

Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 27 Mars 2025 à 20 h 30

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ , LE 27 MARS

*Le Conseil Municipal de la commune de Maisdon-sur-Sèvre, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. Aymar RIVALLIN, Maire,
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 20, présents : 16
Date de convocation du Conseil Municipal : 19 Mars 2025*

Présents : M. Aymar RIVALLIN - M. Jean-Noël DUGAST - Mme Stéphanie SOURISSEAU - Mme Nathalie BRANGER - M. Romain PASQUINI - M. Jérôme MACE - Mme Virginie MERIEAU - M. Jean-Luc SALE - Mme Anne HUET - Mme Claire BRANGER - M. Matthieu VISONNEAU - Mme Stéphanie AUBIN - M. Dominique SOULARD - Mme Edith RENAUD - M. Guillaume HAULBERT - M. Steve MANSEAU.

Absents excusés : M. Thierry ERRARD, Mme Salimata FAQUET, Mme Laurence CATIN, Mme Isabelle NAUDOT.

Secrétaire de séance : M. Matthieu VISONNEAU.

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 25 Février 2025 est approuvé à l'unanimité par le conseil municipal.

Les délibérations suivantes sont à l'ordre du jour :

1 - ORDRE DU JOUR

1. CFU 2024 & Budget Primitif Cantine 2025,
2. CFU 2024 & Budget Primitif Commune 2025,
3. Affectation du résultat 2024 Budget Commune,
4. Taux des impôts 2025,
5. Subventions 2025 aux associations,
6. Participations scolaires 2025,
7. Attribution des lots marchés de travaux de la salle municipale (2^{ème} partie),
8. CSMA - Attribution de compensation 2024 & 2025,
9. Lotissement de la Charonnerie - Proposition d'un opérateur,
10. Lotissement de l'Alouette 2 - Poursuite du projet,
11. Questions diverses.

2 - DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

2025-03-01A - COMPTE FINANCIER UNIQUE 2024 - BUDGET CANTINE

Le Conseil Municipal, réuni sous la présidence de M. Jean-Noël DUGAST, vote à l'unanimité le Compte Financier Unique 2024 du budget Cantine, arrête ainsi les comptes et affecte le résultat :

Fonctionnement :

Dépenses Prévus : 288 525.00 €
 Réalisé : 240 928.97 €

Recettes Prévus : 288 525.00 €
 Réalisé : 236 628.97 €

Résultat de clôture de l'exercice

Fonctionnement DEFICIT 4 300.00 €
RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002) 4 300.00 €

2025-03-01B - BUDGET PRIMITIF 2025 - CANTINE

VU le projet de budget primitif 2025 du service cantine ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- ✓ **VOTE** le Budget Primitif 2025 du service cantine qui s'équilibre ainsi qu'il suit :

FONCTIONNEMENT	
Dépenses	Recettes
291 625,00 €	291 625,00 €

- ✓ **PRECISE** que la subvention d'équilibre versée du budget de la Commune est ajustée le 31 décembre de chaque année à l'arrêt des comptes.

2025-03-02A - COMPTE FINANCIER UNIQUE 2024 - BUDGET COMMUNE

Le Conseil Municipal, réuni sous la présidence de M. Jean-Noël DUGAST, vote à l'unanimité le Compte Financier Unique de l'exercice 2024 du budget de la Commune et arrête ainsi les comptes :

Investissement :

Dépenses Prévus : 1 827 975.43 €
 Réalisé : 879 076.29 €
 Reste à réaliser : 316 223.00 €

Recettes Prévus : 1 832 341.43 €
 Réalisé : 490 695.20 €
 Reste à réaliser : 57 000.00 €

Fonctionnement :

Dépenses Prévus : 2 759 672.71 €
Réalisé : 1 721 076.77 €

Recettes Prévus : 2 759 672.71 €
Réalisé : 2 794 945.21 €

Résultat de clôture de l'exercice

Investissement -388 381.09 €
Fonctionnement 1 073 868.44 €
Résultat global 685 487.35 €

