L'Épine
ÎLE DE NOIRMOUTIER

Procès-Verbal

du Conseil Municipal du Lundi 26 Juin 2023

L'an deux mil vingt-trois, le lundi 26 Juin à 18 heures, les membres du Conseil de L'Epine, régulièrement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire à la salle municipale « La Salangane », sous la présidence de Monsieur Dominique CHANTOIN, Maire

La séance du conseil est enregistrée.

Étaient présents :
M. Dominique CHANTOIN - Maire, M. Jean-Pierre BRUNET, Mme Roseline BARANGER, Mme Andrée BONIN-ROGER, M. Bruno FOUASSON, Adjoints -
M. Hervé GALLAIS - Conseiller municipal délégué –
Mmes Nicole GROLEAU, Anne LAROCHE-JOUBERT, Marie-Ange CHAIGNEAU, MM. Xavier MARTIN, Luc BELLIARD, Jacques BOBIN, Hervé ZARKA - conseillers municipaux.

Excusés ayant donné procuration :
M. Michel ALLEMAND, pouvoir à M. Xavier MARTIN
Mme Yolaine FRIOUX, pouvoir à M. Luc BELLIARD
M. Yannick BOUTET, pouvoir à M. Jacques BOBIN
M. Michel ALLAIRE, M. Jean-Pierre BRUNET
Mme Corinne DEVINEAU, pouvoir à M. Dominique CHANTOIN

Absente :
Mme Sabrina PRUDHOMME

Après avoir procédé à l'appel et vérifié le quorum, M. le Maire ouvre la séance à 18h.

Sur proposition et vote à l'unanimité, M. Hervé GALLAIS est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal est informé que la séance est enregistrée par les services de la Mairie.

M. le Maire installe Mme Alicia PIVETEAU.

Mme CHAIGNEAU et M. ZARKA font part au conseil de leur doute dans la règle du remplacement d'un élu démissionnaire. A la relecture de l'article L270 du code électoral, il n'y aurait pas lieu de garder la parité mais de prendre le suivant de la liste et donc d'installer M. Yannik CHAUVIN et non Mme Alicia PIVETEAU.

M. le Maire installe malgré l'incertitude juridique M. Yannik CHAUVIN.

I - Approbation du procès-verbal de la séance du 24/05/2023

Ajout au PV : Monsieur ZARKA signale d'autre part qu'il a voté la subvention des écoles sans distinction du public (page 2 du PV du 24/05/23) et du privé mais qu'il souhaite que les prochains votes la distinction soit faite.

Ajout au PV : A la page 4 (règlement intérieur de conseil), M. ZARKA précise qu'il l'a dit d'un ton humoristique.

Après avoir entendu ces diverses remarques, le procès-verbal de la séance du 24/05/2023, n'appelant pas d'autres observations, est approuvé à l'unanimité.

II – Finances

1) Taxe de séjour 2024

Suite à une réunion avec les quatre communes de l'île en présence de Mme Nicole GROLEAU, il est proposé d'uniformiser des tarifs de séjour sur l'ensemble du territoire.

Vu l'avis favorable de la commission de Finances en date du 28 Avril 2023,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité,

- **Décide de fixer la part communale pour la taxe de séjour aux tarifs et aux taux suivants à compter du 1er janvier 2024 :**

Taxe de séjour	
Palaces	3.50 €
Hôtels de tourisme 5*, résidences de tourisme 5*, meublés de tourisme 5*	3.10 €
Hôtels de tourisme 4*, résidences de tourisme 4*, meublés de tourisme 4*	2.20 €
Hôtels de tourisme 3*, résidences de tourisme 3*, meublés de tourisme 3*	1,40 €
Hôtels de tourisme 2*, résidences de tourisme 2*, meublés de tourisme 2*, villages de vacances 4* et 5*	1,00 €
Hôtels de tourisme 1*, résidences de tourisme 1*, meublés de tourisme 1*, villages de vacances 1,2 et 3*, chambres d'hôtes, auberges collectives	0,80 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4 et 5* et tout autre terrain d'hébergement de plein air, de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranches de 24 heures	0,60 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2* et tout autre terrain d'hébergement de plein air, de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20 €

- **Adopte le taux** de 4 % applicable au coût par personne de la nuitée dans la limite d'un plafond de 3.50 €, pour les hébergements en attente de classement ou sans classement.

La taxe additionnelle départementale de 10 % s'ajoute aux tarifs communaux de la taxe de séjour (article L3333-1 du Code Général des Collectivités Territoriales).

- **Fixe le loyer hebdomadaire minimum** à partir duquel les personnes occupant les locaux sont assujetties à la taxe de séjour à 1 €.

- **Fixe les périodes de perception de la taxe de séjour du 1er janvier au 31 décembre.**

Les versements auprès de la Mairie seront à effectuer au trimestre, pour les dates suivantes :
15 avril/ 15 juillet/ 15 octobre/ 15 janvier. Cette décision est applicable à partir du 1er janvier 2024.

2) Taxe d'aménagement : reprise de la délibération du 26/11/2019

Suite à contrôle effectué par la DDTM sur la délibération portant sur la Taxe d'aménagement saisie dans DELTA prise en 26/11/2019, il est demandé de confirmer le choix qui a été opéré et notamment si les exonérations suivantes sont toujours applicables sur le territoire de votre commune :

- Exonération de 100% pour les locaux d'habitation non financés par des prêts aidés
- Exonération de 50% pour les locaux d'habitation financés par des prêts aidés
- Exonération de 100% pour les commerces de détail avec une surface inférieur à 400m²

Les services des impôts précisent que les délibérations relatives à la taxe d'aménagement (institution, tarifs, modalités d'assiette...) doivent être prises **avant le 1er juillet 2023** pour une application au 1er janvier 2024. Toute délibération prise après cette date ne sera applicable qu'à compter du 1er janvier 2025.

