

COMMUNE DE SAINT JULIEN DES LANDES

Département de la VENDEE

Conseil Municipal du 30 octobre 2025

Procès-Verbal

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq septembre, à vingt heures, 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, PILLET Mireille, GILMAN Thierry, REMAUD Nadia, BOURREAU Robert, LAUNAY Jean-Michel, MIGNE Céline, GAUVRIT Carole, PILLET Aurélie (à compter du sujet n°2)

Absents excusés : BIDEAU Bruno, GODET Jean-Philippe, GUIMIER Loetitia, PATRON Gary, TESSIER Fabien, PILLET Aurélien (sujet n°1)

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) : Robert BOURREAU, 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 25 SEPTEMBRE 2025

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité

ORDRE DU JOUR :

Approbation du procès-verbal de la séance du 25 septembre 2025

Liste des décisions du Maire

Finances – Marchés Publics – Subvention

Effacement de réseau Telecom rue de la Bassettière : convention avec le SyDEV

Réhabilitation du bien 1 rue du Pressoir en 2 logements et 2 commerces : validation de l'APD

Réhabilitation du bien 1 rue du Pressoir en 2 logements et 2 commerces : demande de subvention auprès du Conseil Départemental

Aménagement du territoire

Dénomination de la voie desservant le lotissement de M. et Mme Voyer

Permis de construire de Mme BRET Emilie : Autorisation de signature

Cession du chemin rural à la Davière à l'EARL SAYER MA et MA

Echange de parcelles entre la commune et M. Axel De Mauduit

Intercommunalité

Présentation du rapport d'activité 2024 de la communauté de communes du Pays des Achards

Présentation du rapport d'activité 2024 de Vendée Expansion

GéoVendée : adhésion au GIP

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 ;

Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 30 octobre 2025

N°	Date	Tiers	Objet	Mt_HT
<u>2025-116</u>	23-sept-25	SEDEP	Travaux de voirie au niveau du 11 rue Jean Yole	3 925.85
<u>2025-117</u>	23-sept-25	SEDEP	Création d'un bateau au niveau du 31 rue du Moulin	2 720.58
<u>2025-118</u>	26-sept-25	SIGNAUX GIROD	Acquisition de panneaux de signalisation - panneau de rues	385.00
<u>2025-119</u>	26-sept-25	SL Luçonnaise	Remplacement d'un moteur de store à l'accueil de loisirs	645.00
<u>2025-120</u>	03-oct-25	SETIN	Acquisition de fourniture pour les services techniques	255.04
<u>2025-121</u>	08-oct-25	BARREAU JEREMIE	Acquisition de fourniture pour les services techniques	284.33
<u>2025-122</u>	08-oct-25	TURQUAND	Remplacement vmc à la cellule bar/tabac	346.20
<u>2025-123</u>	13-oct-25	ACTIS LOCATION	Location d'une mini-pelle : divers travaux des services techniques	241.98
<u>2025-124</u>	13-oct-25	A&MS	Réparation du broyeur tracteur STV36	376.40
<u>2025-125</u>	14-oct-25	LEPAGE	Acquisition végétaux - création massifs	1 434.10
<u>2025-126</u>	16-oct-25	ENEDIS	Raccordement électrique - compteur forain place rue de Verdun	1 404.00
<u>2025-127</u>	21-oct-25	FABREGUE	Acquisition d'une vitrine extérieure - cimetière	723.05
<u>2025-128</u>	21-oct-25	CREATION GRAPHIQUE	Mise en page et impression du bulletin municipal	2 805.00
<u>2025-129</u>	28-oct-25	MSB	Mission SPS : réhabilitation du bien 1 rue du Pressoir	1 270.00
<u>2025-130</u>	28-oct-25	SOCOTEC	Mission Contrôle Technique : réhabilitation du bien 1 rue du Pressoir	3 000.00
<u>2025-131</u>	29-oct-25	CNG PLOMBERIE	Remplacement groupe sécurité chauffe-eau salle de tennis	110.83

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 déléataire, 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 m ²)	Type
<i>Renonciation à la préemption</i>					
15/10/2025	IA 0852362500028	2	rue du Bocage	244	maison
15/10/2025	IA 0852362500029	3	impasse des Mésanges	884	maison
21/10/2025	IA 0852362500030	6	rue du Moulin	599	maison
23/10/2025	IA 0852362500031	12	impasse Henri Mornet	408	terrain
27/10/2025	IA 0852362500032	4	impasse Henri Mornet	98	terrain
27/10/2025	IA 0852362500033	6	impasse Henri Mornet	461	terrain

DELIBERATIONS

D2025_10_30_01 : EFFACEMENT DE RESEAU TELECOM RUE DE LA BASSETIERE

Dans le cadre des travaux d'aménagement du lotissement de l'îlot de la Bassettière, il est nécessaire de procéder à l'effacement du réseau télécom longeant la rue de la Bassettière, dans l'emprise du lotissement.

Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 30 octobre 2025



M. le Maire présente la convention avec le SYDEV pour l'effacement d'un réseau sur une longueur de 300 mètres d'un montant de 34 243.00€. Le SYDEV contribue au financement des travaux à hauteur de 35%, dans la limite de 300 mètres linéaires par an. Au-delà de cette limite, les coûts supplémentaires seront entièrement à la charge de la commune.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **APPROUVE** la convention n°2025.EFF.0115 pour les travaux d'effacement de réseau télécom d'un montant de 34 243.00€ et **AUTORISE** M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

**D2025_10_30_02 : REHABILITATION DU BIEN 1 RUE DU PRESSOIR EN 2 LOGEMENTS ET 2 COMMERCES :
VALIDATION DE L'APD**

Arrivée de M. Aurélie PILLET à 20h20

M. le Maire expose au conseil municipal le projet de réhabilitation du bien 1 rue du Pressoir en 2 commerces au rez-de-chaussée et 2 logements à l'étage.

1 - Définition de l'étendue du besoin à satisfaire

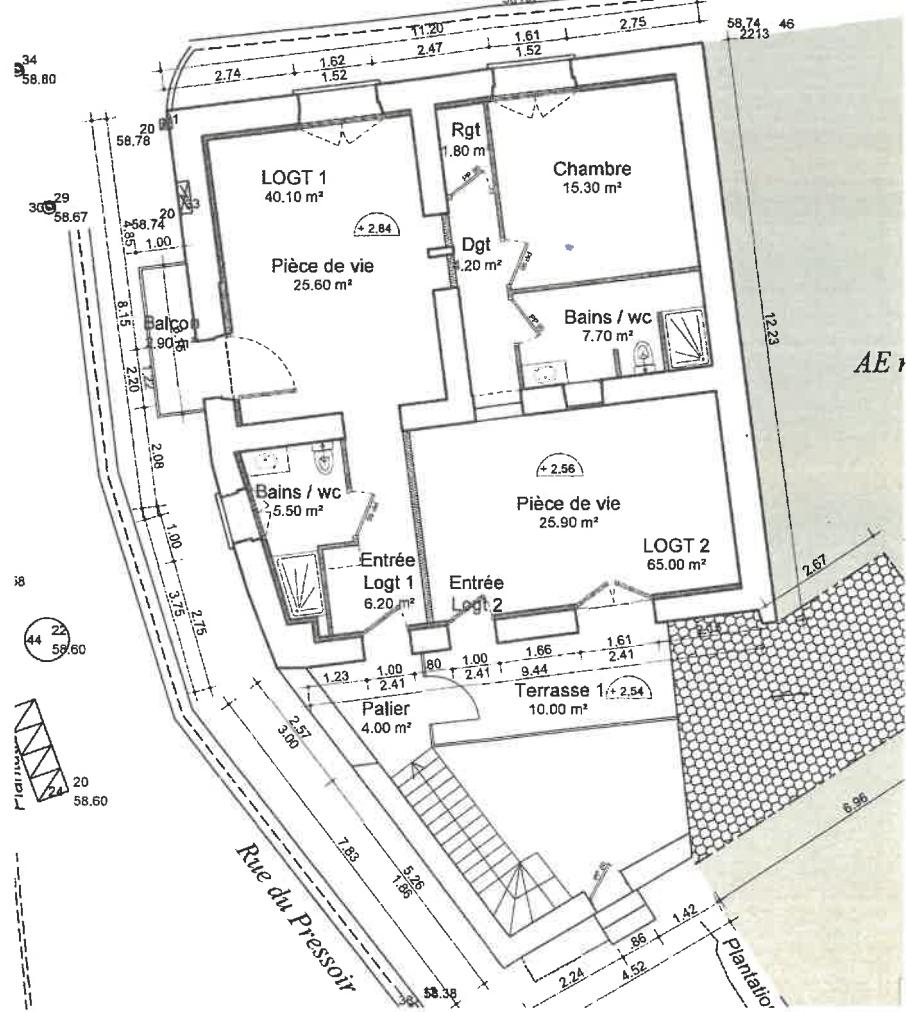
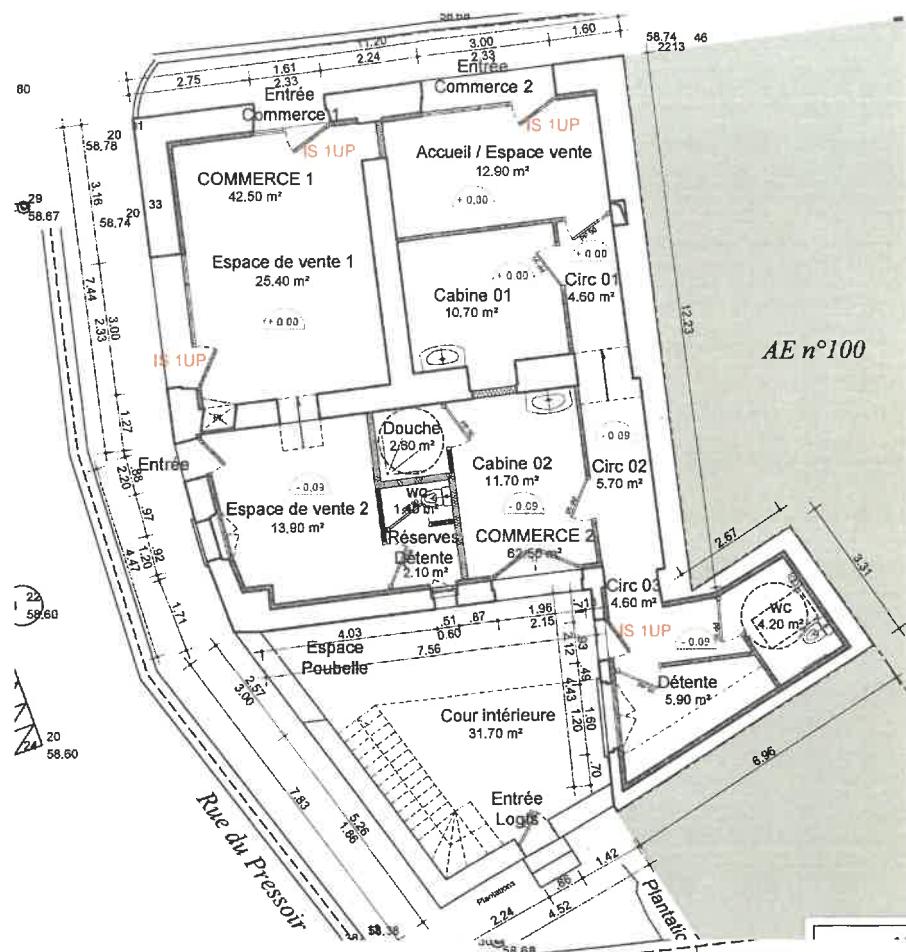
M. le Maire énonce les caractéristiques essentielles de ce programme :

Le bâtiment existant est actuellement une maison d'habitation sur 2 niveaux. Le projet consiste à transformer cette maison avec les affectations suivantes : au rez-de-chaussée 2 cellules commerciales et à l'étage 2 logements indépendants avec accès par un escalier extérieur.

Aucun agrandissement n'est prévu, seulement un réaménagement intérieur et modifications des menuiseries.



Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 30 octobre 2025



Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 30 octobre 2025

2 - Le montant prévisionnel du marché

M. le Maire indique que le coût prévisionnel est estimé par le maître d'œuvre à 316 500 € HT

3 - Procédure envisagée

M. le Maire précise que la procédure utilisée sera la procédure adaptée allotir.

4 - Cadre juridique

Selon l'article L2122-21-1 du code général des collectivités territoriales, la délibération du conseil municipal chargeant le maire de souscrire un marché déterminé peut être prise avant l'engagement de la procédure de passation de ce marché. Ainsi, il est proposé au conseil municipal d'autoriser le Maire à lancer la procédure et l'autoriser à signer le marché avec le ou les titulaire(s) qui sera (ont) retenu(s).