2025-03-02B - BUDGET PRIMITIF 2025 - COMMUNE

L'article L 2123-24-1-1 du code général des collectivités territoriales impose désormais aux communes la réalisation d'un document établissant « un état présentant l'ensemble des indemnités de toute nature, libellées en euros, dont bénéficient les élus siégeant au conseil municipal, au titre de tout mandat et de toutes fonctions exercés en leur sein et au sein de tout syndicat au sens des livres VII et VIII de la cinquième partie ou de toute société mentionnée au livre V de la première partie ou filiale d'une de ces sociétés. Cet état est communiqué chaque année aux conseillers municipaux avant l'examen du budget de la commune. » L'article L 5211-12-1 du CGCT prévoit des dispositions similaires pour les EPCI à fiscalité propre.

Monsieur le Maire communique par conséquent, avant le vote du budget primitif 2024 au conseil municipal le montant des indemnités en euros brut des élus.

NOM ELU	INDEMNITE COMMUNE (Brut)	INDEMNITE AGGLO (Brut)	INDEMNITE SCOT PAYS (Brut)
Aymar RIVALLIN	2 120.21 €	901.44 €	649.05 €
Jean-Noël DUGAST	640.83	73.99 €	
Stéphanie SOURISSEAU	640.83	73.99 €	

VU le projet de budget primitif 2025 de la commune de Maisdon sur Sèvre ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **VOTE** le Budget Primitif 2025 de la commune de Maisdon sur Sèvre qui s'équilibre ainsi qu'il suit, après la reprise des restes à réaliser du Compte Financier Unique 2025 :

FONCTIONNEMENT		INVESTISSEMENT			
Dépenses	Recettes	Dépenses	2 278 030.54	Recettes	2 537 253.54
2 478 585.35	2 478 585.35	Restes à réaliser	316 223.00	Restes à réaliser	57 000.00
2 478 585.35	2 478 585.35	Total dépenses	2 594 253.54	Total recettes	2 594 253.54

2025-03-03 - BUDGET COMMUNE - AFFECTATION DES RESULTATS - EXERCICE 2024

Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'équilibre budgétaire,
Statuant sur l'affectation du résultat d'exploitation de l'exercice 2024

Constatant que le compte administratif fait apparaître :

- un excédent de fonctionnement de : **397 827,22 €**
- un excédent reporté de : **676 041.22 €**

Soit un excédent de fonctionnement cumulé de : **1 073 868.44 €**

- un déficit d'investissement de : **388 381.09 €**

- un déficit des restes à réaliser de : **259 223.00**

Soit un besoin de financement de : **647 604.09**

Le conseil municipal DÉCIDE d'affecter le résultat d'exploitation de l'exercice **2024** comme suit :

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AU 31/12/2024 : EXCÉDENT **1 073 868,44 €**

AFFECTATION COMPLÉMENTAIRE EN RÉSERVE (1068) : **647 604,09 €**

RÉSULTAT REPORTÉ EN FONCTIONNEMENT (002) : **426 264,35 €**

RÉSULTAT D'INVESTISSEMENT REPORTÉ (001) : DEFICIT **388 381.09 €**

2025-03-04 - TAUX D'IMPOSITION - COMMUNE 2025

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les articles 1379, 1407 et suivants, 1639 A et 1336 b sexies et suivants du Code Générale des Impôts ;

VU le projet de budget primitif 2025 de la commune de Maisdon sur Sèvre ;

VU les taux d'impositions 2024 :

Taxe d'habitation RS 18.30 %

Foncier bâti : 38,01 %

Foncier non bâti : 43,69 %

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

✓ **DÉCIDE** pour 2025 d'augmenter de 4 % les taux de la taxe d'habitation pour les résidences secondaire, du foncier bâti et du foncier non bâti.

✓ **FIXE** les taux communaux 2025 ainsi qu'il suit :

TAXES	TAUX 2025
Taxe d'habitation RS	19.03 %
Taxe sur le Foncier Bâti	39.53 %
Taxe sur le Foncier Non Bâti	45,44 %

➤ **AUTORISE** M le Maire à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération et le charge de notifier cette décision aux services préfectoraux.

