

## Procès-Verbal

### **du Conseil Municipal du Mardi 28 Janvier 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le Mardi 28 Janvier à 18 heures trente, les membres du Conseil de L'Épine, régulièrement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire en Mairie (salle du conseil), sous la présidence de Monsieur Dominique CHANTOIN, Maire

La séance du conseil est enregistrée.

#### **Étaient présents :**

M. Dominique CHANTOIN - Maire, Mme Roseline BARANGER, M. Michel ALLAIRE, Mme Andrée BONIN-ROGER - Adjointes -

M. Hervé GALLAIS - Conseiller municipal délégué –

Mmes Anne LAROCHE-JOUBERT, Yolaine FRIOUX, Corinne DEVINEAU, Marie-Ange CHAIGNEAU, MM. Luc BELLIARD, Michel ALLEMAND, Xavier MARTIN, Jacques BOBIN, Yannick BOUTET, Hervé ZARKA - conseillers municipaux.

#### **Excusés ayant donné procuration :**

Mme Nicole GROLEAU, pouvoir à Mme Anne LAROCHE-JOUBERT

Mme Alicia PIVETEAU, pouvoir à M. Dominique CHANTOIN

M. Jean-Pierre BRUNET, pouvoir à M. Michel ALLAIRE

#### **Absent :**

M. Bruno FOUASSON

Après avoir procédé à l'appel et vérifié le quorum, M. le Maire ouvre la séance à 18h30.

Sur proposition et vote à l'unanimité, Mme Andrée BONIN-ROGER a été élue secrétaire de séance

#### **I - Approbation du procès-verbal de la séance du 17/12/2024**

Les élus prennent acte de la demande de M. Michel ALLEMAND pour comptabiliser son vote dans les « contre » sur le point portant sur la DM2 – commune, ce qui nous fait un vote final de 11 pour et 6 contre.

**Le procès-verbal de la séance du 17 Décembre 2024 n'appelant pas d'autres observations est approuvé à l'unanimité.**

## II - Gestion Communale

### 1) Avis du Conseil municipal sur le prix et la préemption de la parcelle cadastrée section AK n°1184 appartenant aux Consorts VANNIER.

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que la Commune a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue à la Mairie de L'EPINE, le 4 novembre 2024, par laquelle Maître David GROSSIN, notaire, domicilié, 106, route de LA ROCHE SUR YON, 85300 CHALLANS, informe la Commune de l'intention de ses mandants, Madame Isabelle Marie-Christine VANNIER, Monsieur Philippe Jean-Marie VANNIER, Monsieur Alain Jean-Michel VANNIER, Monsieur François Jacques Pierre VANNIER, Monsieur Patrice VANNIER, ci-après les Consorts VANNIER, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 1 250 000 euros (un million deux cent cinquante mille euros), avec une commission de 50 000 € TTC à la charge des vendeurs, et les frais à la charge de l'acquéreur, et à la SARL SAINT FRANCOIS, la parcelle cadastrée section AK 1184, 2 rue CHARLEMAGNE, 85740 L'EPINE d'une contenance cadastrale totale de 32a et 52ca,

Il rappelle que la partie Nord de la parcelle AK n°1184 est inscrite dans le périmètre de l'emplacement réservé n°4 « extension de la place du marché » mais encore cette parcelle cadastrée section AK n°1184 est, en outre, inscrite dans le périmètre ajusté de programmation de revitalisation du centre-bourg de la Commune de L'EPINE,

Il ajoute que son intégration a fait l'objet d'une étude dédiée en lien avec le Cabinet METIVIER ARCHITECTE URBANISTE aux termes de laquelle la municipalité s'oriente vers l'adoption du schéma n°3 tel que présenté en décembre 2023 et objet du scénario de synthèse exposé le 26 août 2024,

Il poursuit en indiquant que ce schéma retient comme principes :

- la réhabilitation-extension de la construction existante pour en faire 2 logements (*sous réserve d'adaptation au regard notamment du diagnostic à venir de la construction existante*) ;
- la réalisation d'une opération de maisons individuelles groupées en R + combles avec jardins privatifs au sud et stationnement voiture déporté;
- la création d'un accès automobile par la rue Pierre Palvadeau (à l'est) avec stationnement longitudinal et en bataille dédié (10 places);
- la création d'une liaison douce nord-sud en limite ouest de l'opération; des accès en liaison douce à toutes les parcelles; une orientation, au titre d'une approche énergétique, des nouvelles constructions sur un axe est-ouest ;
- la conservation maximale des murets sur voie des rues Charlemagne et Pierre Palvadeau ;