En cas d'adoption d'une nouvelle délibération, celle-ci doit obligatoirement être **saisie par nos soins dans l'application dédiée** :
- **DELTA** pour la Taxe d'Aménagement (**jusqu'au 1er septembre**).

Les communes qui avaient délibéré hors délai en 2022 sont également concernées.

Monsieur le Maire indique que pour financer les équipements publics de la commune la Taxe d'Aménagement est applicable depuis le 1er mars 2012.
La commune peut fixer librement dans le cadre des articles L.331-14 et L.332-15 du Code de l'Urbanisme, un autre taux et dans le cadre de l'article L.331-9 un certain nombre d'exonérations.

Vu l'article 155 de la loi de finances pour 2021 a posé le cadre du transfert de la gestion des taxes d'urbanisme des directions départementales des territoires (DDT) à la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) qui en assure désormais la liquidation et le recouvrement,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.331-1 et suivants ;

le Conseil Municipal après en avoir délibéré et voté à l'unanimité :

- **décide de maintenir sur l'ensemble du territoire communal**, la Taxe d'Aménagement au taux de 5 % pour l'année 2024 et suivantes ;

- **précise que le taux** de la taxe d'aménagement et les exonérations déterminées sont reconduits de plein droit annuellement,

- décide de maintenir l'exonération totale pour les cas suivants en application de l'article L.331-9 du Code de l'Urbanisme :

- les abris de jardin, pigeonniers, colombiers et serres de jardin à usage non professionnel dont la surface inférieure ou égale à 20 m² (soumis à déclaration préalable) ;

- les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m² ;

- décide d'exonérer partiellement en application de l'article L.331-9 du Code de l'Urbanisme les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L.331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas d'intérêt prévu à l'article L.31-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (logements financés à l'aide du prêt à taux zéro renforcé : PTZ+) à raison de 50 % de leur surface ;

- décide d'exonérer les logements privés ou publics à caractère social,

- décide de mettre à jour le logiciel prévu pour la gestion des taxes d'aménagement des communes.

3) Transfert de la régie des photocopies sur la régie des salles

Sur demande du centre des impôts de Challans,

Considérant qu'il convient d'optimiser le temps consacré pour la gestion de la régie des photocopies,

le Conseil Municipal après en avoir délibéré et voté à l'unanimité :

- **Décide de clôturer** lors du dernier trimestre 2023 la régie de recettes pour l'encaissement des photocopies,

- **Décide de prévoir l'encaissement des recettes liées aux photocopies à partir du 1er janvier 2024** sur la régie de recettes pour l'encaissement des locations des salles communales et du matériel communal.

4) Cotisation « fondation du patrimoine » : reprise de la délibération du 24/05/2023

Vu le document présenté portant actualisation de la cotisation de la Fondation du patrimoine,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité,

- **décide d'adhérer** et de prendre en charge la cotisation « Fondation du patrimoine » pour 200 € (commune de moins de 3000 habitants)

- **d'annuler la décision en date du 24/05/2023** concernant la fondation du patrimoine (120 €).

III - Gestion Communale

1) Validation du protocole d'accord en vue de la cession de l'emprise foncière des anciennes colonies du Mans (Commune/ EPF/ Opus Promotion)

Monsieur le Maire rappelle que l'EPF assure le portage financier et par là est, en l'état, propriétaire de l'ancienne colonie du Mans, soit des parcelles cadastrées section AL n°1089 d'une surface de 8929 m², et quote-part indivise indéterminée sur l'impasse des Corsaires cadastrée section AL n°288 d'une surface de 410 m², sur lesquelles la commune poursuit la construction de logements.

Il rappelle qu'au terme de consultation d'opérateurs menée en partenariat par l'EPF et la Commune, c'est la proposition d'OPUS GROUPE qui a été retenue et qu'il convient, aujourd'hui, de formaliser l'accord qui résulte du choix opéré via la signature d'un protocole tripartite.

Monsieur le Maire poursuit en exposant les grandes lignes de ce projet de protocole, mis à dispositions des conseillers municipaux.

Il précise, ainsi et en synthèse, qu'OPUS, l'Opérateur s'engage donc à réaliser à ses frais ce programme prévisionnel, soit : 20 maisons de ville groupées 6 maisons groupées en libre et 14 maisons groupées en BRS.

Il est prévu qu'OPUS cède à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de son choix les logements en Bail Réel Solidaire exigés dans le programme. La signature de l'acte de vente ne pourra intervenir qu'après accord d'un OFS sur le rachat des assiettes foncières des desdits logements.

Monsieur le Maire précise qu'il a été constaté et rapporté aux termes du protocole, la nécessité de prévoir pour tout ou partie des places de stationnements qui s'imposeraient au programme, la signature, entre la commune et l'opérateur, d'une concession dans le parc public de stationnement, situé rue de l'Océan. Les quelques aménagements tendant à assurer, sur ce parking existant, l'affectation exclusive de ces places au programme et les accès piétonniers vers l'emprise du programme à réaliser par l'opérateur depuis et vers ce parc de stationnement seront en matériaux les plus légers possibles.

