



**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 30 NOVEMBRE 2023**

Nombre de conseillers en exercice :	19	L'an deux mille vingt-trois, le jeudi trente novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de SAINTE-FLAIVE-DES-LOUPS étant réuni au lieu ordinaire de ses séances après convocation légale, sous la Présidence de Monsieur Patrice PAGEAUD, Maire.
De présents :	17	
De pouvoirs :	2	
De votants :	19	
Convocation du :	21/11/2023	
M. Christophe PAJOT a été nommé secrétaire de séance		Étaient présents : M. Patrice PAGEAUD, Mme Emmanuelle BOUTOLLEAU, M. Fabien DUDIT, Mme Josiane NATIVELLE, Mme Annie VILASECA, M. Ludovic CHETANNEAU, M. Joël PERROCHEAU, Mme Agathe CHIFFOLEAU, Mme Aurélie BATAIS, M. Dominique BESSON, Mme Isabelle PAJOT, M. Grégoire TERTRAIS, Mme Coralie LECOINTRE, M. Christophe PAJOT, M. Michel BILLY, Mme Béatrice SEGRETIN, Mme Noémie SOULARD.
		Absents excusés : M. Jean-Charles GRANGER, M. Laurent POUPLIN.
		Pouvoirs donnés : M. Jean-Charles GRANGER à M. Christophe PAJOT ; M. Laurent POUPLIN à M. Dominique BESSON.

1. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE PRÉCÉDENTE

Le procès-verbal de la séance du 26 octobre 2023 est approuvé à l'unanimité.

2. DÉCISIONS PRINCIPALES DU MAIRE ENTRE LE 26 OCTOBRE ET LE 30 NOVEMBRE 2023

Conformément aux articles L.2122-22 et L.2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal a donné, lors des séances du 26 mai 2020 et 23 juillet 2020 délégation au Maire pour prendre certaines décisions :

COMPTABLES :

Signature de 2 devis auprès de l'entreprise VLOK :

- pour la location d'une nacelle (réparations du plafond de la salle de tennis de table). Montant : 174,51 € HT.
- pour la location d'une nacelle (installation des décorations de Noël). Montant : 706,59 € HT.

Signature de 2 devis auprès de l'entreprise SIGNAUD GIROD :

- pour l'achat de panneaux de signalisation pour le parc de la Chênaie. Montant : 377,40 € HT.
- pour l'achat de stock pour les panneaux de signalisation. Montant : 381,95 € HT.

Signature d'un devis auprès de l'entreprise BODET CAMPANAIRE pour le remplacement du moteur de volée de la cloche de l'église. Montant : 2 200,00 € HT.

Signature d'un devis auprès de l'entreprise VALOT TP pour travaux d'aménagement de voirie la place du Commerce (devant les logements locatifs sociaux). Montant : 15 287,72 € HT.

Signature d'un devis auprès de la charcuterie SOULET pour les vœux du maire aux élus et au personnel (base de 70 convives). Montant : 1 128,00 € HT.

Signature d'un devis auprès de l'entreprise MIP pour le remplacement du rideau métallique de protection de la supérette.
Montant : 4 160,00 € HT.

Signature d'un devis auprès de l'entreprise AJS pour le remplacement de la carte et du moteur de ventilation du local de l'agence immobilière. Montant : 1 150,00 € HT.

Signature d'un devis auprès de la pépinière BOUTIN pour plantation de chênes au parc de la Chênaie.
Montant : 1 190,00 € HT.

Signature d'un devis auprès du géomètre BRETAUDEAU pour la division parcellaire de la parcelle ZC 226 (à La Barre).
Montant : 720,00 € HT.

DROIT DE PRÉEMPTION :

Arrêté portant exercice du droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section 211 AD 220 d'une superficie de 95 M². Montant de l'acquisition : 93 000€ frais d'agence inclus — offre identique à celle de l'acquéreur initial.

RENONCIATIONS :

Immeuble bâti sur terrain propre situé rue de la Louvetière d'une superficie de 30 M². Prix de vente 9 000 €.

Immeuble bâti sur terrain propre situé 2, La Petite Chauvière d'une superficie de 1 940 M². Prix de vente 274 300 €.

3. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DES ACHARDS

3.1 PROCÈS-VERBAL CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22.11.2023

Monsieur le Maire donne lecture des principaux points abordés lors des deux derniers conseils communautaires. Ceux-ci n'appellent pas d'observations particulières de l'assemblée.

3.2 RENOUVELLEMENT ADHÉSION GROUPEMENT DE COMMANDE VOIRIE

Monsieur le Maire indique que le groupement de commande relatif aux travaux d'entretien et de réparation de la voirie arrive à terme le 31.12.2023. Il est proposé de renouveler l'adhésion de la commune à celui-ci.

