

PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 1^{er} DÉCEMBRE 2025

Convocation	24 novembre 2025	Nombre de Conseillers		
Affichage	24 novembre 2025	En exercice	Présents	Votants
Réunion	1^{er} décembre 2025	26	23	26

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi premier décembre à vingt-et-une heures, le Conseil Municipal de La Garnache, convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de François PETIT, Maire.

Présents : PETIT François, VRIGNAUD Corine, CHIFFOLEAU Stéphane, POICHOTTE Anne, FLEURET Ernest, CHEVRIER Stéphanie, MINGUET Olivier, VRIGNAUD Claudine, MENETTRIER Sébastien, ODEON Sylvie, CARTRON Antoine, COUILLON Patricia, BEAUJOUAN Christophe, POCHON Denis, DUFFAU Caroline, GOURMAUD David, DUBOIS-CHARRIER Margaux, BRIAND Jonathan, DRAUNET Guy, SAUZEAU Peggy, BRISSON Michaël, RENAUDIN Pascal, GRIVEAU Marie.

Pouvoirs : GAUTIER Catherine à CHIFFOLEAU Stéphane, ALLANIC Mireille à ODEON Sylvie, PAJOT Anna à RENAUDIN Pascal.

A été nommée secrétaire : DUBOIS-CHARRIER Margaux

ORDRE DU JOUR

Examen des pouvoirs

Désignation du secrétaire de séance

Présentation des données communales pour la trésorerie, de l'état de la dette et du nombre de demandeurs d'emploi.

Informations communales

A. PERSONNEL COMMUNAL

1. Participation au financement de la Protection Sociale Complémentaire (PSC) volet « santé » : procédure de labellisation
2. Création d'un poste d'adjoint technique à temps non complet

B. ASSOCIATIONS

1. Garnapiades 2025 : Subventions aux associations

C. FINANCES

1. Tarifs assainissement – Année 2026
2. Budget général – Autorisation de liquider et de mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026

3. Budget annexe assainissement – Autorisation de liquider et de mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026
4. Budget annexe immobilier à usage professionnel – Autorisation de liquider et de mandater les dépenses d'investissement avant le vote du budget 2026
5. Budget Assainissement – DM 4 – Remboursement avance

D. URBANISME

1. Lotissement Le Parc A – Application de la clause anti-spéculative
2. Lotissement Le Parc A – Application de la clause anti-spéculative
3. Lotissement Le Parc B – Application de la clause anti-spéculative
4. Cession terrain Rue du Chemin Bas – Cabinet Médical
5. Acquisition de la butte féodale cavalière de la famille BENETEAU

Sujet supplémentaire : 2 sujets supplémentaires
Questions diverses

Début du Conseil municipal : 21h

INFORMATIONS

1. Ouverture de séance

Monsieur le Maire ouvre la séance, et rappelle que ce conseil n'est pas le dernier de l'année : un **second** se tiendra le **22 décembre 2025** pour l'**installation du Conseil municipal des enfants** dans la salle Jacques Prévert.

2. Informations générales

2.1. Inauguration de la médiathèque–bibliothèque–ludothèque (6 décembre 2025)

Présenté par Sébastien MENETTRIER

- Inauguration prévue toute la journée du samedi 6 décembre 2025 avec de nombreuses animations : spectacle de lecture, heure du conte, jeux de piste, concert...
- Déjà **200 inscriptions**, majoritairement des Garnachois.
- Les nouveaux services culturels seront présentés au public le jour de l'inauguration.

2.2. Réunions de quartier

Par Stéphanie CHEVRIER

- Avant-dernière réunion de quartier prévue le mardi 2 décembre à 20h30.
- La dernière réunion de l'année aura lieu le samedi 6 décembre à 10h30.

2.3. Conférence « Nus & Culottés »

Par Margaux DUBOIS-CHARRIER

- Conférence des animateurs Nans & Mouts de l'émission « Nus et Culottés » France 5 le 27 novembre 2025 à la Salle Jacques Prévert sur « l'Art du Vagabondage ».
- Plus de **500 participants**, pour une heure de conférence et 30 minutes d'échanges avec le public.
- A l'issue de cette conférence, une forte demande du public pour renouveler ce type d'événement.

3. Commémorations

3.1. 11 novembre

Par Ernest FLEURET

- Participation importante, notamment du Conseil municipal des enfants (au complet).
- Une recommandation cependant : améliorer la sécurité lors de la cérémonie.

3.2. Commémoration AFN (Afrique du Nord)

Par Ernest FLEURET

- Vendredi 5 décembre 2025 à 9h30 : rassemblement au monument aux morts.
- Verre de l'amitié à 10h.
- Départ à 10h40 pour la commémoration intercommunale à Sallertaine.

4. Écologie et actions environnementales

4.1. Semaine écologique à la médiathèque

Par François PETIT

- Organisée du samedi 22 novembre 2025 au samedi 29 novembre 2025
- Trois ateliers proposés (atelier recettes anti-gaspi, fabrication d'objets, compostage)
- Fort engouement du public : une semaine d'animations à renouveler.

4.2. « 1 Naissance = 1 Arbre »

Par Stéphane CHIFFOLEAU

- Nouvelle édition d'1 Naissance 1 Arbre organisée le samedi 22 novembre 2025 : 27 arbres plantés sur le terrain acquis l'an dernier par la commune situé Chemin du Midi.
- Depuis la création de cette manifestation en 2015, plus de 450 arbres ont été plantés. 80 % de ces arbres sont en bonne santé grâce à l'entretien des services techniques. Les autres sont remplacés au besoin.

5. Vie associative et bénévolat

5.1. Soirée des bénévoles

Par Corine VRIGNAUD

- Vendredi 14 novembre 2025, 10^{ème} édition de cette soirée de remerciements : environ 250 participants à la Salle Jacques Prévert.
- Le bénévole de l'année a été désigné : il s'agit de **Mélvin Herbert** (EGVB).
- Des « Coups de cœur » ont également été décernés :
 - « Plaisir de Lire » (pour l'implication dans l'installation de la nouvelle médiathèque),
 - « Image Garnachoise » (pour son exposition à Casinos),
 - Groupe de bénévoles (qui ont travaillé sur les recherches historiques liées aux fresques et au musée).
- Lors de cette soirée, présentation du **Région Pays de la Loire Tour (course cycliste)** dont La Garnache sera « village départ » le 8 avril 2026.
 - Il a été l'occasion de faire appel aux différents bénévoles qui souhaitent s'investir pour cette future manifestation.
- Remise de dons à la « Ligue contre le cancer » et à « Jeunes et Roses ».

6. Relations internationales – Jumelage

6.1. Participation à la Foire du Nougat à Casinos (Espagne)

Par Antoine CARTRON

- Une délégation de 21 garnachois se sont déplacés à Casinos du jeudi 27 novembre 2025 au lundi 1^{er} décembre 2025, à l'occasion de la Foire Internationale du Nougat.
- Un stand de La Garnache a été installé, présentant de nombreux produits vendéens (huîtres, mogettes, brioches, etc.)
- Belle fréquentation de la foire : ce stand a été accueilli avec enthousiasme.

7. Travaux et équipements

7.1. Salle de théâtre de l'Éperon

Par Olivier MINGUET

- Travaux en cours d'achèvement.
- Ouverture prévue pour les premières représentations du « Petit Théâtre de La Garnache » fin janvier 2026.
- Installation des sièges du public prévue courant janvier 2026

7.2. Salle de sport de l'Éperon

- Commission sécurité le 9 décembre 2025.
- Pose des mains courantes et garde-corps dans la semaine du 1^{er} décembre 2025 au 5 décembre 2025.

8. Centre de santé

8.1. Arrivée du Dr Jean-Pierre KOLODZIEJCZYK

Par Anne POICHOTTE

- Ce nouveau médecin a pris ses fonctions ce lundi 1^{er} décembre 2025.
- Objectif : consultations médicales pour la patientèle garnachoise, au rythme d'une journée par semaine.
- Les créneaux dits « d'urgence » seront quant à eux réservés aux médecins remplaçants exerçant au Cabinet Médical Communal.

9. Culture et festivités de fin d'année

9.1. Concert de la Maîtrise de Loire – 6 décembre

Par Sébastien MENETTRIER

- Concert de Noël du chœur d'enfants de la Maîtrise des Pays de la Loire organisé à l'église de La Garnache samedi 6 décembre 2025 à 18h.
- Tarif : 10 €.

