

L'an deux mille vingt-cinq, le quatorze octobre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de BOURNEZEAU, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie de Bournezeau, sous la présidence de Madame le Maire, Louisette BILLAUDEAU.

DATE DE LA CONVOCATION : 8 octobre 2025

PRÉSENTS : L. BILLAUDEAU, J. AUBINEAU, L. BOURGEOIS, J. DEBORDE, I. ZOUBAIRI, C. RINEAU, D. GOINEAU, F. CHARRIER, A.-M. DAVIEAU, G. SICOT, M. GILBERT, A. PELO, D. CHARNEAU [arrivée à 20h20], J. BELAUD, A. BITEAUD [arrivée à 20h58], A. BAUDET, T. BALLET, T. DESSOIT, F. DAVIEAU.

EXCUSÉES - POUVOIRS : M. BROCHARD a donné pouvoir à L. BOURGEOIS, C. JACQUEMART a donné pouvoir à L. BILLAUDEAU, B. VINCENT a donné pouvoir à J. AUBINEAU.

ABSENT : J.-C. CHATAIGNER.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : I. ZOUBAIRI

NOMBRE DE CONSEILLERS : En exercice : 23 ; quorum : 12 ; - à 20h00 : présents : 17 ; votants : 20 - à 20h20 : présents : 18 ; votants : 21 - à 20h58 : présents : 19 ; votants : 22.

Le quorum étant atteint, Madame le Maire déclare la séance ouverte.

Le Conseil Municipal procède à la nomination à l'unanimité de Madame Ingrid ZOUBAIRI, secrétaire de séance.

Madame le Maire donne lecture de l'ordre du jour du Conseil Municipal transmis aux conseillers :

A l'ordre du jour :

1. *Adoption du procès-verbal de la séance du 9 septembre 2025*
2. *Information des actes signés par le Maire dans le cadre des délégations de signature*
3. *Comptes rendus des commissions et comités*
  - Comité « Voirie » du 19 juin 2025
4. *Finances*
  - Budget principal – Décision modificative n° 3
5. *Marchés publics*
  - Avenants au marché de travaux de la Maison de santé
  - Avenants au marché de travaux pour la réalisation de l'extension et la réhabilitation des commerces et logements
  - Avenants au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de l'église – modification des informations administratives
  - Avenants au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la médiathèque – modification des informations administratives
6. *Domaine et patrimoine*
  - Baux ruraux – Tarifs 2025
  - Projet photovoltaïque au sol sur le site de Bezeau – parcelle ZL10 : Signature d'une promesse unilatérale de bail emphytéotique dans le cadre de l'attribution du projet à la SAS RY WATTS.
  - Lotissement le Haut-Bois : Avenant n°1 au protocole d'accord avec Vendée Logement en vue de la réalisation d'un programme immobilier.
7. *Réseaux*
  - Redevances au titre de l'occupation du domaine public communal par les ouvrages des réseaux de distribution de gaz pour l'année 2025
8. *Questions diverses*

**1. Adoption du procès-verbal de la séance du 9 septembre 2025**

Vu l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, Madame le Maire demande aux conseillers municipaux si des remarques sont formulées sur le contenu du procès-verbal du Conseil Municipal du 9 septembre dernier, dont ils ont été destinataires dans les pièces de la convocation du Conseil Municipal.

Madame le Maire invite les conseillers municipaux à approuver le procès-verbal.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver le procès-verbal du Conseil Municipal du 9 septembre 2025 annexé à la présente délibération.

Rapport au vu duquel la délibération sera prise :

→ projet du PV de la séance précédente (annexe à la délibération)

## 2. Information des actes signés par le Maire dans le cadre des délégations de signature

Madame le Maire présente les décisions qu'elle a prises suite aux délégations données par le Conseil Municipal :

