



COMMUNE DE PALLUAU
CONSEIL MUNICIPAL EXTRAORDINAIRE DU 20 NOVEMBRE 2017 – 19H00
COMPTE RENDU SOMMAIRE

Présents : MM. Robert BOURASSEAU - Patrick GINEAU – Pascal AVRIT – Guillaume BUTEAU – Cédric IDIER - Bruno MARTEAU - MMES Marcelle BARRETEAU – Eléna BOULIAU – Monique DIERCKENS – Jocelyne PORTRAT

Excusés : Muriel BROCHARD – Emmanuel ARNAUD – Pascal TRETON

Pouvoir de Emilie JULLIEN pour Robert BOURASSEAU

Secrétaire de séance : Jocelyne PORTRAT

Présents 10 - Votants 11

Convocations adressées 15/11/2017

CRS publié le 29 novembre 2017

ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE

1. AJOUT – SUPPRESSION À L'ORDRE DU JOUR
2. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 26 OCTOBRE 2017
3. DÉCISIONS DU MAIRE PRISES DANS LE CADRE DE SA DÉLÉGATION
4. TAXE D'AMÉNAGEMENT – RÉVISION DES TAUX
5. ZONES ARTISANALES – CESSIONS A LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE
6. DÉCISION BUDGÉTAIRE N° 13 LIÉE À LA CESSION Z.A.
7. PROGRAMME DE RESTAURATION ET CONSERVATION DES TABLEAUX DE L'ÉGLISE – DEMANDE DE SUBVENTIONS
8. VENTE ANTICIPÉE DE LA BOULANGERIE
9. DÉCISION BUDGÉTAIRE N° 14 LIÉE À LA VENTE DE LA BOULANGERIE
10. ACHAT DE TERRAIN AVENUE DE GAULLE
11. ACHAT D'UN VÉHICULE UTILITAIRE ET VENTE DU PARTNER
12. DÉCISION BUDGÉTAIRE N° 15 LIÉE A L'ACHAT ET LA VENTE DES VÉHICULES TECHNIQUES
13. BILANS DES ACTIVITES COMMUNAUTAIRES 2016

DÉLIBÉRATION N° 1 – AJOUT – SUPPRESSION À L'ORDRE DU JOUR

Le conseil municipal, sur proposition du maire et après délibération, décide la suppression de la délibération suivante :

- APPROBATION DU PROGRAMME DE RÉNOVATION DES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

et les ajouts suivants :

- DÉCISION BUDGÉTAIRE N° 13 LIÉE À LA CESSION Z.A.
- VENTE ANTICIPÉE DE LA BOULANGERIE
- DÉCISION BUDGÉTAIRE N° 14 LIÉE À LA VENTE DE LA BOULANGERIE
- ACHAT DE TERRAIN AVENUE DE GAULLE
- ACHAT D'UN VÉHICULE UTILITAIRE ET VENTE DU PARTNER
- DÉCISION BUDGÉTAIRE N° 15 LIÉE A L'ACHAT ET LA VENTE DES VÉHICULES TECHNIQUES
- BILANS DES ACTIVITES COMMUNAUTAIRES 2016

DÉLIBÉRATION N° 2 – APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU 26 OCTOBRE 2017

Le conseil municipal adopte le procès-verbal de la séance du 26 octobre 2017.

DÉLIBÉRATION N° 3 - DÉCISIONS DU MAIRE

Le conseil municipal prend acte des décisions du maire prises dans le cadre de sa délégation :

LISTE DES DÉCISIONS DU MAIRE - CM 20 NOVEMBRE 2017

MARCHÉS PUBLICS

N°	DATE	TIERS	OBJET	DURÉE	MONTANT HT
2017/MP/22	31/10	ALAIN COUTANT VENDÉE	RÉNOVATION ÉGLISE TR2 LOT 3 COUVERTURE		34 120,46 €
2017/MP/23	31/10	ENT. LUSSAULT	RÉNOVATION ÉGLISE TR2 LOT 5 BEFFROI CLOCHES		15 225,00 €
2017/MP/24	7/11	PASQUEREAU	RÉNOVATION ÉGLISE TR2 LOT 2 OPTION 1		3 321,15 €
2017/MP/25	30/10	BODARD	RÉNOVATION DES MODULAIRES		49 915,82 €
2017/MP/26	14/11	SARL LILIAN	RÉS. LES LUCIOLES - AVEN. 1 MENUISERIE		431,11 €