9.2. Noël en Lumière – 20 décembre

Par Christophe BEAUJOUAN

- De nombreuses animations auront lieu place de la Mairie le samedi 20 décembre 2025 dès 16h : spectacle enfants, concours de dessins, déambulation, fanfare, chants de Noël.
- Restauration sur place (crêpes, galettes, vin chaud...).
- Manifestation organisée par « La Garn'Active ».

9.3. Marché de Noël – 21 décembre

Par Claudine VRIGNAUD

- Un marché de Noël réunissant 55 exposants sera organisé le dimanche 21 septembre 2025 au parc du Château par « La Dinguette ».
- De nombreuses animations au programme (jongleurs, canon à neige, Père Noël, artistes du Puy du Fou).

9.4. Téléthon

Par Corine VRIGNAUD

- LG Danse organise, dans le cadre du Telethon, plusieurs cours de danse le matin du dimanche 7 décembre 2025 (zumba, pilates, yoga) ainsi qu'un spectacle à 16h.
- De nombreux garnachois s'investissent également pour cette noble cause auprès de Challans Accueil, sur le territoire de Challans et des environs.

Examen des pouvoirs : 3 pouvoirs

Désignation du secrétaire de séance : DUBOIS-CHARRIER Margaux

- **Présentation des données communales pour la trésorerie, de l'état de la dette et du nombre de demandeurs d'emploi.**
 - **Trésorerie : 958 296,88 €**
 - **Emprunt : 3.195.824,78€**
 - **Nombre de demandeurs d'emploi :**

	<i>Tous</i>	<i>Hommes</i>	<i>Femmes</i>
<i>Mars 2025</i>	244	117	127
<i>Juin 2025</i>	229	108	121
<i>Septembre 2025</i>	240	111	129

A – PERSONNEL COMMUNAL

PARTICIPATION AU FINANCEMENT DE LA PROTECTION SOCIALE COMPLÉMENTAIRE (PSC) VOLET « SANTÉ »- PROCÉDURE DE LABELLISATION	DCM 2025-117
---	---------------------

Vu le code général de la fonction publique, notamment ses articles L. 827-1 et suivants,

Vu le décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents,

Vu le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement,

Vu l'avis du comité social territorial du 12 novembre 2025),

Monsieur le Maire Adjoint en charge du personnel communal expose à l'assemblée :

Le Maire adjoint rapporte que l'article L. 827-9 du code général de la fonction publique prévoit que les collectivités territoriales et leurs établissements publics participent au financement des garanties de protection sociale complémentaire destinées à couvrir les frais occasionnés par une maternité, une maladie ou un accident auxquelles souscrivent les agents qu'elles emploient.

L'ordonnance n° 2021-175 du 17 février 2021 introduit le caractère obligatoire de cette participation à la garantie santé à compter du 1^{er} janvier 2026.

Cette participation peut intervenir au titre de contrats et règlements pour lesquels

un label a été délivré dans les conditions prévues à l'article L. 310-12-2 du code des assurances.

Le décret n° 2022-581 du 20 avril 2022 relatif aux garanties de protection sociale complémentaire et à la participation obligatoire des collectivités territoriales et de leurs établissements publics à leur financement définit les garanties minimales des contrats destinés à couvrir les risques en matière de santé et fixe la participation minimale mensuelle de l'employeur, pour chaque agent, quelle que soit sa quotité de travail, à la moitié d'un montant de référence, fixé à 30 euros, soit 15 euros bruts minimum dans la limite du coût réel de la cotisation. Le Maire/Le Président/La Présidente précise que chaque agent souhaitant bénéficier de cette participation doit remettre une attestation de sa mutuelle justifiant de la labellisation de son contrat chaque année.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré :

Article 1 : la collectivité participera au financement des contrats individuels labellisés de protection sociale complémentaire en matière de santé à hauteur de 15 euros par mois et par agent, quelle que soit sa quotité de travail. L'agent produire un justificatif de cette labellisation chaque année.

Article 2 : les crédits nécessaires sont inscrits au budget de la collectivité de La Garnache.

Article 3 : Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes - 6, Allée de l'Ile Gloriette 44041 NANTES CEDEX - dans un délai de 2 mois à compter de son affichage ou de sa publication. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérécourse citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

SUPPRESSION D'UN POSTE D'ATSEM À TEMPS NON COMPLET – CRÉATION D'UN POSTE D'ADJOINT TECHNIQUE À TEMPS NON COMPLET	DCM 2025-118
---	---------------------

Monsieur le conseiller municipal délégué au personnel communal informe ses collègues qu'un agent fait valoir ses droits à la retraite le 5 décembre prochain.

Pour le remplacer, un recrutement va avoir lieu et celui-ci nécessite la suppression d'un poste au tableau des effectifs et donc la création d'un autre tel que défini ci-après.

Le conseil municipal,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

Vu le Décret n°2006-1691 du 22 décembre 2006 portant statut particulier du cadre d'emplois des adjoints techniques territoriaux ;

Vu le Décret n° 2016-596 du 12 mai 2016 relatif à l'organisation des carrières des fonctionnaires de catégorie C de la fonction publique territoriale ;

Vu les décrets n° 87-1107 et 87-1108 du 30 décembre 1987 modifiés relatifs à la rémunération et à l'organisation des carrières des fonctionnaires de catégorie C ;

Vu le décret n° 91-298 du 20 mars 1991 modifié portant dispositions statutaires applicables aux fonctionnaires territoriaux nommés dans des emplois permanents à temps non complet ;

Vu notamment l'article 34 de la loi précitée ;

*Sur le rapport de Monsieur le conseiller municipal délégué au Maire,
le conseil municipal :*

DECIDE

- *la suppression au tableau des effectifs de la commune d'un poste d'agent spécialisé principal de 1^{ère} classe, à 26 heures hebdomadaires à compter du 1^{er} janvier 2026 ;*
- *la création au tableau des effectifs de la commune d'un poste d'adjoint technique territorial à 26 heures hebdomadaires à compter du 4 décembre 2025 ;*
- *la présente modification du tableau des effectifs prend effet à compter du 4 décembre 2025*

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

B – ASSOCIATIONS

GARNAPIADES 2025 – SUBVENTION ASSOCIATIONS	DCM 2025-119
---	---------------------

Madame l'adjointe en charge de la commission ASLB expose comme chaque année que :

Il y a lieu de tenir compte de l'investissement des bénévoles des différentes associations communales dans la réussite de la manifestation « Les Garnapiades ».

Considérant donc l'engagement pris par la commune de remercier et valoriser l'ensemble des bénévoles qui se sont investis considérablement et ont permis le succès récurrent des Garnapiades,

Considérant l'important investissement des membres des différentes associations Garnachoises visées ci-dessous, pour faire des Garnapiades une réussite,

Considérant un montant forfaitaire de base à 30 € par personne ayant aidé au bon déroulement de cette journée et 15 € pour une demi-journée,
Considérant le tableau ci-dessous des propositions constatées lors de l'évènement,

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal :

- Décident d'attribuer la subvention « GARNAPIADES 2025 » aux associations suivantes (voir tableau joint en annexe) :*
- Disent que le versement sera effectué avant l'édition des « Garnapiades 2026 », via le budget général communal 2026*

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Garnapiades 2025

<i>Nom de l'association</i>	<i>Membres bénévoles</i>	<i>Somme à verser</i>
<i>Le Petit Théâtre de LG</i>	Claude GUILLONNEAU Nathalie CHARRIER	2 x 30 = 60
<i>Man Dance</i>	Lisa HALLOT Héloïse FERREIRA Céline BAZELIS Diandra BOIVEAU Carole HERBERT Laura BOUKELLALA Alizé HALLOT	7 x 30 = 210
<i>Happy Nauturist Family</i>	Nathalie BARTEAU Franck BARTEAU Thierry BOUET Marvin BARTEAU Guillaume BABIN Claude ROBERT Sylvie ROBERT Nicolas BABIN Nathalie BABIN Jean-Pierre LECOUTURIER Morgan BARTEAU Elwann BARTEAU Maël FONTELEAU	13 x 30 = 390
<i>Comité des fêtes</i>	Didier BOSSIS Michel POTIER David FAURE Rodolphe COUGNAUD Benoît MERCERON Olivier MERCERON Tony GRONDIN Jean Claude GLET Jean FERRI Simon PASSELANDE Alain BERNARD Cathy BERNARD Gaëtan MENUET(1/2journée) Claudette GLET Maeva VISONNEAU Damien BEILLEVERT	15 x 30 = 450 + 15 = 465
<i>LG Solicar</i>	Marie-Claire GUILLONNEAU	1 x 30 = 30
<i>LGRH</i>	Stanislas BROHAN Yannick GROSEILLER Barbara GODIN Julien MARTEAU Nicolas LUCAS Céline LUCAS Marlène POUPARD Laure BRIAND(1/2) Fanny BOUHIER(1/2) Maëlys LUCAS Romain CHAUVIN	9 x 30 = 270 + 15 + 15 = 300
<i>Club Alpin de Vendée – section LG</i>	Martine BARREAU Raymond BARREAU	2 x 30 = 60
<i>VTTARDS</i>	Stéphane LE ROUZIC	1 x 30 = 30
<i>La Gaule Garnachoise</i>	Jérémy DECORPS Sidney DUFOUR Xavier HOGARD Antoine VIOLA Pablo LOURENCO	7 x 30 = 210

