre, une demande de prise en compte d'une plus-value (Alimentations supplémentaires et divers remplacements + Pose et fourniture d'une alarme anti-intrusion). Le montant de cette dernière s'élève à + 4 905.37 € HT, sur un montant initial du marché établi à 40 099.16 € HT.

Cette proposition d'avenant n°1, pour le lot n°14 est soumise à l'approbation du conseil municipal ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, approuve les propositions d'avenants des lots susvisés relatifs aux travaux de viabilisation du lotissement Les Petits Champs.

Le Maire est autorisé à signer les avenants correspondants.

A l'unanimité (pour : 13 contre : 0 abstentions : 0)

Le secrétaire de séance,
M.BALAIIS Cyril



Le Maire,
M. PILARD Jean-François

