



Mairie de BEAULIEU-SOUS-LA-ROCHE

Département de la Vendée

Arrondissement des Sables d'Olonne

Procès-verbal de la Réunion du Conseil Municipal du 12 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le douze septembre à vingt heures trente, le Conseil Municipal de BEAULIEU SOUS LA ROCHE, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans la salle de la Mairie, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Bernard GAUVRIT, Maire.

Présents: Bernard GAUVRIT, Nathalie FRAUD, Claude DRAPPIER, Emmanuelle MAILLOCHEAU, Francis GAUVRIT, Sébastien GENDRE, Sébastien DESMAS, Mathieu ROCHETEAU, Aurélie MENARD, Natacha MOINARD, Emilie GUYOCHET.

Représentés: Guillaume MALLARD a donné procuration à Bernard GAUVRIT, Frédéric NERRIERE a donné procuration à Emmanuelle MAILLOCHEAU, Claudine REMOND a donné procuration à Natacha MOINARD, Anthony VIVET a donné procuration à Mathieu ROCHETEAU.

Absent excusé:

Secrétaire de séance : Nathalie FRAUD

Ordre du Jour :

- Approbation du procès-verbal de la séance du 27 juin 2024
- Acquisition maison 12 place du Marché
- Demande de subvention travaux église (actualisation du plan de financement)
- Création budget annexe Commerces
- Approbation du budget primitif 2024 : budget annexe Commerces
- Approbation du budget primitif 2024 : budget annexe Lotissement l'Idavière 4
- Décision modificative n° 1 du budget principal
- Approbation des zones ENR
- Questions diverses

1. Approbation du procès verbal de la réunion du Conseil Municipal du 27 juin 2024

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité le procès verbal du Conseil Municipal du 27 juin 2024.

2. Acquisition maison 12 place du Marché

M. Drappier, adjoint à l'aménagement, expose au Conseil Municipal que la maison située au 12 Place du Marché est mise en vente (ancienne poterie). Ce bâtiment est idéalement situé à proximité de l'emprise foncière du projet Ilot Commerces. De plus, cette acquisition permettrait de maintenir un local commercial autour de la Place du Marché.

M. André CHABOT a informé la commune qu'il avait reçu une offre d'achat à 125 000 € nets vendeur.

Il est proposé d'acquérir ce bâtiment situé sur la parcelle cadastrée AC n°115, d'une superficie de 100 m² et appartenant à M. CHABOT.

Vu l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,

Vu l'inscription au budget du montant nécessaire à l'acquisition,

Vu l'estimation du bien réalisée par le service des Domaines en date du 29/02/2024,

Vu le groupe de travail Bâtiments qui s'est réuni le 15/04/2024,

Vu la commission aménagement qui s'est réunie le 10/06/2024,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide que la commune se porte acquéreur de cet immeuble pour un prix maximum de 125 000 € nets vendeur, que les frais d'actes sont à la charge de la commune et d'autoriser le Maire à signer l'acte d'acquisition et tous actes afférents.

Il est précisé que les travaux de réhabilitation sont envisagés en même temps que les travaux de construction pour l'Ilot Commerces, et seront étudiés selon les financements disponibles. Il est proposé de réfléchir à l'utilisation et l'habillage de la vitrine dans l'attente des travaux.

3. Demande de subvention travaux église (actualisation du plan de financement)

M. Drappier, adjoint en charge de l'aménagement, informe le Conseil Municipal que des travaux de nettoyage de la façade et remplacement des quatre châssis fixes dans la cage d'escalier et dans la tour des contrepoids étaient prévus pour un total de 20 056 € HT.

Sur les préconisations du CAUE, il est préférable de réaliser des reprises de l'enduit plutôt que de nettoyer les façades. Le devis actualisé de l'entreprise s'élève à 37 395,08 € HT (au lieu de 16 769,80 € HT pour le nettoyage).

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le plan de financement actualisé :

Dépenses		Recettes		
Enduit à la chaux du bas côté sud et transept sud	37 395 €	Département de la Vendée	10 170 €	25%
Remplacement de 4 châssis de fenêtres bois	3 286 €	Autofinancement	30 511 €	75%
TOTAL	40 681 €	TOTAL	40 681 €	100%

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4/04/2024 approuvant le plan de financement pour un montant total de 20 056 € HT ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité approuve le plan de financement actualisé et valide l'opération de travaux.