	Catherine HOGARD Cassi DUFOUR	
<i>Sang Bénévole Garnachoïs</i>	Julien AUGEREAU Hélène AUGEREAU Adeline MORISSET (1/2) Jackie GUERIN Laurence PETIT Bernard CANTIN (1/2) Chantal CANTIN(1/2)	$4 \times 30 = 120 + 15 + 15 + 15 = 165$
<i>Association communale des Chasseurs de LG</i>	Philippe BOUNAUD Serge BOURY Lucien LETORT Bruno FOUQUET Michel MILCENDEAU Alain BLAIS Thierry CHARRIER Guy VANDENBUSCHE Guillaume GARRIOU Gilles GENDRE Guillaume GUIET Jérémy AUDION	$11 \times 30 = 360$
<i>Tennis de table</i>	Aurélié Maxime Noa Jérôme Manu Swan Frédéric Colette Thierry	$9 \times 30 = 270$
<i>Amicale Palétiste Garnachoïse</i>	Florent CLAVIER Jean-Marc CLAVIER Eric MORNET Jean-Philippe MENUET Gaëtan MENUET(1/2) Bastien NICOLLEAU(1/2) Yohan NICOLLEAU Dominique MENEZ Sylvain POTEREAU Sébastien DUGUE	$8 \times 30 = 240 + 15 + 15 = 270$
<i>Taekwondo</i>	Flora CHEVILLON	$1 \times 30 = 30$
<i>FCG</i>	Jean-Claude DEPARIS Anselme ND Emmanuel MARQUIS Jessica MARQUIS Lucas MARQUIS Gaëtan ODEON Gaston BONNIER Philippe GUILLET Jacques REMI Muriel BRECHENMACHER Patrice BRECHENMACHER	$11 \times 30 = 330$
<i>EGBV</i>	Céline LAJOTTE Vanessa CHARRIEAU Hedia BRETAUDEAU Sabine DE FREITAS Christophe MOUNIS Ludovic MAUMY	$6 \times 30 = 180$
<i>Badminton Garnachoïs</i>	Michaël HAURAIX Amélie BEILLEVERT Jean Baptiste PIVETEAU Erwann MARY	$5 \times 30 = 150$

	Mathieu MUSSET	
<i>Martial Club La Garnache</i>	Cédric MERLOT Stéphane CERCLERON Freddy PACAUD Leslie BECKER Aurore Yannick ANTHEAUME Alvy David Laurent COLAS Benoît DUCEPT Patrick MARY(1/2)	$10 \times 30 = 300 + 15 = 315$
<i>Amicale Baby-Foot Gasnapien 85</i>	Fabienne FORIENT Didier FLEURY Karine FLEURY Christelle GRENET Hubert VENDEVILLE Philippe FINCK Catherine FINCK	$7 \times 30 = 210$
<i>Image Garnachoise</i>	Rodrigue LAURENT Fabien BRECHET Michel GOURICHON Jessica BEYLSTEIN Philippe BOREL(1/2) Elisabeth LEGAL(1/2) Christophe VALLEE(1/2) Quentin PETIT Jean-Yves HASCOUET	$6 \times 30 = 180 + 15 + 15 + 15 = 225$
<i>Les Garna'archers</i>	Gaëtan CHIRON Marina CHIRON Antoine CARRIER Vanessa CHARRIER Léna CHIRON Agnès POICHOTTE Lorelay POUVY Elodie BLANCHARD Pascal GABORIT Florent BOUDET	$10 \times 30 = 300$
<i>Le plaisir de lire</i>	Valérie Loquai	$1 \times 30 = 30$
<i>Les Cavaliers de l'Elevage du Mas</i>	Corinne DUPIN Virginie MARECHAUX(1/2) Loane MARECHAUX(1/2) Marie DOUIN Lise DOUIN Caroline VANDENBROOKE(1/2) Carine GAFFEZ	$4 \times 30 = 120 + 15 + 15 + 15 = 165$
<i>Adèles</i>	Caroline GEORGES Marie-Therese MACAIRE Nicole GUERIN Didier GUERIN	$4 \times 30 = 120$
<i>Le Dahu Garnachois</i>	Esteban LECOMTE (1/2) Nicolas GOARNIGOU (1/2) Jordan PAPIN + 1 jeune (1/2)	$3 \times 15 = 45$
<i>Harmonie et Fluidité QiGong</i>	2 personnes	$2 \times 15 = 30$

C – FINANCES

ASSAINISSEMENT – TARIFS 2026	DCM 2025-120
-------------------------------------	---------------------

Monsieur l'adjoint en charge des bâtiments communaux expose :

Vu le code général des collectivités territoriales,
Chaque année il est proposé au Conseil Municipal de fixer les tarifs liés à l'assainissement pour l'année à venir,
Considérant les prix pratiqués lors des précédentes années, les prix pratiqués dans les communes voisines et les améliorations prévues pour faire progresser la qualité des eaux traitées et rejetées,
Considérant que fin septembre 2025, les statuts de la communauté de communes ont été révisés avec l'intégration de certaines communes au titre de l'assainissement collectif. Le choix de la commune de La GARNACHE a été de rester indépendant dans la gestion de la compétence Assainissement.
Il y a lieu de voter les tarifs comme il en était le cas les années précédentes, à savoir :

Pour rappel : Tarifs de la redevance et de la part fixe

Année	Part Fixe	Part Consommation
2018	30.50	1.10
2019	33.00	1.25
2020	34.00	1.30
2021	37.00	1.33
2022	39.00	1.37
2023	42.00	1.42
2024	45.00	1.49
2025	49.00	1.55
2026	50.00	1.58

Le débat et la fixation du prix a eu lieu pendant la séance du Conseil.

	Montant 2023	Montant 2024	Montant 2025	Montant 2026
Part fixe	42.00	45.00	49.00	50.00
Part consommation	1.42	1.49	1.55	1.58
Participation à l'assainissement collectif pour les nouvelles constructions	1 790.00	1 890.00	1 990.00	1 990.00
Participation à l'assainissement collectif pour les constructions existantes	1 790.00	1 890.00	1 990.00	1 990.00

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- *Fixe la nouvelle tarification de l'assainissement 2026 telle qu'elle sera décidée en séance,*
- *Autorise Monsieur le Maire à donner à ce dossier la suite qui convient.*

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

BUDGET GÉNÉRAL – AUTORISATION DE LIQUIDER ET DE MANDATER LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DES BUDGETS 2026	DCM 2025-121
--	---------------------

Monsieur le Maire expose que l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que : « *dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget. En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.* » L'autorisation mentionnée précise le montant et l'affectation des crédits.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessous, sont inscrits au budget lors de son adoption.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- *permet à Monsieur le Maire d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite de 25% avant l'adoption du Budget Principal qui devra intervenir avant le 15 avril 2026, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.*

Budget général :

Opérations	Désignation	Articles	Désignation	BUDGET 2025	DM 2025	Crédits budgétaires	25%
107	Voirie communale			504 609,36	0,00	504 609,36	126 152,34
108	Aménagement centre bourg			311 188,30	0,00	311 188,30	77 797,08
110	Equipements sportifs			874 246,90	0,00	874 246,90	218 561,73
111	Petits équipements			61 778,70	0,00	61 778,70	15 444,68
113	Matériel roulant et outillage			293 215,80	0,00	293 215,80	73 303,95
114	Travaux dans les bâtiments			5 174 043,00	0,00	5 174 043,00	1 293 510,75
115	Eclairage et effacement des réseaux			154 402,86	0,00	154 402,86	38 600,72
116	Acquisitions foncières			1 092 400,00	0,00	1 092 400,00	273 100,00
117	Signalisation			167 742,60	0,00	167 742,60	41 935,65
118	Mobiliers urbain et divers			120 000,00	0,00	120 000,00	30 000,00
119	Matériel de bureau et informatique			25 048,20	0,00	25 048,20	6 262,05
120	Environnement			119 487,45	0,00	119 487,45	29 871,86
121	Aménagement urbains et installations			632 985,10	0,00	632 985,10	158 246,28
122	Cimetière			4 000,00	0,00	4 000,00	1 000,00
123	Médiathèque			1 541 488,80	0,00	1 541 488,80	385 372,20
*NI	Non individualisé			78 087,28	0,00	78 087,28	19 521,82
		2031	Frais d'études	8 000,00	0,00	8 000,00	2 000,00
		20422	Bâtiments et installations	29 000,00	0,00	29 000,00	7 250,00
		2051	Concessions et droits similaires	36 087,28	0,00	36 087,28	9 021,82
		21621	Biens sous-jacents	5 000,00	0,00	5 000,00	1 250,00
			Total Général	11 154 724,35	0,00	11 154 724,35	2 788 681,09