2025-03-05 - SUBVENTIONS COMMUNALES AUX ASSOCIATIONS 2025

Subventions aux associations sportives et autres :

VU l'avis de la commission municipale « Vie associative » en date du 10 Mars 2025,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

➤ **VOTE** les subventions suivantes pour 2025 :

• Bibliothèque	835,00 €	• Basket (subvent. Except.).....	500,00 €
• Photo-Club	250,00 €	• La Caravigne.....	2 000.00 €
• Photo-Club (subv. Except. Anniv.).....	200,00 €	• Football	1 515,00 €
• A.M.I.....	400.00 €	• Tennis Club	878,00 €
• Comité des Fêtes (loyer)	255,00 €	• Gym Forme	255,00 €
• La Cicadelle.....	255.00 €	• Archers du Val de Sèvre	454,00 €
• Ecole de théâtre	1 265,00 €	• Amicale Laïque	.790.00 €
• Le Point d'Orgue	255,00 €	• M.B.C. Badminton.	255.00 €
• Recherches et Découvertes	255,00 €	• A.C.P.G. - A.F.N.	188,00 €
• Association Pont Caffino	1 200,00 €	• Amicale pompiers Château Thébaud..	515.00 €
• Animaje Fête de la Musique	565.00 €	• Terres en vie	...20.00 €
• Amicale boulistes du Gardouet.	255.00 €	• OIS	.580.00 €
• Association de chasse	415,00 €	• Amicale pompiers Aigrefeuille	100,00 €
• Basket SMB.....	...1292.00 €		

➤ **PRECISE** que les sommes afférentes à cette décision seront inscrites au budget 2025 de la commune.

Les subventions ne sont versées que lorsque chaque association a transmis son dossier de demande de subvention complet en mairie.

2025-03-06 - PARTICIPATIONS SCOLAIRES 2025

Vu l'article L 2321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'éducation, notamment les articles L 211-8, L 212-4, L 212-5, L 212-8, L442-5 et L 442-9,

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de fixer les participations scolaires, à savoir :

- Fournitures Scolaires: les crédits pour les fournitures scolaires sont maintenus à **78,00 €** par élève, pour les Ecoles Jules Verne et Sainte Anne ;
- Subvention pour les classes transplantées : elle est maintenue à **13.50 € par nuitée et par élève** pour les deux écoles. Le versement de la subvention se fait sur production d'un état nominatif des enfants participant à la classe transplantée avec indication des dates du séjour et du nombre de nuitées.
- Forfait communal Ecole Sainte Anne :

Une convention de forfait communal approuvé par délibération du conseil municipal a été signée le 4 avril 2024, elle fixe le forfait communal à 725.00 €.

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

➤ **APPROUVE** les participations scolaires suivantes :

- 78.00 € crédits pour les fournitures scolaires des écoles,
- 13.50 € par nuitée et par élève pour les classes transplantées des écoles,

2025-03-07 - MARCHES DE TRAVAUX SALLE MUNICIPALE (2EME PARTIE)

VU le procès-verbal de la commission d'appel d'offres du 20 Février 2025 ;

Dans le cadre des travaux de restructuration et d'extension de la salle municipale (futur complexe culturel et sportif), une nouvelle consultation a été lancée, du fait de lots infructueux. La commission d'appel d'offres s'est réunie à plusieurs reprises et propose d'attribuer les lots suivants :

LOT 05 - OSSATURE BOIS CHARPENTE attribué à DOUILLARD pour 301 407.80 € HT ;
 LOT 06 - COUVERTURE ETANCHEITE attribué à RAIMOND COUVERTURE pour 146 000.00 € HT ;
 LOT 07a - MENUISERIES EXT. ALU attribué à JUIGNET pour 79 793.24 € HT ;
 LOT 07b - MENUISERIES EXT. BOIS attribué à BONNET pour 46 311.71 € HT ;
 LOT 09 - SERRURERIE METALLERIE attribué à JUIGNET pour 99 269.00 € HT ;
 LOT 12 - PARQUET attribué à L'ATELIER DU SOL JAD'O pour 79 522.92 € HT ;
 LOT 14 - AGENCEMENT attribué à ND BOIS AGENCEMENT pour 117 053.08 € HT
 LOT 15b - SCENO attribué à MAKE IT EVENT pour 68 353.81 € HT ;
 LOT 16 - CHAUFFAGE PLOMBERIE attribué à HERVE THERMIQUE pour 429 545.08 € HT ;
 LOT 17 - RAVALEMENT attribué à ELEMENT PIERRE pour 185 086.79 € HT
 LOT 18 - NETTOYAGE attribué à CLERSOL pour 6 773.49 € HT.