CIMETIÈRES - CONCESSIONS

N°	DATE	TIERS	NUMÉRO - DURÉE - SURFACE	MONTANT
2017/C/3	26/10/2017	BENZOUAK Nadia	S1 A-6 - 30 ans - 2 m ²	110,00 €

NON EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

N°	ADRESSE DU BIEN	SECTION CADASTRALE	NATURE DU BIEN	SUPERFICIE M2
2017/U/17	LA PRÉVÔTÉ	AB 300	Terrain	8
2017/U/18	3 RUE DE L'ANCIENNE GARE	AB 307 - AB 300 - AB 306p	Habitation	527
2017/U/19	14bis RUE DU MOULIN DU TERRIER / 3 RUE DE LA PREVOTÉ	AB 304 - AB 305	Terrains	1667

DÉCISIONS BUDGÉTAIRES

N°	DATE	BUDGET	DÉTAIL	IMPUTATION	MONTANT
2017/F/7	11/10/2017	PRINCIPAL	CPLMT MAIN COURANTE FOOTBALL (transport)	2128	200,00€
2017/F/8	12/10/2017	PRINCIPAL	LOC. PELLE + BETON MAIN COURANTE FOOTBALL	2128	700,00€

CONVENTIONS

N°	DATE	TIERS	OBJET
2017/CD/4	20/10/2017	CENTRE DE GESTION	PRESTATION "PAIE" ASSURÉE PAR LE CENTRE DE GESTION 85 - 3 ANS

DÉLIBÉRATION N° 4 - TAXE D'AMÉNAGEMENT – TAUX 2018

Marcelle BARRETEAU rappelle la délibération n° 2015/10/2 du 27 novembre 2015 qui institue la taxe d'aménagement à compter du 1^{er} janvier 2016 sur l'ensemble du territoire, au taux de 2.5 % et au taux de 5% dans les zones U et 2AU qui nécessitent des aménagements.

Après réflexion et afin de s'harmoniser avec le territoire communautaire, il est proposé de supprimer le taux de 5% qui peut être un frein à la réalisation de projet, tels les lotissements.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'instituer un taux unique de 2,5 % sur l'ensemble du territoire communal à compter du 1^{er} janvier 2018. Il précise que cette délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L 331-14 du code de l'urbanisme.

DÉLIBÉRATION N° 5 - ZONES ARTISANALES – CESSIONS A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

Monsieur le Maire rappelle que depuis le 1er janvier 2017, en application des articles 64 et 66 de la loi portant nouvelle organisation territoriale (Loi NOTRe), toutes les zones d'activités économiques (ZAC) relèvent de plein droit de la compétence exclusive des EPCI à fiscalité propre. Les communes membres se trouvent ainsi complètement dessaisies en matière de création, d'aménagement, d'entretien et de gestion des zones d'activité économique.

La notion de zone d'activité économique ne fait l'objet d'aucune définition précise et normative, mais un faisceau d'indices permet de dégager un consensus pour qualifier une zone de ZAE :

- Une ZAE désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques (commerciales, artisanales, tertiaires, industrielles, touristiques, etc. ...) sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public.

Selon le principe général fixé par le Code général des collectivités territoriales (CGCT), le transfert d'une compétence entraîne le transfert des biens, équipements et services publics attachés à la compétence.

Les biens meubles et immeubles concernés par le transfert sont mis à disposition de l'EPCI à titre gratuit sans transfert de propriété. Il s'agit d'un transfert des droits et obligations du propriétaire, à l'exclusion du droit d'aliéner. La maîtrise du foncier demeure à la commune, dite alors nu-propriétaire.

Le transfert de la compétence ZAE est dérogoratoire. En effet, le patrimoine concerné est de droit privé qui a vocation à être commercialisé. Il est donc nécessaire que l'EPCI maîtrise le foncier et dispose du droit de propriété plein et entier, tout particulièrement dans les zones dont la commercialisation n'est pas terminée. C'est pourquoi l'article L.5211-17 alinéa 6 du CGCT prévoit la possibilité d'un transfert en pleine propriété qui doit intervenir avant le 1er janvier 2018.

Les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, au plus tard un an après le transfert de compétences.

A défaut de délibérations concordantes dans ce délai d'un an, les ZAE demeurent simplement mises à disposition avec l'écueil suivant :

- L'EPCI n'est pas habilité à commercialiser une parcelle puisqu'il n'est pas propriétaire
- La commune propriétaire ne peut pas vendre la parcelle car elle n'a plus la compétence

Monsieur le Maire précise qu'aucune méthode n'est définie et imposée pour calculer la valeur des biens. Le choix peut se porter sur la valeur vénale, valeur comptable, résultat du bilan d'aménagement de la zone, charges de fonctionnement et d'entretien, application d'un coefficient de vétusté et/ou de remise en état, etc...

