

Procès-Verbal

du Conseil Municipal du Mardi 14 Octobre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le Mardi 14 Octobre à 18 heures 30, les membres du Conseil de L'Épine, régulièrement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire en Mairie (salle du conseil), sous la présidence de Monsieur Dominique CHANTOIN, Maire

La séance du conseil est enregistrée.

Étaient présents :

M. Dominique CHANTOIN - Maire, M. Jean-Pierre BRUNET, Mme Roseline BARANGER, M. Michel ALLAIRE, Mme Andrée BONIN-ROGER, M. Bruno FOUASSON - Adjoints -
M. Hervé GALLAIS, M. Luc BELLARD - Conseillers municipaux délégués –
Mme Anne LAROCHE-JOUBERT, Mme Nicole GROLEAU, Mme Yolaine FRIOUX, Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Michel ALLEMAND, M. Xavier MARTIN, M. Jacques BOBIN, M. Yannick BOUTET (à partir de 18h37), M. Hervé ZARKA - Conseillers municipaux.

Excusés ayant donné procuration :

Mme Corinne DEVINEAU, pouvoir à Mme Roseline BARANGER
Mme Alicia PIVETEAU, pouvoir à M. Dominique CHANTOIN

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

Sur proposition et vote à l'unanimité, M. Michel ALLAIRE a été élu secrétaire de séance.

I – Approbation du procès-verbal de la séance du 16/07/2025

M. le Maire précise qu'une erreur s'est glissée dans le procès-verbal à la page 4, il faut lire Xynthia + 60 cm et précise ainsi :

« ... qu'il faudra au minima respecter le décret de 2019 sur le niveau d'élévation du niveau de la mer dans la planification et la gestion de crise, 2 nouveaux scénarios : « Xynthia +20 cm » (en aléa à court et moyen terme) et Xynthia + 60 cm (et non +80 cm)».

Le procès-verbal de la séance du 16 Juillet 2025 n'appelant pas d'autres observations est approuvé à l'unanimité.

II – Finances

1) Décision Modificative n°1 : Commune

M. Hervé ZARKA regrette que le vote de la DM1 se fasse avant le vote des autres points inscrits à l'ordre du jour, prévoyant notamment les achats de terrains.

M. le Maire précise qu'il faut les crédits disponibles au Budget Primitif pour engager une dépense.

Vu la présentation de la décision modificative n°1 de la Commune en commission Finances réunie le 7/10/25,

Vu les précisions apportées par M. le Maire,

Vu l'avis de la commission Finances,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté par 13 pour, 5 contre (Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Michel ALLEMAND, M. Xavier MARTIN, M. Jacques BOBIN, M. Hervé ZARKA), décide de valider la décision modificative n°1 de la Commune, conformément au document présenté et annexé à la délibération et autorise Monsieur le Maire à passer et signer toutes pièces nécessaires à cette affaire.

III - Gestion Communale

1) Taxe de séjour/ Régulation des meublés de tourisme

M. Yannick BOUTET entre en séance à 18h37.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121.1 et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.631-7 et suivants,

Vu le code du tourisme, notamment les articles L.324-1-1 et suivants et D.324-1 et suivants,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), articles 16 et 18.

Vu le décret n°2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les agglomérations concernées,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Vu l'arrêté préfectoral N°20-DRCTAJ/1-875 du 18 décembre 2020 portant autorisation préalable au Maire de L'Epine de changer l'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'élit pas domicile sur le terrain de sa commune,

Considérant que la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi Le Meur, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, a pour objectif de renforcer le contrôle des locations de courte durée de logements de meublés à des fins touristiques,

Considérant que la commune de L'Epine a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 aout 2023 sur la liste des communes où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant,

Considérant qu'il en résulte une diminution du nombre de logements disponibles mais aussi une hausse des loyers en inadéquation avec les niveaux de revenus des résidents locaux,

Considérant que la multiplication des locations saisonnières pour des séjours de courte durée dans des locaux à usage d'habitation est de nature à aggraver la pénurie de logements locatifs permanents sur la commune,

Considérant que les élus locaux sont conscients des difficultés d'accès au logement pour les salariés et habitants permanents de l'Ile de Noirmoutier et souhaitent poursuivre leur engagement afin de contribuer à restaurer l'équilibre social, économique et humain du territoire communal et intercommunal,

Dans ce contexte, il est nécessaire de réguler les locations de meublés touristiques de courte durée en réglementant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation,

En premier lieu, il convient d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les personnes physiques et les personnes morales sur le fondement de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation,

Le règlement prévoit notamment :

Un régime d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire, pour les personnes physiques et les personnes morales,

La demande d'autorisation de changement d'usage à titre temporaire sera obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires et à partir du 121^{ème} jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales, habitation principale ou dépendance (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

L'autorisation sera délivrée à titre temporaire pour une durée de 2 ans, renouvelable pour la même durée par reconduction expresse,

Le principe de sécurité juridique conduit à instituer l'entrée en vigueur du règlement joint à compter du 1^{er} janvier 2026, les demandes d'autorisation pourront se faire dès le 15 octobre afin de laisser un temps nécessaire aux propriétaires de se mettre en conformité avec celui-ci.