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser M. le Maire à signer et notifier ces marchés dans le cadre des travaux de réhabilitation et extension de la salle municipale.

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

- **AUTORISE** M. le Maire à signer les marchés des entreprises attributaires des lots énumérés ci-dessus ;
- **PRECISE** que les crédits de ces travaux seront inscrits au budget primitif 2025.

 2025-03-08 - CSMA - FIXATION DES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATION 2024 ET 2025

EXPOSE DES MOTIFS

La Loi NOTRe du 7 août 2015 a fixé un certain nombre de compétences devant être transférées obligatoirement aux EPCI à fiscalité propre, de manière échelonnée entre 2017 (gestion des aires d'accueil des gens du voyage), 2018 (certains points de la compétence gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations) et 2020 (eau potable, assainissement et gestion des eaux pluviales urbaines).

Par ailleurs, les communautés de communes de la Vallée de Clisson et de Sèvre, Maine et Goulaine ont fusionné au 1^{er} janvier 2017, pour former Clisson Sèvre et Maine Agglo. A ce titre, plusieurs compétences ont été harmonisées ou transférées à partir de 2017, dans le cadre du délai de définition de l'intérêt communautaire.

Le dernier rapport de la C.L.E.C.T, faisant suite à des transferts de compétences, a été approuvé en 2020, et les montants d'attribution de compensation ont été révisés à cette occasion.

Après quelques années d'exercice des compétences communautaires, et dans la continuité du rapport quinquennal présenté au Conseil communautaire de Clisson Sèvre et Maine Agglo en date du 22 février 2022, mais également à l'occasion des premières dépenses engagées suite au transfert de la compétence « gestion des eaux pluviales urbaines », il est apparu nécessaire de questionner différentes compétences, pour étudier la nécessité ou non de réviser l'évaluation des charges transférées.

- **Instruction des autorisations du droit du sol (ADS)** : En 2022, une nouvelle convention de service commun a été élaborée. Il a été décidé de faire évoluer les modalités de financement du service. Le coût du service instruction des ADS est désormais pris en charge par l'ensemble des communes recourant à ce service, sur la base des charges réelles constatées. Il est apparu logique de « renvoyer » vers les communes les montants retenus par la CLECT en 2018. Cela se traduisant par une augmentation des attributions de compensation et la régularisation de la période transitoire (avril à décembre 2023).
- **Gestion des eaux pluviales urbaines (GEPU) - volet schéma directeur** : En 2020, la C.L.E.C.T. a proposé d'attendre la réalisation d'un schéma directeur avant de procéder à une évaluation des charges transférées, afin de disposer d'une meilleure connaissance du coût réel attendu de cette compétence (longueur et état des réseaux). Le Bureau communautaire lors des réunions des 26 novembre 2019, 16 mars et 6 juillet 2021 s'est accordé sur le principe d'un portage par la Communauté d'agglomération de l'élaboration du volet eaux pluviales urbaines (EPU) du schéma directeur, avec recours à des attributions de compensation d'investissement versées par les communes pour assurer le principe de neutralité financière.

Les sommes relevant de chacune des communes ont été calculées sur la base du montant net du coût de l'étude du schéma directeur GEPU, répartie entre les 16 communes, au prorata de la population en zone urbaine et de la longueur des réseaux en zone urbaine, et pondéré par la date du dernier schéma directeur.

S'agissant d'une opération ponctuelle, cette évaluation du transfert de charge (inadaptée dans sa version normée) se traduira par une diminution des attributions de compensations sur l'année 2024 uniquement.

