

COMMUNE DE SAINT JULIEN DES LANDES
Département de la VENDEE
Conseil Municipal du 3 Juillet 2025
Procès-Verbal

Nombre de conseillers :
en exercice : 16

Date des convocations :
26 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trois juillet, à vingt heures trente, les membres du conseil municipal se sont réunis en Mairie sur les convocations qui leur ont été adressées par le maire, conformément aux articles L.5217-10-4 et L 2122-7 et L 2122-8 du Code général des collectivités territoriales.

Sont présents Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux :

BRET Joël, GUERINEAU Chantal, TESSIER Jean, GILMAN Thierry, REMAUD Nadia, BIDEAU Bruno, GUIMIER Loetitia, LAUNAY Jean-Michel, MIGNE Céline, PATRON Gary, TESSIER Fabien, GAUVRIT Carole, PILLET Aurélien

Absents excusés : Mireille PILLET (a donné procuration à Aurélien PILLET), Robert BOURREAU, Jean-Philippe GODET,
DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE (article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) créé par la loi 96-142 1996-02-21 jorf 24 février 1996) : Jean-Michel LAUNAY, conseiller municipal a été élu secrétaire de séance et Madame Céline CAILLAUD, Directrice Générale des Services est nommée secrétaire

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 22 MAI 2025

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité

ORDRE DU JOUR :

Approbation du procès-verbal de la séance du 24 avril 2025

Liste des décisions du Maire

Finances – Marchés Publics – Subvention

- Local de la pharmacie : remboursement des frais de grosses réparations de la climatisation à la sté Pharmacie Saint Julien
- Marché de maîtrise d'œuvre – aménagement voirie et paysagers en centre-bourg : avenant n°1
- Aménagement voirie et paysagers en centre-bourg : avenant n°1 à la convention n°2024.ECL.0302 du SyDEV
- Aménagement voirie et paysages en centre-bourg – lot n°1 : avenant n°4
- Aménagement de la place rue de Verdun – marché de travaux : attribution du marché
- Aménagement de la place rue de Verdun – mobilier urbain : attribution du marché
- Eco quartier « Ilot de la Bassetière » : attribution du marché de travaux

Aménagement du territoire

- Acquisition de l'Ilot Resistub auprès de l'EPF de Vendée
- Classement dans le domaine public d'une portion de la parcelle A n°686 à la Vrignaie

Délégation de signature

- Autorisation d'urbanisme délivrée au nom personnel de M. le Maire : délégation de signature

Gestion du Patrimoine

- Réunions électorales : condition de mise à disposition des locaux communaux

Questions diverses

DECISIONS

Par délibération du 4 juin 2020 et modifié par délibération du 2 juillet 2020 et conformément à l'article L2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil municipal a donné délégation au Maire pour prendre certaines décisions.

M le Maire doit rendre compte à chacune des réunions obligatoires du Conseil Municipal.

1°) toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget, **dans la limite de 5 000.00€ HT** ;

| N° | Date | Tiers | Objet | Mt_HT |
|--------------------------|------------|---------------------|--|-----------|
| 2025-084 | 21-mai-25 | SAS BALDER | Acquisition d'un sapin - illuminations de Noël | 1 990.00€ |
| 2025-085 | 21-mai-25 | SETIN | Acquisition d'un enrouleur air - équipement services techniques | 223.64€ |
| 2025-086 | 21-mai-25 | EI GAUVRIT Stéphane | Installation électrique au local des chasseurs | 1 145.00€ |
| 2025-087 | 28-mai-25 | SIGNAUX GIROD | Acquisition panneau de signalisation - terre-plein rue du Bocage (annule et remplace la décision n°2025-065) | 211.01€ |
| 2025-089 | 03-juin-25 | SIGNAUX GIROD | Acquisition de panneaux de signalisation - aménagement à la Baudrière (complément) | 384.21€ |
| 2025-090 | 03-juin-25 | OA DESIGN | Acquisition de potelets végétalisés - aménagement connexion entre les places Jeanne d'Arc et Simone Veil | 4 421.70€ |
| 2025-091 | 04-juin-25 | VOISNEAU VOYAGES | Transport dans le cadre du passeport du civisme - visite de la déchetterie de Martinet | 150.00€ |
| 2025-092 | 04-juin-25 | SETIN | Acquisition masques antipoussière - EPI services techniques | 24.00€ |
| 2025-093 | 04-juin-25 | ACTUEL VET | Acquisition gants - EPI services techniques | 44.16€ |
| 2025-094 | 05-juin-25 | TSO | Changement du vidéoprojecteur de la salle polyvalente | 1 469.00€ |
| 2025-095 | 13-juin-25 | A&M Groupe Tecnagri | Fourniture - réparation vase expansion tracteur kubota | 79.89€ |
| 2025-096 | 26-juin-25 | ENEDIS | Déplacement du coffret électrique de la salle polyvalente | 4 381.15€ |

