

CONSEIL MUNICIPAL

Lundi 14 février 2022 à **19h00**

Salle Emeraude

PROCES-VERBAL



CHAVAGNES
EN PAILLES

www.chavagnes-en-pailles.fr

Sommaire

1) DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE - <i>EN PRESENCE DE M. JEAN-MICHEL SCHMITT, CONSULTANT FINANCES</i>	3
2) VALIDATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT POUR L'ILOT IMMOBILIER INCLUANT LE MAGASIN CEPPE.....	4
3) LANCEMENT DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FULGENT – LES ESSARTS.....	5
4) INFORMATION CONCERNANT L'EXERCICE DES DELEGATIONS DU CONSEIL AU MAIRE.....	6
5) QUESTIONS DIVERSES.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

L'an deux mille vingt-deux, le 14 février, le Conseil municipal de la Commune de Chavagnes-en-Paillers dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle Emeraude, à 19h00 sous la présidence de M. Eric SALAÛN, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 8 février 2022

Présents : Mmes et MM. BAUDU Stéphane, BILLAUD Xavier, BOISSON Jean-Emmanuel, BORDRON Nadia, BRETAUDEAU Flavie, CAREIL Marie-Thérèse, DURET Camille, DURET Frédéric, HUVELIN Jean-Marie, LAMI Céline, LARDIÈRE Monique, MAINGOURD Philippe, MARTINEAU Jean-Bernard, MICHAUD Annie, RAVON Nicolas, SADET Marie-Paule, SALAÛN Éric, SIREAU Sandrine, VALIN Stéphanie

Excusées et pouvoirs : ARNAUD Guillaume à MARTINEAU Jean-Bernard, BEGAUD Laura à SIREAU Sandrine, BORDRON Jean-François à DURET Frédéric, DE SUZANNET Anne-Catherine à LARDIERE Monique, JULIEN Fabrice à MICHAUD Annie, SALAÛN Paul à BILLAUD Xavier

Excusés : BROCHARD Alexandre, GILBERT Jocelyne

M. Philippe MAINGOURD est désigné secrétaire de séance.

M. Luc FERCHAUD, Directeur Général des Services, et Mme Emeline GUICHETEAU, service administratif, sont également présents.

1) Débat d'orientation budgétaire - en présence de M. Jean-Michel SCHMITT, consultant finances

Conformément à l'article L. 2312-1 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil municipal a effectué son débat sur les orientations budgétaires pour 2022.

Concernant le **bilan rétrospectif**, les dépenses de fonctionnement restent maîtrisées sur les dernières années, notamment concernant les charges courantes. Seules les dépenses de personnel connaissent une hausse mesurée, liée à la réorganisation des services techniques et au recrutement en cours d'année d'un agent pour la bibliothèque. Cette maîtrise des dépenses, conjuguée à la hausse des recettes, marquée surtout par une part toujours plus importante des dotations de l'État, en progression régulière, permet à la commune de développer une capacité d'autofinancement nette qui se maintient autour d'1 million d'euros.

Cette capacité d'autofinancement constatée depuis plusieurs années a permis de réaliser et engager de nombreux investissements à hauteur de 8 millions d'euros sur 4 ans, sans diminuer la capacité d'investissement.

Concernant les **orientations budgétaires**, après la présentation des impacts liés aux réformes récentes et à venir sur la fiscalité locale et les dotations, le programme pluriannuel d'investissement 2022-2026 a été présenté, avec des projets importants à venir pour le développement de la commune et notamment dès 2022, la poursuite de la rénovation de l'Église, l'aménagement du centre bourg, la création d'une zone de loisirs de la Plaine des sports, l'aménagement de la rue de Lattre, des travaux de voirie, l'enfouissement des réseaux lié à la fibre, des études diverses, l'acquisition d'un véhicule électrique pour les services techniques...

A pression fiscale constante, le maintien d'un niveau d'autofinancement très significatif jusqu'en 2025 juste en dessous d'1 million d'euros permet d'envisager l'exécution d'un programme d'investissement dynamique à hauteur de 11 millions d'€ avec un recours mesuré à l'emprunt (1,3 millions d'€uros sur la période).

Un scénario prenant en compte une augmentation de la pression fiscale de 3% en 2022 a également été étudié. En effet, cette année, les dépenses de fonctionnement devraient subir une hausse importante pour les charges à caractère général (inflation + explosion des prix de l'énergie) et pour les dépenses de personnel du fait de l'impact du développement des services sur une année entière (bibliothèque, entretien des salles communales) et de la revalorisation des carrières et rémunérations. Cette évolution de la pression fiscale aurait une incidence limitée sur les foyers fiscaux, et maintiendrait la commune largement sous la moyenne des taux des communes du territoire intercommunal.

Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** du débat d'orientation budgétaire tenu sur la base du Rapport d'Orientation Budgétaire qui sera transmis au représentant de l'État et au Président de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts

2) Validation d'une orientation d'aménagement pour l'îlot immobilier incluant le magasin CEPPE

Suite à l'étude urbaine et patrimoniale menée conjointement avec l'établissement public foncier de la Vendée sur le centre-bourg en 2021, des orientations d'aménagement ont été proposées par le cabinet Atelier Sites et Projets et présentées en Conseil municipal en décembre dernier.

En parallèle, la commune a missionné la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée pour mener une étude sur le développement commercial en centre-bourg, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Cette étude a été présentée le 31 janvier au Conseil municipal.

Au regard de ces 2 études, l'îlot immobilier incluant le magasin CEPPE apparaît être un espace stratégique pour la commune, sur lequel il est important de positionner une orientation d'aménagement. Actuellement, la maîtrise foncière est partielle sur cet espace et la veille foncière portée par l'EPF doit permettre d'élargir le périmètre dans une nécessité de cohérence pour un aménagement d'ensemble.

L'étude urbaine, du fait de la vétusté des locaux commerciaux et du positionnement stratégique de l'îlot immobilier au cœur du bourg, proposait 3 pistes d'évolution possibles de cet îlot, après déconstruction de l'ensemble :

- rebâtir un ensemble immobilier sur l'emprise actuelle intégrant commerces en rez-de-chaussée et 6 logements à l'étage. *Cette proposition a également été travaillée avec une variante transitoire (1 commerce et 3 logements) ne prenant en compte que les espaces commerciaux, maîtrisés foncièrement.*
- rebâtir un ensemble immobilier plus réduit intégrant 1 seul commerce en rez-de-chaussée et 3 logements à l'étage, en préservant un espace public intégrant une halle en façade côté mairie.
- créer un espace public, sans commerce ou logement, avec l'intégration d'un espace de jeu et d'une halle.

L'étude sur le développement commercial a mis en avant la localisation stratégique de cet espace qui pourrait permettre l'accueil des projets de développement souhaités par certains commerçants de la commune.

L'effet vitrine et le lien avec les commerces de la Place de l'Église sont des atouts indéniables de cet espace.

Par contre, la possibilité d'implanter une halle sur cet espace ne présente d'intérêt que s'il s'agit d'un lieu qui peut être animé tout au long de la semaine mais pas pour un usage très ponctuel. Par ailleurs, les commerçants non sédentaires actuellement présents sur la commune semblent attachés à pouvoir rester près des commerces de proximité des Arcades avec lesquels ils sont complémentaires.

Monsieur le Maire précise également qu'il n'y a plus aujourd'hui d'espaces disponibles pour accueillir de nouveaux projets de développement commercial en cœur de bourg, alors même que des porteurs de projets souhaitent investir sur la commune.

Au regard de ces constats et analyses, en prenant en compte les possibilités d'aménagement urbain et l'intérêt du développement commercial pour la commune, M. le Maire propose au Conseil municipal de valider l'orientation de créer des espaces commerciaux et des logements sur l'ensemble de cet espace pour permettre à la commune de répondre aux demandes de développement commercial tout en proposant de nouvelles solutions pour le logement.

Cette orientation permettrait également de répondre aux enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic Petites Villes de Demain.

Suite à cette présentation, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'orientation d'aménagement pour l'îlot immobilier incluant le magasin CEPPE, consistant à créer des espaces commerciaux et des logements sur l'ensemble de cet espace ;
- **AUTORISE M. le Maire** à accomplir toutes formalités pour la mise en œuvre de cette orientation, et notamment concernant sa communication auprès de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, en charge d'assurer la veille foncière sur cet espace et pour lequel une convention opérationnelle pourrait être mise en œuvre pour son aménagement.

3) Lancement du projet de territoire de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts

La Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts et les 10 communes qui la composent s'engagent dans une démarche de « **Projet de territoire** ».

Quatre ans après la fusion qui dessine le périmètre actuel de la communauté de communes, un peu plus d'un an après l'engagement de la mandature 2020-2026 et dans le sillage de la crise sanitaire, économique et sociale, les élus communautaires considèrent que le moment est opportun :

- de faire le bilan qualitatif des actions et du mode de fonctionnement de la communauté de communes, d'identifier les acquis et les fragilités du territoire,
- de débattre des enjeux du territoire dans un contexte de grandes mutations,
- de redéfinir collectivement un projet mobilisateur et le cadre opérationnel de sa mise en œuvre.