M. ZARKA soulève le caractère non obligatoire au règlement du PLU au niveau des stationnements (6 logements génèrent 12 places de stationnements).

M. le Maire précise qu'il est prévu une vingtaine de places, même si ce n'est pas obligatoire et que les places couvrent un peu plus d'un tiers de la surface actuelle du parking de l'Océan.

Il poursuit en précisant qu'OPUS s'engage à acquérir les parcelles sus-décrites et par là les droits à construire pour un montant de 695 000 € HT après déconstruction des biens immobiliers par l'EPF au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il précise que les logements seront mis en vente par OPUS selon les bases suivantes :

- Prix de vente maximum des logements libres : 6000 €/ m² TTC SHAB
- Prix de vente maximum des logements objet d'un BRS : 3000 €/ m² TTC SHAB

OPUS s'engageant à maintenir son offre foncière en cas de désaccord des OFS sur ce prix de vente des logements.

Si la commune rencontre un désaccord, l'opération ne se fera pas et la commune pourra racheter. M. le Maire précise que le scénario est basé sur des hypothèses. Le BRS est un nouveau système et que c'est la condition du marché (70 % en BRS).

M. ZARKA évoque un risque juridique (une fragilité) à savoir l'opérateur peut continuer sans BRS.

Monsieur le Maire précise que l'opération avec OPUS et par là la livraison des logements attendus reste conditionnée à la levée d'un certain nombre de conditions suspensives qu'il rapporte mais encore que le calendrier prévisionnel décrit est susceptible d'être prorogé pour tenir compte des contentieux initiés contre le choix de l'opérateur, notamment.

A la demande de certains élus, M. le Maire se renseignera sur les formulations inscrites à la page 9 (« A l'exclusion … l'opérateur ... s'en prévaloir »).

Pour répondre à Madame CHAIGNEAU, 45 personnes (famille) sont venues rencontrer le groupe OPUS en Mairie avec un projet élaboré et un chiffrage financier.

Il est précisé que les logements resteront à 70 % en BRS même si on a des difficultés à vendre les logements.

M. le Maire précise que la structure OPUS n'intervient plus une fois les lots vendus et qu'il y aura une copropriété pour la gestion des charges courantes.

Ces éléments exposés, Monsieur Maire indique au Conseil municipal qu'il lui faut se positionner sur ce protocole et l'autoriser à la signer.

Il invite donc le Conseil municipal à délibérer, en rappelant qu'il ressort des dispositions de l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales que le Maire est chargé sous le contrôle du Conseil municipal, d'une manière générale, d'exécuter les décisions du Conseil municipal.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et par adoption des motifs de fait et de droit exposé par le Maire, par 14 pour et 4 contre (Jacques BOBIN, Hervé ZARKA, Yannick BOUTET, Marie-Ange CHAIGNEAU) :

- approuver le protocole, tel qu'il a été présenté et annexé à la présente délibération, qui entérine les engagements d'Opus Promotion dont l'offre a été retenue,

- autoriser le Maire à signer le protocole d'accord en vue de la cession de l'emprise foncière des anciennes colonies du Mans et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à ce dossier.

2) Délibération du conseil municipal retirant la délégation d'exercice du droit de préemption urbain au Maire sur le secteur du centre-bourg

En réponse à Madame CHAIGNEAU, la commune délègue le droit de préemption pour une meilleure cohérence du périmètre d'études.
M. ZARKA s'inquiète que cette convention ne soit plus maîtrisée par la commune.
M. le Maire précise qu'on a complétement la main sur l'opération prévue.

Pour éviter le même type de difficultés rencontrés auparavant pour l'acquisition de la colonie du Mans, il est précisé à M. BOBIN qu'à l'époque, la commune a dû contracter une ligne de trésorerie et payer les frais de notaire pour revendre à l'EPF ce bien.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2122-22 15°,

Vu de l'article L. 211-1 relatif à l'instauration du droit de préemption urbain,

Vu l'article L. 213-3 relatif à la délégation du droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil municipal du 28/06/2021 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future et limitées au plan local d'urbanisme opposable,

Vu délibération du Conseil municipal du 28/06/2021 portant délégation au Maire de l'exercice, au nom de la Commune, du droit de préemption urbain tel qu'instauré par la délibération précitée,

Vu la convention d'action foncière approuvée par le Conseil municipal le 20 décembre 2021 signée le 16 décembre 2022 avec l'Etablissement Public Foncier de Vendée,

Vu l'avenant n°1 à la convention d'action foncière approuvée par le Conseil municipal le 06 décembre 2022 signé le 11 janvier 2022 avec l'Etablissement Public Foncier de Vendée,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la teneur de la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée aux termes de laquelle il a été convenu que celui-ci se porterait acquéreur des biens situés à l'intérieur du périmètre fixé par ladite convention et de son avenant n°1, en vue de permettre à la Commune de réaliser un projet de renouvellement urbain de l'îlot du centre-bourg, situé place du Docteur Plantier.

Monsieur le Maire précise qu'au titre de l'exécution de cette convention, l'EPF de Vendée à vocation à se voir déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur le secteur concerné à savoir :

- Liste des parcelles concernées :
  Section AK, parcelles n° 825, 830, 1058, 1059 et 1184.

