

---

# CONSEIL MUNICIPAL DU 4 MARS 2025

## SYNTHESE

---

**Le quatre mars deux mil vingt-cinq, à vingt heures, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis à la mairie, sous la présidence de Madame Manuella PELLETIER-SORIN, Maire.**

**PRÉSENTS** : Mesdames BLANCHARD Maryline, BURTY Joanny, DENOUAL-LAUTRU Emmanuelle, GARIOU Béatrice, JAUNET Sabrina, PELLETIER-SORIN Manuella, SORIN Virginie, TERRIEN Agnès ; Messieurs BIRON Dominique, BOURREAU Patrick, CHARRIAU Jean-Emmanuel, ECOMARD Paulin, FLEURY Guillaume, PARAIS Philippe.

**EXCUSÉS** : Mesdames GALLAIS Véronique, LACHAUD Elsa.

**ABSENTS** : Messieurs GEORGET Nicolas, LE ROUZIC Ludovic.

Madame Sabrina JAUNET a été nommée secrétaire.

---

### **OUVERTURE DE LA SÉANCE**

Le conseil municipal approuve à l'unanimité le compte rendu de la séance du 4 février 2025.

### **APPROBATION DES COMPTES FINANCIERS UNIQUES 2024 DES BUDGETS : COMMUNE – LOTISSEMENT ET ASSAINISSEMENT**

Compte-tenu de la délibération 55 du 6 juillet 2021 portant sur l'expérimentation du Compte Financier Unique (CFU) en lien avec la Direction Départementale des Finances Publiques (DDFIP) et considérant que le CFU se substitue au compte administratif et au compte de gestion ;

Madame la Maire pour la deuxième année, présente les comptes financiers uniques des 3 budgets :

- Commune
- Assainissement
- Lotissement

Madame la Maire n'ayant pas pris part au vote, le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, approuve le Compte Financier Unique 2024 des 3 budgets de la commune, mentionnés ci-dessus.

### **TE44 – ESTIMATION FINANCIÈRE DE LA TRANCHE 5 DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC**

Monsieur Philippe PARAIS informe les élus que l'estimation validée au conseil de décembre 2024 pour la dernière tranche (*lotissement du Bocage*), était basée sur les tarifs des marchés de 2024. TE 44 a donc représenté en ce début d'année, une nouvelle estimation pour un nouveau montant total HT de 108 186,16 € dont 64 911,70 € à la charge de la commune. Il rappelle que les estimations sont chiffrées au plus haut se basant sur le changement total des mâts.

Les membres du conseil municipal valident à l'unanimité la nouvelle estimation financière de TE 44 concernant la rénovation des luminaires de la tranche 5.

Monsieur Philippe PARAIS précise que les problèmes d'éclairage de la rue de Nantes et rue des Acacias sont actuellement à l'étude pour cibler l'origine de la panne.

### **CHOIX DU CABINET D'ÉTUDE POUR LA PROCÉDURE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC D'ASSAINISSEMENT**

Monsieur Philippe PARAIS indique aux élus que l'avenant n°4 prolongeant de 2 années supplémentaires le contrat initial de délégation du service public « Assainissement » avec la SAUR, arrive à échéance le 31 décembre 2025.

Madame la Maire ajoute qu'à ce jour, la prise de compétence assainissement par la Communauté de Communes Sud Retz Atlantique (CCSRA) en 2026 est à l'étude. Compte tenu du délai nécessaire pour une procédure de renouvellement d'un contrat de délégation de service public du système d'assainissement collectif des eaux usées, il serait opportun de lancer rapidement une consultation. Un contrat sur 5 ans permettrait d'éviter une rupture au moment d'un éventuel transfert de compétence assainissement avec la CCSRA ou dans le cadre de la poursuite de la gestion par la commune.

Elle présente ainsi deux propositions de bureaux d'études en mesure d'accompagner la commune avec un planning prévisionnel pour fin décembre 2025 :

- SCE Aménagement et Environnement pour un montant HT de 8 000 €.
- GÉTUDES Consultant pour un montant HT de 7 500 €.