- **Valorisation des charges de fonctionnement liées à l'occupation de locaux communaux pour l'exercice des compétences communautaires** : Suite aux arbitrages réalisés par la Conférence des Maires relatifs aux modalités financières de facturation par les communes au titre de l'occupation des locaux communaux concernés (frais de fonctionnement refacturés par les communes à l'intercommunalité), un ajustement des transferts de charges (inadaptée dans sa version normée) doit être fait parallèlement à la mise en place de conventions d'occupation. La Conférence des Maires, en date du 14 mai 2024, s'est prononcée pour une valorisation des frais de fonctionnement correspondant uniquement aux fluides et au ménage quotidien. La CLECT préconise d'exclure ces frais de ménage au regard d'une distorsion apparue entre communes sur leur prise en charge.

Les attributions de compensation actuelles sont les suivantes :

	Montant des attributions de compensation actuelles (depuis 2020)
Aigrefeuille-sur-Maine	157 180,56
Boussay	302 353,55
Château-Thébaud	18 924,07
Clisson	1 388 984,51
Gétigné	1 173 449,29
Gorges	142 614,79
La Haye-Fouassière	630 765,06
Haute Goulaine	445 512,98
Maisdon-sur-Sèvre	-12 897,25
Monnières	-2 100,66
La Planche	158 764,53
Remouillé	47 524,72
Saint-Fiacre-sur-Maine	-8 660,56
Saint-Hilaire-de-Clisson	1 260,18
Saint-Lumine-de-Clisson	-823,66
Vieilleville	238 107,26
Total	4 680 959,37

Comme cela est détaillé dans le rapport de la C.L.E.C.T. du 3 septembre 2024, l'évolution du mode de financement du service commun ADS et l'ajustement des évaluations de charges amènera à une évolution des montants d'attributions de compensation versées aux communes.

Les attributions de compensation pourront être modifiées en 2024 puis en 2025 suivant les montants ci-après (détail des calculs et méthodes dans rapport de la CLECT en annexe) :

Attributions de compensation - Fonctionnement

	Situation 2020	Evolution 2024		Evolution 2025	
	Montant des attributions de compensation actuelles (depuis 2020)	Variation 2024 pour information	Montant des AC 2024	Variation 2025 pour information	Montant des AC 2025
Aigrefeuille-sur-Maine	157 180,56	18 107,04	175 287,60	-9 346,90	165 940,70
Boussay	302 353,55	12 723,48	315 077,03	-10 503,10	304 573,93
Château-Thébaud	18 924,07	14 851,20	33 775,27	-5 895,13	27 880,14
Clisson	1 388 984,51	34 124,44	1 423 108,95	-20 793,74	1 402 315,21
Gétigné	1 173 449,29	17 493,00	1 190 942,29	-8 621,81	1 182 320,48
Gorges	142 614,79	22 986,04	165 600,83	-12 183,01	153 417,82
La Haye-Fouassière	630 765,06	22 100,68	652 865,74	-10 985,41	641 880,33
Haute Goulaine	445 512,98	27 360,48	472 873,46	-13 346,87	459 526,59
Maisdon-sur-Sèvre	-12 897,25	13 932,52	1 035,27	-5 463,61	-4 428,34
Monnières	-2 100,66	10 329,20	8 228,54	-5 783,22	2 445,32
La Planche	158 764,53	12 480,72	171 245,25	-3 830,24	167 415,01
Remouillé	47 524,72	9 029,72	56 554,44	-4 820,35	51 734,09
Saint-Fiacre-sur-Maine	-8 660,56	5 626,32	-3 034,24	-2 411,28	-5 445,52
Saint-Hilaire-de-Clisson	1 260,18	10 795,68	12 055,86	-5 826,72	6 229,14
Saint-Lumine-de-Clisson	-823,66	10 262,56	9 438,90	-5 375,36	4 063,54
Vieillevigne	238 107,26	19 235,16	257 342,42	-11 367,49	245 974,93
Total	4 680 959,37	261 438,24	4 942 397,61	-136 554,24	4 805 843,37

En section d'investissement :