En deuxième lieu, il convient d'instaurer la procédure de déclaration préalable soumise à numéro d'enregistrement qui devra figurer sur toutes les annonces de location,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances en date du 07/10/2025.

Suite à la présentation de Mme Nicole GROLEAU et après avoir entendu les précisions techniques apportées par M. le Maire aux conseillers sur les logements concernés,

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

- **INSTAURE l'autorisation temporaire de changement d'usage** de locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le fondement de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;
 - **APPROUVE le règlement** de changement d'usage ci-annexé précisant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations temporaires de changement d'usage ;
 - **APPROUVE l'instauration de la procédure d'enregistrement** de la déclaration préalable de location d'un meublé de tourisme ;
 - **METS en œuvre** la procédure d'enregistrement de la déclaration des meublés de tourisme à compter du 15 octobre 2025 ;
 - **EXIGE** l'autorisation temporaire de changement d'usage à compter du 1^{er} janvier 2026 avec des demandes qui pourront être déposées à compter du 1^{er} octobre 2025 ;
 - **DONNE** tout pouvoir au Maire ou à son représentant légal pour signer tout document et accomplir toute formalité nécessaire au règlement de ce dossier.
- 2) Ligne 13 : validation du plan de financement auprès du Département pour la réalisation des cheminements latéraux et des deux arrêts en encoche et demandes de subventions départementales

Pour répondre aux inquiétudes des élus de l'opposition, M. Hervé GALLAIS précise que le dossier a été validé en concertation avec le Département qui a eu un regard particulièrement vigilant sur la signalisation, les accès et la sécurité de la desserte.

Vu la demande de participation sollicitée auprès du Département de la Vendée pour la réalisation par la commune de points d'arrêts en encoche situés hors agglomération sur la RD 38,

Vu les précisions apportées par le Département sur son financement et sur les règles d'éligibilité et priorités fixées par l'assemblée départementale pour bénéficier du produit des amendes de police

Vu le dossier présenté en séance du conseil visant à prévoir un dispositif de sécurité routière sur la route départementale permettant la mise en place de la ligne 13,

Vu les pièces constitutives du dossier,

Vu l'avis favorable du bureau municipal,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté par 14 pour, 5 contre (Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Michel ALLEMAND, M. Xavier MARTIN, M. Jacques BOBIN, M. Hervé ZARKA), :

- **Décide d'approuver le plan de financement prévisionnel** du projet de réalisation par la commune de points d'arrêts en encoche et la réalisation des cheminements latéraux, pour un montant de 77 895 € HT pour l'aménagement d'un équipement de sécurité routière le long d'une route départementale et permettre la desserte de la ligne 13 à compter du mois de décembre 2025,
- **Décide de solliciter à hauteur de 40 %** du montant des travaux hors taxes, éventuellement majorée de l'aide au titre des petites communes, pour la réalisation des cheminements latéraux le long du réseau routier départemental, soit 31 158 €,
- **Décide de solliciter le Département** à hauteur de 20 % des travaux HT au titre du programme 2026 de répartition du produit des amendes de police pour les communes de moins de 10 000 habitants, soit 15 579 €, conformément aux documents présentés,

3) Acquisition d'un terrain d'une superficie de 1775 m² cadastré section AH n°148

Pour répondre aux interrogations des élus de l'opposition s'inquiétant du lieu et du surcoût de l'opération, M. le Maire précise qu'en complément des logements à l'année, il faut offrir les services attendus par les administrés comme la décision d'acheter un terrain pour construire une salle de sport et/ ou logements, et qu'un terrain de cette taille en zone UC est particulièrement rare sur la commune.

M. le Maire informe les élus qu'une opportunité s'est présentée à la municipalité pour acheter un bien constructible d'une surface suffisante pour envisager la construction d'un équipement public ou la construction de logements à l'année.

Vu la localisation du terrain et le classement au PLU (UC), avec une côte altimétrique moyenne de 3.2 NGF (zonage PPRL 2015 : blanche),

Vu les différents échanges avec les Consorts GUILLET et leur souhait de vendre leur parcelle cadastrée section AH n°148 pour 400 000 €,

Vu le courrier des Consorts GUILLET reçu le 29/09/2025 confirmant leur souhait,

Vu l'avis des domaines sur la parcelle en date du 3/09/2025 confirmant l'évaluation faite le 29/04/2024,

Vu la configuration et la surface de ce bien relativement bien situé, constructible, à proximité de tous les réseaux publics et en zone blanche du PPRL en vigueur,

Vu la délibération en date du 17/09/2024 validant une convention d'étude avec Vendée Expansion pour la construction d'une salle de sports,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances en date du 07/10/2025.

