

PROCES VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL Du mardi 1^{er} septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le premier septembre, à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de Saint Paul en Pareds (Vendée), dûment convoqué le 25 août 2026, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Bénédicte GARDIN, Maire.

Nombre de conseillers : 15

Quorum : 8

Votants : 15

Présents ou représentés : BONNESOEUR Jérôme, BROSSET Estelle, CLAVIER Angèle, GARDIN Bénédicte, GRELET Charlie, GRELET Nicolas, LIAIGRE Ludovic, NAUD Catherine, PAILLAT Alicia, POUPIN Loïc, RAUTUREAU Jérémie, RONDEAU Angélique, SAINTURAT Arnaud, VIGNERON SOURICE Céline, MARQUET Céline donne pouvoir à VIGNERON SOURICE Céline,

Absents ou excusés :

Secrétaire de séance : BROSSET Estelle

Ordre du jour :

- Instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation
- Annulation de la convention de mise à disposition de places de parking
- Annulation de la décision modificative n°2 - Budget principal 2026
- Demande d'adhésion au Groupement d'Intérêt Public (GIP) Géo Vendée et approbation de la convention constitutive
- Mise à jour du tableau des effectifs
- Délimitation du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élaboration des déchets ménagers – année 2025

D2026090101 - Instauration de la taxe sur la vacance des locaux d'habitation

La loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement a mis en place un certain nombre de mesures fiscales destinées à inciter la remise sur le marché de logements durablement vacants dans le but de favoriser la satisfaction des besoins en logements sur le territoire des collectivités.

Par délibération n° D2008110310 du 3 novembre 2008, le Conseil municipal a instauré Taxe d'Habitation sur le Logements Vacants pour la commune de Saint Paul en Pareds à compter du 1er janvier 2009.

Depuis la loi de finances pour 2026, les communes situées hors zone tendue qui souhaitent continuer à taxer les logements vacants à compter de 2027 doivent prendre une nouvelle délibération d'institution, les anciennes délibérations relatives à la THLV devenant caduques au 31 décembre 2026. Cette nouvelle taxe, dénommée Taxe sur la Vacance des Logements d'Habitation, est désormais codifiée à l'article 1406 bis du Code Général des Impôts et la délibération doit être prise avant le 1er octobre 2026 pour une application au 1er janvier 2027.

Aussi, il est proposé au Conseil municipal d'instituer cette taxe à compter du 1er janvier 2027.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 1406 bis relatif à la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation ;

Vu le Code général des impôts, notamment son article 1639 A bis, fixant les conditions et délais d'adoption des délibérations en matière de fiscalité directe locale ;

Vu la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026, notamment son article 108, ayant institué la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation en remplacement de la Taxe d'Habitation Sur les Logements Vacants ;

Considérant que la vacance durable de logements constitue un frein à la satisfaction des besoins en logement sur le territoire de la collectivité ;

Considérant que l'instauration de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation vise à favoriser la remise sur le marché de logements durablement vacants ;

Considérant que la Commune est située hors du périmètre des communes soumises de plein droit à la taxe sur la vacance des locaux d'habitation ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DÉCIDE d'instituer, à compter du 1er janvier 2027, la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation

D2026090102 - Annulation de la convention de mise à disposition de places de parking

En 2016, la commune de Saint Paul en Pareds a instruit une déclaration préalable déposée le 8 juillet 2016 pour transformer une salle de restauration d'une auberge en chambres d'hôtes. Cette transformation a fait apparaître, au regard du règlement du PLU et plus précisément de l'article « Ua 12.5 », une obligation de créer des aires de stationnement correspondant au nouveau projet d'hébergement.

Faute de terrain disponible sur la parcelle de l'immeuble pour réaliser ces places, la commune a proposé de satisfaire à cette obligation par une convention conclue le 15 septembre 2016, portant concession de 4 places de stationnement en surface sur un parking public communal, pour une durée de 20 ans, moyennant une redevance annuelle de 100 € par place, soit 400 € par an.

VU le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), notamment ses articles L. 2122-1 à L. 2122-3 sur le régime des autorisations d'occupation du domaine public et L. 2125-1 à L. 2125-4 sur la résiliation des conventions d'occupation du domaine public ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L. 151-33, qui prévoit la possibilité de substituer à l'obligation de créer des aires de stationnement une concession à long terme dans un parc public ; L'article R. 151-29, qui définit les locaux accessoires comme relevant de la même destination que le local principal et l'article D. 324-13 du Code du tourisme, qui limite l'activité de chambres d'hôtes à 5 chambres maximum et la définit comme un accessoire de l'habitation ;

VU la convention de mise à disposition de 4 places de stationnement conclue le 15 septembre 2016 entre la commune et la SCI LES FARFADETS, pour une durée de 20 ans ;

CONSIDÉRANT que la SCI LES FARFADETS a expressément manifesté son souhait de ne plus payer la redevance, au motif que d'autres exploitants de locations touristiques (type Airbnb) ne sont pas soumis à une telle obligation, sans que cet argument ne puisse justifier une remise en cause de la légalité de la convention, mais soulignant la nécessité d'une résiliation amiable pour éviter tout contentieux ;