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité :

- **VALIDE l'Avant-Projet Définitif présenté,**
- **AUTORISE M. le Maire à engager la procédure de passation du marché, de recouvrir à une procédure adaptée allotir le cadre du projet de réhabilitation du bien 1 rue du Pressoir en 2 commerces et 2 logements et dont les caractéristiques essentielles sont énoncées ci-dessus,**
- **AUTORISE M. le Maire à signer le ou les marché(s) à intervenir**

Les crédits nécessaires seront prévus au budget primitif du budget annexe « Commerces » 2026 chap 23.

D2025_10_30_03 : REHABILITATION DU BIEN 1 RUE DU PRESSOIR EN 2 LOGEMENTS ET 2 COMMERCES : DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Dans le cadre du programme « Logement et Aménagement des communes », le Conseil Départemental aide les collectivités pour les travaux de logements et commerces.

Le montant des dépenses éligibles sera de 500 000€ HT maximum concernant les opérations de logements et de 250 000€ HT pour les commerces.

Les dépenses pourront concerter :

LOGEMENTS

- Les constructions neuves de logements précédées ou non de démolition
- Les opérations de réhabilitation de logements de plus de 15 ans avec atteinte de l'étiquette énergétique D
- La transformation d'usage permettant la production de logements.

COMMERCES

- La création ou la réhabilitation de locaux d'activités, destinés à être loué pour des commerces de centre-bourg.

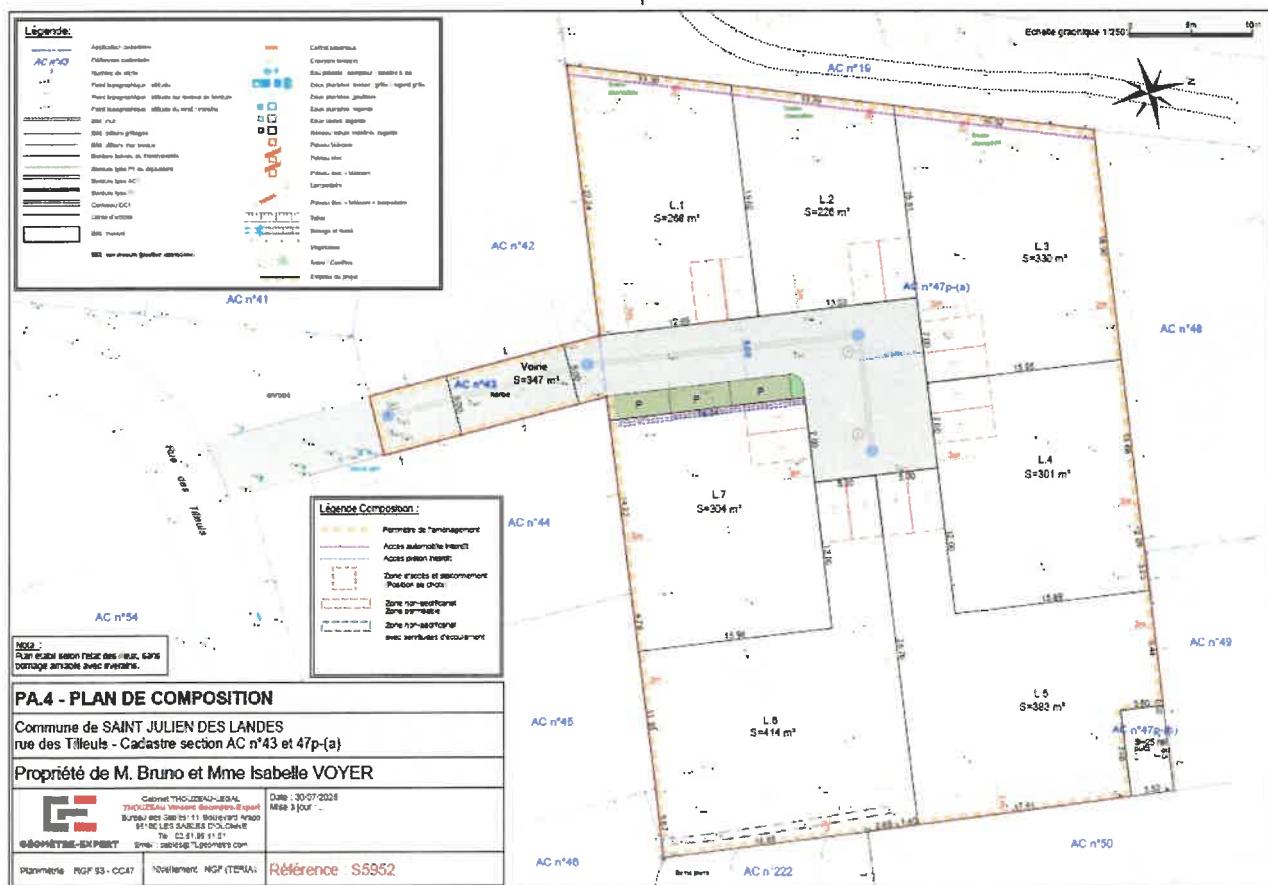
M. le Maire présente le plan de financement.