Date de signature	N° décision	Objet	
12/09/2025	DM/2025.52	Cession remorque + scie	Montant : 1 000 € Vente à M. DAVIEAU Maxime
12/09/2025	DM/2025.53	Cession semoir	Montant : 100 € Vente à l'entreprise DAVIEAU
29/09/2025	DM/2025.54	Acquisition broyeur végétaux	Montant : 7 500 € Acquisition à la Communauté de Communes du Pays de Chantonnay
02/10/2025	DM/2025.55	Renonciation au droit de préemption urbain	Habitation : 33 rue de la Gare (ZL 141)
02/10/2025	DM/2025.56	Renonciation au droit de préemption urbain	Habitation : 6 rue de l'Oiselière (XK 47)
02/10/2025	DM/2025.57	Renonciation au droit de préemption urbain	Habitation : 9 chemin de la Motte (AC 868, AC 869)
02/10/2025	DM/2025.58	Renonciation au droit de préemption urbain	Habitation : 4 rue des Hameaux (ZL 258)
02/10/2025	DM/2025.59	Renonciation au droit de préemption urbain	Terrain : 2 rue des Pâquerettes (AB 523, AB 524)
08/10/2025	DM/2025.60	Virement de crédit – Fourniture lave-linge – école	Montant : 600 € de l'opération 103 "Matériels divers", compte 215731 à l'opération 129 "Ecole publique", compte 2188

## 3. Comptes rendus des commissions et comités

### 3.1. Comité « Voirie » du 19 juin 2025

Lors de la réunion du Comité « Voirie » du 19 juin dernier, les thèmes suivants ont été abordés :

- Présentation des travaux de voirie et curage de fossés pour l'année 2024
- Programmation des travaux de voirie et curage de fossés pour 2025
- Préparation du budget 2026
- Point sur la signalétique
- Fin des travaux du chemin de la Motte

Le compte rendu est présenté aux conseillers municipaux, qui ont été également destinataires du compte rendu dans les pièces de la convocation du Conseil Municipal.

Teneur des discussions :

- ✓ Monsieur RINEAU rappelle que le Comité s'est réuni le 19 juin dernier pour faire un point sur les travaux 2025 et lister également les attentes pour 2026.
- ✓ Monsieur RINEAU informe également le Conseil que les services de l'ARD (Agence Routière Départementale) sont intervenus au sein de la commune pour des problématiques de sécurité routière. Un rapport de comptage (nombre de véhicules et vitesse) a été transmis à la commune et concerne les trois principales entrées dans la commune plus une quatrième en dehors de l'agglomération. Pour donner suite à ces relevés, l'ARD va faire des propositions d'aménagements afin d'améliorer la sécurité.

[20h20 : arrivée de Daniel CHARNEAU.]

## 4. Finances

### 4.1. Budget principal – Décision modificative n° 3

Vu la délibération n° 25.036 du 4 mars 2025 approuvant le budget primitif 2025 du budget principal de la Commune de Bournezeau,

Vu la nécessité de prévoir avant la fin de l'année un nouveau passage par une entreprise pour le broyage des déchets verts sur la plateforme de l'Oiselière.

Vu l'opération collective de plantations en zone rurale de haies et de bosquets pour l'année 2025 mise en place par le Département pour laquelle une subvention est attribuée,

Considérant que la Commune s'est engagée dans cette opération et a procédé à la commande des végétaux et des matériaux,

Considérant que les crédits nécessaires n'ont pas été prévus sur le budget 2025 et qu'il y a lieu de les inscrire comme suit :

#### Section de fonctionnement - Dépenses

Désignation	BP 2025 + DM	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
60628 – 511 Autres fournitures non stockées	3 900.00 €	- €	6 300.00 €
61521 – 511 Entretien terrains	49 600.00 €	- €	15 000.00 €
Chapitre 011 – Charges à caractère général	872 592.00 €	- €	21 300.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 290 283.87 €</b>	<b>- €</b>	<b>21 300.00 €</b>

#### Section de fonctionnement - Recettes

Désignation	BP 2025 + DM	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
706811 - 733 Redevance d'assainissement coll.	- €	- €	15 000.00 €
<b>70 – Produits services, domaine et ventes</b>	<b>300 210.00 €</b>	<b>- €</b>	<b>15 000.00 €</b>
7473 – 511 Participations départements	8 000.00 €	- €	6 300.00 €
74 – Dotations et participations	1 264 014.00 €	- €	6 300.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 290 283.87 €</b>	<b>- €</b>	<b>21 300.00 €</b>

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De valider la décision modificative présentée ;
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents se rapportant à ce dossier ;
- De charger Madame le Maire ou son représentant de mettre en œuvre la décision modificative adoptée.