Attributions de compensation - Investissement

	Situation 2020	Evolution 2024		Evolution 2025	
	Montant des AC 2020	Variation 2024 pour information	Montant des AC 2024	Variation 2025 pour information	Montant des AC 2025
Aigrefeuille-sur-Maine	0,00	-6 601,82	-6 601,82	6 601,82	0,00
Boussay	0,00	-1 663,56	-1 663,56	1 663,56	0,00
Château-Thébaud	0,00	-2 006,75	-2 006,75	2 006,75	0,00
Clisson	0,00	-64 597,33	-64 597,33	64 597,33	0,00
Gétigné	0,00	-2 047,85	-2 047,85	2 047,85	0,00
Gorges	0,00	-36 426,65	-36 426,65	36 426,65	0,00
La Haye-Fouassière	0,00	-4 781,75	-4 781,75	4 781,75	0,00
Haute Goulaine	0,00	-36 281,30	-36 281,30	36 281,30	0,00
Maisdon-sur-Sèvre	0,00	-2 539,08	-2 539,08	2 539,08	0,00
Monnières	0,00	-6 292,02	-6 292,02	6 292,02	0,00
La Planche	0,00	-2 660,67	-2 660,67	2 660,67	0,00
Remouillé	0,00	-4 021,05	-4 021,05	4 021,05	0,00
Saint-Fiacre-sur-Maine	0,00	-2 283,18	-2 283,18	2 283,18	0,00
Saint-Hilaire-de-Clisson	0,00	-4 911,24	-4 911,24	4 911,24	0,00
Saint-Lumine-de-Clisson	0,00	-4 565,55	-4 565,55	4 565,55	0,00
Vieillevigne	0,00	-3 634,11	-3 634,11	3 634,11	0,00
Total	0,00	-185 313,91	-185 313,91	185 313,91	0,00

DELIBERATION

VU le Code général des impôts, et notamment l'article 1609 nonies C, notamment le 1° bis du V. qui précise les modalités de fixation « libre » des attributions de compensation,

VU les articles L5216-5 et suivants du Code général des collectivités territoriales, déterminant notamment les compétences exercées de plein droit et à titre obligatoire par les communautés d'agglomération,

VU l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2024, portant modification des statuts de la communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo,

VU la délibération n°07.07.2020-14 de Clisson Sèvre et Maine Agglo en date du 7 juillet 2020 décidant de créer une commission locale d'évaluation des charges transférées entre Clisson Sèvre et Maine Agglo et ses communes membres, pour la durée du mandat 2020-2026,

VU le rapport 2024 de la Commission locale d'évaluation des charges transférées, en date du 3 septembre 2024, ci-annexé,

VU les délibérations des conseils municipaux des communes membres relatives à l'approbation du rapport 2024 de la Commission locale d'évaluation des charges transférées,

VU la délibération n°28.01.2025-08 de Clisson Sèvre et Maine Agglo en date du 28 janvier 2025, portant fixation des attributions de compensation 2024-2025,

CONSIDERANT les conclusions de la Commission locale d'évaluation des charges transférées concernant les ajustements des charges transférées à la Communauté d'agglomération, dans le rapport du 3 septembre 2024 annexé, et envoyé pour adoption aux conseils municipaux des communes membres,

CONSIDERANT l'adoption du rapport par les conseils municipaux, dans le respect des conditions de majorité qualifiée,

CONSIDERANT que la méthode normée d'évaluation des charges transférées est non adaptée à la situation communautaire,

CONSIDERANT qu'il revient au Conseil municipal de se prononcer sur la révision libre des attributions de compensation des communes concernées,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité :

- **APPROUVE** le principe d'une révision libre des attributions de compensation 2024 et 2025 des communes concernées telle que figurant ci-dessus, et les montants correspondants,
- **APPROUVE** plus particulièrement les attributions de compensation 2024 et 2025 de la commune de Maisdon-sur-Sèvre,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à signer les documents afférents.