3° Passer les contrats d'assurance et accepter les indemnités de sinistres y afférentes

| N° | Date | Tiers | Objet |
|--------------------------|-----------|----------|---|
| 2025-088 | 28-mai-25 | GROUPAMA | Conclusion d'un contrat d'assurance - remorque d'arrosage |

11° Exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues à l'article L. 211-2 ou au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code

| Date | N° enregistrement | N° Voirie | Rue | Superficie (en m²) | Type |
|-------------------------------------|-------------------|-----------|------------------|--------------------|-----------------|
| Renonciation à la préemption | | | | | |
| 01/07/2025 | IA 0852362500013 | 26 A | rue du Moulin | 728 | terrain à bâtir |
| 01/07/2025 | IA 0852362500014 | 26 B | rue du Moulin | 891 | terrain à bâtir |
| 01/07/2025 | IA 0852362500015 | 6 | rue des Tilleuls | 459 | maison |

DELIBERATIONS

D2025_07_03_01 : LOCAL DE LA PHARMACIE : REMBOURSEMENT DES FRAIS DE GROSSES REPARATIONS DE LA CLIMATISATION A LA STE PHARMACIE SAINT JULIEN

La climatisation du local de la pharmacie a dû être réparée plusieurs fois : moteurs ventilateurs défectueux, fuite du fluide frigorigène dans l'installation, remplacement échangeur et pompe de relevage.

Or selon le bail du 18 octobre 2019 et notamment son annexe sur la répartition des charges entre le bailleur et locataire, les grosses réparations sont à la charge du propriétaire.

Tableau récapitulatif de répartition des charges entre bailleur et locataire

| NATURE DES CHARGES | PROPRIETAIRE | LOCATAIRE |
|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Assurance des murs | 100 % | Néant |
| Désinsectisation et désinfection | | |
| Parties privatives : | Néant | 100 % |
| Dératisation | 100 % | Néant |
| Electricité | | Entretien – relevé de compteur – Consommation des parties privatives |
| Eau-Robinetterie | Achat de compteurs et de robinets | Location, entretien, relevés de compteurs- Entretien courant des robinets (clapets, joints)- Consommation des parties privatives. |
| Extincteurs | Néant | 100% |
| Impôt foncier | 100 % | Néant |
| Ordures ménagères | Néant | 100% |
| Chauffage | Installation- Grosses réparations | Entretien pompe à chaleur – contrat de maintenance |
| Portes automatiques | Néant | 100 % - Entretien et maintenance |

Le montant des réparations s'élève à 4 571.27€ HT.

M. le Maire propose de rembourser cette somme à la sté PHARMACIE SAINT JULIEN.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **DECIDE** de rembourser la somme de 4 571.27€ la ste PHARMACIE SAINT JULIEN et **AUTORISE** M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025_07_03_02 : MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE – AMENAGEMENT VOIRIE ET PAYSAGERS EN CENTRE-BOURG : AVENANT N°1

M. le Maire rappelle que le marché de maîtrise d'œuvre pour les travaux d'aménagement voirie et paysagers en centre-bourg a été attribué à l'agence SCALE pour un montant de 34 500.00€ HT. Ce montant de rémunération a été fixé lors de la consultation en fonction d'un montant prévisionnel de travaux (700 000€ HT).

Le CCP (cahier des clauses particulières) article 9 prévoit la rémunération du maîtrise d'œuvre et prévoit que le montant définitif de rémunération sera arrêté en phase APD.

En phase APD, le montant prévisionnel des travaux étant de 1 184 390.50€ HT, il convient de régularisation les honoraires du maître d'œuvre.