- l'intégration, au titre et dans la continuité de l'emplacement réservé n°4 précité du PLU, de la partie nord de la parcelle aux espaces publics centraux avec maintien des arbres existants et de possibles plantations nouvelles ;

Il relève que le projet communal constitue que ce soit, d'une part, au titre de l'extension de la place du marché objet de l'emplacement réservé n°4 du PLU ou, d'autre part, au titre du périmètre ajusté de programmation de revitalisation du centre-bourg de la Commune de L'EPINE une opération d'aménagement au sens des dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme mais encore que sa réalisation impose l'exercice du droit de préemption urbain sur l'objet de la DIA précitée,

Monsieur le Maire indique que la Commune a exercé son droit de visite du bien avec pour effet de reporter le délai de préemption et poursuit en indiquant, qu'à la suite de cette visite et aux termes du dernier avis reçu de la part des services des domaines, cette parcelle bâtie a été estimée au prix de 1 105 000 € (contre 770 000 € aux termes d'une première estimation sans visite),

Il ajoute que fort de la délégation qui est la sienne en matière de droit de préemption urbain, il envisage de l'exercer sur ladite parcelle au prix ainsi fixé par les services des domaines et ainsi d'offrir aux vendeurs les consorts VANNIER, le prix de 1 105 000 euros auxquels s'ajoutent les frais d'acte notarié à l'exclusion de toute commission à la charge de la Commune, cette dernière ayant été décrite, sur la DIA, comme étant à la charge des vendeurs,

Il termine en invitant le conseil municipal à exprimer son avis sur ce prix et cette préemption envisagée,

M. ZARKA signale un écart important entre la première évaluation faite sans visite par le service des domaines et la récente évaluation, une différence de l'ordre de 335 000 €.

M. le Maire précise que le seul juge de paix pour les collectivités c'est le service des domaines et qu'il a suivi l'évaluation de ce dernier pour prendre sa décision dans la préemption de ce bien.

Il s'étonne aussi que la collectivité n'achète pas au prix d'évaluation faite par l'agence au moment de la succession, qui a servi de base aux frais de successions que les vendeurs ont dû régler. Le prix de 1 200 000 € est selon lui en cohérence avec le prix demandé par les vendeurs et repris dans la DIA. Et s'insurge contre la proposition du Maire : « pourquoi spoiler les gens ? »

M. le Maire se dit surpris du discours de M. ZARKA compte tenu de ses positions habituelles, lui dit que son estimation est plutôt optimiste et qu'acheter plus cher que la proposition de 1 105 000 €, soit 150 000 € de plus que prévu (comme demandé par M. ZARKA) est une somme importante et qu'il s'agit là d'argent public !

M. ALLAIRE précise que la collectivité peut aussi légalement acheter à moins 10 % de l'évaluation des domaines, soit 994 500 €.

M. MARTIN partage l'avis de M ZARKA et demande qu'on aille aussi à hauteur de la somme demandée.

M. ZARKA précise qu'en cas de désaccord et contrairement à ce qui avait été annoncé précédemment, la commune devra aller en révision de prix devant le juge à ses frais.

M. ALLAIRE lui précise que si le projet de logements confié à l'EPF n'est pas financièrement équilibré, ce sera à la commune de prendre en charge ce déséquilibre pour la parfaite exécution de l'opération, d'où

l'importance du prix d'achat d'un bien foncier. M. ZARKA rétorque que ce n'est pas aux Consorts Vannier de le financer non plus.

Il réaffirme que le prix fixé dans la DIA demandé n'est pas si incohérent puisqu'il a trouvé récemment un bien comparable vendu à 6000 €/ m<sup>2</sup>.

**Après avoir entendu les avis de chacun, le conseil municipal, après en avoir délibéré, par adoption des motifs exposés par le maire et voté par 12 pour 6 contre (Mme CHAIGNEAU, M. BOBIN, M. BOUTET, M. ZARKA, M. MARTIN, M. ALLEMAND) :**

- confirme son approbation, pour le compte de la Commune, du projet rappelé par le maire,
- exprime son accord pour l'exercice du droit de préemption, délégué au maire, sur la parcelle cadastrée section AK 1184, 2 rue CHARLEMAGNE, 85740 L'EPINE d'une contenance cadastrale totale de 32a et 52ca au prix de 1 105 000 €
- Mandate Monsieur le maire pour assurer la parfaite exécution de la présente délibération.