## 5. Marchés publics

### 5.1. Avenants au marché de travaux de la Maison de santé

Vu le code de la commande publique ;

Vu la délibération n°25.020 du Conseil Municipal du 4 mars 2025 relatif à l'attribution des marchés de travaux pour l'extension de la Maison de Santé ;

Considérant pour le lot 1 - gros œuvre, les prestations déduites du panneau de chantier et du réseau EU et les travaux supplémentaires nécessaires à la bonne exécution des travaux, d'une bande solin en alu et d'un appui de fenêtre ;

Considérant que ces travaux s'élèvent à une plus-value de 503.20 € HT et qu'il convient dès lors d'établir un avenant au marché du lot 1 - gros œuvre, dont l'attributaire est SRFM, pour porter le montant total du marché à 67 503,20 € HT ;

Considérant pour le lot 2 - étanchéité, la demande de renoncement à l'avance forfaitaire de l'entreprise OUEST ETANCHE ;

Considérant qu'il convient de modifier le marché par avenant pour prendre en compte cette renonciation ;

Considérant pour le lot 6 - carrelage revêtements muraux, les travaux supplémentaires de chappe fluide nécessaires à la bonne exécution des travaux ;

Considérant que ces travaux s'élèvent à une plus-value de 345.45 € HT et qu'il convient dès lors d'établir un avenant au marché lot 6, dont l'attributaire est BHC, pour porter le montant total du marché à 8 687.88 € HT ;

Considérant pour le lot 7 – électricité, la mise en place d'un boîtier de communication nécessaire au bon fonctionnement de la maison de santé ;

Considérant que ces travaux s'élèvent à une plus-value de 467.73 € HT et qu'il convient dès lors d'établir un avenant au marché lot 7, dont l'attributaire est RATTIER Sarl, pour porter le montant total du marché à 4 009.45 € HT ;

Considérant pour le lot 8 - plomberie – CVC, la modification du chauffe-eau pour que ce dernier soit mieux adapté au fonctionnement de la maison de santé ;

Considérant que la modification du chauffe-eau s'élève à une plus-value de 594.96 € HT et qu'il convient dès lors d'établir un avenant au marché lot 8, dont l'attributaire est MISSENARD, pour porter le montant total du marché à 11 583.81 € HT ;

Teneur des discussions :

- ✓ Monsieur GILBERT informe les membres du Conseil que l'extension de la Maison de Santé va bientôt se terminer. Les cabinets devraient être disponibles pour la fin de l'année.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver l'avenant au marché de travaux du lot 1 - gros œuvre pour la société SRFM et s'élèvant à une plus-value de 503.20 € HT ;
- D'approuver l'avenant au marché de travaux du lot 2 - étanchéité pour la société OUEST ETANCHE relative au renoncement à l'avance forfaitaire ;
- D'approuver l'avenant au marché de travaux du lot 6 - carrelage revêtements muraux pour la société BHC et s'élèvant à une plus-value de 345.45 € HT ;
- D'approuver l'avenant au marché de travaux du lot 7 - électricité pour la société RATTIER et s'élèvant à une plus-value de 467.73 € HT ;
- D'approuver l'avenant au marché de travaux du lot 8 - plomberie – CVC pour la société MISSENARD et s'élèvant à une plus-value de 594.96 € HT ;
- D'autoriser Madame le Maire à signer les avenants correspondants.

## 5.2. Avenants au marché de travaux pour la réalisation de l'extension et la réhabilitation des commerces et logements

Vu le code de la commande publique ;

Vu la délibération n°25.069 du Conseil Municipal du 13 mai 2025 relatif à l'attribution des marchés de travaux pour la réalisation de l'extension et de la réhabilitation des commerces et logements,

Considérant la demande de la société GAUTRON attributaire des lots 2 - gros œuvre, et 3 - ravalement, de renoncer à l'avance forfaitaire prévue à la signature du marché ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir un avenant aux marchés de travaux des lots 2 et 3 afin de modifier l'acte d'engagement pour prendre en compte le renoncement à l'avance forfaitaire ;

Teneur des discussions :

- ✓ Monsieur GILBERT indique que les travaux à la Maison Meunier ont pris un peu de retard en raison de problèmes électriques (boîtiers à supprimer avant de poursuivre les travaux).

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver l'avenant n°1 au marché de travaux lot 2 - gros œuvre, de la société GAUTRON pour le renoncement à l'avance forfaitaire,
- D'approuver l'avenant n°1 au marché de travaux lot 3 - ravalement, de la société GAUTRON pour le renoncement à l'avance forfaitaire,
- D'autoriser Madame le Maire à signer les avenants correspondants.