Il précise, à cet égard, que l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme prévoit que :

"Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire [...]"mais encore de l'article R. 213-1 qui prévoit que : "La délégation du droit de préemption prévue par l'article L. 213-3 résulte d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption. Cette délibération précise, le cas échéant, les conditions auxquelles la délégation est subordonnée. Cette délégation peut être retirée par une délibération prise dans les mêmes formes."

Ceci précisé, Monsieur le Maire rappelle également que, par délibération du Conseil municipal du 10/07/2020, le Conseil lui a délégué, pour la durée de son mandat, l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future, limitées par le plan local d'urbanisme y compris le secteur sur lequel doit intervenir l'Etablissement Public Foncier.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal, et avant qu'il ait à se prononcer sur une éventuelle délégation à l'EPF de Vendée, de lui retirer la délégation pour l'exercice du droit de préemption urbain sur ledit secteur, telle qu'elle lui a ainsi été confiée par la délibération précitée.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 3 contre (Jacques BOBIN, Yannick BOUTET, Marie-Ange CHAIGNEAU), 1 abstention (Hervé ZARKA), 14 pour et par adoption des visas et des motifs exposés par le Maire :

- décide de retirer en partie la délégation attribuée au Maire en matière de droit de préemption urbain par délibération du 28/06/2021 pour les secteurs visés par la convention opérationnelle d'action foncière et son avenant n°1 signés avec l'EPF, à savoir :

- *Liste des parcelles concernées :*
- Section AK, parcelles n° 825, 830, 1058, 1059 et 1184.

jusqu'à la fin de la convention et de ses avenants éventuels,

- mandate le Maire pour assurer à la présente délibération l'ensemble des formalités de publicité consacrées par l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales."

M. le Maire indique qu'une étude globale sur l'ensemble du foncier est prévue et qu'au-delà de 5 ans, la commune pourra racheter.

Mme CHAIGNEAU exprime son inquiétude sur le fait de faire des réserves foncières avec le changement climatique (montée des eaux). Il est précisé que le PLU n'autorise pas de réserves foncières mais que la commune intervient à court terme dans les OAP et que le PLH prévoit 80 logements en 5 ans pour la commune de L'Epine.

M. ZARKA s'interroge sur ce qui se passera au-delà des 10 ans.
M. le Maire précise qu'il y aura un renouvellement urbain. Et que la municipalité a une réflexion globale à mener sur le rôle de la commune dans les OAP.
L'EPF est un partenaire important pour la municipalité pour faire du logement à l'année. La commune ne peut pas tout financer et c'est le porteur qui assure le financement.

3) Délibération du conseil municipal déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de Vendée sur le secteur de l'ilot du centre-bourg à la suite du retrait partiel de la délégation préalablement accordée

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la teneur de la convention et son avenant n°1 signés avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée aux termes de laquelle il a été convenu que celui-ci se porterait acquéreur des biens situés à l'intérieur du périmètre fixé par ladite convention, en vue de permettre à la Commune de réaliser un projet de renouvellement urbain sur l'îlot du centre-bourg.

Il poursuit, en précisant qu'il ressort des dispositions de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme que :

"Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.[...]"

mais encore celles de l'article R. 213-1 :

"La délégation du droit de préemption prévue par l'article L. 213-3 résulte d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption.
Cette délibération précise, le cas échéant, les conditions auxquelles la délégation est subordonnée.
Cette délégation peut être retirée par une délibération prise dans les mêmes formes."

Monsieur le Maire ajoute que les Etablissements Publics Fonciers de l'État ont, précisément, vocation à exercer le droit de préemption sur délégation des collectivités puisque l'article L. 321-4 du Code de l'urbanisme prévoit que :

"Les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même Code [...]."

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil municipal du 26/06/2023, le Conseil municipal a décidé de lui retirer partiellement la délégation qui lui a été attribuée pour exercer, pour le compte de la Commune, le droit de préemption urbain sur le secteur de l'îlot du centre-bourg.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal de déléguer le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, uniquement sur le périmètre visé par la convention opérationnelle d'action foncière, à savoir :

- *Sur le secteur en veille foncière :*
  Section AK, parcelles n° 825, 830, 1058, 1059 et 1184.

Cette délégation prendra fin à l'échéance de la convention précitée et de ses avenants éventuels.

Monsieur le Maire précise que pour permettre à l'EPF de la Vendée d'exercer effectivement ce droit de préemption, les déclarations d'intention d'aliéner concernées seront transmises par les services de la Collectivité à l'EPF dans les meilleurs délais afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré par 3 contre (Jacques BOBIN, Yannick BOUTET, Marie-Ange CHAIGNEAU), 1 abstention (Hervé ZARKA), 14 pour et par adoption des motifs exposés par le Maire :

- **décide de déléguer**, jusqu'à la fin de la convention et de ses avenants éventuels, à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée le droit de préemption urbain sur le secteur du centre-bourg, à savoir :

- *Liste des parcelles concernées :*
- Section AK, parcelles n° 825, 830, 1058, 1059 et 1184.

- **dit que le droit de préemption exercé par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée** se fera dans le strict respect des clauses de la convention opérationnelle d'action foncière du 16 décembre 2022 et son avenant n°1 du 11 janvier 2022,

- charge Monsieur le Maire d'assurer à la présente délibération l'ensemble des formalités de publicité prévues par l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et d'en assurer la parfaite exécution."