Compte tenu de la date d'échéance du contrat de délégation au 31 décembre 2025, le conseil municipal vote à l'unanimité, le lancement d'une nouvelle procédure de renouvellement du contrat de délégation de service public pour notre système d'assainissement collectif des eaux usées et retient la société GÉTUDES Consultant, la mieux disante pour un montant total de 7 500 € HT.

### **GRAINE D'ENVIES – SOLDE DE LA PARTICIPATION 2024**

Dans le cadre de la participation financière annuelle de 8 000 € allouée à l'association de Paulx « Graine d'Envies », le 1<sup>er</sup> versement à hauteur de 60 % soit 4 800 €, a été réalisé en avril 2024.

Madame la Maire propose de verser le solde de cette participation financière pour un montant de 3 200 €.

Compte tenu que l'association Graine d'Envies a fourni début 2025 son rapport financier et les statistiques de fréquentation des enfants stéphanois au « centre de loisirs » pour l'année 2024, le conseil municipal valide à l'unanimité le versement du solde.

Les élus valident également le versement de l'acompte de 4 800 € au titre de l'année 2025.

## **LOTISSEMENT « LES HAUTS DE LA COMBE »**

### **- FIXATION DES PRIX DE VENTE DES 30 LOTS**

Au vu de l'avancement des travaux d'aménagement du lotissement, Madame la Maire présente aux élus le plan de financement de l'opération du lotissement communal « Les Hauts de la Combe », à partir duquel les prix de vente des terrains pourront être définis. Cela permettra de lancer la commercialisation des parcelles.

Elle informe que toutes les cessions seront soumises à la TVA suivant le taux en vigueur et que dans ces conditions les prix doivent être fixés sur la base d'un montant HT. Elle rappelle que les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur.

L'analyse financière de l'opération étudiée en commission Finances, tient compte :

- de l'exposition des parcelles
- de leurs équipements prévus lors de l'aménagement du lotissement (haies, claustras...)
- de la surface constructible des parcelles.

Compte tenu de ces éléments, les élus sont invités à se prononcer sur le prix de vente des 30 lots.

Après échanges et considérant que le conseil municipal souhaite favoriser l'accès à la propriété, il est décidé de fixer le prix de cession des terrains du lotissement dénommé « Les Hauts de la Combe » comme suit :

<b>Désignation du lot</b>	<b>Superficie m2</b>	<b>PRIX HT</b>	<b>PRIX TTC</b>
LOT N°1	447	54 367,25	63 400,00
LOT N°2	447	54 367,25	63 400,00
LOT N°3	448	54 370,68	63 400,00
LOT N°4	486	59 173,59	69 000,00
LOT N°5	392	45 543,04	53 000,00
LOT N°6	356	41 275,09	48 000,00
LOT N°7	460	53 334,92	62 000,00
LOT N°8	396	47 269,48	55 000,00
LOT N°9	395	47 265,86	55 000,00
LOT N°10	387	47 236,84	55 000,00
LOT N°11	605	68 860,78	80 000,00
LOT N°12	395	48 099,19	56 000,00
LOT N°13	418	50 216,95	58 500,00
LOT N°14	409	49 764,33	58 000,00
LOT N°15	407	49 729,99	58 000,00
LOT N°16	541	65 189,82	76 000,00
LOT N°17	367	42 926,06	50 000,00
LOT N°18	350	40 367,72	47 000,00
LOT N°19	348	40 360,86	47 000,00
LOT N°20	349	40 364,29	47 000,00
LOT N°21	595	60 376,17	70 000,00
LOT N°22	442	44 850,68	52 000,00
LOT N°23	469	48 276,66	56 000,00
LOT N°24	398	39 699,10	46 000,00
LOT N°25	375	38 786,84	45 000,00

LOT N°26	370	42 523,58	49 500,00
LOT N°27	335	38 649,58	45 000,00
LOT N°28	336	38 653,01	45 000,00
LOT N°29	478	58 306,96	68 000,00
LOT N°30	474	55 003,95	64 000,00

### - **DÉNOMINATION DES VOIES**

Il convient maintenant de procéder à la dénomination des trois nouvelles voies communales ouvertes à la circulation.