Après recensement des biens non commercialisés dans les différentes zones d'activité économique du territoire, il est proposé au Conseil d'approuver la cession des parcelles économiques dans les conditions suivantes :

Sur la commune d'Aizenay, propriétaire :

- Une parcelle cadastrée section C n° 1309, non viabilisée, classée 1 AUE dans le PLU, située La Forêt du Haut dans la ZA La Forêt, d'une surface de 6 100 m², au prix de 2007,75 euros net vendeur, correspondant au prix d'acquisition de la commune.
- Une parcelle cadastrée section AR n° 40, non viabilisée, classée 1 AUE dans le PLU, située Route du Poiré dans la ZA La Forêt, d'une surface de 378 m², au prix de 124,42 euros net vendeur, correspondant au prix d'acquisition de la commune.
- Une parcelle cadastrée section BL n° 193, non viabilisée, classée 1 Ueb dans le PLU, située au lieu-dit L'Orgerière, d'une surface de 26 992 m², au prix de 180 761,00 euros net vendeur, correspondant au prix d'acquisition de la commune.

Sur la commune du Poiré-Sur-Vie, propriétaire :

- Un ensemble de parcelles cadastrées section AD n° 599, n° 600 et n° 601, viabilisées, classées UE dans le PLU, situées Boulevard des 2 moulins, de surfaces respectives de 544 m², 2 068 m² et 2 896 m², en contrepartie du transfert à la communauté de communes du contrat de prêt engagé par la commune avec la Caisse d'Epargne Bretagne – Pays de Loire (contrat de prêt n° 8478089) pour financer l'opération d'aménagement et présentant un capital restant dû de 550 000 euros à la date du 25 octobre 2017.

Sur la commune de Palluau, propriétaire :

- Une parcelle cadastrée section ZH n° 21, viabilisée, classée 1 Aui dans le PLU, située Rue de la Prairie dans ZA Prairie, d'une surface de 12 000 m², en contrepartie de la reprise du stock afférent à la parcelle dans le budget annexe zones artisanales de la commune, soit une valeur de 26 118,75 euros correspondant au prix de revient du bien, ainsi qu'une valeur de 6 370 euros (inventaire 72 dans le budget principal).
- Une parcelle cadastrée section ZH n° 70, non viabilisée, classée 1 Ui dans le PLU, située Rue de la Gâchère dans ZA Prairie, d'une surface de 3 060 m², en contrepartie de la reprise du stock afférent à la parcelle dans le budget annexe zones artisanales de la commune, soit une valeur de 36 026,11 euros correspondant au prix de revient du bien.

Sur la commune de Saint Denis La Chevasse, propriétaire :

- Une parcelle cadastrée section ZX n° 187, non viabilisée, classée Aue, Uec et Ai dans le PLU, située dans la ZA Les Amblardières – Le Pré Vallon, d'une surface de 20 339 m², au prix net vendeur de 35 000 euros, correspondant à une estimation de sa valeur vénale.

Monsieur le Maire précise que les demandes d'avis domanial, adressées entre le 22 et le 26 septembre 2017, sont restées sans réponse. A défaut de réponse dans le délai d'un mois, l'organe délibérant peut valablement délibérer aux conditions financières qu'il estime fondées.

Par adoption des motifs exposés par le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'approuver l'acquisition par la communauté de communes, en pleine propriété, des parcelles susvisées et dans les conditions susmentionnées
- Précise que les frais d'acte notarié seront à la charge de l'acquéreur
- Décide la clôture du budget annexe – zones d'activités au 30 novembre 2017
- Demande au comptable d'informer la Direction générale des finances publiques via le service impôts des entreprises de cette cession. (compte TVA).
- D'autoriser le Maire ou son représentant à signer les actes de vente et tous autres documents nécessaires à ce dossier.

DÉLIBÉRATION N° 6 - BUDGET PRINCIPAL DÉCISIONS MODIFICATIVES N° 13

Après délibération le conseil municipal décide de réaliser l'ouverture de crédits suivante liée à la cession du terrain ZH 166 :

Section d'investissement

Recettes

024 – Produits des cessions (terrain Z.A.) plus 6 370 €

Dépenses

2188 – Autres immobilisations corporelles plus 6 370 €

DÉLIBÉRATION N° 7 - PROGRAMME DE RESTAURATION – CONSERVATION TABLEAUX ÉGLISE

Monsieur le Maire présente le projet de restauration-conservation des tableaux religieux dont les travaux sont estimés près de 23 000 €. HT. Il propose de solliciter les subventions auprès du conseil départemental de la Vendée et la DRAC – Direction régionale des affaires culturelles qui pourraient s'élever à 70% du projet. Le conseil municipal est favorable à la proposition du maire et fixe le plan de financement ainsi :

	COÛT du projet de CONSERVATION ET RESTAURATION des peintures sur huile
	<i>HT</i>
Le mariage de la vierge	11 900,04 €
La crucifixion	10 277,83 €
MONTANT TOTAL	22 177,87 €

Département "Restauration et mise en valeur des objets mobiliers » 35%	7 762,00 €
DRAC 35%	7 762,00 €
Paroisse St Benoît - don	1 000,00 €
AUTOFINANCEMENT DE LA COLLECTIVITÉ	5 653,87 €

DÉLIBÉRATION N° 8 - VENTE DU BÂTIMENT DE LA BOULANGERIE

Marcelle BARRETEAU rappelle que la délibération n° 201707D03 du 7 septembre 2017 par laquelle le conseil municipal se prononçait favorable à la proposition de levée par anticipation de l'option d'achat avant le 31 décembre 2017 de l'immeuble sis au 5 place de la Fontaine (Boulangerie) par le crédit-preneur Jean-Claude MURA au nom de la société FJC.