Monsieur le Maire donne lecture de la convention qui rappelle le périmètre du futur groupement : travaux d'entretien et de réparation de la voirie, assainissement, balayage mécanique et curage.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 5211-9 et L 5211-10,

Vu l'article L2113-6 du Code de la commande publique concernant les groupements de commandes,

Considérant les besoins de la Commune de Sainte-Flaive-des-Loups, de la Communauté de Communes et de plusieurs communes du territoire du Pays des Achards en matière d'accord-cadre à bons de commandes pour les travaux de curage, d'entretien, de balayage, de réparation de voirie et assainissement,

Considérant la proposition de convention de constitution d'un groupement de commandes et proposant de nommer la Communauté de Communes en qualité de coordonnateur,

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal :

– **APPROUVE** la convention de groupement de commandes entre la Communauté de Communes du pays des Achards, la commune de Sainte-Flaive-des-Loups et les communes adhérentes pour la passation d'accord-cadre à bons de commande pour les travaux de curage, d'entretien, de balayage, de réparation de voirie, d'assainissement.

– **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer ladite convention.

4. FINANCES ET RESSOURCES HUMAINES

4.1 — RAPPORT D'ANALYSE DES OFFRES RELATIF À LA MAÎTRISE D'ŒUVRE DU PROJET D'EXTENSION DU PÔLE COMMERCIAL ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Monsieur le Maire présente au conseil municipal le rapport d'analyse des offres relatif au marché de maîtrise d'œuvre du projet d'extension du pôle commercial et construction de logements.

Après analyse des 9 dossiers régulièrement déposés sur la plateforme dématérialisée, l'offre de l'entreprise BAUMANN ARCHITECTURE est classée comme offre la mieux-disante avec une note de 90,41/100 au regard des critères précisés dans le règlement de consultation.

Le montant du marché s'élève à 130 300 € HT pour un taux de 8,69 %, inférieur de 3,60 % à l'estimation initiale réalisée par le maître d'ouvrage.

Vu le code de la Commande Publique et notamment ses articles L 2430-1 à L 2432-2 ;

Vu le rapport d'analyse des offres présenté par Monsieur le Maire,

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal :

- **DÉLIBÉRÉ** favorablement pour le rapport d'analyse des offres présenté par Monsieur le Maire dans le cadre de cette consultation,
- **RETIENT** l'offre du cabinet d'architectes BAUMANN Architecture, mandataire de l'équipe pluridisciplinaire (BAUMANN- MARCHAND BODIN — ACTIS INGÉNIERIE — ALS) offre la mieux-disante, pour un montant de 130 300 € HT au taux de 8,69 %,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir.

4.2 — PROJET D'EXTENSION DU PÔLE COMMERCIAL ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : SOLLICITATION D'UNE SUBVENTION DANS LE CADRE DU PDLA

Monsieur le Maire rappelle que la commune peut bénéficier du programme d'aide du département intitulé « Programme départemental Logement Aménagement ». 2 projets ont bénéficié d'un premier soutien : la construction des 4 logements sociaux et l'aménagement des abords de la Mairie pour un montant de 84 744 €. Le plafond de subvention de ce programme partie travaux étant de 100 000 €, 15 256 € restent mobilisables.

Monsieur le Maire ajoute que dans le cadre d'études portant sur les thématiques du programme précédemment présenté, le Département peut également accompagner financièrement ce genre de prestation. Dans ce cadre, un taux de subvention de 50 % d'une dépense subventionnable maximale de 30 000 € HT peut être appliqué. Le marché de maîtrise d'œuvre approuvé dépassant ce plafond, il propose au conseil municipal de solliciter 15 000 € auprès du Département.

L'estimation prévisionnelle de ce projet au 30.11.2023 s'établit ainsi à :

Nature des travaux/Missions	Montant HT
INGÉNIERIE Maîtrise d'œuvre — bureaux techniques — SPS — Études techniques préalables	150 000 €
Marché de Travaux	1 500 000 €
Éclairage public, extension électrique, communications électroniques (sous MO SyDEV)	40 000 €
Extension réseaux AEP (sous MO Vendée Eau)	15 000 €
Divers et prestations connexes	100 000 €
TOTAL	1 805 000 €

Le plan de financement en date du 30.11.2023 s'établit ainsi à :

Financements	Montant	Taux
DSIL 2024 PRÉFECTURE DE VENDÉE	200 000 €	
Conseil Départemental de la Vendée — PDLA ÉTUDES ET TRAVAUX	30 256 €	
Autofinancement	1 574 744 €	
TOTAL	1 805 000 €	100,00 %

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal :

- **DÉLIBÈRE** favorablement pour solliciter auprès des services départementaux une subvention d'un montant de 30 256 € (études et travaux) dans le cadre du programme P.D.L.A afin de réaliser son projet de réalisation d'extension de l'aménagement urbain et paysager de la Place du commerce.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir dans le cadre de ce dossier.

