

CONSEIL MUNICIPAL DE ST AUBIN DU PLAIN
RÉUNION DU LUNDI 8 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le huit décembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil sous la présidence de Mme COTILLON Nicole, Maire.

Étaient présents :

Mrs et Mmes les conseillers municipaux : Olivier BERTRAND - Florence COLLARD - Nicole COTILLON - Véronique GOBERT - Lucie LANDUYT - Dominique MALLAISE - Sylvain MIRANDE - Jean-Michel MONNEAU - Patrick PASTUREAU - Chantal RATEAU

Secrétaire de séance : Florence COLLARD

Étaient excusés : Christophe BLANCHARD qui donne pouvoir à Florence COLLARD
Thomas POINT qui donne pouvoir à Olivier BERTRAND
Lucie COURILLAUD

I – Adoption du procès-verbal de la séance du 12/11/2025

Le procès-verbal est adopté à l'unanimité des membres présents.

II - Compte-rendu du COPIL et des Commissions

Commission environnement

1/ La commission Voirie – Environnement poursuit sa réflexion pour les aménagements de sécurisation Rue de Foignard et Route de Noirliu. Les installations actuelles pour les essais se poursuivent.

2/ Compte tenu du choix des jeux à installer au Jardin Leroux (installation d'une tyrolienne non prévue initialement), l'entreprise Gauffreteau a modifié son devis initial pour prendre en compte le terrassement supplémentaire, et ajuster la superficie du terrassement pour les autres jeux. Le nouveau devis s'évalue à un montant 14 425,76 € HT.

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour valider ce nouveau devis pour un montant de 14 425,76 € HT

Commission finances

Afin de saisir les dernières écritures comptables d'opérations d'ordre, les crédits ouverts ne sont pas suffisants. Une décision modificative est nécessaire pour honorer ces écritures.

Imputation	OUVERT
D F 65 65888	3 000,00
D I 040 13911 OPFI (ordre)	3 000,00
R F 042 777 (ordre)	3 000,00
R I 10 10222 OPFI /9	3 000,00

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour valider cette décision modificative d'un montant de 3 000€, en crédits supplémentaires.

Commission patrimoine bâti

1/ Suite à la réunion de travail avec l'architecte FARDIN le 3 décembre dernier, le nouveau plan du bâtiment salle socio-éducative/ Mairie/ Restaurant scolaire sera reçu en mairie le 16 décembre 2025. Il sera transmis à toute l'équipe municipale et sera présenté lors du conseil municipal de janvier 2026.

2/ Signature de la convention EPF

Considérant les objectifs et axes d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) et le programme pluriannuel d'intervention ;

Considérant les études de faisabilité pour la requalification de la friche industrielle réalisées dans le cadre du volet renouvellement urbain du programme AggloRénov et dans le cadre du programme national Village d'avenir ;

Considérant le projet de convention d'études proposé sur la commune de Saint Aubin du Plain (porté en annexe).

Vu le Code de l'Urbanisme, en particulier l'article L324-2 relatif à l'établissement public foncier,

Il est proposé au Conseil Municipal de conclure une convention entre la commune et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Le secteur d'intervention concerne les parcelles : E131, E152, E235, E318 et E320.

Soit une superficie de 4 281 m².

Ce zonage correspond à une ancienne entreprise industrielle de ferronnerie pour du matériel agricole, avec une partie de cellule de peinture industrielle.

Pour rappel, l'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagements des collectivités.

Présentation du site :

Situé en plein cœur de bourg de Saint Aubin du Plain, à proximité immédiate de la mairie et du commerce multiservices, le site porte sur une emprise cadastrale de 4 281 m² dont 2 500 m² de bâtiments juxtaposés.

Le projet :

Par sa surface, sa localisation en plein cœur de bourg et sa mise en vente, cette friche constitue une opportunité en vue de résorber une friche en plein cœur de bourg et de redynamiser le centre-bourg de Saint Aubin du Plain.

Néanmoins, le projet de la commune reste à affiner sur le plan programmatique, technique et financier. Selon les premières réflexions engagées, le projet pourrait comprendre des logements (locatifs sociaux et/ ou libres), un lieu de restauration notamment pour l'école et les salariés d'entreprises locales, des commerces de type bar associatif ainsi que des espaces publics.

Au regard de l'avancée de la réflexion et afin de limiter les risques techniques et financiers pour les partenaires, la commune, l'intercommunalité et l'EPFNA ont donc convenu des modalités conventionnelles, du partenariat permettant d'assurer une phase d'études au sein du secteur d'intervention défini ci-dessus.

La convention d'études :

La convention d'études a pour objet de mener notamment les études suivantes :

- Etudes environnementales et diagnostic pollution ;
- Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment ;
- Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances, ...) ;
- Etude géotechnique ;
- Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier).