Sont ainsi proposées les dénominations suivantes suivant le plan annexé :

- Rue du Pâtis de la Combe
- Rue du Clos de la Combe
- Rue des Prés de la Combe

Les membres du conseil municipal valident à l'unanimité ces propositions.

### **DOSSIER POUR INFORMATION**

#### **Aménagement des salles rue des Vallées – réunion publique du 13/03/2025**

L'étude de faisabilité réalisée par CUB ARCHITECTURE est en cours de réalisation. En parallèle, la mairie souhaite lancer une réflexion commune pour regrouper un maximum de suggestions des usagers. Pour cela, un questionnaire a été envoyé aux associations utilisatrices des salles. Des boîtes à idées sont également à disposition du public à l'entrée de la salle des sports et à la mairie :

***« Si vous deviez faire des propositions ou remarques, quelles seraient en priorité les évolutions que vous souhaiteriez pour le complexe des salles de la rue des Vallées ? »***

Une réunion de travail est programmée en collaboration avec des représentants des associations, le jeudi 13 mars à 18h30.

#### **Réouverture du foyer jeunes avec l'IFAC**

Madame la Maire informe les élus de l'embauche de Mélody ROUSSEAU qui a débuté le 26 février dernier. Un démarrage encourageant avec la présence de 6 jeunes. Pour rappel, les horaires d'ouvertures sont les suivants :

- mercredi et samedi : 14 h à 18 h
- 1 vendredi sur 2 (semaine paire) : 18 h à 22 h

### **QUESTIONS DIVERSES**

#### **Branchement du distributeur à pizzas**

Madame la Maire présente le devis établi par l'entreprise PADIOU pour le branchement électrique d'un distributeur automatique à pizzas, nécessitant un compteur d'énergie en triphasé. Celui-ci s'élève à 1 338 € HT. L'exploitant prendra les consommations mensuelles d'énergie à sa charge.

L'application du droit de place pour cette installation est voté pour un montant annuel de 100 €.



Madame la Maire lève la séance.



Opération et lieu

# Aménagement du lotissement communal "Les Hauts de la Combe" sur la commune de SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE

Phase d'étude

**PERMIS D'AMENAGER**

Maître d'ouvrage

Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte  
6, rue de Nantes  
44270 SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE  
Tél. : 02 40 31 12 06

Document

## PA.4 : PLAN DE COMPOSITION DU LOTISSEMENT et PLAN DE REGLEMENT

Maître d'oeuvre

La ville est belle  
Architecture - Paysage - Urbanisme  
LA VILLE EST BELLE  
5, rue de la Vallée  
44 700 ORVAULT  
Tél: 06 45 86 52 53  
agence@lavilleestbelle.com

Echelle 500 ème  
Date 20/06/2022

MODIFICATIONS

Echelle graphique  
0 1 5 10 20m

### LEGENDE GENERALE

- Limite de l'opération
- Limite de lot
- Lot n°10 - 390 m<sup>2</sup> N° de lot et surface
- Fossé existant

### LEGENDE PAYSAGE ET MOBILIER

- Arbre existant conservé
- Haie existante conservée
- Arbre à planter dans la zone humide
- Arbre à planter dans les massifs
- Massif de vivaces et d'arbustes
- Massif de petits fruitiers et aromatique
- Engazonnement
- Noue/dépression dans les espaces verts
- Servitude gestion des E.P
- Potelet amovible / potelet fixe
- Candélabre / plot lumineux
- Coffret technique

- Blaque roues bois
- Mobilier : banc/taque collective en bois
- Clastras bois (à la charge de l'aménageur)

### LEGENDE PLAN DE COMPOSITION ET DE REGLEMENT

- Règles cumulables pour les parcelles concernées:
- Recul de la construction principale par rapport à la voie publique, au fond de lots ou aux limites séparatives
  - Accroche imposée de la construction principale ou du volume annexe en limite de parcelle - Voir précisions dans le règlement - pièce PA10
  - Accès imposé à la parcelle: plateforme sur parcelle privée pour le stationnement
  - Portillon autorisé - voir précisions dans le règlement - pièce PA10