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté par 13 pour, 6 contre (Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Michel ALLEMAND, M. Xavier MARTIN, M. Jacques BOBIN, M. Yannick BOUTET, M. Hervé ZARKA), :

- **décide de se porter acquéreur** de la parcelle cadastrée section AH n°148 d'une superficie de 1 775 m² au prix de 400 000 euros nets vendeur, appartenant aux Consorts GUILLET, auxquels s'ajoutent les frais d'actes ; ce bien est situé à proximité du centre-bourg, en vue de prévoir l'implantation d'un équipement public type salle multisports répondant à un besoin local et/ ou la construction des logements à l'année réservés aux résidences principales,
 - **prend acte** des obligations des vendeurs dans le cadre d'une vente immobilière (obligation d'information, présentation des différents diagnostics, prise en charge des différentes études comme l'étude géotechnique, ...),
 - **prend acte** que des obligations et des devoirs de l'acheteur (la commune) et notamment de la prise en charge des frais de notaire par la commune,
 - **charge** M. le Maire de contacter le notaire de la commune pour finaliser cet achat,
 - **est informé** que la dépense est inscrite au budget général, conformément aux documents présentés.
- 4) Marché public : Construction de 4 logements locatifs rue Henri Martin (relance lots infructueux) : entreprises retenues (Lot 1, 3, 4 et 5)

Vu la délibération en date du 16/07/2025 attribuant les lots n°2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12.

Après avoir pris connaissance du rapport d'analyse des offres en date du 06/10/2025 présenté par M. Laurent DUPONT, Architecte DPLG, en charge du suivi du dossier de construction de 4 logements locatifs rue Henri Martin.

Vu la présentation du RAO et l'avis favorable de la Commission Finances en date du 07/10/25.

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide de retenir, les entreprises suivantes :

- Lot n°1 : VRD – Aménagements extérieurs - Clôtures :
VOISIN CONSTRUCTION SAS 102 355.81 € HT
- Lot n°3 : Ravalement :
COTE BATIMENT 28 502.77 € HT
- Lot n°4 : Charpente bois – Menuiseries bois :
SARL MENUISERIE BETHUYS 107 040.56 € HT
(Solution de base + PSE)
- Lot n°5 : Couverture tuiles - Zinguerie :
LUCAS CONTRUCTIONS 34 457.38 € HT

Soit un total HT (Lot 1, 3, 4 et 5) de 272 356.52 € et un total HT de 758 650.32 € pour l'ensemble des lots, et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

5) Marché public : Rénovation énergétique de l'Ecole publique et des logements : entreprises retenues

Pour répondre à M. BOBIN qui regrette un choix de rénovation tardive de l'école, M. le Maire lui précise que cette réfection rentre dans une vision globale et que la rénovation permettra des économies en terme énergétique compte tenu que ces bâtiments sont catégorisés en gouffre énergétique.

S'agissant du questionnement de Mme CHAIGNEAU sur la position de l'inspection académique, M. le Maire informe qu'il a eu des réunions et qu'on s'oriente probablement vers un RPI (regroupement pédagogique intercommunal) et que le maintien de l'école est l'une des priorités de la municipalité.

Après avoir pris connaissance du rapport d'analyse des offres en date du 06/10/2025 présenté par OPS, Architecte DPLG, en charge du suivi du dossier de Rénovation énergétique de l'Ecole publique et des logements.

Vu la présentation du RAO et l'avis favorable de la Commission Finances en date du 07/10/25.

Dans l'attente des réponses aux négociations,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide de retenir, les entreprises suivantes :

- Lot n°1 : Démolitions et gros œuvre : 163 599.37 €
(Entreprise SAS LEROY et fils/ Beauvoir s/M)
- Lot n°2 : Charpente bois : 49 763.96 €
(Ets CBL Charpente/ Legé)
- Lot n°3 : Couvertures tuiles & photovoltaïque : 144 342.97 €
(Entreprise SAS LEROY et fils/ Beauvoir s/M)
- Lot n°4 : Menuiseries extérieures aluminium & PVC : 88 753.00 €
(Ets SAS RABALLAND/ ST Jean de Monts)
- Lot n°5 : Menuiseries extérieures et intérieures bois : déclaré infructueux
- Lot n°6 : Cloisons sèches et plafonds suspendus : 135 000.00 €
(Ets SARL GUIGNE/ St Gilles Croix de Vie)
- Lot n°7 : Revêtements de sols & murs souples : 46 041.78 €
(Ets AUGEREAU Carrelages/ St Fulgent)
- Lot n°8 : Peinture extérieure & intérieure : 64 543.60 €
(Ets SARL RICHARD et GOURAUD/ St Jean de Monts)
- Lot n°9 : CFO CFA : 93 000.00 €
(Ets ELECTROMECA/ St Gilles Croix de Vie)