M. le Maire présente l'avenant n°1 d'un montant de +7 995€ HT soit une augmentation de 23.17%.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** l'avenant n°1 du cabinet SCALE du marché de maîtrise d'œuvre – aménagement voirie et paysagers en centre-bourg d'un montant de +7 995€ HT et **AUTORISE** M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025_07_03_03 : AMENAGEMENT VOIRIE ET PAYSAGERS EN CENTRE-BOURG : AVENANT N°1 A LA CONVENTION N2024.ECL.0302 DU SYDEV

M. le Maire rappelle que par convention n°2024.ECL.0302 avec le SyDEV, le montant des travaux d'aménagement voirie et paysagers en centre-bourg – Tranche 1 a été arrêté à 11 655.00€.

Lors des travaux, il a été demandé au SyDEV de déplacer un point lumineux supplémentaire.

M. le Maire présente l'avenant n°1 d'un montant de 1 450.00€.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** l'avenant n°1 à la convention n°2024.ECL0302 avec le SYDEV d'un montant de 1 450.00€ et **AUTORISE** M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025_07_03_04 : AMENAGEMENT VOIRIE ET PAYSAGERS EN CENTRE-BOURG – LOT N°1 VRD : AVENANT N°4

M. le Maire présente au conseil municipal l'avenant n°4 de l'entreprise SEDEP, attributaire du lot n°1 marché de travaux d'aménagement du centre-bourg, pour un montant de + 1 557.44€ HT.

Cet avenant correspond à :

- La modification de revêtement (suppression de sentiers en grave calcaire/ mise en place de bicouche beige et bleu selon les endroits
- Réalisation d'une dalle béton ferrillée sur le puit existant
- Fourniture et pose d'un caniveau à grill

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** l'avenant n°4 de l'entreprise SEDEP d'un montant de +1 557.44€ HT et **AUTORISE** M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025_07_03_05 : AMENAGEMENT DE LA PLACE RUE DE VERDUN – MARCHE DE TRAVAUX : ATTRIBUTION DU MARCHE

M. le Maire informe le conseil municipal que 3 entreprises ont été consultées dans le cadre des travaux d'aménagement de la place rue de Verdun (disposition des articles R2122-1 à R2122-9 du code de la commande publique).

1 seule entreprise a répondu : SEDEP pour un montant de 42 990.40€ HT.

M. le Maire présente l'offre de l'entreprise.

SUJET REPORTE AU PROCHAIN CONSEIL MUNICIPAL

Le maître d'œuvre va interroger l'entreprise SEDEP sur les coûts présentés

D2025_07_03_06 : AMENAGEMENT DE LA PLACE RUE DE VERDUN – MOBILIER URBAIN : ATTRIBUTION DU MARCHE

M. le Maire rappelle au conseil municipal qu'il avait été acté le principe d'installer du mobilier urbain plus qualitatif sur le futur aménagement de la place rue de Verdun.

Le cabinet OA Design a proposé un aménagement de mobiliers modulables.

M. le Maire présente le devis d'un montant de 8 736.49€ HT



VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** la proposition de l'entreprise OA DESIGN, d'un montant de 8 736.49€ HT et **AUTORISE M.** le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025_07_03_07 : ECO-QUARTIER « ILOT DE LA BASSETIERE » : ATTRIBUTION DU MARCHE

Monsieur le Maire rappelle que un avis d'appel public à la concurrence a été publié sur le Journal d'annonces légales Ouest France le 20 mai 2025 ainsi que sur le profil acheteur : <https://www.achatpublic.com> avec une date

limite de remise des plis fixée au 12 juin 2025, à 17h 00. Le dossier de consultation a également été mis en ligne sur cette même plateforme.

À la suite de l'analyse des offres et conformément au classement proposé, les entreprises ayant déposé les offres économiquement les plus avantageuses sont les suivantes :

- Lot 1 : Travaux de VRD : entreprise SEDEP pour un montant HT de 911 516,30 €, compris la PSE1 pour le remplacement des enrobés noirs par des enrobés beiges sur une partie de la chaussée de la tranche 1 pour un montant HT de 36 376,00 €, et compris la PSE2 pour le remplacement des enrobés noirs par des enrobés beiges sur une partie de la chaussée de la tranche 2 pour un montant HT de 11 799,00 €,
- Lot 2 : Mesures de compensation des zones humides : entreprise SEDEP pour un montant HT de 76 304,40 €,
- Lot 3 : Espaces verts : entreprise CAJEV pour un montant HT de 81 670,92 €.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE** le classement ses offres du rapport d'analyse des offres.