CONSIDÉRANT que la résiliation de la convention est conforme aux principes d'égalité devant les charges publiques et de proportionnalité, dès lors que l'obligation initiale de stationnement était illégale ;

CONSIDÉRANT que la convention prévoit une clause de résiliation pour motif d'intérêt général, permettant à la commune de mettre fin unilatéralement à l'occupation du domaine public ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DÉCIDE de résilier la convention de mise à disposition de 4 places de stationnement sur le domaine public communal, conclue le 15 septembre 2016 avec la SCI LES FARFADETS, avec effet au 01 janvier 2026.
- AUTORISE Madame le Maire à signer tous les actes et documents nécessaires à la mise en œuvre de cette résiliation

D2026090103 - Annulation de la décision modificative n°2 - Budget principal 2026

Lors de sa séance du 7 juillet, le conseil municipal a validé la décision modificative n°2 au budget principal 2026 afin de pouvoir régulariser les écritures budgétaires liées à la cession de matériels dont les services techniques n'avaient plus l'utilité.

Le contrôle de la légalité de la préfecture de Vendée nous a demandé d'annuler cette décision car elle n'était pas nécessaire.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DÉCIDE de retirer de l'ordonnancement des délibérations la délibération n° D2026070701 du 7 juillet 2026

D2026090104 - Demande d'adhésion au Groupement d'Intérêt Public (GIP) Géo Vendée et approbation de la convention constitutive

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) Géo Vendée, approuvé par arrêté du Préfet de la Vendée n° 2025-DCL-BCL-456 du 27 juin 2025, publié le 30 juin 2025, a pour objet de mutualiser à l'échelle départementale des

compétences, des outils et des services dans le domaine du géonumérique et de la gestion de la donnée au bénéfice de ses membres.

Les missions détaillées figurent dans la convention constitutive approuvée par arrêté préfectoral.

Dans le cadre de ses compétences et de ses besoins en matière de géonumérique et de gestion de la donnée, la commune de Saint Paul en Pareds souhaite adhérer au GIP Géo Vendée.

Conformément aux dispositions de la convention constitutive du Groupement, toute nouvelle adhésion doit être approuvée par l'Assemblée Générale du GIP Géo Vendée puis faire l'objet des formalités administratives et préfectorales requises.

L'adhésion de la commune de Saint Paul en Pareds est donc sollicitée sous réserve de son approbation par l'Assemblée Générale du GIP Géo Vendée ainsi que de l'accomplissement des formalités administratives et préfectorales nécessaires.

Après avoir pris connaissance de la convention constitutive en vigueur du GIP Géo Vendée et de son projet d'avenant et des conditions d'adhésion, le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- DÉCIDE

Article 1 – Demande d'adhésion au GIP Géo Vendée

De demander l'adhésion de la commune de Saint Paul en Pareds au Groupement d'Intérêt Public Géo Vendée.

Article 2 – Approbation de la convention constitutive

D'approuver la convention constitutive du GIP Géo Vendée ainsi que le projet d'avenant annexé à la présente délibération.

Article 3 – Autorisation de signature

D'autoriser Madame Bénédicte GARDIN, Maire, à signer ledit avenant ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

Article 4 – Désignation des représentants au sein du GIP Géo Vendée

De désigner :

- Bénédicte GARDIN en qualité de représentant titulaire de la commune de Saint Paul en Pareds au sein du GIP Géo Vendée ;
- Nicolas GRELET en qualité de représentant suppléant de la commune de Saint Paul en Pareds au sein du GIP Géo Vendée.

Article 5 – Pouvoirs des représentants

De donner tous pouvoirs à Bénédicte GARDIN, représentant titulaire, et à Nicolas GRELET, représentant suppléant, aux fins :

- De représenter la commune de Saint Paul en Pareds au sein du GIP Géo Vendée ;
- De siéger et voter aux Assemblées Générales du GIP Géo Vendée ;
- Et, le cas échéant, de siéger et voter au Conseil d'Administration du GIP Géo Vendée si les représentants sont désignés au sein d'un collège administrateur.

Article 6 – Entrée en vigueur de l'adhésion

L'adhésion de la commune de Saint Paul en Pareds au GIP Géo Vendée prendra effet après son approbation par l'Assemblée Générale du Groupement ainsi qu'à l'issue de l'accomplissement des formalités administratives et préfectorales requises.

D2026090105 - Mise à jour du tableau des effectifs

En vertu du code général de la fonction publique et notamment de l'article L313-1, les emplois de chaque collectivité ou établissements publics administratifs sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Ainsi, il appartient à l'assemblée délibérante de déterminer l'effectif des emplois à temps complet et temps non complet nécessaire au fonctionnement des services.

Lors de sa séance du 7 juillet, le conseil municipal a validé la création d'un poste d'agent technique à temps non complet pour une durée de 8.25 heures par semaines pour s'occuper des enfants durant la pause méridienne pour 4h30 par semaine et 3h75 annualisé pour l'entretien des locaux communaux.

