

Conseil communal de la commune déléguée de Saint Hilaire de Loulay du Mardi 17 juin 2025

<i>Nom et prénom</i>	<i>Présent</i>	<i>Absent représenté</i>	<i>A donné pouvoir à</i>	<i>Absent</i>
BLAINEAU Isabelle	☒	☐		☐
DUGAST Franckie	☒	☐		☐
DUGAST Véronique	☒	☐		☐
HUCHET Philippe	☒	☐		☐
LARCHER Elodie	☒	☐		☐
MABIT Lionel	☒	☐		☐
PICHAUD Christian	☒	☐		☐
ROUSSEAU Daniel	☒	☐		☐
SECHER Nathalie	☒	☐		☐
Assistait également à la réunion				

Madame Isabelle BLAINEAU a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Information – Ajout d'un sujet « Lancement d'une enquête publique préalablement au déclassement du domaine public »

☒ à l'unanimité

OU Par ... voix pour, ... voix contre, ... abstentions

Observations éventuelles

Approbation du procès-verbal de la séance du conseil délégué précédent.

☒ à l'unanimité

OU Par ... voix pour, ... voix contre, ... abstentions

Observations éventuelles

ENVIRONNEMENT, MOBILITÉS ET AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1 – Permis d'aménager Les Quais Saint-Hilaire – Quartier Habitat

La réalisation du nouveau quartier habitat des Quais Saint-Hilaire, sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montaignu-Vendée, entre dans sa phase de réalisation. Les travaux préalables à la réalisation des logements par les opérateurs doivent être engagés à la fin de l'année 2025.

Il s'agit des travaux de voiries et réseaux qui vont permettre la viabilisation des lots cessibles. Les travaux doivent également permettre la réalisation des espaces publics paysagers venant renforcer la trame bocagère existante.

Pour engager ces travaux, il est nécessaire de disposer d'un permis d'aménager. Le permis d'aménager couvrira une surface de 71 446 m², sur les parcelles AE 89p, AE 101 et AE 102.

Le permis d'aménager doit créer 12 lots comprenant des projets de logements individuels (lotissement communal avec terrains à bâtir, opérations de maisons individuelles groupées) ou collectifs. La surface de plancher prévisionnelle développée est d'environ 21 000 m² soit près de 350 logements.

Le marché de travaux devrait être attribué au mois de novembre 2025.

Le Conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire à déposer un permis d'aménager et toutes pièces participant à la réalisation du nouveau quartier d'habitat des Quais Saint-Hilaire.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

☐ à l'unanimité

OU Par 8 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention

Observations éventuelles

Elodie LARCHER : Question sur l'arrivée de la promenade Yves Berger : au bout du parvis de la gare.

Christian PICHAUD sur les travaux VRD : tout sera fait avant avec une finalisation en juillet 2026.

Elodie LARCHER sur le prix des parcelles : c'est trop tôt pour communiquer sur le tarif, cela passera en conseil.

2 – Protocole de négociation exclusive Les Quais Saint-Hilaire – Quartier Habitat

Une première partie du nouveau quartier habitat des Quais Saint-Hilaire réalisé par la Ville de Montaigu-Vendée a fait l'objet d'une consultation non formalisée en avril 2024. A l'issue d'une phase de mise en concurrence d'opérateurs de la construction et d'une phase de négociation. Le groupement d'opérateurs BOUYGUES IMMOBILIER, GROUPE DURET PROMOTION et VENDÉE HABITAT a été désigné lauréat en janvier 2025.

Cette première phase de commercialisation du quartier habitat des Quais Saint-Hilaire doit permettre la cession de 4 lots pour la réalisation de 3 immeubles collectifs et d'un parking à étages privé qui mutualise le stationnement résidentiel. Il est programmé la réalisation de 183 logements.

Afin de formaliser une période de négociation exclusive entre la Ville de Montaigu-Vendée et les opérateurs, de fiabiliser la programmation et le montage des différents lots, initier des études, préalablement à la signature des promesses de vente et au dépôt des autorisations d'urbanisme, un protocole a été rédigé.

Le protocole a donc pour objet de :

- Finaliser la programmation immobilière répartie entre chaque opérateur,
- Établir un planning prévisionnel de réalisation de l'opération,
- Présenter le montage juridique,
- Détailler le prix de cession des lots.

Préalablement aux engagements administratifs et financiers de chacune des parties, le protocole permet également d'établir les conditions techniques de réalisation du projet : *modalités de paiement, durées des promesses, conditions suspensives types des futures promesses unilatérales de vente, la durée d'exclusivité et engagements des parties.*

La cession du macro-lot a été établie pour un montant global de 1 929 166 € HT. La ventilation des prix de cession tel que proposée a été validée par le service des Domaines, conformément à l'estimation des domaines.

Le Conseil municipal sera invité à approuver le protocole de négociation exclusive, autoriser Monsieur le Maire à signer ledit protocole et approuver la cession des quatre lots du macro-lot au profit du groupement d'opérateurs BOUYGUES IMMOBILIER, GROUPE DURET PROMOTION et VENDÉE HABITAT.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

☐ à l'unanimité

OU Par 8 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention

Observations éventuelles

Elodie LARCHER : Qu'est-ce qu'une consultation non formalisée ? Le projet a été lancé pour présentation générale pour que les intéressés puissent y répondre.