- **DECIDE** d'attribuer les lots aux entreprises suivantes :

Lot 1 : Travaux de VRD : entreprise SEDEP pour un montant HT de 911 516,30 €, compris les PSE1 et PSE2 pour le remplacement des enrobés noirs par des enrobés beiges sur une partie de la chaussée des tranches 1 et 2,
Lot 2 : Mesures de compensation des zones humides : entreprise SEDEP pour un montant HT de 76 304,40 €,
Lot 3 : Espaces verts : entreprise CAJEV pour un montant HT de 81 670,92 €.

- **AUTORISE M.** Le Président Directeur Général de Vendée Expansion - SPL à signer et notifier les marchés, et prendre et signer tous actes afférents à l'exécution des présentes dans le cadre de la convention de mandat signée entre Vendée Expansion - SPL et la commune de Saint Julien des Landes,

- **PRECISE** que les crédits correspondants sont inscrits au budget annexe « Ilot de la Bassetière ».

D2025_07_03_08 : ACQUISITION DE L'ILOT RESISTUB AUPRES DE L'EPF DE VENDEE

M. le Maire rappelle que par délibération n°D2020_10_06_09, la commune de Saint Julien des Landes a acté une convention opérationnelle de maîtrise foncière en vue de reconvertir une friche urbain « Ilot Resistub » avec l'EPF de la Vendée.

Les différentes acquisitions foncières ont été réalisée par l'EPF pour un montant de 303 965.59€ HT (frais de notaire compris) dans l'attente de la rétrocession à la commune, une fois les travaux de désamiantage, démolition et dépollutions terminés.

Tous les travaux étant désormais terminés, il convient d'envisager l'acquisition des parcelles suivantes : AC n°193, AC n°195, AC n°197, AC n°206 et AC n°216.

Le prix d'acquisition par la commune s'élève à 564 011€HT soit 676 813.20€ TTC. Ce prix comprend :

- Le cout d'achat de l'EPF en 2020
- Les frais d'études
- Les travaux de désamiantage, démolition, dépollution

- Déduction faite des subventions issues du fonds friche de l'EPF.

Le service France Domaine a été saisi le 25 juin 2025. La lettre d'avis du Domaine a été reçu le 27 juin 2025.

Pour rappel, un avenant à la convention entre la commune et l'EPF a été signé en octobre 2024 afin de verser une avance de 416 000€ HT.

Le solde de 148 011€ HT sera versé à la signature de l'acte.

La signature de l'acte notarié est prévue courant septembre.

Pour rappel, la commune doit demander le solde la subvention fonds friche de l'Etat avant le 31 octobre 2025.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **DECIDE** d'acquérir les parcelles AC n°293, AC n°195, AC n°197, AC n°206 et AC n°216 de l'Ilot Resistub à l'EPF de Vendée pour un montant de 564 011.00€ HT et **AUTORISE** M. le Maire à signer tous actes nécessaires à l'acquisition de l'Ilot Resistub.

D2025_07_03_09 : CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC D'UNE PORTION DE PARCELLE A N°686 A LA VRIGNAIE

La gestion de la voirie communale, et donc les procédures de classement /déclassement des voies communales relève de la compétence du conseil municipal. Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit donc faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique.

La Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 62 II (Journal Officiel du 10 décembre 2004) a modifié l'article L 141-3 du code de la voirie routière qui prévoit désormais que la procédure de classement ou déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie la commune peut se rendre propriétaire de l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique dans un ensemble d'habitations, dans les conditions suivantes :

* l'engagement du conseil municipal par délibération autorisant le maire à accomplir les formalités d'acquisition de la voie

* l'accord unanime de l'ensemble des propriétaires

* l'établissement d'un acte notarié ou d'un acte en la forme administrative du maire pour acter le transfert de propriété de la voie.

Une fois que la commune est propriétaire de la voie, son classement dans le domaine public communal intervient par délibération sans enquête publique préalable dans la mesure où les fonctions de desserte et de circulation de la voie ne sont pas remises en cause.

M. le Maire rappelle que par délibération n°D2025_04_24_07, la commune a acté l'acquisition d'une bande de la parcelle A n°686 à la Vrignaie afin d'y réaliser des travaux d'aménagement de sécurisation.