2025-03-09 - LOTISSEMENT DE LA CHARONNERIE

Monsieur le Maire présente une offre d'acquisition portant sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulé « La Charonnerie » par BATI-AMENAGEMENT. Considérant l'acquisition en cour par cet aménageur/lotisseur des dernières parcelles concernées par l'OAP, il propose l'acquisition à la commune de la réserve foncière constituée depuis des années, à savoir 174 m². Un prix de 200 000 € TTC pour l'ensemble est proposée pour l'acquisition des parcelles : BE n° 270/271/799/251/951/945/949/267/268/269/946/952/221/249/740/743/222/248/253/236 et 501. Cela correspond à 40 € du m², sachant qu'une estimation des Domaines a évaluée à 40 € du m² les parcelles avec une marge d'appréciation de 10 %. Cette offre est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- La régularisation d'une promesse de vente notariée d'au moins 17 mois ;
- L'obtention d'un permis d'aménager définitif, purgé de tous recours et retrait, de 17 lots représentant une surface cessible minimum de 5 350 m² sans imposition de logements sociaux ;

- L'acquisition concomitante des parcelles situées dans le périmètre de l'OAP « La Charonnerie » ;
- L'étude des sols ne devra pas révéler des sujétions incompatibles avec de l'habitat pavillonnaire ;
- L'obtention des différentes autorisations environnementales ;
- Que le terrain soit libre de toute location ou occupation, le jour de la signature de l'acte de vente ;
- Sous réserve d'une pré-commercialisation de 40 % de l'ensemble de l'opération.

Le calendrier de l'opération pourrait être le suivant :

- Signature d'une promesse de vente notariée : Avril 2025 ;
- Acquisition des terrains : Octobre 2026.

Monsieur le Maire propose d'accepter l'offre de BATI-AMENAGEMENT, à savoir la cession de la réserve foncière de l'OAP de La Charonnerie au prix de 200 000 €.

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

- **DECIDE** la vente des parcelles communales de l'OAP de La Charonnerie, à savoir :
BE n° 270/271/799/251/951/945/949/267/268/269/946/952/221/249/740/743/222/248/253/236 et 501
- **PRECISE** que la cession se réalisera chez Maître CAPELLE, notaire à Aigrefeuille-sur-Maine ;
- **AUTORISE** M. le Maire à signer l'acte notarié et tous documents afférents à cette affaire.

2025-03-10 - LOTISSEMENT DE L'ALOUETTE 2 - OFFRE DE C2I HOLDING ET EJ3M INVESTISSEMENT

Vu la délibération du 15 Février 2024 approuvant la proposition de CDI Holding et Ej3M Investissement de rachat des parcelles d'une surface d'environ 30 441 m² situées au Fief de l'Alouette au prix de 728 103 € à l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Monsieur le Maire précise la DDTM exige de conserver sur le site de l'Alouette 2, une zone humide délimitée par le Cabinet environnemental OCE, avec l'obligation de l'entretenir en friche par la commune. Cela entraîne une perte de surface constructible pour l'aménageur de 8 990 m² et déséquilibre financièrement l'opération .

Une nouvelle proposition de C2I Holding et Ej3M Investissement peut malgré tout permettre à la commune d'amortir l'impact des acquisitions foncières par l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique., à savoir :

- Le rachat des parcelles représentant une surface d'environ 21 451 m² au prix de 542 185 € TTC ;
- La mise en place d'une PUP à hauteur de 6 000 € par lot, soit pour 35 lots une somme de 210 000 € pour la commune, afin de rembourser à l'Etablissement Public Foncier l'acquisition des parcelles situées dans la zone humide et les frais engendrés par ce portage foncier.

L'instauration de cette PUP serait justifiée par l'entretien et l'aménagement de la friche sur l'emplacement de la zone humide.

Monsieur le Maire propose d'accepter l'offre de C2I Holding et Ej3M de racheter à l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique la surface constructible d'environ 21 451 m² au prix de 542 185 € et d'instaurer le moment venu une PUP sur chaque terrain cédé par l'aménageur afin de permettre de solder le portage foncier.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à La majorité :

- **ACCEPTE** l'offre de C2I Holding et Ej3M de racheter à l'Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique la surface constructible d'environ 21 451 m² au prix de 542 185 €.