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	24	CONTRE	2 - PAJOT Anna - RENAUDIN Pascal	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	--	-------------------	----------

BUDGET ANNEXE ASSAINISSEMENT – AUTORISATION DE LIQUIDER ET DE MANDATER LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DES BUDGETS 2026

DCM 2025-122

Monsieur le Maire expose que l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que : « *dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget. En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.* » L'autorisation mentionnée précise le montant et l'affectation des crédits.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessous, sont inscrits au budget lors de son adoption.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- *permet à Monsieur le Maire d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite de 25% avant l'adoption du Budget Principal qui devra intervenir avant le 15 avril 2026, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.*

Article	Désignation	Budget 2025	DM 2025	Crédits budgétaires	25%
164	Emprunts auprès des établissements de crédit				
1641	Emprunts en euros	32 339,02		32 339,02	
16	Emprunts et dettes assimilés	32 339,02		32 339,02	
2031	Frais d'études	6 503,99		6 503,99	1 626,00
2033	Frais d'insertion	10 000,00		10 000,00	2 500,00
20	Immobilisations incorporelles	16 503,99		16 503,99	4 126,00
2313	Constructions	2 758 460,90	1 022 710,30	3 781 171,20	945 292,80
2315	Installation, matériel et outillage techniques	631 458,30		631 458,30	157 864,58
23	Immobilisations en cours	3 389 919,20	1 022 710,30	4 412 629,50	1 103 157,38
020	Dépenses imprévues	0,00		0,00	
020	Dépenses imprévues	6 348,30		6 348,30	
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
139118	Etat et établissements nationaux - Autres	24 577,70		24 577,70	
040	Opérations d'ordre de transfert entre sections	24 577,70		24 577,70	
	Total Général	3 469 688,21	1 022 710,30	4 492 398,51	1 107 283,37

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

**BUDGET ANNEXE IMMOBILIER À USAGE
PROFESSIONNEL – AUTORISATION DE LIQUIDER ET DE
MANDATER LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT
LE VOTE DES BUDGETS 2026**

DCM 2025-123

Monsieur le Maire expose que l'article L1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que : « *dans le cas où le budget d'une collectivité territoriale n'a pas été adopté avant le 1er janvier de l'exercice auquel il s'applique, l'exécutif de la collectivité territoriale est en droit, jusqu'à l'adoption de ce budget, de mettre en recouvrement les recettes et d'engager, de liquider et de mandater les dépenses de la section de fonctionnement dans la limite de celles inscrites au budget de l'année précédente. Il est en droit de mandater les dépenses afférentes au remboursement en capital des annuités de la dette venant à échéance avant le vote du budget. En outre, jusqu'à l'adoption du budget, l'exécutif de la collectivité territoriale peut, sur autorisation de l'organe délibérant, engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.* » L'autorisation mentionnée précise le montant et l'affectation des crédits.

Les crédits correspondants, visés aux alinéas ci-dessous, sont inscrits au budget lors de son adoption.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- *permet à Monsieur le Maire d'engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite de 25% avant l'adoption du Budget Principal qui devra intervenir avant le 15 avril 2026, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette.*

Article	Désignation	Budget 2025	DM 2025	Crédits budgétaires	25%
21328	Autres bâtiments privés	4 000,00	0,00	4 000,00	1 000,00
2142	Construction sur sol Immeuble de rapport	375 000,00		375 000,00	93 750,00
2148	Construction sur sol Autres constructions	500 000,00		500 000,00	125 000,00
2183	Autres matériel informatique	5 000,00	0,00	5 000,00	1 250,00
2184	Matériel de bureau et mobiliers	15 000,00	0,00	15 000,00	3 750,00
2188	Autres immobilisations corporelles	100,00	0,00	100,00	25,00
21	Immobilisations corporelles	899 100,00	0,00	899 100,00	224 775,00
2313	Constructions	1 300 000,00	0,00	1 300 000,00	325 000,00
2318	Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Immobilisations en cours	1 300 000,00	0,00	1 300 000,00	325 000,00
	Total Général	2 199 100,00	0,00	2 199 100,00	549 775,00

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	24	CONTRE	0	ABSTENTION	2 - PAJOT Anna - RENAUDIN Pascal
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	--

BUDGET ASSAINISSEMENT – DÉCISION MODIFICATIVE N°4 – REMBOURSEMENT AVANCE SUR MARCHÉ	DCM 2025-124
--	---------------------

Monsieur le Conseiller municipal délégué aux bâtiments communaux présente :

OBJET : Afin de permettre le remboursement d'une avance sur marché concernant la construction de la nouvelle station d'épuration, il convient de prendre la décision modificative suivante :

DÉPENSES INVESTISSEMENT		RECETTES INVESTISSEMENT	
Chapitre/Compte	Montant	Chapitre/Compte	Libellé
041/2315	+ 84 011.02	041/238	+ 84 011.02

Le Conseil municipal de la commune de La Garnache, après avoir entendu l'exposé sur l'opération susvisée, est invité à :

- Donner son accord à la décision modificative présentée ci-dessus

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

D – URBANISME

LOTISSEMENT LE PARC A – APPLICATION DE LA CLAUSE ANTI-SPÉCULATIVE	DCM 2025-125
--	---------------------

Madame la conseillère Municipale expose :

La commune a investi des deniers publics pour réaliser de nécessaires lotissements communaux afin de renforcer la démographie, rattraper le retard pris en nombre de constructions neuves, maintenir les effectifs dans les écoles et les commerces, et permettre de proposer une offre attractive pour le primo accédant.

Ainsi, des parcelles communales ont été vendues à partir de 50 euros TTC alors que le prix de cession au m² était, selon l'estimation domaniale, de 85 euros TTC.

Les élus de la commune ont fait le choix d'accepter d'aider sensiblement les primos accédants avec une tarification très avantageuse, mais ils se sont toujours refusés à valider des tarifs qui pourraient permettre à des propriétaires de faire de la spéculation ou des plus-values avec de l'argent public, aussi afin de contenter ces deux valeurs essentielles d'intérêt général, une tarification très incitative a été mise en place mais encadrée par une clause anti spéculation.

Cette clause prévoit le remboursement de la différence entre le prix cédé par la commune et le prix estimé par les domaines lorsqu'un terrain ou une construction doit changer de mains.

La clause, voté par le conseil municipal est ainsi rappelé ci-après : « Dès 2014, les élus ont fait tout le nécessaire pour que le lotissement communal du Parc, grâce à l'excellente collaboration des différents propriétaires, soit une réussite.

Ainsi il a été possible de réaliser dans un court délai un lotissement communal :

- qui soit proche du bourg,
- qui réponde aux nouvelles exigences de l'Etat, densification, espaces verts, voiries vertes, gestion des eaux...
- qui soit agréable à vivre,
- à des prix très attractifs,
- qui facilite l'accueil de jeunes couples, jeunes familles,
- qui complète et assure une offre locative plus diversifiée,
- qui relance les constructions neuves conformément au PLH,
- qui assure un avenir dynamique et serein pour la commune, ses écoles, ses commerces, ses associations....

Répondant à un vrai besoin, le succès a été immédiat et les investissements publics se sont avérés très utiles pour notre commune.

La politique publique mise en place a favorisé nettement l'accession à la propriété grâce à des prix vraiment abordables pour les ménages.

Sous certaines conditions, un dispositif d'aide à l'achat a été installé et les

négociations entreprises ont permis de bénéficier de prix de cessions très attractifs comparativement aux prix constatés sur le marché immobilier autour de Challans.

L'argent public investi n'a pas vocation à faciliter la spéculation sur le foncier ou permettre des plus-values latentes facilement à leurs propriétaires.