DEPENSES		RECETTES	
Désignation	Montant HT	Désignation	Montant
Acquisition du bien	130 551.34	Conseil Départemental (20%) – sur la partie travaux uniquement	64 154.00
Maitrise d'œuvre	25 920.00		
Mission SPS et Contrôle technique	4 270.00		
Travaux de réhabilitation : commerces	163 350.00		
Travaux de réhabilitation : logements	153 150.00	Auto-financement (80%)	413 087.34€
TOTAL	477 241.34 €		477 241.34€

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de **DEPOSER** un dossier de subvention dans le cadre du programme « Logements et Aménagements des communes » du Conseil Départemental, **VALIDE** le plan de financement tel que présenté ci-dessus et **AUTORISE** M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025 10 30 04 : DENOMINATION DE LA VOIE DESSERVANT LE LOTTISSEMENT DE M. ET MME VOYER

Un permis d'aménager a été déposé pour la création d'un lotissement de 7 parcelles sur l'emprise des parcelles AC 43 et AC 47.



Il convient de nommer la voie qui desservira ce lotissement.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, DENOMME la nouvelle voie « IMPASSE DES CYPRES »

D2025_10_30_05 : PERMIS DE CONSTRUIRE DE MME EMILIE BRET : AUTORISATION DE SIGNATURE

M. le Maire ne participe ni au débat ni au vote

Mme. Bret Emilie, fille de M. le Maire, a déposé une demande d'urbanisme (PC pour construction de maison individuelle).

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.".

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, **DESIGNE** Mme Chantal GUERINEAU pour signer toute autorisation d'urbanisme délivrée au nom de Mme Emilie BRET

D2025_10_30_06 : CESSION DU CHEMIN RURAL A LA DAVIERE A L'EARL SAYER MA ET MA

M. le Maire rappelle que par délibération n°D2025_04_24_08, il a été procédé au déclassement du chemin rural au lieudit « la Davière ».



Il convient maintenant de procéder à la cession de ce chemin rural à l'EARL SAYER MA et MA d'une superficie de 4 387m².

Par délibération n°05-23/06/2016 le conseil municipal avait fixé le prix de vente à 0.25€/m².

Le service des domaines a été saisi et a rendu son avis le 22 octobre dernier : valeur vénal estimée à 1 100€ HT – marge d'appréciation de 10%.

Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 30 octobre 2025

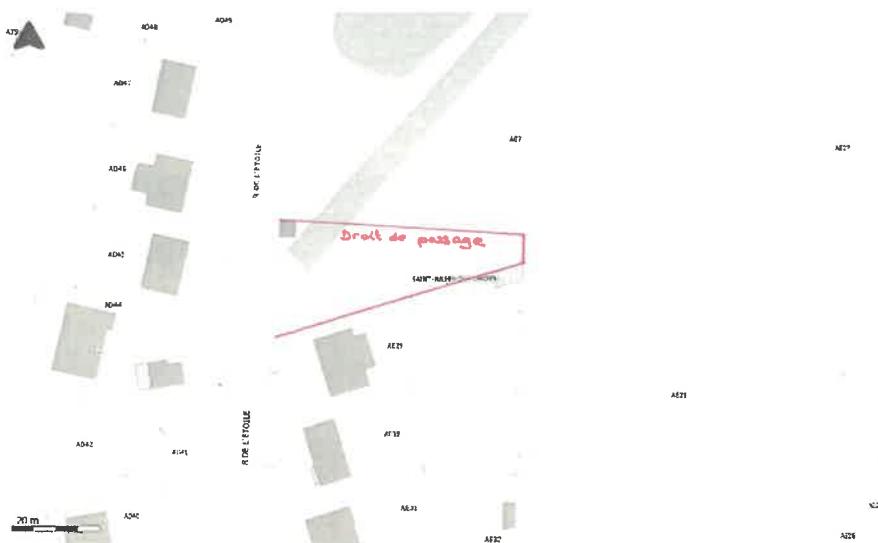
VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, APPROUVE la vente du chemin rural d'une superficie de 4 387m² au prix de 1 100€ HT et AUTORISE le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier. PRECISE que les frais de notaires seront à la charge de l'acquéreur.