- **PRECISE** que l'instauration d'une PUP sur la cession des terrains vendus à construire sera mise en place et fera l'objet d'une délibération ultérieure.
- **PRECISE** que le notaire chargé de réaliser la promesse de rachat à l'EPF et par la suite les cessions est Maître BREVET de Clisson.

3 - DECISIONS DE MONSIEUR LE MAIRE DANS LE CADRE DE SES POUVOIRS DELEGUES

Prestations	Entreprises	Montant T.T.C
Prestation migration téléphonie	TDO	1 308.00 €
Fourniture sol copeaux de bois aires de jeux	EFFIVERT	1 977.60 €
Contrôle des aires de jeux	SPORTEST	537.30 €
Formation équipier première intervention EPI 3 (extincteurs)	ACFI	1 042.76 €
Restauration mur mitoyen La Cure	DAMIEN BROSSEAU	4 406.40 €
Fournitures panneaux 1 naissance 1 arbre	IMAGES ASSOCIEES	230.15 €
Prestation fresque Ecole Jules Verne	BIG DAV	1 000.00 €
Fourniture scanette bibliothèque	MICRO BIB	183.60 €
Divers travaux de plomberie	PIVETEAU	350.04 €
Préparations jardinières de printemps	LYCEE BRIACE	1 177.50 €
Achat débroussailleuse STIHL	ESPACE EMERAUDE	589.00 €
Réparation alimentation lave-vaisselle restaurant scolaire	ETS B. LECLAIR	1 027.60 €
Frais mise en service Fibre téléphonie	VISTANDCOM	646.80 €
Réparation toiture Espace jeunes	LJT BOIS	12 979.90 €
Réparation toiture Espace jeunes	METAIREAU	16 029.28 €

4 - CLOTURE DE LA SEANCE

Cette séance du conseil municipal est clôturée le 27 Mars 2025 à 23 h 30 ;

Les élus présents, à savoir :

M. Aymar RIVALLIN - M. Jean-Noël DUGAST - Mme Stéphanie SOURISSEAU - Mme Nathalie BRANGER - M. Romain PASQUINI - M. Jérôme MACE - Mme Virginie MERIEAU - M. Jean-Luc SALE - Mme Anne HUET - Mme Claire BRANGER - M. Matthieu VISONNEAU - Mme Stéphanie AUBIN - M. Dominique SOULARD - Mme Edith RENAUD - M. Guillaume HAULBERT - M. Steve MANSEAU.

ont approuvé les délibérations suivantes :

- ✚ 2025-03-01A - COMPTE FINANCIER UNIQUE 2024 - BUDGET CANTINE
- ✚ 2025-03-01B - BUDGET PRIMITIF 2025 - CANTINE
- ✚ 2025-03-02A - COMPTE FINANCIER UNIQUE 2024 - BUDGET COMMUNE
- ✚ 2025-03-02B - BUDGET PRIMITIF 2025 - COMMUNE
- ✚ 2025-03-03 - BUDGET COMMUNE - AFFECTATION DES RESULTATS - EXERCICE 2024
- ✚ 2025-03-04 - TAUX D'IMPOSITION - COMMUNE 2025
- ✚ 2025-03-05 - SUBVENTIONS COMMUNALES AUX ASSOCIATIONS 2025
- ✚ 2025-03-06 - PARTICIPATIONS SCOLAIRES 2025
- ✚ 2025-03-07 - MARCHES DE TRAVAUX SALLE MUNICIPALE (2EME PARTIE)
- ✚ 2025-03-08 - CSMA - FIXATION DES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATION 2024 ET 2025
- ✚ 2025-03-09 - LOTISSEMENT DE LA CHARONNERIE
- ✚ 2025-03-10 - LOTISSEMENT DE L'ALOUETTE 2 - OFFRE DE C2I HOLDING ET EJ3M INVESTISSEMENT

Le Président de la Séance,

Le Maire,

Matthieu VISONNEAU.

Aymar RIVALLIN.

Prochaine réunion du conseil municipal le JEUDI 24 Avril 2025 à 20 H 30