4. Création budget annexe Commerces

L'instruction comptable M57 prévoit que certaines opérations relatives aux locaux communaux à usage commercial sont assujetties à la TVA, et doivent faire l'objet d'une traçabilité spécifique dans la comptabilité des collectivités. Elles font l'objet d'une déclaration de la TVA collectée et déductible auprès des services fiscaux.

Ces activités sont à aujourd'hui les suivantes (hormis les lotissements communaux) :

- restaurant bar le 140
- supérette
- panneaux solaires restaurant scolaire

Il est proposé d'étendre les opérations qui peuvent être assujetties à la TVA aux autres locaux commerciaux (3 rue de la Poste, ateliers Cour des Arts, ancienne brocante...) selon les régimes fiscaux applicables, et d'intégrer les futurs travaux sur l'îlot commerces, notamment l'acquisition des locaux commerciaux, puis la gestion desdits locaux.

L'intérêt réside dans la possibilité de récupérer 100% de la TVA payée sur les dépenses réalisées sur ces locaux. En contrepartie, la TVA perçue sur les loyers est reversée.

Afin de faciliter le suivi de ces opérations, il est proposé de les isoler dans un budget annexe « commerces ».

Exemples de dépenses et recettes concernées :

- Dépenses : travaux et maintenances réalisés sur les bâtiments (fonctionnement et investissement): réparation sur toiture, travaux eaux usées, maintenance des portes automatiques...
- Recettes : loyers

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité approuve la création du budget annexe « Commerces », lequel sera assujetti à la TVA, et suivra la nomenclature M57.

5. Approbation du budget primitif 2024 : budget annexe Commerces

Le projet de budget 2024 pour le budget annexe « Commerces » est présenté en séance.

CHAPITRE	LIBELLE	VOTE	CHAPITRE	LIBELLE	VOTE
SECTION DE FONCTIONNEMENT - DEPENSES			SECTION DE FONCTIONNEMENT – RECETTES		
11	Charges à caractère général	5 562,00 €	75	Autres produits de gestion courante	7 031,00 €
65	Charges de gestion courante	5,00 €			
023	Virement à la section d'investissement	1 464,00 €			
Total des dépenses réelles de fonctionnement			Total des recettes réelles de fonctionnement		
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT			TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT		

SECTION D'INVESTISSEMENT- DEPENSES			SECTION D'INVESTISSEMENT– RECETTES		
23	Immobilisations en cours	53 965,00 €	13	Subventions d'investissement	52 501,00 €
			021	Virement de la section de fonctionnement	1 464,00 €
Total des dépenses réelles d'investissement			Total des recettes réelles d'investissement		
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT			TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT		

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité valide le budget primitif 2024 du budget annexe « Commerces » tel que présenté ci-dessus.

6. Approbation du budget primitif 2024 : budget annexe Lotissement Idavière 4

Des dépenses et recettes afférentes au budget Idavière 4 peuvent être imputées dès 2024 (budget annexe créé par délibération de décembre 2023 avec effet au 1^{er} janvier 2024). Il convient de voter un budget primitif:

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT		
CHAPITRE	LIBELLE	VOTE
11	Charges à caractère général	272 894,00 €
65	Charges de gestion courante	5,00 €
Total des dépenses réelles de fonctionnement		272 899,00 €
TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT		272 899,00 €

RECETTES DE FONCTIONNEMENT		
CHAPITRE	LIBELLE	VOTE
75	Produits de gestion courante	5,00 €
Total des recettes réelles de fonctionnement		5,00 €
042	Opération d'ordre de transfert entre sections	272 894,00 €

DEPENSES D'INVESTISSEMENT		
CHAPITRE	LIBELLE	VOTE
040	Opération d'ordre de transfert entre sections	272 894,00 €
TOTAL DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT		272 894,00 €

RECETTES D'INVESTISSEMENT		
CHAPITRE	LIBELLE	VOTE
16	Charges financières	272 894,00 €
TOTAL DES RECETTES D'INVESTISSEMENT		272 894,00 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité valide le budget primitif 2024 du budget annexe « Lotissement l'Idavière 4 » tel que présenté ci-dessus.