3 – Convention de partenariat avec Vendée Habitat pour Les Quais Saint-Hilaire – Quartier Habitat

Dans le périmètre du macro-lot du quartier habitat des Quais Saint-Hilaire, le lot dénommé A13 doit être cédé à l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Vendée, Vendée Habitat.

Le programme immobilier prévoit la réalisation d'un immeuble collectif de 46 logements publics. L'opération intègre à ces logements 10 logements inclusifs ainsi qu'une salle commune. La coopérative HAPI'COOP assurera la gestion de ces logements spécifiques. L'immeuble accueillera également un local d'activité d'environ 200 m² en rez-de-chaussée qui sera vendu par la suite à un tiers.

Pour la réalisation de l'opération et afin de sceller l'engagement de la Ville de Montaigu-Vendée et Vendée Habitat, il est proposé d'établir une convention d'engagement financier. Cette convention vient établir les caractéristiques programmatiques, les engagements administratifs et financiers des deux parties.

Le prix de cession du lot, hors stationnement intégré au parking à étages, est de 40 000 € hors taxes. La convention est proposée pour une durée de 6 ans.

Le Conseil municipal sera invité à approuver la convention d'engagement financier avec l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Vendée, Vendée Habitat et à autoriser sa signature.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

☐ à l'unanimité

OU Par 8 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention

Observations éventuelles

Elodie LARCHER : Sur les bâtiments privés, il n'y aura pas de logements sociaux. Ils sont regroupés dans un bâtiment dédié.

4 – Lancement d'une enquête publique préalablement au déclassement du domaine public

Dans le cadre de la gestion du domaine public et privé de la commune, il convient de procéder à des déclassements de portion de voirie, chemin n'ayant plus d'intérêt majeur pour la collectivité ou encore pour leur donner une autre dimension en les intégrant dans son domaine privé afin de développer des projets privés.

Il sera ainsi proposé de déclasser les deux portions de voies suivantes :

- Portion de voie d'environ 250 m, ancienne route desservant le lieu-dit « La Bougonnière » par la RD 763 : Depuis la création du boulevard des Ecrivains, ce tronçon n'est plus ouvert à la circulation,
- Chemin de la Marionnière sur une longueur de 90 m pour répondre à une demande des riverains : Intégration dans le domaine privé en vue de son aliénation dans le cadre d'un échange avec le propriétaire riverain pour permettre un nouvel accès.

Ainsi, les membres du Conseil municipal seront invités à engager une procédure d'enquête publique concernant le déclassement des deux portions de voies précitées et autoriser Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

☐ à l'unanimité

OU Par 8 voix pour, 0 voix contre, 1 abstention

Observations éventuelles

Elodie LARCHER : Question sur l'utilité après : Cela reste en agricole, l'objectif est de nettoyer et replanter en espaces locales.

ESPACES PUBLICS ET MOYENS TECHNIQUES

1 – Conventions d'autorisation d'accès ponctuels de sites et de mise à disposition de locaux avec le SDIS

Le SDIS sollicite l'autorisation de la ville de Montaigu-Vendée pour :

- D'une part, accéder dans le cadre d'exercices de manœuvres et de formations, ponctuellement sur divers sites municipaux, afin de permettre le maintien des acquis et la formation des sapeurs-pompiers de la Vendée,
- D'autre part, lui mettre à disposition des locaux pour le stockage de leur matériel, à savoir un zodiac.

A ce titre, il convient d'établir deux conventions.

La 1ère vise à déterminer les conditions d'utilisation par le SDIS des bâtiments municipaux listés ci-après, et mis à disposition sans contrepartie financière :

Bâtiment	Adresse
Anciens services techniques de Montaigu	Rue du Colonel Taylor, Montaigu
Ancien foyer des jeunes	Cours Michel Ragon, Montaigu
Maison d'habitation R+1	17 rue de la Mairie, Saint Hilaire de Loulay
Maison d'habitation R+1	19 rue de la Mairie, Saint Hilaire de Loulay

La seconde, quant à elle, vise à déterminer les modalités de mise à disposition au SDIS d'une surface d'environ 30 m² au sein de locaux appartenant à la ville, situés rue du Colonel Taylor à Montaigu servant au stockage de matériels, pour y stocker leur zodiac. La mise à disposition est proposée sans contrepartie financière, pour une durée de 1 an renouvelable, à compter du 1^{er} juillet 2025.

Les membres du Conseil municipal seront invités à valider ces deux conventions et à autoriser leur signature.

Le conseil communal émet un avis FAVORABLE

☒ à l'unanimité

OU Par ... voix pour, ... voix contre, ... abstentions

Observations éventuelles

Point d'avancement des travaux d'investissements retenus dans le cadre des enveloppes budgétaires 2025 voirie, bâtiments et espaces verts

Le Conseil municipal a voté le budget prévisionnel 2025 lors de sa séance en décembre 2024. Ce vote anticipé inclut les principaux investissements financés par des autorisations de programme sans entrer dans le détail des travaux de moindre envergure.

Suite aux différentes commissions thématiques qui se sont déroulées en janvier, une présentation des investissements prévus pour 2025 sur la commune déléguée de Saint-Hilaire-de-Loulay en matière de voirie, espaces verts et bâtiments sera réalisée.

Le conseil communal a pris note de cette information.

Observations éventuelles

Concernant la remise en état des chantiers, pour la salle de sport à Yprésis, il faudra vérifier que l'éclairage soit bien prévu.

Présentation des projets des trottoirs dans le lotissement des Noëls.

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Fin du conseil à 20h45.