2) Reprise de la délibération portant sur la refacturation des travaux de voirie : Riverains de la Rue de l'Hôtel de Ville

M. Hervé GALLAIS signale la coquille faite lors du dernier conseil et invite les élus à redélibérer.

Ainsi, vu la délibération du 17/12/2024 portant refacturation de travaux de voirie dans la rue de l'Hôtel de Ville,

Vu l'erreur matérielle sur la répartition de la facture entre les deux riverains,

Vu les documents présentés portant le montant total des travaux de 4 036.25€ HT,

**le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté par 18 pour, décide de reprendre la délibération du 17/12/2024 et de refacturer les travaux de voirie conformément aux accords** présentés en commission : 58% et 42% conformément au document présenté et annexé à la délibération, et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

3) Motion de soutien à la reconnaissance du sauvetage en mer au patrimoine immatériel de l'humanité de l'UNESCO

Le sauvetage en mer est une pratique essentielle à la sécurité de nos mers et de nos littoraux, profondément ancrée dans une tradition vivante d'altruisme et de don de soi. Plus qu'une simple mission, il s'agit d'un engagement collectif qui forge un lien unique entre les sauveteurs et leur territoire, incarnant l'esprit d'entraide qui définit la culture maritime et contribue à l'identité des communautés littorales et maritimes. Au fil des années, cette tradition riche d'histoire et de solidarité est devenue un symbole de dévouement et de courage.

Pour l'ensemble de ces raisons, le Conseil Municipal de L'Epine souhaite se joindre à l'initiative promue par l'Association nationale des élus des littoraux (A.N.E.L.) pour le classement du sauvetage en mer au patrimoine immatériel de l'humanité par l'UNESCO.

Par cette action, notre commune invite l'ensemble de la communauté des gens de mer, les associations, institutions et collectivités littorales, à unir leurs forces pour que la pratique du sauvetage en mer et l'archipel des stations de la société nationale de sauvetage en mer (S.N.S.M.) qui constellent la France littorale obtiennent une reconnaissance et une protection par l'UNESCO.

Pour atteindre cet objectif, différentes étapes seront nécessaires :

1. **Lancement d'une enquête nationale** : Cette enquête, à laquelle [Nom de la Collectivité] apportera son concours, permettra de rassembler des témoignages, récits et données quantitatives et qualitatives sur les pratiques de sauvetage en mer, nécessaires à la constitution du dossier d'inventaire.
2. **Inscription du sauvetage en mer à l'inventaire national du patrimoine culturel immatériel** : Au travers de l'initiative relayée par l'A.N.E.L., en collaboration avec le ministère de la Culture, la commune de L'Epine se joint à la procédure visant à inscrire le sauvetage en mer sur l'inventaire national du patrimoine culturel immatériel. Cette reconnaissance nationale constituera une étape essentielle pour le classement auprès de l'UNESCO.
3. **Soutien des collectivités et des acteurs de la mer** : Nous travaillerons en partenariat avec les autres collectivités littorales, les associations du littoral, les associations de sauveteurs en mer, ainsi que les institutions maritimes, pour construire une communauté forte et mobilisée autour de ce projet.

Cette démarche est à la fois ambitieuse et exigeante, mais elle reflète les valeurs profondes de L'Epine, et de ses habitants. Elle s'inscrit dans un mouvement de reconnaissance et de préservation des patrimoines humains et culturels qui est reflète un caractère essentiel de l'identité de nos territoires littoraux, de la communauté des gens de mer et plus largement de l'histoire de notre nation.

En honorant le courage et le dévouement des sauveteurs en mer, nous transmettons aux générations futures un héritage d'une portée universelle.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté par 18 pour d'encourager et soutenir cette initiative en adoptant la présente motion et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.**

### III – Informations

#### 1) Délégations du conseil au Maire

Le conseil municipal est informé des prises de décisions du 5 Décembre 2024 au 15 Janvier 2025 dans le cadre des délégations consenties à M. le Maire (engagements, DIA).

#### 2) Point Contentieux

Les élus sont informés du rejet par le Tribunal administratif des deux requêtes de M. ZARKA sur les délibérations du 2/03/2022 et celle du 6/12/2022 sur l'avenant n°2.

Et M. ZARKA informe le conseil qu'il ne fera pas appel de ces décisions.

La séance est clôturée à 18h57 après avoir épuisé l'ordre du jour.

La Secrétaire de séance,  
Mme Andrée BONIN-ROGER



Approuvé en Conseil Municipal le ..2.0.MARS.2025

Le Maire,  
Dominique CHANTOIN

  


Affichage le ..2.0.MARS.2025.