4.3 — PRESTATIONS LIÉES À LA PAIE : CONVENTION AVEC LE CENTRE DE GESTION

Monsieur le Maire rappelle que les bulletins de paie des agents et des élus sont réalisés par le Centre de Gestion de la Vendée. La convention actuelle est éteinte au 31.12.2023.

Monsieur le Maire présente la future convention qui serait conclue pour une durée d'un an à compter du 1^{er} janvier 2024.

Elle est renouvelable annuellement par tacite reconduction, dans la limite d'une durée maximum de cinq années, renouvellements inclus.

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal de se prononcer favorablement sur le renouvellement de l'adhésion aux prestations réalisées par le Centre de la Gestion de la Vendée auprès de la commune. Il rappelle que le coût de chaque bulletin est inférieur à 7 € car la commune a opté pour une dématérialisation complète.

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal :

- **DÉLIBÉRÉ** favorablement pour renouveler à compter du 01.01.2024 son adhésion au service de prestations dématérialisées de la paie du Centre de Gestion de la Vendée,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir dans le cadre de ce dossier dont la convention idoine.

5. URBANISME ET TRAVAUX

5.1 — AMÉNAGEMENT DES ABORDS DE LA MAIRIE — AVENANT 1 LOT 2

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de ce projet un avenant s'avère nécessaire au lot « espaces verts ». Les prestations complémentaires envisagées sont les suivantes : raccord de clôture en limite périphérique, remblaiement, engazonnements supplémentaires, mise en place de piquets châtaigniers, scellement de panneaux d'information.

MONTANT MARCHE INITIAL : 62 506,03 € HT

MONTANT AVENANT 1 : 7 052,30 € HT

MONTANT MARCHE SUITE AVENANT 1 : 69 558,33 € HT correspondant à une augmentation de 11,28 %.

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal :

- **DÉLIBÈRE** favorablement pour l'avenant 1 du Lot 2 relatif au projet de réaménagement des Abords de la Mairie aux conditions suivantes :

MONTANT MARCHE INITIAL : 62 506,03 € HT

MONTANT AVENANT 1 : 7 052,30 € HT

MONTANT MARCHE SUITE AVENANT 1 : 69 558,33 € HT correspondant à une augmentation de 11,28 %.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir dans le cadre de ce dossier.

5.2 — RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE LA MAIRIE — AVENANT 2 LOT 2

Monsieur le Maire précise que dans le cadre de ce projet un avenant s'avère nécessaire au lot « électricité ». La prestation complémentaire envisagée est la suivante : modification du câblage existant pour mise en place de deux commandes d'éclairage.

MONTANT MARCHE INITIAL : 10 450,00 € HT

MONTANT AVENANT 1 : 630,40 € HT

MONTANT AVENANT 2 : 627,51 € HT

MONTANT MARCHE SUITE AVENANT 2 : 11 707,91 € HT correspondant à une augmentation de 12,04 %.

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le Conseil Municipal :

- **DÉLIBÈRE** favorablement pour l'avenant 2 du Lot 2 relatif au projet de rénovation énergétique de la Mairie aux conditions suivantes :

MONTANT MARCHE INITIAL : 10 450,00 € HT

MONTANT AVENANT 1 : 630,40 € HT

MONTANT AVENANT 2 : 627,51 € HT

MONTANT MARCHE SUITE AVENANT 2 : 11 707,91 € HT correspondant à une augmentation de 12,04 %.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents à intervenir dans le cadre de ce dossier.

5.3 – CESSIION D'UN DÉLAISSÉ DE VOIRIE A LA GUINERIE

Monsieur le Maire précise que les propriétaires des parcelles cadastrées ZE 74 et 75 l'ont sollicité afin d'acquérir un délaissé de voirie jouxtant leur seule propriété. Cette acquisition leur permettrait notamment de résoudre des problématiques techniques liées à l'assainissement et rejet pluvial et de valoriser l'existant.

Monsieur le Maire précise que la portion de parcelle objet de la vente n'a plus de fonction de desserte à l'heure actuelle, aucun impact sur la voirie ne serait donc constaté en cas de cession.