4) Délibération du conseil municipal retirant la délégation d'exercice du droit de préemption urbain au Maire sur le secteur Saint Jean

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2122-22 15°,

Vu de l'article L. 211-1 relatif à l'instauration du droit de préemption urbain,

Vu l'article L. 213-3 relatif à la délégation du droit de préemption,

Vu la délibération du Conseil municipal du 28/06/2021 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future et limitées au plan local d'urbanisme opposable,

Vu délibération du Conseil municipal du 28/06/2021 portant délégation au Maire de l'exercice, au nom de la Commune, du droit de préemption urbain tel qu'instauré par la délibération précitée,

Vu la convention d'action foncière approuvée par le Conseil municipal le 6 décembre 2022 signée le 16 décembre 2022 avec l'Etablissement Public Foncier de Vendée,

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la teneur de la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée aux termes de laquelle il a été convenu que celui-ci se porterait acquéreur des biens situés à l'intérieur du périmètre fixé par ladite convention et de son avenant n°1, en vue de permettre à la Commune de réaliser un projet de renouvellement urbain de l'îlot du centre-bourg, situé place du Docteur Plantier.

Monsieur le Maire précise qu'au titre de l'exécution de cette convention, l'EPF de Vendée à vocation à se voir déléguer l'exercice du droit de préemption urbain sur le secteur concerné à savoir :

- *Liste des parcelles concernées :*
  Section AH, parcelles n° 44, 423, 1033, 1035

Il précise, à cet égard, que l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme prévoit que :

"Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire [...]"mais encore de l'article R. 213-1 qui prévoit que : "La délégation du droit de préemption prévue par l'article L. 213-3 résulte d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption. Cette délibération précise, le cas échéant, les conditions auxquelles la délégation est subordonnée. Cette délégation peut être retirée par une délibération prise dans les mêmes formes."

Ceci précisé, Monsieur le Maire rappelle également que, par délibération du Conseil municipal du 10/07/2020, le Conseil lui a délégué, pour la durée de son mandat, l'exercice du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future, limitées par le plan local d'urbanisme y compris le secteur sur lequel doit intervenir l'Etablissement Public Foncier.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal, et avant qu'il ait à se prononcer sur une éventuelle délégation à l'EPF de Vendée, de lui retirer la délégation pour l'exercice du droit de préemption urbain sur ledit secteur, telle qu'elle lui a ainsi été confiée par la délibération précitée.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré par 3 contre (Jacques BOBIN, Yannick BOUTET, Marie-Ange CHAIGNEAU), 1 abstention (Hervé ZARKA), 14 pour et par adoption des visas et des motifs exposés par le Maire :

- décide de retirer en partie la délégation attribuée au Maire en matière de droit de préemption urbain par délibération du 28/06/2021 pour les secteurs visés par la convention opérationnelle d'action foncière et son avenant n°1 signés avec l'EPF, à savoir :

- *Liste des parcelles concernées :*
- Section AH, parcelles n° 44, 423, 1033, 1035

jusqu'à la fin de la convention et de ses avenants éventuels,

- mandate le Maire pour assurer à la présente délibération l'ensemble des formalités de publicité consacrées par l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales."

5) Délibération du conseil municipal déléguant l'exercice du droit de préemption urbain à l'EPF de Vendée sur le secteur Saint Jean à la suite du retrait partiel de la délégation préalablement accordée

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal la teneur de la convention et son avenant n°1 signés avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée aux termes de laquelle il a été convenu que celui-ci se porterait acquéreur des biens situés à l'intérieur du périmètre fixé par ladite convention, en vue de permettre à la Commune de réaliser un projet de renouvellement urbain sur l'îlot du centre-bourg.

Il poursuit, en précisant qu'il ressort des dispositions de l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme que :

"Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.[...]"

mais encore celles de l'article R. 213-1 :

"La délégation du droit de préemption prévue par l'article L. 213-3 résulte d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du droit de préemption.
Cette délibération précise, le cas échéant, les conditions auxquelles la délégation est subordonnée.
Cette délégation peut être retirée par une délibération prise dans les mêmes formes."

Monsieur le Maire ajoute que les Etablissements Publics Fonciers de l'État ont, précisément, vocation à exercer le droit de préemption sur délégation des collectivités puisque l'article L. 321-4 du Code de l'urbanisme prévoit que :

"Les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le Code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même Code [...]."

Monsieur le Maire rappelle que par délibération du Conseil municipal du 26/06/2023, le Conseil municipal a décidé de lui retirer partiellement la délégation qui lui a été attribuée pour exercer, pour le compte de la Commune, le droit de préemption urbain sur le secteur de l'îlot Saint Jean.

Monsieur le Maire propose donc au Conseil municipal de déléguer le droit de préemption urbainà l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, uniquement sur le périmètre visé par la convention opérationnelle d'action foncière, à savoir :

- *Sur le secteur en veille foncière :*
- Section AH, parcelles n° 44, 423, 1033, 1035

Cette délégation prendra fin à l'échéance de la convention précitée et de ses avenants éventuels.