Aussi, les élus ont souhaité insérer à tous actes de cession des parcelles une clause anti spéculation, intégrée au contrat de cession de l'opération, et qui devra être mentionnée par les Notaires dans l'acte de cession de terrain aux futurs acquéreurs du terrain.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à l'usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec des critères spécifiques qui viendraient annuler l'effort consenti par la collectivité.

En ce sens, toute et tout échange, tout apport en société seront interdits pendant une durée de dix ans après la fin des travaux de construction.

Ne sont pas concernées les adjudications ou cessions de gré à gré ordonnées par l'autorité de justice ou l'autorité territoriale.

Le point de départ de ce délai sera constitué par la date de réception à la Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette interdiction ne pourra être levée que d'un commun accord avec la commune et après avis du conseil municipal, pour tenir compte, d'un motif économique ou familial grave (ex : décès, divorce, mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongé...), qu'il soit évoqué avant, pendant ou après la construction.

Dans ce cas, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions d'éligibilité imposées par la commune et s'engager à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette lettre devra contenir l'état civil complet des cédants et du concessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée. Devront y être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul des prix de cession.

La commune de LA GARNACHE disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement.

De même, en cas de revente dans les dix années de l'achèvement de la construction, l'acquéreur s'engage à reverser à la commune l'équivalent de la somme égale à la différence entre le prix du terrain au m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² cédé par la commune de La Garnache.

L'acquéreur pourra être dispensé de ce remboursement dans les circonstances exceptionnelles familiales ou professionnelles qui devront, au préalable, être validées par le conseil municipal.

La volonté communale étant, essentiellement, de permettre l'accession à la propriété des nouveaux résidents, à un prix abordable, il y a lieu, en contrepartie de l'aide apportée par la commune de La Garnache qui a permis une minoration du prix d'acquisition du terrain, que l'acquéreur s'engage pendant une durée de dix ans à occuper le logement édifié à titre de résidence principale. Cette occupation devra être effective dans le délai à compter de l'achèvement des travaux de la construction. Cette obligation s'imposera aux propriétaires successifs pendant la durée ci-dessus stipulée.

En conséquence, l'acquéreur ne pourra louer le logement nu ou meublé, le transformer en local commercial ou professionnel ou l'utiliser à titre de résidence secondaire.

Toutefois, en cas de d'évènements grave, professionnel ou familial, le conseil municipal pourra autoriser une location ou une vente pendant une période provisoire.

En cas de non-respect de cette obligation la vente pourra être résolue par décision du conseil municipal si bon lui semble.

L'acquéreur aura le droit en contrepartie, à une indemnité de résolution égale aux prix de cession déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance de La Roche-Sur-Yon sur la requête de la commune de La Garnache.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur.

A défaut de résolution si l'acquéreur après mise en demeure, ne satisfaisait pas à ses obligations il devrait verser à la commune une somme équivalente à la réduction de la charge foncière dont il a bénéficié à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts.

En tout état de cause et en toutes circonstances, et sur décision du conseil municipal, les clauses ci-dessus énoncées pourront à tout moment, être remaniées ou abandonnées.

Le 8 avril 2019, Madame BERNARD Marie-Dominique s'est portée acquéreur, au lotissement Le Parc- tranche A- lot n°48 de 350 m² auprès de la commune pour un prix au m² de 69 euros soit 24 150 euros TTC. Elle y a ensuite fait construire sa maison.

Madame BERNARD Dominique indique qu'elle sera en retraite à compter du 1^{er} janvier 2026, et étant seule dans la région, elle souhaite déménager pour se rapprocher de son fils qui réside en Haute Savoie.

Elle a trouvé acquéreurs de sa maison à La Garnache pour 255 000 euros et demande à ce qu'elle puisse être exemptée de l'application de la clause anti spéculation qui nécessiterait le reversement à la commune de la somme de 5 600 euros correspondant à la différence entre le prix d'achat dont il a bénéficié et le prix expertisé par le service des domaines.

Le conseil municipal est invité à émettre un avis quant à l'application de la clause anti spéculation.

Observations :

M. Michaël BRISSON exprime son opposition à la clause anti-spéculative d'une durée de dix ans, laquelle continue de s'appliquer malgré plusieurs mutations immobilières intervenant au cours de cette période.

POUR	23	CONTRE	3 - BRISSON Michaël - PAJOT Anna - RENAUDIN Pascal	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	--	-------------------	----------

Madame la conseillère Municipale poursuit :

La commune a investi des deniers publics pour réaliser de nécessaires lotissements communaux afin de renforcer la démographie, rattraper le retard pris en nombre de constructions neuves, maintenir les effectifs dans les écoles et les commerces, et permettre de proposer une offre attractive pour le primo accédant.

Ainsi, des parcelles communales ont été vendues à partir de 50 euros TTC alors que le prix de cession au m² était, selon l'estimation domaniale, de 85 euros TTC.

Les élus de la commune ont fait le choix d'accepter d'aider sensiblement les primos accédants avec une tarification très avantageuse, mais ils se sont toujours refusés à valider des tarifs qui pourraient permettre à des propriétaires de faire de la spéculation ou des plus-values avec de l'argent public, aussi afin de contenter ces deux valeurs essentielles d'intérêt général, une tarification très incitative a été mise en place mais encadrée par une clause anti spéculation.

Cette clause prévoit le remboursement de la différence entre le prix cédé par la commune et le prix estimé par les domaines lorsqu'un terrain ou une construction doit changer de mains.

La clause, voté par le conseil municipal est ainsi rappelé ci-après : « Dès 2014, les élus ont fait tout le nécessaire pour que le lotissement communal du Parc, grâce à l'excellente collaboration des différents propriétaires, soit une réussite.

Ainsi il a été possible de réaliser dans un court délai un lotissement communal :

- qui soit proche du bourg,
- qui réponde aux nouvelles exigences de l'Etat, densification, espaces verts, voiries vertes, gestion des eaux...
- qui soit agréable à vivre,
- à des prix très attractifs,
- qui facilite l'accueil de jeunes couples, jeunes familles,
- qui complète et assure une offre locative plus diversifiée,
- qui relance les constructions neuves conformément au PLH,
- qui assure un avenir dynamique et serein pour la commune, ses écoles, ses commerces, ses associations....

Répondant à un vrai besoin, le succès a été immédiat et les investissements publics se sont avérés très utiles pour notre commune.

La politique publique mise en place a favorisé nettement l'accession à la propriété grâce à des prix vraiment abordables pour les ménages.

Sous certaines conditions, un dispositif d'aide à l'achat a été installé et les négociations entreprises ont permis de bénéficier de prix de cessions très attractifs comparativement aux prix constatés sur le marché immobilier autour

de Challans.

L'argent public investi n'a pas vocation à faciliter la spéculation sur le foncier ou permettre des plus-values latentes facilement à leurs propriétaires.

Aussi, les élus ont souhaité insérer à tous actes de cession des parcelles une clause anti spéculation, intégrée au contrat de cession de l'opération, et qui devra être mentionnée par les Notaires dans l'acte de cession de terrain aux futurs acquéreurs du terrain.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à l'usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec des critères spécifiques qui viendraient annuler l'effort consenti par la collectivité.

En ce sens, toute et tout échange, tout apport en société seront interdits pendant une durée de dix ans après la fin des travaux de construction.

Ne sont pas concernées les adjudications ou cessions de gré à gré ordonnées par l'autorité de justice ou l'autorité territoriale.

Le point de départ de ce délai sera constitué par la date de réception à la Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette interdiction ne pourra être levée que d'un commun accord avec la commune et après avis du conseil municipal, pour tenir compte, d'un motif économique ou familial grave (ex : décès, divorce, mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongé...), qu'il soit évoqué avant, pendant ou après la construction.

Dans ce cas, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions d'éligibilité imposées par la commune et s'engager à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette lettre devra contenir l'état civil complet des cédants et du concessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée. Devront y être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul des prix de cession.

La commune de LA GARNACHE disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement.

De même, en cas de revente dans les dix années de l'achèvement de la construction, l'acquéreur s'engage à reverser à la commune l'équivalent de la somme égale à la différence entre le prix du terrain au m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² cédé par la commune de La Garnache.

L'acquéreur pourra être dispensé de ce remboursement dans les circonstances exceptionnelles familiales ou professionnelles qui devront, au préalable, être validées par le conseil municipal.

La volonté communale étant, essentiellement, de permettre l'accession à la

propriété des nouveaux résidents, à un prix abordable, il y a lieu, en contrepartie de l'aide apportée par la commune de La Garnache qui a permis une minoration du prix d'acquisition du terrain, que l'acquéreur s'engage pendant une durée de dix ans à occuper le logement édifié à titre de résidence principale. Cette occupation devra être effective dans le délai à compter de l'achèvement des travaux de la construction. Cette obligation s'imposera aux propriétaires successifs pendant la durée ci-dessus stipulée.