Afin d'avancer sur ce dossier et de permettre la signature des actes à intervenir, il est proposé de se prononcer sur les conditions financières de cette décision.

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

- de levée l'option d'achat moyennant le versement du capital restant dû de l'emprunt après le paiement de l'échéance du 10/10/2017 soit 97 637,45 € majorés des intérêts appliqués par le crédit agricole : intérêts normaux, indemnité financière et indemnité remboursement anticipé auxquels s'ajouteront les formalités nécessaires à cette cession : diagnostics etc....
- d'effectuer le remboursement anticipé du prêt n° 70004405275 auprès du crédit agricole aux conditions que la banque nous communiquera le 6 décembre 2017,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires au bon déroulement de ces décisions.

DÉLIBÉRATION N° 9 - BUDGET PRINCIPAL DÉCISIONS MODIFICATIVES N° 14

Après délibération le conseil municipal décide de réaliser l'ouverture de crédits suivante liée à la cession anticipée de la boulangerie :

SECTION D'INVESTISSEMENT

DÉPENSES

1641 – Capital des emprunts	plus	100 000 €
-----------------------------	------	-----------

RECETTES

024 – Produits des cessions	plus	120 000 €
021 – Virement de la section de fonctionnement	moins	20 000 €

SECTION DE FONCTIONNEMENT

DÉPENSES

627 – Services bancaires et assimilés	plus	20 000 €
023 – Virements à la section d'investissement	moins	20 000 €

DÉLIBÉRATION N° 10 - ACHAT DE TERRAIN AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

Monsieur le Maire fait savoir que les propriétaires du terrain cadastré AC 148 situé avenue du Général de Gaulle sont vendeurs au prix de 40€ le m². Il propose à l'assemblée de bien vouloir se prononcer sur cette opportunité. Après délibération, considérant que ce terrain qui jouxte le groupe scolaire « Le Verger » permettra d'agrandir la cour de récréation, donne son accord de principe sur cette acquisition, autorise Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire et précise que les frais notariés sont à la charge de la commune et seront passés en l'étude de Me ÉON à Palluau.

DÉLIBÉRATION N° 11 - REMPLACEMENT DU FOURGON ET CESSIION DU PARTNER

Monsieur le Maire rappelle que le fourgon BOXER a été volé dans la nuit du 2 au 3 mai. Le montant du remboursement par l'assurance s'est élevé pour le véhicule à 5 976,61€ déduction faite du gardiennage et de la franchise et à 2 500 € pour le matériel détruit par l'incendie du véhicule.

Pour remplacer ce véhicule, Monsieur le Maire propose l'achat d'un TRAFIC RENAULT. Après réflexion, il propose également la vente du petit véhicule utilitaire PARTNER très peu utilisé par les services techniques.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal est favorable aux propositions du maire et décide d'acheter auprès du garage FOUCAUD un véhicule utilitaire RENAULT TRAFIC au prix TTC de 12 876,76 € compris les frais d'immatriculation et de vendre le véhicule PARTNER PEUGEOT au prix de 1 500 €.

DÉLIBÉRATION N° 12 - BUDGET PRINCIPAL DÉCISION MODIFICATIVE N° 15

Le conseil municipal, considérant les décisions d'achat et de vente des véhicules, décide de procéder aux modifications budgétaires suivantes :

SECTION D'INVESTISSEMENT

Dépenses	21571	Matériel roulant		plus 13 000 €
	020	Dépenses imprévues		moins 11 500 €
Recettes	024	Produits de cessions d'immobilisations		plus 1 500 €

DÉLIBÉRATION N° 12 – BILANS DES ACTIVITES COMMUNAUTAIRES 2016

Le conseil municipal, prend acte des bilans communautaires suivants :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

- Bilan d'activités année 2016
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés 2016

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE PALLUAU

- Bilan d'activités année 2016

- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de gestion des déchets ménagers et assimilés 2016
- Rapport annuel du délégataire du service public de l'assainissement non collectif exercice 2016

Séance levée à 21 H 30
Robert BOURASSEAU – Président de séance

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Bourasseau', written in a cursive style.