Monsieur le Maire précise que pour permettre à l'EPF de la Vendée d'exercer effectivement ce droit de préemption, les déclarations d'intention d'aliéner concernées seront transmises par les services de

la Collectivité à l'EPF dans les meilleurs délais afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré par 3 contre (Jacques BOBIN, Yannick BOUTET, Marie-Ange CHAIGNEAU), 1 abstention (Hervé ZARKA), 14 pour et par adoption des motifs exposés par le Maire :

- décide de déléguer, jusqu'à la fin de la convention et de ses avenants éventuels, à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée le droit de préemption urbain sur le secteur du centre-bourg, à savoir :

- *Liste des parcelles concernées :*
- Section AH, parcelles n° 44, 423, 1033, 1035

- dit que le droit de préemption exercé par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée se fera dans le strict respect des clauses de la convention opérationnelle d'action foncière du 16 décembre 2022 et son avenant n°1 du 11 janvier 2022,

- charge Monsieur le Maire d'assurer à la présente délibération l'ensemble des formalités de publicité prévues par l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales et d'en assurer la parfaite exécution."

6) Désignation d'une nouvelle Rue : « Rue Jean Gautier » à la place de l'impasse de Blois à compter du 1er/01/2024

Sur proposition de la commission Voirie et considérant qu'il convient de rendre hommage à M. Jean GAUTIER, Maire de L'Epine de 2008 à 2014, et en accord avec Mme GAUTIER, son épouse,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide de donner un avis favorable à la proposition de la commission communale de rebaptiser une partie de « l'impasse de Blois » à partir du 1er Janvier 2024, conformément au plan présenté, par la « Rue Jean GAUTIER », autorise le Maire à engager toutes les démarches nécessaires auprès informer les riverains et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaire pour formaliser cette décision.

IV – Personnel Communal

1) Port de Morin : création d'un poste technique de catégorie C à compter du 1er/08/2023

Vu les besoins des services,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité :

- **décide de créer,** à compter du 1er Août 2023, un poste d'Adjoint Technique de catégorie C, à temps complet,

- décide d'approuver le tableau d'effectif permanent modifié de la commune, qui sera annexé à la délibération.

2) Avancements de grade/ création de 4 postes à temps complet à compter du 1er/01/2024 :
   a) 2 postes d'adjoint Administratif Principal de 2ème Classe
   b) Adjoint Administratif Principal de 1ère Classe
   c) Adjoint Technique Principal de 1ère Classe

Les membres du Conseil municipal sont informés de l'obtention de l'examen professionnel d'Adjoint administratif principal de 2ème classe par 1 adjoint administratif territorial. Cet agent a sollicité son avancement sur ce grade au regard de son poste occupé, car il remplit les conditions nécessaires.
Par ailleurs, trois autres agents peuvent bénéficier d'un avancement au 1er janvier 2024 compte tenu de leur ancienneté.

Il est proposé au Conseil municipal de créer 3 postes à temps complet, présentés comme suit : 2 postes d'Adjoint administratif principal de 2ème classe, 1 poste d'Adjoint administratif principal de 1ère classe et 1 poste d'Adjoint Technique Principal de 1ère Classe, afin de pouvoir nommer les agents sur les grades d'avancement.

- Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale et notamment les dispositions de l'article 79 relatives à l'avancement de grade ;

- Vu l'arrêté en date du 28 avril 2021 fixant les Lignes Directrices de Gestion pour la collectivité ;
- Vu que les avancements de grade répondent à un besoin de la collectivité en cohérence avec le poste occupé ;
- Vu le tableau des effectifs permanant de la commune de L'Epine ;

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

- **décide de créer, à compter du 1er Janvier 2024, deux postes d'Adjoint Administratif Principal de 2ème Classe, à temps complet,**

- décide de créer, à compter du 1er Janvier 2024, **un poste d'Adjoint Administratif Principal de 1ère Classe, à temps complet,**

- décide de créer, à compter du 1er Janvier 2024, **un poste d'Adjoint Technique Principal de 1ère Classe, à temps complet,**

- décide d'approuver la mise à jour du tableau d'effectif permanent modifié de la commune, qui sera annexée à la délibération.

3) RIFSEEP : Modification des seuils du Régime Indemnitaire (RIFSEEP) et des bénéficiaires de ce Régime Indemnitaire

M. le Maire rappelle les délibérations en vigueur concernant le régime indemnitaire des agents (celle du 28 Novembre 2017 instaurant ce régime, celle du 24/07/2019 pour les ajustements de seuils et la mise en place d'une part supplémentaire « IFSE Régie », celle du 26/11/2019 pour l'intégration de la nouvelle régie d'avances et de recettes « animations loisirs CCAS » au dispositif) et celle du 24/05/2022 portant modification des seuils.

Les élus sont informés que ce régime indemnitaire, applicable depuis 2018, s'inscrit dans une démarche de valorisation de l'exercice des fonctions, de l'expérience et de l'engagement professionnel ainsi que de la manière de servir.

Il est rappelé que le RIFSEEP se décompose en deux volets : L'IFSE et la CIA.

L'IFSE, c'est à dire l'indemnité liée aux fonctions, sujétions et expertises permet le classement de chaque emploi par groupe et ainsi détermine le montant maximal de l'IFSE.

Le CIA correspondant au complément indemnitaire annuel tenant compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir. Le complément tient compte de l'engagement professionnel et de la manière de servir, appréciée au moment de l'évaluation. Ainsi, sont appréciés son investissement personnel dans l'exercice de ses fonctions (ses activités, sa qualité de travail, l'équipe et sa disponibilité), son sens du service public, sa ponctualité au travail, son relationnel, …

Le montant maximal de l'IFSE et du CIA fixé par l'organe délibérant
Le principe de parité impose à l'organe délibérant de fixer le montant maximal de chaque part du RIFSEEP, pour chaque grade, sans dépasser le montant global attribuable aux agents des grades équivalents de la fonction publique d'Etat (IFSE et CIA cumulés).