Lors des recrutements, nous n'avons pas trouvé d'agent acceptant de mener les deux missions.

Il est donc demandé au conseil municipal de :

- Supprimer le poste d'agent technique à temps non complet pour une durée de 8.25 heures par semaines basé sur le planning scolaire et

- Créer un poste d'agent technique à temps non complet pour une durée de 5.50 heures par semaines basé sur le planning scolaire pour s'occuper des enfants durant la pause méridienne et
- Créer un poste d'agent technique à temps non complet pour une durée de 3 heures par semaines basé sur un planning annuel pour l'entretien des locaux communaux.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- APPROUVE la suppression et la création des postes permanents tels que présentés ci-dessus
- MODIFIE en conséquence le tableau des effectifs,
- AUTORISE Madame le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération,
- DECIDE que les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois seront inscrits au budget principal de la commune, chapitre 012

D2026090106 - Délimitation du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Conformément à l'article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales, la Commune doit délimiter, après enquête publique :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Préalablement à la délimitation du zonage d'assainissement, la commune de Saint-Paul-en-Pareds a approuvé un projet de zonage par délibération du 8 juillet 2025. Ensuite, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a dispensé ce projet d'évaluation environnementale. Enfin, la commission d'enquête a formulé un avis favorable sans réserve sur le projet de zonage.

Les prescriptions résultant du zonage seront annexées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de programme local de l'Habitat (PLUiH), une cohérence devant être assurée entre le zonage assainissement et le PLUiH.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2224-10,

Vu le Code de l'environnement,

Considérant le projet de zonage arrêté par délibération du 8 juillet 2025 ;

Considérant la dispense d'évaluation environnementale formulée par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans sa décision après examen au cas par cas du 4 novembre 2025 ;

Vu l'enquête publique réalisée du 13 avril 2026 au 13 mai 2026 ;

Vu l'avis favorable sans réserve de la commission d'enquête du 11 juin 2026 ;

Vu les cartographies du zonage d'assainissement ci-annexées,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DÉLIMITE le zonage d'assainissement des eaux pluviales tel qu'annexé à la présente délibération,
- AUTORISE Madame le Maire ou l'Adjoint délégué, à signer tout document s'y rapportant.

D2026090107 - Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public d'élaboration des déchets ménagers – année 2025

L'article L.2224-17-1 du Code Général des Collectivités Territoriales impose aux collectivités locales et aux établissements publics responsables de la gestion d'un service public de prévention et de gestion des déchets d'établir un rapport annuel sur le prix et la qualité de ce service.

En application de cet article, Madame le Maire présente au Conseil Municipal, pour information et avis, le rapport annuel pour l'exercice 2025 du Service Public d'élimination des ordures ménagères.

Il est indiqué que ce rapport sera mis à la disposition du public dans les conditions visées à l'article L 1411-14 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Compte tenu de l'exposé qui précède,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- PREND ACTE de la présentation du Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public d'élimination des ordures ménagères 2025.

DECISIONS PRISES PAR MADAME LE MAIRE

• Déclarations d'Intention d'Aliéner : Droit de Préemption Urbain

Le 27/03/2017, la Communauté de communes du Pays des Herbiers est devenue compétente en matière de planification entraînant de plein droit la prise de compétence Droit de Préemption Urbain (DPU) en application de l'article L.211-2 du code de l'urbanisme.

Le DPU permet à une collectivité d'acquérir, en priorité, un bien bâti ou non, à titre onéreux dans les zones U et AU délimitées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'occasion d'une aliénation. Il est précisé que les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux n'y sont pas soumis.

La CCPH, par la délibération D116 du 18/10/2017, a institué le droit de préemption urbain simple sur le périmètre délimité par les zones U et AU des PLU de l'ensemble des communes de la Communauté de communes et par la délibération D117 a délégué le droit de préemption urbain hors zones économiques aux communes membres. C'est donc maintenant au Maire des communes concernées d'exercer ce droit de préemption urbain sur le territoire de sa commune.

Ainsi qu'il est prévu à l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal est informé des décisions prises dans le cadre des délégations reçues par Madame le Maire.

Dossier	Adresse du bien	Section cadastrale	Décision	Date
2026-13	8 rue des Meuniers	A2439	la commune renonce au DPU	18/06/2026
2026-14	22 rue Yves Ramoz	A949	la commune renonce au DPU	23/06/2026
2026-15	28 rue des Lavandières	B1105	la commune renonce au DPU	24/06/2026
2026-16	18 rue du Canal	A2269-2270	la commune renonce au DPU	04/08/2026
2026-17	54 rue de l'Eglise	A755-2152	la commune renonce au DPU	11/08/2026
2026-18	5 cité des Jardins	A2138	la commune renonce au DPU	17/08/2026

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50mn.

Ont signé,
Bénédicte GARDIN, Maire



BROSSET Estelle, secrétaire de séance