7. Décision modificative n°1 au budget principal

Des ajustements budgétaires doivent être réalisés pour enregistrer les écritures d'amortissement:

Désignation	Dépenses (1)		Recettes (1)	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
FONCTIONNEMENT				
D-881 : Dot. aux amort., aux dépréc. et aux prov. - Ch. fonctionnement	0,00 €	1 386,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL D 042 : Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00 €	1 386,00 €	0,00 €	0,00 €
R-73223 : Fonds départemental des DMTO pour les com. de - de 5 000 hab.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 386,00 €
TOTAL R 73 : Impôts et taxes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 386,00 €
Total FONCTIONNEMENT	0,00 €	1 386,00 €	0,00 €	1 386,00 €
INVESTISSEMENT				
R-2804114 : Amort. subv. Etat - Voie	0,00 €	0,00 €	0,00 €	466,00 €
R-2804115 : Amort. subv. Etat - Monuments historiques	0,00 €	0,00 €	0,00 €	62,00 €
R-280415331 : Amort. subv. éta adm - Biens mobiliers, matériel et études	0,00 €	0,00 €	0,00 €	858,00 €
TOTAL R 040 : Opérations d'ordre de transfert entre sections	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 386,00 €
R-10226 : Taxe d'aménagement	0,00 €	0,00 €	1 386,00 €	0,00 €
TOTAL R 10 : Dotations, fonds divers et réserves	0,00 €	0,00 €	1 386,00 €	0,00 €
Total INVESTISSEMENT	0,00 €	0,00 €	1 386,00 €	1 386,00 €
Total Général		1 386,00 €		1 386,00 €

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, approuve la décision modificative n°1 du budget principal.

8. Approbation des zones ENR

Monsieur le Maire expose que dans le cadre de la procédure d'identification des Zones d'Accélération pour les Énergies Renouvelables (ZAE nR), conformément à l'article 15 de la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, une concertation du public a été mise en œuvre selon les modalités librement déterminées par la commune.

Avant de soumettre au vote les zones d'accélération identifiées, il est présenté à l'Assemblée un rappel de la méthode d'identification des zones d'accélération et des modalités de concertation mises en œuvre, le bilan des avis rendus ainsi que les suites données.

Méthode d'identification des ZAE nR mise en oeuvre

Il est rappelé qu'après la réunion d'échanges du Bureau communautaire avec M. Yann Le Brun, Référent préfectoral unique de la Vendée et M. Patrick Villalon, Vice-Président du SYDEV qui s'est tenue le 8 novembre 2023, l'appui des services communautaires avait été proposé aux communes pour définir les zones d'accélération et organiser la concertation.

Ainsi, sur la base des potentiels du territoire et des objectifs stratégiques arrêtés dans le cadre du Schéma Directeur des Energies Renouvelables du Pays des Achards, chaque commune a reçu une proposition de carte de zones d'accélération, qui a ensuite fait l'objet d'un travail avec les élus communaux en mars-avril 2024.

Ces propositions de zones d'accélération ont été soumises à la concertation du public. A l'issue de la concertation, un bilan des contributions a été réalisé par les services de la Communauté de communes du Pays des Achards.

Modalités de concertation

Conformément à la délibération du Conseil municipal n° D2024-03-08 du 7 mars 2024, la concertation du public relative aux zones d'accélération pour l'implantation des installations terrestres de production d'énergies renouvelables s'est déroulée durant 30 jours, **du 29 avril au 28 mai 2024 inclus**.

Ainsi, un dossier d'information sur les ZAEnR envisagées par la commune, comprenant notamment une carte, était consultable :

- par voie électronique, sur la plateforme <https://participer.ecollectivites.fr/> accessible depuis le site internet de la Communauté de communes ;
- au siège de la Communauté de communes et à la mairie, sur les jours et heures d'ouverture au public.

Une **réunion publique** a également été organisée pour l'ensemble du territoire du Pays des Achards, le 16 mai à 18h30, à l'Espace culturel George Sand aux Achards.

Le public était invité à faire part de son avis et ses observations :

- via la plateforme <https://participer.ecollectivites.fr/>
- sur le registre déposé au siège de la Communauté de communes et à la mairie.

Bilan de la concertation

Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation joint en **annexe 1** :

Nombre de participants

Les différents outils déployés pour la concertation des zones d'accélération de la commune de Beaulieu sous la Roche ont permis la participation suivante :

- 32 personnes ont participé à la réunion publique du 16 mai.
- Une contribution a été reçue via la consultation électronique.
- Aucune contribution n'a été déposée sur le registre papier mis à disposition en mairie.