## 5.3. Avenants au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de l'église– modification des informations administratives

Vu le code de la commande publique ;

Vu la délibération n°24.096 du Conseil Municipal du 11 juillet 2024 relatif à l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre à POST ARCHITECTURE ET PATRIMOINE,

Vu la délibération n°24.158 du Conseil Municipal du 10 décembre 2024 relatif à l'approbation de l'AVP et du forfait définitif de maîtrise d'œuvre ;

Considérant que POST ARCHITECTURE ET PATRIMOINE informe de son changement d'adresse postale et de SIRET ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir un avenant au marché de maîtrise d'œuvre afin de modifier les informations administratives du titulaire POST ARCHITECTURE ET PATRIMOINE ;

Teneur des discussions :

- ✓ Monsieur GILBERT indique que les travaux de l'église se poursuivent dans le respect du planning. Il précise qu'il va falloir envisager des travaux supplémentaires au niveau de la charpente, ce qui donnera lieu à un avenant au marché menuiserie.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de l'église ;
- D'autoriser Madame le Maire à signer l'avenant correspondant.

#### 5.4. Avenants au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la médiathèque – modification des informations administratives

Vu le code de la commande publique ;

Vu la délibération n°24.098 du Conseil Municipal du 11 juillet 2024 relatif à l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre à POST ARCHITECTURE ET PATRIMOINE ;

Vu la délibération n°25.053 du Conseil Municipal du 8 avril 2025 relatif à l'approbation de l'APD et du forfait définitif de maîtrise d'œuvre ;

Considérant que POST ARCHITECTURE ET PATRIMOINE informe de son changement d'adresse postale et de SIRET ;

Considérant qu'il y a lieu d'établir un avenant au marché de maîtrise d'œuvre afin de modifier les informations administratives du titulaire POST ARCHITECTURE ET PATRIMOINE ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver l'avenant n°3 au marché de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de la médiathèque ;
- D'autoriser Madame le Maire à signer l'avenant correspondant.

[20h58 : arrivée d'Antoine BITEAUD.]

### 6. Domaine et patrimoine

#### 6.1. Baux ruraux – Tarifs 2025

[Mme le Maire, Anne-Marie DAVIEAU, Laurence BOURGEOIS et Franck DAVIEAU se retirent le temps des débats et du vote sur ce point à l'ordre du jour et sortent de la salle.]

[Le pouvoir de Monique BROCHARD confié à Laurence BOURGEOIS et le pouvoir de Clotilde JACQUEMART confié à Mme le Maire ne sont pas pris en compte pour la présente délibération.]

Madame le Maire quitte la séance et est remplacée par Monsieur Jeannick DEBORDE, élu à l'unanimité par l'assemblée délibérante, qui propose de passer au vote des tarifs des baux ruraux 2025.

Vu l'arrêté ministériel du 23 juillet 2025 constatant pour 2025 l'indice national des fermages et permettant l'actualisation du loyer des bâtiments d'exploitation et des terres nues et des maxima et minima pour l'année 2025,

Le nouvel indice national des fermages pour 2025 étant de 123,06 (122,55 en 2024), il est proposé de fixer en conséquence l'évolution des locations à + 0,42 %, soit un montant annuel à l'hectare :

- de 88,72 € x 1,0042 = 89,09 € /ha /an pour les conventions précaires,
  - de 129,70 € x 1,0042 = 130,25 € /ha /an pour les baux à ferme,
- pour la période allant du 01/11/2025 au 31/10/2026.

L'ensemble des terres agricoles mises en location aux agriculteurs par la commune de Bournezeau se décompose comme suit :