En conséquence, l'acquéreur ne pourra louer le logement nu ou meublé, le transformer en local commercial ou professionnel ou l'utiliser à titre de résidence secondaire.

Toutefois, en cas de d'évènements grave, professionnel ou familial, le conseil municipal pourra autoriser une location ou une vente pendant une période provisoire.

En cas de non-respect de cette obligation la vente pourra être résolue par décision du conseil municipal si bon lui semble.

L'acquéreur aura le droit en contrepartie, à une indemnité de résolution égale aux prix de cession déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance de La Roche-Sur-Yon sur la requête de la commune de La Garnache.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur.

A défaut de résolution si l'acquéreur après mise en demeure, ne satisfaisait pas à ses obligations il devrait verser à la commune une somme équivalente à la réduction de la charge foncière dont il a bénéficié à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts.

En tout état de cause et en toutes circonstances, et sur décision du conseil municipal, les clauses ci-dessus énoncées pourront à tout moment, être remaniées ou abandonnées.

Le 18 mai 2019, Monsieur et Madame CORDIER Christian se sont porté acquéreurs, au lotissement Le Parc, tranche A, du lot n°3 de 410 m² auprès de la commune pour un prix au m² de 65 euros soit 26 650 euros TTC. Ils ont ensuite fait construire leur maison.

Monsieur et Madame CORDIER Christian indiquent qu'au vu de leur situation professionnelle et personnelle, ils envisagent de vendre leur maison.

Ils ont trouvé acquéreurs de leur maison à La Garnache pour 235 000 euros et demande à ce qu'ils puissent être exemptés de l'application de la clause anti

spéculation qui nécessiterait le reversement à la commune de la somme de 8 200 euros correspondant à la différence entre le prix d'achat dont ils ont bénéficié et le prix expertisé par le service des domaines.

Le conseil municipal est invité à émettre un avis quant à la non-application de la clause anti spéculation.

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Madame la conseillère Municipale poursuit :

La commune a investi des deniers publics pour réaliser de nécessaires lotissements communaux afin de renforcer la démographie, rattraper le retard pris en nombre de constructions neuves, maintenir les effectifs dans les écoles et les commerces, et permettre de proposer une offre attractive pour le primo accédant.

Ainsi, des parcelles communales ont été vendues à partir de 50 euros TTC alors que le prix de cession au m² était, selon l'estimation domaniale, de 85 euros TTC.

Les élus de la commune ont fait le choix d'accepter d'aider sensiblement les primos accédants avec une tarification très avantageuse, mais ils se sont toujours refusés à valider des tarifs qui pourraient permettre à des propriétaires de faire de la spéculation ou des plus-values avec de l'argent public, aussi afin de contenter ces deux valeurs essentielles d'intérêt général, une tarification très incitative a été mise en place mais encadrée par une clause anti spéculation.

Cette clause prévoit le remboursement de la différence entre le prix cédé par la commune et le prix estimé par les domaines lorsqu'un terrain ou une construction doit changer de mains.

La clause, voté par le conseil municipal est ainsi rappelé ci-après : « Dès 2014, les élus ont fait tout le nécessaire pour que le lotissement communal du Parc, grâce à l'excellente collaboration des différents propriétaires, soit une réussite.

Ainsi il a été possible de réaliser dans un court délai un lotissement communal :

- qui soit proche du bourg,
- qui réponde aux nouvelles exigences de l'Etat, densification, espaces verts, voiries vertes, gestion des eaux...
- qui soit agréable à vivre,
- à des prix très attractifs,
- qui facilite l'accueil de jeunes couples, jeunes familles,
- qui complète et assure une offre locative plus diversifiée,
- qui relance les constructions neuves conformément au PLH,
- qui assure un avenir dynamique et serein pour la commune, ses écoles, ses commerces, ses associations....

Répondant à un vrai besoin, le succès a été immédiat et les investissements publics se sont avérés très utiles pour notre commune.

La politique publique mise en place a favorisé nettement l'accession à la propriété grâce à des prix vraiment abordables pour les ménages.

Sous certaines conditions, un dispositif d'aide à l'achat a été installé et les négociations entreprises ont permis de bénéficier de prix de cessions très attractifs comparativement aux prix constatés sur le marché immobilier autour

de Challans.

L'argent public investi n'a pas vocation à faciliter la spéculation sur le foncier ou permettre des plus-values latentes facilement à leurs propriétaires.

Aussi, les élus ont souhaité insérer à tous actes de cession des parcelles une clause anti spéculation, intégrée au contrat de cession de l'opération, et qui devra être mentionnée par les Notaires dans l'acte de cession de terrain aux futurs acquéreurs du terrain.

Cette clause vise à maintenir l'affectation des biens à l'usage de résidence principale au bénéfice de ménages sous conditions de ressources et prévenir toute revente spéculative des biens acquis avec des critères spécifiques qui viendraient annuler l'effort consenti par la collectivité.

En ce sens, toute et tout échange, tout apport en société seront interdits pendant une durée de dix ans après la fin des travaux de construction.

Ne sont pas concernées les adjudications ou cessions de gré à gré ordonnées par l'autorité de justice ou l'autorité territoriale.

Le point de départ de ce délai sera constitué par la date de réception à la Mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.

Cette interdiction ne pourra être levée que d'un commun accord avec la commune et après avis du conseil municipal, pour tenir compte, d'un motif économique ou familial grave (ex : décès, divorce, mutation ou mobilité professionnelle, période de chômage prolongé...), qu'il soit évoqué avant, pendant ou après la construction.

Dans ce cas, le nouvel acquéreur devra remplir les conditions d'éligibilité imposées par la commune et s'engager à reprendre les engagements souscrits par l'acquéreur initial.

A cet effet, le projet de cession devra être porté à la connaissance de la commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette lettre devra contenir l'état civil complet des cédants et du concessionnaire, le prix et les conditions de la cession projetée. Devront y être joints les justificatifs concernant les modalités de calcul des prix de cession.

La commune de LA GARNACHE disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la cession pourra être réalisée librement.

De même, en cas de revente dans les dix années de l'achèvement de la construction, l'acquéreur s'engage à reverser à la commune l'équivalent de la somme égale à la différence entre le prix du terrain au m² selon l'estimation de France Domaine prise en compte au jour de la vente soit 85 euros (quatre-vingt-cinq euros) le m² et le prix de vente du terrain au m² cédé par la commune de La Garnache.

L'acquéreur pourra être dispensé de ce remboursement dans les circonstances exceptionnelles familiales ou professionnelles qui devront, au préalable, être validées par le conseil municipal.

La volonté communale étant, essentiellement, de permettre l'accession à la

propriété des nouveaux résidents, à un prix abordable, il y a lieu, en contrepartie de l'aide apportée par la commune de La Garnache qui a permis une minoration du prix d'acquisition du terrain, que l'acquéreur s'engage pendant une durée de dix ans à occuper le logement édifié à titre de résidence principale. Cette occupation devra être effective dans le délai à compter de l'achèvement des travaux de la construction. Cette obligation s'imposera aux propriétaires successifs pendant la durée ci-dessus stipulée.

En conséquence, l'acquéreur ne pourra louer le logement nu ou meublé, le transformer en local commercial ou professionnel ou l'utiliser à titre de résidence secondaire.

Toutefois, en cas de d'évènements grave, professionnel ou familial, le conseil municipal pourra autoriser une location ou une vente pendant une période provisoire.

En cas de non-respect de cette obligation la vente pourra être résolue par décision du conseil municipal si bon lui semble.

L'acquéreur aura le droit en contrepartie, à une indemnité de résolution égale aux prix de cession déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la commune étant l'Administration des Domaines, celui de l'acquéreur pouvant si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation être désigné d'office par le Tribunal de Grande Instance de La Roche-Sur-Yon sur la requête de la commune de La Garnache.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur.

A défaut de résolution si l'acquéreur après mise en demeure, ne satisfaisait pas à ses obligations il devrait verser à la commune une somme équivalente à la réduction de la charge foncière dont il a bénéficié à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du code civil, indépendamment de tous dommages et intérêts.

En tout état de cause et en toutes circonstances, et sur décision du conseil municipal, les clauses ci-dessus énoncées pourront à tout moment, être remaniées ou abandonnées.