Synthèse des contributions

Les contributions recueillies sur l'ensemble des supports papier et dématérialisés pour la commune de Beaulieu sous la Roche sont les suivantes :

- Une contribution émise par une association, a alerté sur des problèmes informatiques rencontrés sur la plateforme <https://participer.ecollectivites.fr/>, affirmant qu'il n'avait pas été possible de créer un compte avant le 24 mai, et demandant de ce fait une prolongation de la concertation.

Suites données aux observations du public

Des registres papier étant disponibles à la mairie et au siège de la Communauté de communes, la demande de prolongation de la concertation n'a pas été suivie d'effet.

Les zones d'accélération proposées par les 9 communes du Pays des Achards ont fait l'objet d'un débat en Conseil Communautaire le 17 juillet 2024.

Arrêt des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelables

Considérant les avis émis par le public sur les propositions faites par le Conseil municipal, les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables listées ci-après ont été identifiées, conformément à la carte et au tableau joints en **annexe 2** :

Pour les filières de production d'électricité

- **ZAE nR solaire photovoltaïque** :

- **en toitures** : les zones urbanisées et à urbaniser du PLUI ; l'EHPAD ;

- **en ombrières** : les zones d'activités du Chatenay, l'Augizière Ouest et Est, le parking du stade ;

- **au sol** : le terrain de la station d'épuration.

- **ZAE nR éolien** : est inscrite comme zone d'accélération la Zone d'Implantation Potentielle sur laquelle un projet éolien est en cours de développement par WPD.

Pour les filières de production de chaleur

- **ZAE nR solaire thermique** : les zones urbanisées et à urbaniser du PLUI ;

- **ZAE nR géothermie** : les zones urbanisées et à urbaniser du PLUI ;

- **ZAE nR biogaz/biométhane** : aucune zone n'est définie ;

- Un potentiel pour un **réseau de chaleur** (bois ou géothermie) alimentant de manière mutualisée plusieurs bâtiments collectifs est identifié en centre bourg.

Le Conseil Municipal,

Vu la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, et notamment son article 15,

Vu la délibération du Conseil municipal n°D2024-03-08 du 7 mars 2024 définissant les modalités de concertation du public,

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 17 juillet 2024 concernant le débat communautaire sur les zones d'accélération proposées par les 9 communes du Pays des Achards,

Considérant les avis émis par le public sur les zones d'accélération proposées,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Décide :

- de **DEFINIR** comme Zones d'Accélération pour les Energies Renouvelables les zones figurant en annexe de la présente délibération ;

- d'**AUTORISER** Monsieur le Maire à transmettre ces propositions et la cartographie de ces zones au référent préfectoral à l'instruction des projets d'énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique, sous forme cartographique (SIG) ;

- de **TRANSMETTRE** à la Communauté de Communes du Pays des Achards les zones d'accélération arrêtées;

- de **DÉLÉGUER** les droits à la Communauté de communes du Pays des Achards disposant des moyens SIG pour la saisie des cartes sur le portail dédié.

- **VALIDE LE PRINCIPE** de l'intégration de ces zones dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Achards dès que la cartographie départementale sera arrêtée, en application du II de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

9. Questions diverses

a) **DICRIM**

Le Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs a été actualisé. Il sera mis à disposition de la population à la mairie et sur le site internet de la Commune.

b) Servitude aéronautique

La Direction de la sécurité de l'Aviation Civile ouest est chargée d'instruire la révision du plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport des Ajoncs de la Roche sur Yon, qui protège celui-ci contre l'édification d'obstacles incompatibles avec la sécurité des vols. Il est en effet nécessaire de mettre ce plan en conformité avec la réglementation en vigueur et les évolutions intervenues dans l'exploitation de l'aéroport.

A ce titre, les communes sont consultées. Le plan de servitude est présenté en séance. Seule une petite partie du territoire de la commune est concernée (au nord est). La zone d'implantation du projet éolien est proche, c'est pourquoi cette information sera remontée dans le cadre de cette consultation.

c) Exonération facultative de la taxe foncière

Lors du Conseil Municipal du 1^{er} février 2024, le point prévu à l'ordre du jour et relatif à l'exonération facultative de la taxe foncière en faveur des constructions de logements neufs présentant une performance énergétique globale élevée avait été reporté. Après discussion en commission depuis et en séance, les élus reconnaissent le côté incitatif et valorisant du dispositif. Cependant, les nouvelles normes en terme de performance énergétiques sont déjà élevées, et peu de projets de construction sur la commune seraient concernés par cette exonération. Les élus décident donc de ne pas donner suite et de ne pas appliquer cette exonération.