➤ CONVENTIONS PRECAIRES pour l'année 2025

$$88,72 \text{ €} \times 1,0042 = 89,09 \text{ € /ha /an}$$

Section	N°	Lieu-dit	Superficie /m <sup>2</sup>	Exploitant	Prix €/ha	Montant
XR	110	Les Egajas	16 231	SCEA l'Etang	89,09 €	144,61 €
ZL	87p	Le Perrot	10 000	SCEA l'Etang	89,09 €	89,09 €
XR	253p	La Grousseliere	20 627	SCEA l'Etang	89,09 €	183,77 €
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>46 858</b>	<b>SCEA l'Etang</b>	<b>417,47 €</b>	
AD	207	La Mare	1 132	CHARRIER Maxime	89,09 €	10,09 €
YL	15	La Mare	2 150	CHARRIER Maxime	89,09 €	19,16 €
YL	16	La Mare	2 120	CHARRIER Maxime	89,09 €	18,89 €
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>5 402</b>	<b>CHARRIER Maxime</b>	<b>48,14 €</b>	
XR	8	La Grousselière	2 010	DAVIEAU Robert	89,09 €	17,91 €
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>2 010</b>	<b>DAVIEAU Robert</b>	<b>17,91 €</b>	
					<b>Montant total baux ruraux</b>	<b>483,52 €</b>

➤ BAIL A FERME pour la période du 01/11/2025 au 31/10/2026

$$129,70 \text{ €} \times 1,0042 = 130,25 \text{ € /ha /an}$$

Section	N°	Lieu-dit	Superficie /m <sup>2</sup>	Exploitant	Prix €/ha	Montant
XI	41p	Croix de Bazeau	10 000	ROBIN Thierry (jusqu'en 2029)	130,25 €	130,25 €
<b>TOTAL SURFACE</b>			<b>10 000</b>	<b>ROBIN Thierry</b>	<b>130,25 €</b>	
					<b>Montant total bail à ferme</b>	<b>130,25 €</b>

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur DEBORDE et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De valider les tarifications proposées ci-dessus ;
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer tout document à intervenir dans ce cadre ;
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à imputer les recettes afférentes aux comptes correspondants des budgets concernés.

6.2. Projet photovoltaïque au sol sur le site de Bezeau – parcelle ZL10 : Signature d'une promesse unilatérale de bail emphytéotique dans le cadre de l'attribution du projet à la SAS RY WATTS.

[Mme le Maire, Jérôme AUBINEAU, Jeannick DEBORDE et Christophe RINEAU se retirent le temps des débats et du vote sur ce point à l'ordre du jour et sortent de la salle.]

[Le pouvoir de Clotilde JACQUEMART confié à Mme le Maire et le pouvoir de Bernadette VINCENT confié à Jérôme AUBINEAU ne sont pas pris en compte pour la présente délibération.]

Madame le Maire quitte la séance et est remplacée par Madame Ingrid ZOUBAIRI, élue à l'unanimité par l'assemblée délibérante.

En remplacement de Madame Ingrid ZOUBAIRI, secrétaire de séance, le Conseil Municipal procède à la nomination à l'unanimité de Madame Amélie BAUDET, secrétaire de séance pour ce point à l'ordre du jour.

Madame ZOUBAIRI rappelle que la commune a reçu une Manifestation d'Intérêt Spontanée (MIS), en date du 25 mars 2025, pour la réalisation d'un projet photovoltaïque au sol à Bezeau sur la parcelle ZL 10 d'une surface de 14 740 m<sup>2</sup>, appartenant à la commune de Bournezeau.

En application de l'article L.2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), suite à cette MIS, la commune s'est assurée de l'absence d'intérêt concurrent et a mis en œuvre une procédure de mise en concurrence au sens de l'article L.2122-1-1 du CG3P.

La commune ayant reçu une candidature, elle a enclenché un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) afin d'inviter les porteurs de projets à manifester leur volonté de présenter un projet.

À la suite de l'annonce parue du 9 au 29 août 2025, la SAS RY WATTS a présenté une manifestation d'intérêt totalement conforme aux critères définis dans l'AMI, notamment en termes de concertation et participation citoyenne.

Madame ZOUBAIRI précise l'identité de la société :

Dénomination sociale : RY WATTS  
Forme juridique : Société par actions simplifiées (SAS)  
Capital social : 2500,00 euros  
Adresse du siège social : 5 Le Deffend 85640 Mouchamps  
RCS : La Roche-sur-Yon sous le n°853 578 631

Aussi, Madame ZOUBAIRI propose de confier la réalisation du projet photovoltaïque au sol sur le site de Bezeau – parcelle ZL 10, à la SAS RY WATTS, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans à compter de la date de la levée d'option.

Elle ajoute que la réalisation de ce projet doit faire l'objet au préalable de la conclusion d'une promesse unilatérale de bail emphytéotique et/ou de constitution de servitudes afin de permettre à la SAS RY WATTS de lever toutes les conditions suspensives et les options.