Le 5 août 2021, Madame SENECHAU Elodie s'est portée acquéreur, au lotissement Le Parc B- tranche 1 du lot n°75 de 427 m² auprès de la commune pour un prix au m² de 89 euros soit 38 003 euros TTC. Elle y a ensuite fait construire sa maison.

Madame SENECHAU Elodie indique qu'elle souhaite se rapprocher de son lieu de travail sur Nantes et s'installer dans cette même ville avec son compagnon y résidant actuellement.

Elle a trouvé acquéreurs de sa maison à La Garnache pour 235 000 euros et demande à ce qu'elle puisse être exemptée de l'application de la clause anti spéculation.

Le conseil municipal est invité à émettre un avis quant à la non-application de la clause anti spéculation.

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

Monsieur l'adjoint au maire en charge des bâtiments communaux explique :

La commune a reçu une demande de la propriétaire du cabinet médical, Madame Morilleau, dans lequel était installé auparavant la clinique dentaire et qui abrite maintenant depuis le docteur Gachignard et la pédicure podologue Mme Morilleau.

Cette dernière souhaite, compte tenu de son développement, réaliser un agrandissement qui permettrait d'accueillir de nouveaux professionnels de santé dont un médecin généraliste, et de faire vivre la maison de santé pluridisciplinaire locale.

La commune étant en effet propriétaire des terrains qui sont juste à côté du bâtiment de Madame Morilleau, la commune a été sollicitée afin de céder un peu de terrain.

Evidemment, il est d'intérêt général pour la commune de poursuivre le développement de l'offre de santé pour tous les Garnachois.

Aussi, une réponse positive sera accordée et tous les moyens seront mis en œuvre pour faciliter la réalisation de ce projet.

Considérant que la commune est propriétaire des parcelles cadastrée AN 366 de 7 406 m² et 305 de 80 m² sises Rue du Chemin Bas en périphérie du Cabinet médical concerné, rappelons d'ailleurs que tous les bâtiments voisins et terrains supportent des destinations à vocation médicale.

Considérant le courrier de demande de Madame Morilleau daté du 23 mars 2025, qui précise que gérante de la « SCI Chanson » située Rue du Chemin Bas à La Garnache, elle souhaite acquérir en périphérie de son cabinet de pédicure-podologie/médical, une partie de la parcelle, afin d'agrandir ses locaux pour recevoir un docteur « Junior » et créer un espace de réunion et de travail.

Vu la délibération DCM 2025-051 du 16 juin 2025,

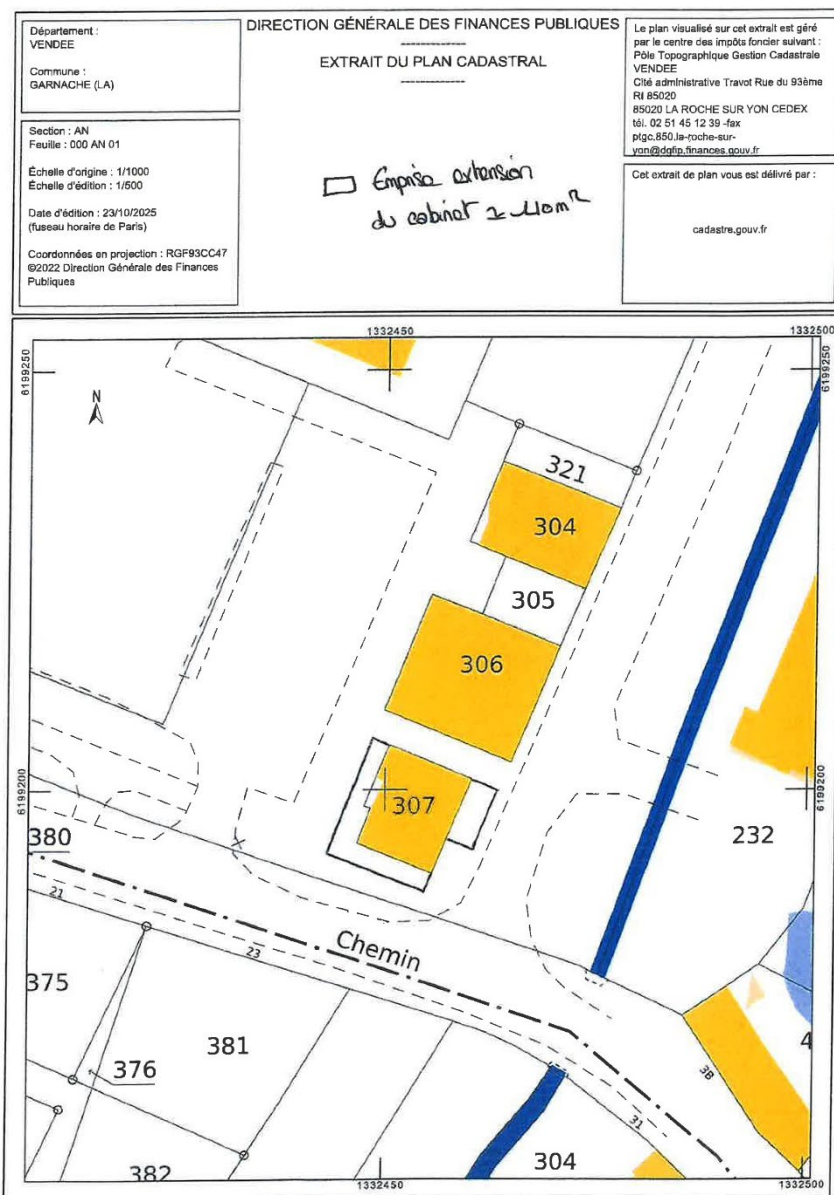
Vu l'avis des domaines du 29 octobre 2025,

Considérant la cession réalisée au profit de la SARL LONA il y a plus de 5 ans,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de :

- **ACCEPTER** le principe de cession d'une partie de la parcelle AN 366, d'une superficie d'environ 110 m², moyennant la somme de 25 € H.T. le m².
- **CHARGER** le Maire de définir avec la SCI Chanson le périmètre de la cession
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous documents afférents à la préparation de cette cession.
- **AUTORISER** monsieur le Maire à demander à un géomètre de découper la parcelle selon la découpe acceptée par les parties.
- **DIRE** que tous les frais seront à la charge de l'acquéreur dont ceux de géomètre,

- **DECLASSER** du domaine public si cela est nécessaire le bien en question afin que la cession de la parcelle puisse se réaliser.
- **DIRE** que Maître David GROSSIN Notaire à Challans représentera la commune lors de la rédaction de l'acte authentique.



Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

ACQUISITION DE LA BUTTE CAVALIÈRE DITE MOTTE FÉODALE	DCM 2025-129
---	---------------------

Le Conseil Municipal,

Sur le Rapport de Monsieur Sébastien MENETTRIER, Adjoint au Maire en charge de la culture et du patrimoine,

Vu les articles L.2242-1 et suivant du code général des collectivités territoriales, dispose que le Conseil municipal statue sur l'acceptation des dons et legs faits à la commune.

Vu l'article 932 du code civil

Vu la délibération 2023-13 du 6 mars 2023 relative au souhait de la commune d'acquérir la Motte Féodale qui borde l'enceinte fortifiée du château de la commune de La Garnache.

Vu l'arrêté du 7 mai 1960 inscrivant aux monuments historiques le « Tumulus dit de la Butte Cavalière »

Considérant que l'acceptation du don entraîne le respect de la volonté du donateur quant à son attribution. En effet la collectivité territoriale qui accepte un don ou un legs conditionné, engagera sa responsabilité : soit elle accepte les conditions posées, soit elle renonce au don ou legs en indiquant que les conditions posées ne sont pas réalisables, sont trop floues ou trop rigoureuses.

Considérant que par email en date du 17 et 18 juin 2023, du 22 avril 2024, du 6 et 7 mai 2024, La Famille BENETEAU par le biais de Joël BENETEAU a exprimé sa volonté de faire donation à la commune de La Garnache, avec conditions, de la « Butte Cavalière » cadastrée AP 17 d'une superficie de 2 386m² sur laquelle est installée une statue de la vierge et AP 21 d'une superficie de 696 m² soit une superficie totale de 3 082 m².