Restitution des commissions communales

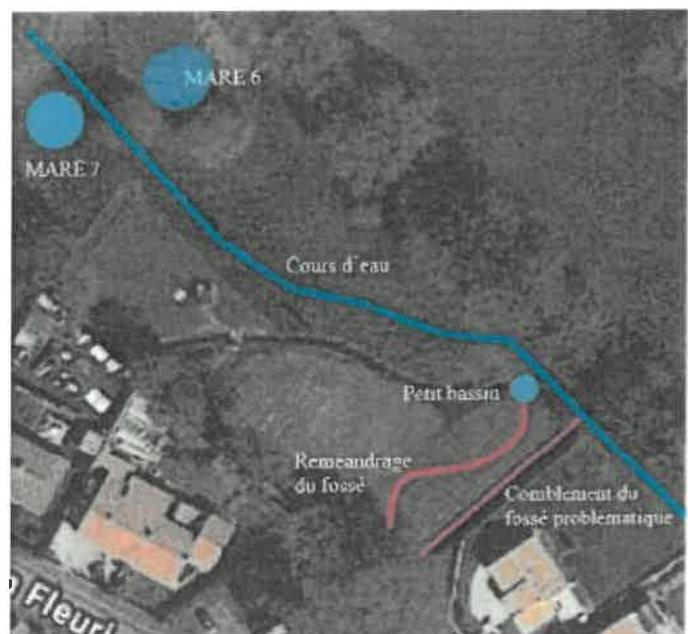
Commission aménagement

Rénovation du local 11 Place du Marché : les travaux ont commencé. Ils devraient être terminés pour fin novembre 2024.

Commission Cadre de vie et environnement

Création de mares et reméandrage au vallon Fleuri : travaux réalisés en partenariat avec Vendée Eau.

Restauration d'une mare par un curage, création d'une mare d'environ 64 m², comblement d'un fossé puis création d'un fossé reméandré en forme de noue pour collecte des eaux.



La séance est levée à 23h35

Le Maire
Bernard GAUVRIT



La secrétaire de séance
Nathalie FRAUD

Annexes :