Au vu des difficultés d'application et de recrutement, il est proposé de modifier les seuils du RIFSEEP et de revoir la liste des bénéficiaires à ce dispositif.

Les nouveaux montants maximums sont déterminés dans les tableaux présentés ci-dessous.

Filière Administrative

Catégorie A **Attachés territoriaux**

Groupe	Emplois	*A titre indicatif, montant maximal à ne pas dépasser, à répartir librement entre les deux parts*	IFSE - Montant maximal annuel	IFSE - Montant maximal mensuel	CIA – Montant maximal annuel
Groupe 1	Attachés Territoriaux principaux (avec encadrement)	***42600 €***	16800 €	1000 €	2000 €
Groupe 2	Attachés Territoriaux principaux (sans encadrement)	***37800 €***	15600 €	900 €	1900 €
Groupe 3	Attachés Territoriaux (avec encadrement) /Responsable de service (> 8 agents)	***30000 €***	14400 €	850 €	1800 €
Groupe 4	Attachés Territoriaux (sans encadrement)	***24000 €***	13200 €	800 €	1700 €

Catégorie B **Rédacteurs territoriaux**

Groupe	Emplois	*A titre indicatif, montant maximal à ne pas dépasser, à répartir librement entre les deux parts*	IFSE - Montant maximal annuel	IFSE - Montant maximal mensuel	CIA – Montant maximal annuel
Groupe 10	Directeur Général de Service Secrétaire de Mairie	***19 860 €***	13700 €	1000 €	1 700 €
Groupe 20	Responsable de service avec encadrement	***18 200 €***	13600 €	1000 €	1 600 €

Groupe 30	Responsable de service sans encadrement	***16 645 €***	13260 €	980 €	1 500 €

Catégorie C — Adjoints administratifs territoriaux

Groupe	Emplois	*A titre indicatif, montant maximal à ne pas dépasser, à répartir librement entre les deux parts*	IFSE - Montant maximal annuel	IFSE - Montant maximal mensuel	CIA – Montant maximal annuel
Groupe 110	Responsable Financier Responsable Commandes Publiques Responsable de service (ADS, ...) Agent assermenté « Chef de Port »	***12 600 €***	12600 €	945 €	1260 €
Groupe 120	« Responsable désigné » pour l'Agence Postale Communale (APC) Comptable	***12 600 €***	12600 €	945 €	1260 €
Groupe 210	Agents polyvalents Administratifs (accueil, APC, Secrétaire service technique (ST), Secrétaire du Port, Communication, animation, urbanisme, Agent social/ RH)	***12 000 €***	10680 €	790 €	1200 €
Groupe 220	Agents Administratifs	***12 000 €***	7080 €	490 €	1200 €

Filière technique

Catégorie B — Techniciens territoriaux

Groupe	Emplois	*A titre indicatif, montant maximal à ne pas dépasser, à répartir librement entre les deux parts*	IFSE - Montant maximal mensuel	IFSE - Montant maximal mensuel	CIA – Montant maximal annuel
Groupe 10	Responsable Service Technique (plus de 15 agents)	***22340 €***	13700 €	1000 €	1 700 €
Groupe 20	Responsable Service Technique (moins de 15 agents) Responsable portuaire Chef de service avec encadrement	***21115 €***	13360 €	980 €	1 600 €
Groupe 30	Responsable Adjoint au Service Technique/ Chef de service sans encadrement	***19885 €***	7500 €	500 €	1 500 €

Catégorie C **Agents de maîtrise territoriaux**

Groupe	Emplois	*A titre indicatif, montant maximal à ne pas dépasser, à répartir librement entre les deux parts*	IFSE - Montant maximal annuel	IFSE - Montant maximal mensuel	CIA – Montant maximal annuel
Groupe 110	Responsable Service Technique Agent de maîtrise Principal avec encadrement	***12 600 €***	12600 €	945 €	1260 €
Groupe 120	Agent de maîtrise avec encadrement	***12 600 €***	12600 €	945 €	1260 €
Groupe 210	Agent de maîtrise Principal sans encadrement	***12 000 €***	10680 €	790 €	1200 €
Groupe 220	Agent de maîtrise sans encadrement	***12 000 €***	7080 €	490 €	1200 €

Adjoints techniques territoriaux

Groupe	Emplois	*A titre indicatif, montant maximal à ne pas dépasser, à répartir librement entre les deux parts*	IFSE - Montant maximal annuel	IFSE - Montant maximal mensuel	CIA – Montant maximal annuel
Groupe 110	Responsable Service Technique Responsable Adjoint ST Chef de Port	***12 600 €***	12600 €	945 €	1260 €
Groupe 120	ASVP Responsable ATSEM Responsable Service Entretiens salles et Restaurant Scolaire (avec encadrement)	***12 600 €***	12600 €	945 €	1260 €
Groupe 210	Agents Techniques polyvalents (Espaces Verts, Voirie Peintre, Plombier, Mécanique, Menuisier Maçon, chauffeur, agent du port, ...)	***12 000 €***	10680 €	790 €	1200 €
Groupe 220	ATSEM assimilé Agent Restauration Scolaire Agent d'entretien	***12 000 €***	7080 €	490 €	1200 €

Classement des emplois par groupe et détermination des montants maximaux d'IFSE et de CIA

Tableaux présentés par filière (administrative/ technique) et par catégorie (A, B et C)

Monsieur Le Maire rappelle les conditions de versement.