- Lot n°10 : Chauffage ventilation plomberie : 116 000.00 €
(Ets BETHUYS Frères/ Froidfond)
- Lot n°11 : Nettoyage fin de chantier : 3 645.08 €
(Ets NIL SAS/ Les Sables d'Olonne)

Soit un total HT de 904689,76 € et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

- 6) Validation de l'avenant n°1 à la Maitrise d'œuvre pour la rénovation énergétique de l'Ecole publique et des logements

Vu la délibération du 25 Mars 2024 portant sur l'attribution de la Maitrise d'œuvre pour la rénovation énergétique de l'école publique et des logements pour un montant total de 64 883.77 € HT,

Vu le montant de travaux défini en phase APD et la définition de deux phases de travaux,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide de valider l'avenant n°1 pour la maitrise d'œuvre pour la rénovation énergétique de l'école publique et des logements, du groupement OPS Architecture/ SETEB/ INGELIGNO/ AIREO ENERGIE pour un montant de 19823.87€ HT portant ainsi le montant total de la maitrise d'œuvre à 84 707.64€ HT et autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à cette affaire.

- 7) Domaine des Corsaires : acquisition de la parcelle boisée cadastrée section AL n°1605 et versement de la soulte initialement prévue à l'EPF

Après avoir fait un rappel sur l'historique du dossier qui prévoyait à l'origine une soulte à l'EPF et un échange de points de vues différents des élus, il est proposé de mettre en délibéré l'acquisition de la parcelle boisée.

Vu la présentation de la valorisation de la cession du Domaine des Corsaires en date du 11/06/25

Vu la nécessité de préserver la qualité du site et notamment le boisement existant par la maitrise du foncier,

Vu les précisions apportées par la convention et l'analyse des offres des candidatures des opérateurs,

Vu l'avis favorable de la Commission Finances en date du 07/10/2025.

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté par 13 pour, 6 contre (Mme Marie-Ange CHAIGNEAU, M. Michel ALLEMAND, M. Xavier MARTIN, M. Jacques BOBIN, M. Yannick BOUTET, M. Hervé ZARKA), décide d'acquérir la parcelle boisée cadastrée section AL n° 1605 d'une superficie de 4 785 m² au prix de 36941.63 € HT soit un montant TTC de 44 329.96 € auprès de l'EPF de la Vendée et **décide de verser la soulte** initialement prévue à L'EPF de la Vendée de 60 000 € HT soit un montant TTC de 72 000 €.

8) Reprise de la délibération sur le fonds de concours communautaire pour la pose supports vélos

Vu le règlement du conseil communautaire concernant l'attribution des fonds de concours,

Vu le dossier présenté en séance du conseil visant à prévoir l'aménagement de différents sites de la commune pour l'accueil du tourisme,

Vu les pièces constitutives du dossier,

Vu la délibération du 16 juillet 2025 sollicitant une demande de fonds de concours communautaire,

le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et voté à l'unanimité, décide d'annuler la délibération du 16 juillet 2025 sollicitant une demande de fonds de concours communautaire, **d'approuver le plan de financement présenté**, pour un montant de 18 196.67 € HT pour la fourniture et la pose de supports vélos sur différents sites de la commune, **décide de solliciter auprès du Conseil Communautaire un fonds de concours** à hauteur de 50 % des travaux HT soit une participation de 9 098.33 € HT, tel qu'il a été présenté.

IV – Informations

1) Délégations du conseil Municipal au Maire

Le Conseil Municipal est informé des prises de décisions du 1er Juillet au 6 Octobre 2025 dans le cadre des délégations consenties à M. le Maire (engagements).

Les élus prennent connaissance de la décision du Maire de contracter un emprunt auprès du Crédit Agricole avec les conditions pour financer les investissements 2025.

2) Rapport annuel 2024 sur la qualité et le prix de l'assainissement

M. le Maire invite les élus à prendre connaissance du rapport annuel 2024 sur la qualité et le prix de l'assainissement.

La séance est clôturée à 19h41 après avoir épuisé l'ordre du jour.

Le Secrétaire de séance,
M. Michel ALLAIRE

Le Maire,
M. Dominique CHANTOIN

Approuvé en Conseil Municipal le 15/12/2025

Affichage le ... 0.5 JAN. 2026