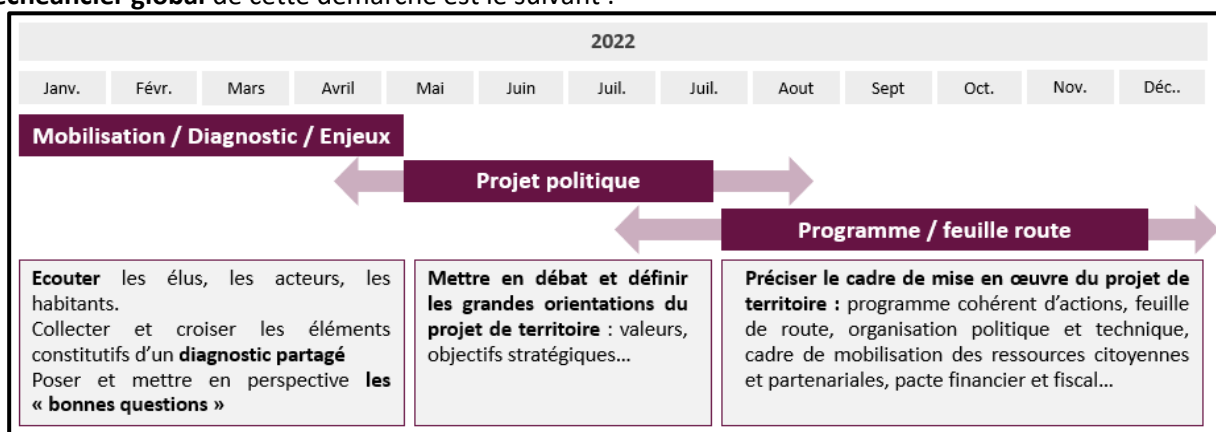
Cette démarche n'est pas une nouvelle « étude ». Elle est un processus de travail, de concertation et de débats qui doit éclairer les choix des élus communautaires.

Cette démarche engage le couple « communes / communauté de communes » sur des objectifs partagés et sur des principes de solidarité et d'efficience pour que l'action publique locale soit la plus efficace et la plus harmonieuse possible.

Elle nécessite de traiter à la fois du « quoi ? » et du « comment ? »

- **le « Quoi ? »** : des principes et valeurs partagés ; une trajectoire de long terme ; la caractérisation d'objectifs stratégiques en écho aux enjeux écologiques, économiques et sociaux ...
- **le « Comment ? »** : un programme cohérent d'actions, une gouvernance reconsidérée pour, communes et communauté de communes, mieux travailler ensemble, la perspective d'un pacte financier et fiscal...

L'échéancier global de cette démarche est le suivant :



La 1^{ère} phase de diagnostic vise à écouter les élus et les acteurs, à susciter leur intérêt et leur implication. Il s'agit de collecter et croiser tous les éléments constitutifs d'un diagnostic partagé de situation et d'enjeux :

- les perceptions croisées des uns et des autres sur le territoire et son évolution, sur les politiques menées, sur les enjeux et les perspectives souhaitables, sur les acquis et les questions qui restent en suspens : convergences, divergences, nuances de points de vue...
- les éléments plus « objectifs » qui permettent de caractériser le territoire, son positionnement, sa géographie, sa socio-démographie, son économie... mais aussi sa gouvernance, les actions qui y sont engagées...

Le diagnostic est un temps important. Il **doit poser et mettre en perspective les « bonnes questions »**. Il est le socle sur lequel doit s'établir le projet de territoire.

Dans ce cadre, deux enquêtes en ligne seront engagées rapidement :

- l'une à destination de l'ensemble des élus du territoire,
- l'autre à destination des habitants.

Pour mener à bien ce travail, la Communauté de Communes se fait accompagner par une équipe spécialisée composée de Thierry Dubus, du cabinet Nouveaux Territoires Consultants (NTC) et Samuel Gautier, du cabinet Futuroest.

La démarche est pilotée à la communauté de communes par le nouveau DGS, Landry BOUTIN.

4) Information concernant l'exercice des délégations du Conseil au Maire

Vous trouverez ci-dessous la liste des décisions prises :

N° Décision	Date	Thème	Contenu
2022_001	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir 13 lotissement le Coteau de la Vennerie - ZD 370
2022_002	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir 16 rue Louis-Marie Baudouin - AB 891 - 199 - 890 - 200
2022_003	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir Beauséjour - YD 52
2022_004	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir 224 Route des Cinq Moulins - ZD 264 - 606 - 607
2022_005	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir 22 rue Louis-Marie Baudouin - AB 204
2022_006	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir 243 Route des Cinq Moulins - ZD 255 - 657 - 258
2022_007	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir 3 lotissement les Prés de la Dodinière - YD 445
2022_008	01/02/2022	urbanisme	Renonciation à acquérir l'Eulière - YE 92

Fait le 14 février 2022
A Chavagnes-en-Paillers

Le secrétaire de séance,
Philippe MAINGOURD

Le Maire
Eric SALAÜN