Cette voie étant ouverte à la circulation, M. le Maire propose de classer cette bande de parcelle dans le domaine public.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** le déclassement d'une portion de la parcelle A n°686 à la Vrignaie, **DEMANDE** la mise à jour du tableau de classement des voies communales et **DONNE** pouvoir à M. le Maire de procéder aux démarches et formalités nécessaires aux fins de régulariser ce dossier.

D2025_07_03_10 : AUTORISATION D'URBANISME DELIVREE AU NOM PERSONNEL DE M. LE MAIRE : DELEGATION DE SIGNATURE

M. le Maire informe le conseil municipal qu'à titre personnel, il est amené à déposer des demandes d'urbanisme pour des aménagements sur sa parcelle rue de Lande d'Homme (CU opérationnel, DP, PC).

Selon l'article L422-7 du code de l'urbanisme indique : « *Si le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale est intéressé au projet faisant l'objet de la demande de permis ou de la déclaration préalable, soit en son nom personnel, soit comme mandataire, le conseil municipal de la commune ou l'organe délibérant de l'établissement public désigne un autre de ses membres pour prendre la décision.* »

Selon l'article L.2131-11 du CGCT : "*Les actes pris par les autorités communales doivent être exempts de tout intérêt personnel.*"

Selon l'article L.121-1 du Code des relations entre le public et l'administration (CRPA) : "*Une autorité administrative doit s'abstenir de prendre une décision lorsqu'elle se trouve en situation de conflit d'intérêts.*"

M. le Maire demande au conseil municipal de désigner un élu pour signer tout acte d'urbanisme relatif à son projet.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **DESIGNE** Mme Chantal GUERINEAU, 1^{ère} adjointe, pour signer toutes les autorisations d'urbanismes délivrées au nom personnel de M. Joël BRET et portant sur la parcelle AL n°11

D2025_07_03_11 : REUNIONS ELECTORALES : CONDITION DE MISE A DISPOSITION DES LOCAUX COMMUNAUX

Les élections municipales auront lieu en mars 2026. M. le Maire propose de réfléchir en amont aux modalités de mise à disposition aux candidats des locaux communaux.

Cela permet ainsi d'encadrer la pratique de location dans un souci d'équité entre les candidats. En effet, il est nécessaire de veiller à une stricte égalité entre les listes en offrant à chacun les mêmes possibilités aux mêmes conditions.

Le principe : les locaux communaux peuvent être utilisés par les associations, syndicats ou partis politiques qui en font la demande (article L.2144-3 du CGCT). Un candidat à une élection peut aussi utiliser un local communal dans ce cadre.

Usage républicain de gratuité : Une mise à disposition gratuite d'une salle est possible pour un candidat à une élection, mais à condition de fournir le même avantage à tous les candidats. Le prêt gratuit de salles pour l'organisation de réunions électorales par des personnes publiques est considéré comme un usage républicain ancien à la condition que tous les candidats d'une circonscription soient placés sur un pied d'égalité (CE, 18 décembre 1992, Sulzer, n° 135650 et 139894 ; CE, 20 mai 2005, élections cantonales de Dijon V, n° 274400). Pour

encadrer l'usage républicain, il est souhaitable de prendre un arrêté à ce sujet.

Location payante de la salle : Si la collectivité n'accepte pas la mise à disposition gratuite, les candidats aux élections doivent payer les tarifs votés par délibération. L'usage républicain reste donc à la discrétion de chaque collectivité.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **DECIDE** de mettre à disposition **gracieusement** les salles communales (salle polyvalente Ernest Renaud) aux candidats des élections municipales 2026.

Questions diverses :

- **Rond-point rue du Fief/Rue Jean Yole :** étude de faisabilité en cours. Le projet d'implantation a été transmis au Conseil Départemental
- **Travaux de sécurisation à la Vrignaie :** réception des travaux faite le mardi 24 juin.
- **Travaux d'aménagement de la rue de l'Industrie :** les travaux ont de l'avance
- **Restaurant scolaire :** les consultations pour les lots 4 et 5 vont être relancé en juillet, attribution des marchés au conseil communautaire de septembre, redémarrage des travaux courant mi-octobre 2025, livraison du chantier fin mai 2026.

L'ordre du jour étant épuisé, M. BRET Joël clôt la séance à 22h46.

Le Maire, Joël BRET



Le secrétaire, Jean-Michel LAUNAY