Les conditions requises par la Famille BENETEAU sont :

- Accepter la donation pour une valeur de 12 000,00€ (douze mille euros)
- Repeindre la vierge située sur la butte en respectant les couleurs de la vierge de Lourdes
- Apposer une plaque commémorative en complément de celle de la Famille BENETEAU indiquant « ARMAND CRESPIN – 1864-1935 »
- Assurer l'entretien pérenne de la statue de la vierge située sur la Butte Cavalière

Vu le mail électronique de Maître GROSSIN, notaire à Challans, en date du 21 novembre 2025, constatant la difficulté liée aux nombreuses successions et notamment l'absence de réponse de donataires, et selon les bons conseils du Notaire avec l'accord de la famille BENETEAU,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- **Fait l'acquisition** de la motte féodale à hauteur de 99 % de sa superficie et le réalise à l' euro symbolique mais pour une valeur de donation à hauteur de 12 000 euros pour les 100 %,

- **Accepte** donc définitivement la valeur de la donation à **hauteur de 99%** avec conditions de la parcelle cadastrée AP 17 d'une superficie de 2 386 m² comprenant une statue de la vierge et AP 21 d'une superficie de 696 m² soit une superficie totale de 3 082 m².
- **Accepte** que les frais d'actes soient à la charge de la commune de La Garnache
- **Autorise** Monsieur le Maire, ou en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué, à signer tous documents relatifs à la présente délibération
- **Confie** au Notaire, Maître David GROSSIN, 106 Rue de La Roche-sur-Yon à CHALLANS (85300), la rédaction des actes afférents à cette donation
- **Dit** que tous les frais afférents à ce dossier sont inscrits au budget communal

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

SUJETS SUPPLÉMENTAIRES

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal la possibilité de présenter deux sujets supplémentaires.

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

DÉLIBÉRATION CONVENTION OPÉRATIONNELLE DE MAÎTRISE FONCIÈRE AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LA VENDÉE	DCM 2025-130
---	---------------------

La commune de La Garnache a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée sur le secteur de l'ex-menuiserie, rue du Faubourg Saint-Thomas.

Le projet concerne une parcelle de terrains sur laquelle est édifié un ancien bâtiment industriel d'un peu plus de 2 000 m² actuellement en vente. Il était occupé autrefois par une menuiserie, en arrêt depuis plus de 25 ans. Des travaux de dépollution (toiture amiantée) et de destruction sont à prévoir.

Le terrain présente une surface d'un peu plus de 16 000 m² avec 3 zonages qui avaient été préfigurés dans le Plu avant le passage en PLUi :

- 5 283 m² d'habitat constructible à l'Ouest
- 3 682 m² de zone naturelle au Sud
- 7 044 m² de terrain en zone économique, dont le bâtiment existant

À titre d'information, l'ouverture à l'urbanisation de la partie constructible se répartirait sur une surface d'environ 12 900 m².

La réalisation de logements nécessite l'acquisition des parcelles, le désamiantage du bâtiment industriel et des travaux de démolition. Ainsi, le projet entre dans le cadre de la reconversion de friches issues d'un ancien site industriel en création d'un lotissement.

C'est donc dans le cadre de cette opération de revitalisation urbaine que la commune de La Garnache souhaite que l'E.P.F. de la Vendée fasse l'acquisition du foncier dans les meilleurs délais.

Eu égard aux orientations stratégiques définies par le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Etablissement Public Foncier approuvé, par délibération de son Conseil d'administration le 13 mars 2025, l'intervention de l'EPF de la Vendée est parue opportune aux fins de produire du foncier pour une opération de renouvellement urbain et de densification par la reconversion d'une friche industrielle.

Il est donc proposé que la commune puisse confier à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée une mission d'acquisition foncière et de portage foncier sur

le secteur de l'ex-menuiserie, rue du Faubourg Saint-Thomas.

L'EPF restituera la parcelle à la commune après l'acquisition, le désamiantage et la démolition des bâtiments existants.

Monsieur le Maire présente la convention.

Le périmètre d'intervention est fixé à l'article 2 de la convention pour une superficie de 16 009 m². Il est précisé que la parcelle, cadastrée AT 26, est située en zone U du PLUi.

Le montant prévisionnel de l'engagement est fixé à 750 000 euros HT.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF de la Vendée s'achèvera au terme de la convention et des avenants qui se présenteront le cas échéant, quelle que soit la date des acquisitions.

Vu la délibération n°2022/96 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en date du 29 novembre 2022 approuvant la convention de maîtrise foncière,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **Valide** la convention opérationnelle de maîtrise foncière avec l'Etablissement Public Foncier en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain par la reconversion d'une friche industrielle,
- **Autorise** Monsieur le Maire à passer et signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	24	CONTRE	0	ABSTENTION	2 - PAJOT Anna - RENAUDIN Pascal
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	--

Vu les délibérations en date du 18 Octobre 2021 fixant le taux de la Taxe d'Aménagement sur la commune de La Garnache et les exonérations applicables,

Vu la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a introduit une nouvelle taxe, la Taxe d'Aménagement (TA), qui est perçue par les communes et les départements en lieu et place de la Taxe Locale d'Équipement.

Vu l'article 109 de la loi de finances pour 2022 rendant obligatoire le reversement de tout ou partie de la taxe d'aménagement entre communes et EPCI en fonction des charges d'équipement public assumées par chacune des collectivités,

Vu l'ordonnance n° 2022-883 du 14 juin 2022 relative au transfert à la direction générale des finances publiques de la gestion de la taxe d'aménagement et de la part logement de la redevance d'archéologie préventive

Pour les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, la taxe est perçue de droit (sauf délibération contraire) au taux de 1% en l'absence de délibération fixant un taux compris entre 1% et 5 %.

Actuellement, le taux communal est de 4 %.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- *Décide le maintien du taux de la Taxe d'Aménagement perçue par la commune à compter du 1^{er} janvier 2026 sera de 4 %, proposé et débattu en séance, sur l'ensemble du territoire communal.*
- *Précise que seules les exonérations de droit seront applicables (article L. 331-7 du Code de l'Urbanisme) :*

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux [articles 278 sexies et 296 ter](#) du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de [l'article R. 331-1](#) du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de [l'article R. 372-9](#) du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article [L. 102-12](#) lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil

d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction sur un même terrain, soit à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues à l'article L. 111-15, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, soit de locaux sinistrés comprenant, à surface de plancher égale, des aménagements rendus nécessaires en application des dispositions d'urbanisme, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible. Lorsque la reconstruction porte sur des locaux sinistrés, le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés ;

10° Les surfaces annexes, à usage de stationnement, aménagées au-dessus ou en-dessous des immeubles ou intégrées au bâti, dans un plan vertical.

- *Dit que les recettes liées à la taxe d'aménagement ne feront pas l'objet d'un reversement auprès de la communauté de communes Challans Gois Communauté au titre de l'année 2026.*

Observations :

Pas d'observation particulière.

POUR	26	CONTRE	0	ABSTENTION	0
-------------	-----------	---------------	----------	-------------------	----------

INFORMATIONS - QUESTIONS DIVERSES

1. Sainte-Barbe des pompiers

Par Ernest FLEURET

- Date : samedi 13 décembre 2025.
- Tous les élus sont invités à la cérémonie.
- Le maire insiste sur l'importance d'être présents pour témoigner remerciements et soutien aux sapeurs-pompiers pour leur engagement auprès de la population.

2. Vols de voitures dans le lotissement du Parc

Par Ernest FLEURET

Une question est soulevée concernant plusieurs vols nocturnes de véhicules.

Réponse du maire :

a) Démarche à suivre en priorité :

- Déposer plainte en gendarmerie systématiquement.
 - Ces plaintes permettent un suivi administratif, renforcent la connaissance des faits, et peuvent inciter les gendarmes à augmenter les patrouilles.
- Moyens de surveillance possible :
 - Des caméras privées (habitants).
 - Des caméras communales, couvrant la quasi-totalité des axes principaux.
 - D'un système de lecture automatisée de plaques.
- Un recoupement des informations est possible après les faits, mais ne permet pas une prévention totale.

b) Demande de gardiennage spécifique :

- Le maire n'est pas favorable à proposer une surveillance dédiée uniquement au lotissement du Parc.
- Principe d'égalité : toute solution doit être applicable à toute la commune, puisque d'autres secteurs connaissent également des vols ou dégradations.
- Le sujet sera étudié avec :
 - Les représentants du lotissement du Parc
 - Le groupe de participation citoyenne
 - Les élus référents du secteur

c) Moyens supplémentaires potentiels

- La commune a déjà doublé les effectifs de police municipale.
- Possibilité d'ajuster les horaires pour permettre des patrouilles nocturnes, si nécessaire.
- Préférence affichée pour :

- Une meilleure organisation
- Une vigilance citoyenne
- Une coordination plus efficace, plutôt que pour un gardiennage massif.

Tous les sujets étant épuisés :

Fin du Conseil municipal à 22h30

La secrétaire de séance

Margaux DUBOIS-CHARRIER

Le Maire

François PETIT