Monsieur le Maire rappelle la réglementation qui spécifie que : les délaissés de voirie constituent des parcelles qui faisaient préalablement partie du domaine public routier et pour lesquelles existe un déclassement de fait, lorsque des rues, voies ou impasses ne sont plus utilisées pour la circulation.

À cet égard, le Conseil d'État a précisé qu'un délaissé de voirie communale perd de facto « son caractère d'une dépendance du domaine public routier » (CE, 27 septembre 1989, n° 70653).

Aussi, il n'y a pas lieu de procéder dans ce cas à une enquête publique préalable au déclassement, tel que prévu par l'article L141-3 du code de la voirie routière.

Dans l'hypothèse où une commune souhaiterait procéder à la vente d'un délaissé de voirie, il convient pour celle-ci de veiller à respecter les dispositions de l'article L112-8 du code de la voirie routière qui prévoit un droit de priorité aux riverains de parcelles déclassées. En l'occurrence, les acquéreurs sont les seuls riverains de la parcelle déclassée.

Cette transaction entre dans le champ d'application de ces règles. La surface concernée avant arpentage serait d'environ 230 M² afin de respecter l'alignement à la voirie existante.

Monsieur le Maire propose un prix de cession à hauteur de 10 € le M² conforme à des projets similaires et récents hors agglomération. Les frais de notaire et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.

Vu l'article L112-8 du code de la voirie routière,

Vu l'avis des Domaines notifié le 27.11.2023,

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal :

- **DÉLIBÈRE** favorablement pour la cession d'un délaissé de voirie d'environ 230 M² avant arpentage auprès de M. BONNIN et Mme CATALAN riverains de la parcelle déclassée,
- **FIXE** la valeur vénale de cette cession à 10 € le M²,
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'acquéreur, en l'occurrence M. BONNIN et Mme CATALAN,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents qui s'imposent pour la bonne exécution de cette délibération, notamment les actes de vente en l'étude de Maître BERNIER aux Achards ou en l'étude du notaire des acquéreurs.

5.4 – CESSIION D'UNE PORTION DU DOMAINE PRIVÉ COMMUNAL LIAISON RUE DES AJONCS/PARC DE LA CHÊNAIE

Monsieur le Maire précise que les propriétaires de la parcelle cadastrée AC 223 l'ont sollicité afin d'acquérir une portion de la parcelle communale cadastrée AC 236 jouxtant leur seule propriété représentant avant arpentage une superficie d'environ 180M². Cette acquisition leur permettrait de valoriser l'existant, la portion concernée étant appelée à intégrer leur lot constructible. Pour la commune, le principe de cette cession ne présente aucune contrainte particulière puisque cette partie n'a, en pratique fait l'objet d'aucun aménagement spécial, que la pérennité de la liaison piétonne n'est pas en jeu et que la haie de chênes sera conservée en l'état.

Il est, ceci dit, rappelé que cette parcelle constitue, juridiquement, un espace commun du lotissement dont le changement d'affectation ne peut être décidée qu'après avoir recueilli la majorité requise des colotis telle que prévue par les dispositions de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme soit « la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent ».

Il ajoute qu'à toutes fins, il appartient au Conseil municipal de constater, à supposer que cette portion ait pu être considérée comme ayant intégré, en qualité de partie commune du lotissement, son domaine public sa désaffectation et par là son appartenance au domaine privé communal.

Monsieur le Maire propose ainsi au conseil municipal de se prononcer favorablement pour cette cession sous les conditions ci-dessus expressément indiquées.

Vu les articles L. 2241-1 et L. 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les dispositions de l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis des Domaines notifié le 26.11.2023,

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal :

- **CONSTATE** que la portion de parcelle communale cadastrée AC 236 rapportée sur le plan joint et représentant avant arpentage une superficie d'environ 180 M², ne fait l'objet d'aucun aménagement spécial et n'est en pratique pas affectée à l'usage du public,
- **CONSTATE** son appartenance au domaine privé communal et, subsidiairement, prononce et à toutes fins, au regard en tout état de cause cet état de fait, son déclassement du domaine public,
- **DIT** que son changement d'affectation au titre de sa qualité de partie commune du lotissement en vue d'intégrer un lot constructible reste, néanmoins, conditionné au respect des dispositions de l'article L. 442-10 du Code de l'Urbanisme,
- **DÉLIBÈRE** favorablement pour la cession de ladite portion de la parcelle à la condition que ce changement d'affectation soit effectivement entériné par les colotis conformément à la règle sus-rappelée,
- **FIXE** la valeur vénale de cette cession à 130 € le M²,
- **PRÉCISE** que les frais de géomètre et de notaire seront à la charge de l'acquéreur, en l'occurrence M. et Mme BLUTEAU propriétaires de la parcelle cadastrée AC 236.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents qui s'imposent pour la bonne exécution de cette délibération, notamment les actes de vente en l'étude de Maître BERNIER aux Achards ou en l'étude du notaire des acquéreurs.