Madame ZOUBAIRI donne lecture de la promesse unilatérale de bail jointe en annexe.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,  
Vu la délibération N° 25.079 en date du 10 Juin 2025,  
Vu la manifestation d'intérêt reçue suite à l'AMI concurrente publié du 23 juin au 13 juillet 2025,  
Vu la manifestation d'intérêt reçue suite à l'AMI publié du 9 au 29 août 2025,

Considérant que seule la SAS RY WATTS a répondu à cet AMI,  
Considérant que le projet présenté par la SAS RY WATTS correspond au cahier des charges du projet,  
Considérant que la commune de Bournezeau est propriétaire de la parcelle ZL 10,  
Considérant que la conclusion d'un bail emphytéotique permettra la réalisation d'un projet photovoltaïque au sol à portée citoyenne,  
Considérant que la promesse unilatérale de bail emphytéotique a été négociée dans les conditions indiquées dans la promesse jointe en annexe,

Après avoir entendu l'exposé de Mme ZOUBAIRI et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De confier la réalisation du projet photovoltaïque au sol sur le site de Bezeau – parcelle ZL 10 d'une surface de 14 740 m<sup>2</sup>, à la SAS RY WATTS, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 35 ans, à compter de la date de la levée d'option et selon les modalités précisées dans la promesse jointe en annexe,
- De fixer la redevance annuelle à 1 000 euros, révisable selon les modalités prévues à l'article 2.2 de la promesse,
- De conclure une promesse unilatérale de bail emphytéotique et/ou de constitution de servitudes avec conditions suspensives avec la SAS RY WATTS, pour une durée de 6 ans et selon les modalités définies dans la promesse jointe en annexe,
- D'autoriser la signature du bail définitif après la levée des conditions suspensives et la levée d'option,
- D'autoriser Madame Ingrid ZOUBAIRI à signer tous les documents et les actes relatifs à la présente décision,
- De confier la rédaction de l'acte à Maître LOEVENBRUCK, Notaire à Bournezeau.

Rapport au vu duquel la délibération sera prise :

→ promesse unilatérale de bail emphytéotique (annexe à la délibération)

### 6.3. Lotissement le Haut-Bois : Avenant n°1 au protocole d'accord avec Vendée Logement en vue de la réalisation d'un programme immobilier.

Madame le Maire rappelle que la commune de Bournezeau a signé, le 23 décembre 2024, un protocole d'accord avec Vendée Logement pour la réalisation d'un programme de 10 logements sociaux au sein du lotissement du Haut-Bois sur l'îlot BC (parcelles cadastrée AC 939 et AC 940 d'une surface de 951 m<sup>2</sup>) appartenant à la commune.

La durée de ce protocole était conditionnée par la signature d'une promesse de vente qui n'est pas intervenue dans le délai imparti. Aussi, il convient de proroger le protocole d'accord avec Vendée Logement dans le cadre d'un avenant n°1 dont elle donne lecture (Annexe 1).

Les modifications concernent la durée du protocole : le délai de signature de la promesse de vente est repoussé à 12 mois (contre 6 mois initialement) à compter de la date de signature du protocole (23/12/2024).

Elle précise que cet avenant permet également de préciser le calendrier prévisionnel de l'opération sans que cela ne modifie la date de livraison du programme, soit le premier trimestre 2028.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu la délibération n°24.084 du Conseil Municipal du 11 juin 2024 approuvant le choix du bailleur social,  
Vu l'avis initial des Domaines en date du 30 juin 2023,  
Vu la demande de renouvellement d'avis domanial en cours,  
Considérant la volonté de la commune de Bournezeau de confier à Vendée Logement la réalisation d'un programme immobilier dans le lotissement du Haut-Bois,  
Considérant la nécessité de proroger le protocole d'accord avec Vendée Logement afin de permettre à Vendée Logement d'engager les phases opérationnelles de l'opération,  
Considérant le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération communiqué par Vendée Logement,

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- De proroger le protocole d'accord avec Vendée Logement pour la réalisation d'un programme immobilier dans le lotissement du Haut-Bois, selon les modalités définies dans l'avenant n°1 joint en annexe,
- D'autoriser Madame le Maire à signer l'avenant n°1 au protocole d'accord entre Vendée Logement et la commune de Bournezeau,
- D'autoriser Madame le Maire à signer la promesse unilatérale de vente au plus tard fin novembre,
- D'autoriser Madame le Maire à signer l'acte définitif de vente, les frais d'acte étant à la charge de Vendée Logement
- De confier la rédaction des actes à Maître LOEVENBRUCK, Notaire à Bournezeau