- carte des zones EnR
- bilan de la concertation

Proposition de zones d'accélération des énergies renouvelables

Beaulieu-sous-la-Roche

Légende

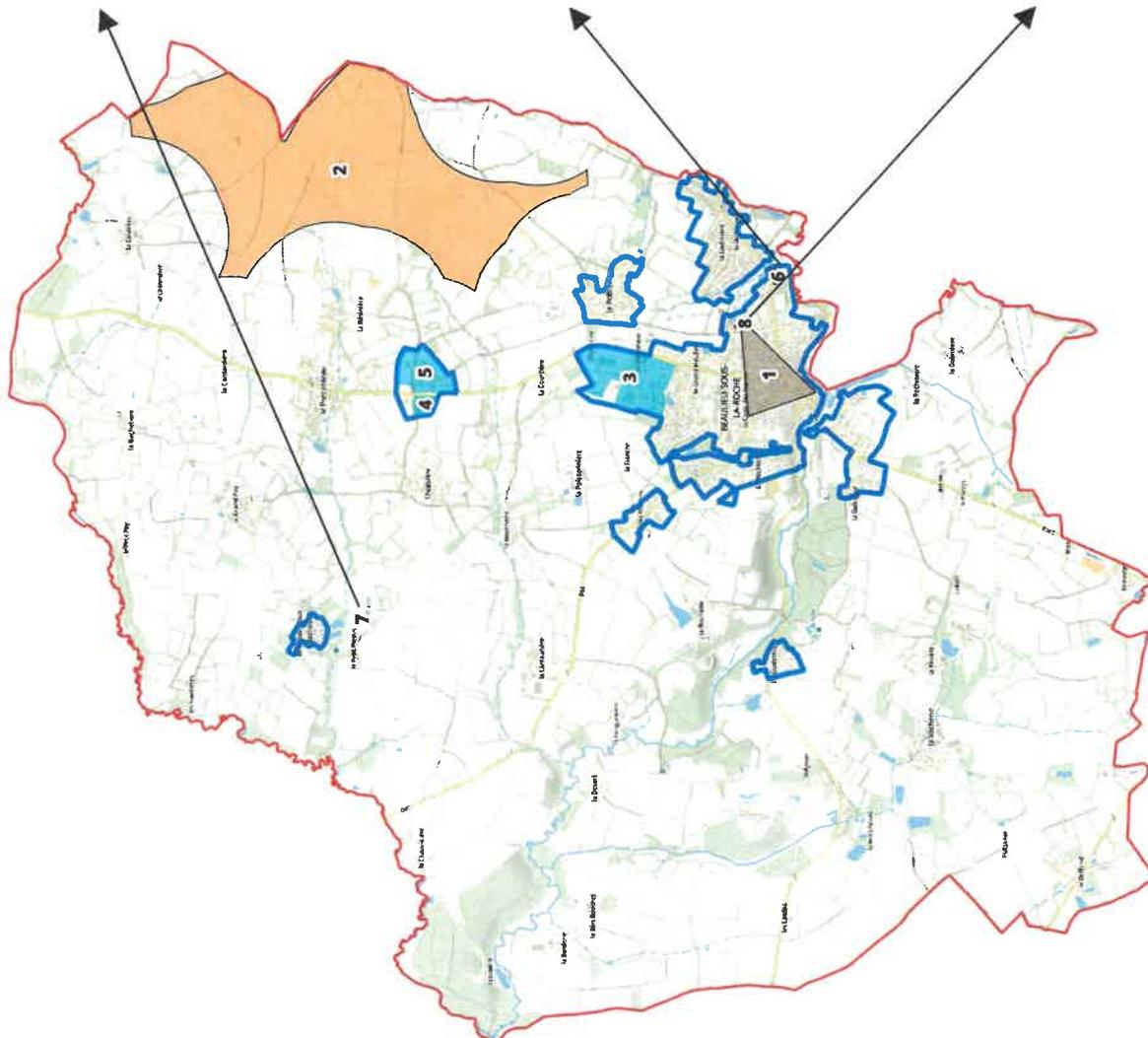
- SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE en OMBRIERES
 - SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE en TOITURES
 - SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE au SOL
 - EOLIEN
 - RESEAUX DE CHALEUR
 - Zones urbanisées et à urbaniser du PLUI validées pour accueillir :
 - SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE en TOITURES
 - GEOTHERMIE de SURFACE
 - SOLAIRE THERMIQUE
 - Limites communales
- Plan IGN
Photo aérienne 20 cm IGN 2022



Date : Avril 2024
Pôle Aménagement



0 300 600 m



Numéro sur la carte	Nom	Détail de la filière
1	Réseau de chaleur - Beaulieu-sous-la-Roche	Réseaux de chaleur
2	Eolien	Eolien
3	Z.A. du Chatenay - Beaulieu-sous-la-Roche	Solaire photovoltaïque en ombrières
4	Z.A. de l'Augizière Ouest - Beaulieu-sous-la-Roche	Solaire photovoltaïque en ombrières
5	Z.A. de l'Augizière Est - Beaulieu-sous-la-Roche	Solaire photovoltaïque en ombrières
6	Parking du stade	Solaire photovoltaïque en ombrières
7	STEP	Solaire photovoltaïque au sol
8	EPHAD	Solaire photovoltaïque en toitures
Contours bleus	Zone U, AUc et AUs du PLUJ	Solaire photovoltaïque en toitures, géothermie de surface et solaire thermique

Zones d'Accélération EnR - Concertation du public

Bilan des avis émis par le public du 29 avril au 28 mai 2024 sur la plateforme <https://participer.ecollectivites.fr/>

Commune	Publié le	Titre	Commentaire	Auteur
Beaulieu sous La Roche	24.05.2024 12:06:00	Contributions en ligne impossibles jusqu'au 24 mai suite bug informatique soit 4 jours avant la fin. Consultation publique à replanifier	Enfin le site fonctionne depuis ce matin et permet de créer un compte pour contribuer. 4 jours avant la fin de la consultation ! Plusieurs personnes nous ont remonté cette impossibilité de contribuer. La création d'un compte utilisateur était impossible jusqu'au 24 mai "Il y a eu un problème avec notre serveur, Veuillez réessayer plus tard" Le public n'a pas pu contribuer en ligne depuis le 29 avril sur les 9 communes ! La CCPA doit replanifier rapidement une consultation suite à ce bug	Association APEN