5.5 – CONVENTION DE SERVITUDES TECHNIQUES PARCELLES CADASTRÉES ZS 8 ET 10 AU LIEU-DIT LES BOULES

Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a délibéré favorablement pour l'acquisition de parcelles cadastrées ZS 8 et ZS 10 au lieu-dit Les Boules et jouxtant l'ancien Centre d'Enfouissement Technique propriété de GEVAL.

Pour rappel, le prix d'acquisition de ces terrains agricoles représentait un prix de 1675 €/ha soit 26 105,64 € l'ensemble (environ 15,5 ha).

Les droits de préemption SAFER et du fermier ont été purgés.

Afin de finaliser la rédaction de l'acte, il convient de délibérer à la demande du vendeur, sur la mise en place et le maintien de servitudes :

- techniques relatives à la nécessité d'action liée à la digue de soutènement des déchets.
- d'entretien de fossés et de canalisations.

Vu la délibération en date du 29.09.2022 fixant les modalités d'acquisition par la commune des parcelles cadastrées ZS 8 et ZS 10 au lieu-dit Les Boules

Après en avoir discuté, à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal :

- **DÉLIBÈRE** favorablement pour la mise en place de servitudes techniques relatives à la nécessité d'action liée à la digue de soutènement des déchets et d'entretien de fossés et de canalisations.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous documents qui s'imposent pour la bonne exécution de cette délibération, notamment la finalisation des actes de vente en l'étude de Maître BERNIER aux Achards.

6. QUESTIONS DIVERSES

6.1 LOYERS DU CABINET DE KINÉSITHÉRAPIE

M. Dominique BESSON interroge Monsieur le Maire sur la situation locative du cabinet de kinésithérapie, le kinésithérapeute l'ayant interpellé directement à ce sujet.

Monsieur le Maire refait un point sur l'historique comme suit :

1. SITUATION INITIALE CONVENUE

ENTRÉE DES 2 KINÉSITHÉRAPEUTES LE 01.07.2023

LOYERS CALCULÉS EN FONCTION SURFACE D'OCCUPATION NOTAMMENT

Loyer 1 (M. TISSERAUD) : 509 € HT soit 611 € TTC

Loyer 2 (Mme GERE) : 394,33 € HT soit 473 € TTC

RECETTES ATTENDUES MENSUELLES = 903,33 € HT soit 1084 € TTC

SUR 6 MOIS = 5 420 € HT soit 6 504 € TTC

2. SITUATION CONSTATÉE ENTRE LE 01.07.2023 ET LE 31.12.2023 (6 mois)

Loyer 1 (M. TISSERAUD) : 509 € HT soit 611 € TTC

Loyer 2 (Mme GERE) : 0 €

RECETTES MENSUELLES PERÇUES = 509 € HT soit 611 € TTC

SUR 6 MOIS = 3 054 € soit 3 665 € TTC

DÉFICIT POUR LA COMMUNE SUR 6 MOIS = 2 366 € HT soit 2 839 € TTC.

La commune subit le déficit et les impacts négatifs de son emprunt du fait de l'augmentation du taux du livret A.

3. PROPOSITION FORMULÉE AVEC LA MUTUALISATION ÉVENTUELLE D'UNE AUTRE ACTIVITÉ MÉDICALE (3 PRATICIENS AU LIEU DE 2 SUR LE CABINET)

Monsieur le Maire a rencontré les praticiens pour formuler une proposition d'augmentation du loyer général du bâtiment, mais une baisse du loyer pour chacun des praticiens, ce qui semble en tout point logique.

Il rappelle à l'assemblée qu'à sa connaissance c'est au seul propriétaire qu'incombe le choix de fixer les loyers des biens qu'il met à disposition

6.2 AGENDA

10 décembre 2023 : marché hivernal

15 décembre 2023 : vœux du Maire aux élus et au personnel

16 décembre 2023 : animation de Noël organisée par le comité des fêtes qui se clôturera par un feu d'artifice Parc de la Chênaie.

Prochain conseil municipal : jeudi 21 décembre 2023 à 19 h

La séance est levée à 22 heures 15

Le secrétaire de séance



Christophe PAJOT



PROCÈS VERBAL publié sur le site Internet de la commune de Sainte-Flaive-des-Loups le : 27.12.2023