D2025_10_30_07 : ECHANGE DE PARCELLES ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JULIEN DES LANDES ET M. AXEL DE MAUDUIT (SCI LA FORET)

M. le Maire rappelle que par délibération n°D2025_04_24_08, il a été procédé au déclassement du chemin communal donnant accès au camping « La Foret ».



Il convient maintenant de procéder à l'échange de ce chemin rural avec l'impasse Mélusine qui appartient à la SCI LA FORET ainsi que d'acter un droit de passage pour la commune sur la parcelle AE n°7.



Le service des domaines a été saisi et a rendu son avis le 22 octobre dernier : valeur vénal estimée à 16 000€ HT – marge d'appréciation de 10%.

Procès-Verbal de la séance du conseil municipal du 30 octobre 2025

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité,

-APPROUVE la vente du chemin communal d'une superficie de 2 381m² appartenant à la commune de Saint Julien des Landes contre la parcelle AD n°100 (rue Mélusine) d'une superficie de 1 443m² appartenant à la SCI la Foret, sans soultre de part et d'autres des parties compte tenue d'une valeur équivalente des terrains à 16 000€ HT,

-APPROUVE la servitude de passage sur une portion de la parcelle AE n°7 accordée à la commune de Saint Julien des Landes par la SCI la Foret,

-PRECISE que les frais de notaires seront répartis entre les 2 parties,

-AUTORISE M. le Maire à signer tout acte s'afférent au dossier.

D2025_10_30_08 : GEO VENDEE : ADHESION AU GIP

Par la délibération n° D2025_03_27_10, le conseil municipal a validé l'adhésion de la commune à l'association GéoVendée et autorisé M. le Maire à signer la convention de changement de statut pour le passage en GIP.

La page de signature pour la commune de Saint-Julien-des-Landes a été déposée par M. Bideau lors de la réunion constitutive du GIP. Malheureusement, ce document a été égaré et l'adhésion de notre commune au GIP n'a pas été officiellement actée.

Il est donc nécessaire de reprendre la délibération d'adhésion pour l'année 2026.

VOTE : Le conseil municipal, à l'unanimité, APPROUVE l'adhésion de la commune de Saint Julien des Landes au GIP GéoVendée.

D2025_10_30_09 : PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2024 DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ACHARDS

M. Le Maire présente le rapport d'activité 2024 de la communauté de communes du Pays des Achards

D2025_10_30_10 : PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2024 DE VENDEE EXPANSION

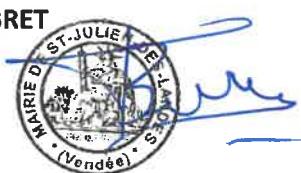
M. Le Maire présente le rapport d'activité 2024 de Vendée Expansion

Questions diverses :

- **Lotissement « Ilot de la Bassettière »** : point sur les demandes de réservation. Actuellement 8 dossiers ont été déposés
- **« Ilot Resistub »** : le permis de construire devrait être déposé avant la fin d'année. Lors du prochain conseil municipal sera inscrit à l'ordre du jour la vente de la parcelle ainsi que la conclusion d'un PUP
- **Restaurant scolaire** : l'entreprise de démolition a été retenue par la communauté de communes du Pays des Achards et devrait pourvoir intervenir d'ici la fin de l'année
- **Gestion des ressources humaines** : une mission de conseil en organisation a été sollicité auprès du centre de gestion de la Vendée afin de travailler sur une réorganisation des services municipaux

L'ordre du jour étant épousé, M. BRET Joël clôture la séance à 22h32.

Le Maire, Joël BRET



Le secrétaire, Robert BOURREAU