Rapport au vu duquel la délibération sera prise :

→ avenant n° 1 au protocole d'accord avec Vendée Logement (annexe à la délibération)

## 7. Réseaux

### 7.1. Redevances au titre de l'occupation du domaine public communal par les ouvrages des réseaux de distribution de gaz pour l'année 2025

Vu le Code général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2333-84 et L2333-86 ;  
Vu le décret n°2007-606 du 25 avril 2007 portant modification du régime des redevances pour occupation du domaine public des communes et des départements par les ouvrages de transport et de distribution de gaz et par les canalisations particulières de gaz modifiant le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le décret n°2015-334 du 25 mars 2015 fixant le régime des redevances dues aux communes et aux départements pour l'occupation provisoire de leur domaine public par les chantiers de travaux sur des ouvrages des réseaux de transport et de distribution d'électricité et de gaz ;  
Vu la délibération 07.156 du 26 octobre 2007 relative au montant de la redevance d'occupation public par les ouvrages de distribution du gaz ;

1. Redevance au titre de l'occupation du domaine public communal par les ouvrages des réseaux de distribution de gaz pour l'année 2025 (application du décret n°2007-606) – RODP

Longueur de canalisation à prendre en compte : 14 302 m

Taux retenu : 0,035 €/m

Taux de revalorisation : 1,42

$$\text{RODP 2025} = (0,035 \times 14302 + 100) \times 1,42 = 853 \text{ €}$$

2. Redevance au titre de l'occupation provisoire du domaine public communal par les ouvrages des réseaux de distribution de gaz pour l'année 2025 (application du décret n°2015-334) – ROPDP

Longueur exprimée en mètres des canalisations construites ou renouvelées sur le domaine public communal et mises en gaz au cours de l'année précédent celle au titre de laquelle la redevance est due : 430 m

Taux retenu : 0,7 €/m

Taux de revalorisation : 1,23

$$\text{ROPDP 2025} = 0,7 \times 430 \times 1,23 = 370 \text{ €}$$

Les recettes correspondantes seront imputées au compte 70323 du budget principal.

Après avoir entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- D'adopter la redevance au titre de l'occupation du domaine public communal par les ouvrages des réseaux de distribution gaz telle que détaillée précédemment, soit un total de 1 223 €.

## 8. Questions diverses

### ✓ Point sur le projet de Médiathèque :

Monsieur AUBINEAU informe les membres du Conseil qu'une réunion s'est tenue le 30 septembre dernier en présence de Madame GAUDARD, Conservatrice en chef des Monuments Historiques à la DRAC, Madame GUIGNARD, Architecte des Bâtiments de France et l'équipe de Maîtrise d'œuvre. Cette réunion avait pour objectif, suite au refus du permis de construire, d'étudier les modalités de faisabilité de l'opération en tenant compte des remarques des Monuments Historiques : garder le degré d'authenticité du site, respecter sa structure architecturale.

Pour donner suite à la visite technique du site et à un temps d'échange, Madame GAUDARD a proposé de mandater un architecte conseil afin d'entamer un dialogue entre l'architecte des Bâtiments de France et l'équipe de maîtrise d'œuvre. Ces échanges devraient avoir lieu très prochainement.

Madame CHARRIER demande s'il est envisageable de réaliser ce projet sur un autre site dans le cas où le projet ne serait pas réalisable sur le site du vieux château.

Monsieur AUBINEAU considère que le site actuel est idéal notamment en termes d'emplacement vis-à-vis des écoles et d'accessibilité. Il faut essayer de lever tous les obstacles à la réalisation du projet tel qu'il a été pensé.

### ✓ Cérémonie des vœux 2026 :

Madame le Maire rappelle que la cérémonie des vœux 2026 se déroulera le samedi 10 janvier 2026 à la salle du Mitan Vendéen.

Fin de la séance : 21 H 38.

Procès-verbal arrêté au commencement de la séance du : 13/11/2025

Affiché le : 14 NOV. 2025

Le Maire,  
Louisette BILLAUEAU



Le Secrétaire de séance,  
Ingrid ZOUBAIRI