Sont bénéficiaires : les fonctionnaires titulaires, les fonctionnaires stagiaires (ceux entrant dans la collectivité).

Il est proposé d'inclure les agents en CDD ayant un contrat d'au moins 4 mois (de droit privé et de droit public) sur le CIA quelque soit la durée.

Périodicité d'attribution : L'IFSE sera versée mensuellement. Le CIA sera versé semestriellement, aux mois de Juin et de Décembre de l'année (en précisant que le CIA sera proratisé et versé le dernier mois en cas de départ de la collectivité de l'agent).

Il est rappelé que la modulation du régime indemnitaire en cas d'absence applicable uniquement sur l'IFSE.

Il est ainsi proposé de mettre en délibéré la modification des seuils avec la modification des bénéficiaires (CDD).

Vu les délibérations applicables et notamment celles du 28 Novembre 2017, du 24/07/2019, du 26/11/2019 ; du 24/05/2022 ;

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

- **De valider les nouveaux seuils proposés** et annexés correspondant aux montants maximaux attribuables par l'autorité territoriale applicables à compter du 1er/07/2023.

- **De valider la modification des conditions d'attribution du RIFSEEP** et notamment l'intégration des CDD, ayant un contrat d'au moins 4 mois, du régime indemnitaire sur la partie CIA.

- **De valider la mise à jour des critères** conformément aux documents présentés.

- D'autoriser le Maire à prendre et à signer les arrêtés dans les limites sus-énoncées au regard des critères définis.

4) Télétravail : prolongation du dispositif

Vu le décret n° 2016-151 du 11 février 2016 relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique et la magistrature,

Vu le décret n°2020-524 du 5 mai 2020 modifiant le décret n°2016-151 du 11 février 2016 relatif aux conditions et modalités de mise en œuvre du télétravail dans la fonction publique et la magistrature,

Vu la délibération du 20 décembre 2021 portant validation de la mise en place en 2022 du télétravail à titre expérimental,

Vu la délibération du 6 décembre 2022 portant maintien de la période d'essai du dispositif jusqu'au 30/06/2023,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide :

- **De proroger de 6 mois** le télétravail au sein de la collectivité au-delà du 1er juillet 2023 ;
- **De maintenir** les critères et modalités d'exercice du télétravail ;

et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

5) Tickets restaurants : précision sur les bénéficiaires

Vu la délibération du 2/03/2022 portant attribution des tickets restaurant pour les agents fixant la liste des bénéficiaires et les modalités d'attribution,

Vu la délibération du 7/03/2023 portant précisions,

Sur proposition de M. le Maire,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité :

- **décide de préciser que les contractuels de droit public et de droit privé, ayant un contrat d'au moins 4 mois** dans la collectivité pourront bénéficier dès leur arrivée de l'attribution de tickets restaurants au même titre que les fonctionnaires stagiaires et titulaires, et les agents à temps non complet,
- **prend acte que la délibération** s'applique dès le 1er/07/2023,
- et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

V - Liste préparatoire des jurés d'assises pour l'année 2024 : tirage au sort

Le Conseil Municipal a procédé au tirage au sort des trois noms qui feront l'objet d'une inscription sur la liste préparatoire des jurés d'assises pour l'année 2024.

VI - Informations

1) Délégations du Conseil Municipal au Maire

Le conseil municipal est informé des prises de décisions du 15 mai 2023 au 20 juin 2023 dans le cadre des délégations consenties à M. le Maire (engagements, DIA).

2) Recours de M. ZARKA sur la Délibération du 6/12/22 (avenant n°2 – convention EPF)

Les élus sont informés du recours déposé par M. ZARKA contre la délibération du 6/12/2022 adoptant l'avenant n°2 – EPF.

3) Résidence/ Commerces Place Fouasson

L'équipe municipale avait souhaité qu'un hommage solennel à Monsieur Jacques OUDIN, décédé en mars 2020, pour son travail acharné accompli pour l'île de Noirmoutier (défense contre la mer, développement du réseau routier, défenseur de la biodiversité et du renouveau du marais, …).

La Mairie de L'Épine tenait à inaugurer, en son honneur, la nouvelle résidence en centre-bourg, alliant logements, bibliothèque et commerces située avenue de la Liberté.

L'inauguration aura lieu le vendredi 4 août à 11h, devant la Bibliothèque Angèle Blanchard.

4) Majoration de la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires (THRS)

M. le Maire informe que le décret a été publié et que la commune de L'Epine est concernée par la possibilité de mettre en place la THRS et qu'une délibération devra être prise avant le 1er octobre 2023.

5) Départ de la Directrice de l'école « Les Tilleuls »

Les élus sont informés que la municipalité rend officiel le départ de Madame DEBUIRE le 7 juillet 2023 lors de la fête de l'école.

6) Question orale de Madame Marie-Ange CHAIGNEAU

M. le Maire informe qu'il refuse de répondre à la question orale de Mme CHAIGNEAU vu qu'officiellement la commune n'a pas été saisie (pas de DIA) et que cette affaire relève du privé et qu'un élu est expressément nommé.

Après avoir épuisé l'ordre du jour, la séance est clôturée à 19h30.

Le Secrétaire de séance,
Hervé GALLAIS

Le Maire,
Dominique CHANTOIN

MAIRIE DE L'EPINE
85740

Diffusé aux élus le ..06.DEC. 2023

Affichage le 06 DEC. 2023