Suites de la convention :

Au terme des études réalisées et en fonction de la maturité du projet, les partenaires peuvent envisager :

- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de projet pour chacun des projets validés par la commune/ l'intercommunalité, en fonction des priorités qu'elle aura souhaité donner et intégrant les éléments des études (composition urbaine, programme, faisabilité économique, stratégie d'intervention foncière et modalités opérationnelles incluant le calendrier) ;
- La conclusion d'une ou de plusieurs conventions de veille, si certains projets ne nécessitent pas de négociations amiables et doivent donner lieu à des arbitrages ;
- L'abandon de l'opération.

Pour l'ensemble des cas, en fonction de l'équilibre de l'opération, des risques financiers et des priorités d'intervention de l'EPFNA, ce dernier se réserve le droit de ne pas engager de phase opérationnelle. La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais est partenaire de cette convention au regard de ses compétences et ses actions en matière d'aménagement et d'habitat (SCOT, PLUi, PLH, programme AggloRénov, Programme intercommunal de revitalisation « cœur de bourg, cœur de vie », ...).

Le Conseil Municipal :

- **Approuve les modalités de la convention d'études de l'EPFNA**
- **Autorise Madame le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.**

Cette délibération annule la délibération n°2025-72, du conseil municipal du 6 octobre 2025.

III – Ecole : subvention fin année civile 2025

La valeur unitaire de 15,71 € par enfant st aubinais a été décidée lors du conseil municipal du 7 juillet 2025 pour le calcul de la subvention Ecole de fin d'année 2025. 49 enfants St Aubinais sont scolarisés à l'école depuis la rentrée scolaire 2025. Un montant de subvention de 769.79 € sera versé à l'école (15,71 € x 49 enfants).

Accord du conseil à l'unanimité des membres présents pour le versement de cette subvention d'un montant de 769.79 €.

IV – Ecole : devis interphone

Au regard de la configuration des locaux du périscolaire et de l'école par rapport à l'entrée extérieure côté parking, il faut étudier les dispositifs à installer pour sécuriser les entrées et les sorties. Les entreprises Huard-Boche et Clochard Dolor ont fait 2 propositions.

Installation standard pour un montant de 2 127,90 € HT

Installation réglementaire pour un montant de 6 515,28 € HT, auquel il faut ajouter 650 € HT pour l'ouverture électrique du portail

Il est décidé de vérifier la réglementation en vigueur pour la sécurisation des bâtiments accueillant des enfants avant toute décision.

Mme le Maire précise qu'il faudra solliciter la CAF pour une éventuelle subvention sur cette future installation.

Ce point est reporté au prochain Conseil Municipal

V – Renouvellement prime à l’habitat

La délibération concernant la prime à l’habitat d’un montant de 3 000 € expire le 31 décembre 2025. Madame le Maire propose de prolonger cette aide pour les années 2026 et 2027.

Pour rappel, il faut remplir les conditions suivantes :

- Etre primo accédant ;
- Bénéficiaire du prêt à taux zéro ;
- Habiter cette maison en tant que résidence principale.

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour la prolongation de ce dispositif pour deux ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027, avec les mêmes conditions, citées ci-dessus.

VI – Parcelle n° B154 : retour des études des zones humides

Les sondages pédologiques effectués sur cette parcelle montrent que presque la totalité de cette parcelle est classée en zone humide. Le projet d’y créer une nouvelle zone d’habitation est irréalisable. Cette parcelle restera donc avec un zonage agricole.

Au regard de cette nouvelle information, le conseil s’interroge sur l’utilité de conserver cette parcelle : la vendre ou pratiquer un échange. Mais il semble important de conserver le chemin donnant sur la Rue de Foignard. Il y aura donc nécessité de garder une bande de terrain pour assurer la liaison entre le lotissement Les Ouches et le chemin existant. Il faudra également conserver l’assise foncière de la bâche incendie.

VII – Contrat Sylvain GRELLIER

Cet agent est en contrat à durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2025. Mme le Maire a rencontré l’association TREMPLIN pour discuter d’un nouveau contrat avec annualisation couvrant toute l’année 2026. Cette proposition leur semble envisageable. Elle a également rencontré les 2 agents communaux sur ce sujet.

L’agent concerné par ce nouveau contrat accepte cette proposition. Un planning annuel va lui être proposé en concertation avec l’agent responsable du service technique.

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour la mise en place de ce nouveau contrat annualisé.

VIII – Réhabilitation du bâtiment salle socio-éducative/ mairie/ restaurant scolaire : dépôt DETR/ DSIL

Mme le Maire présente le plan de financement prévisionnel pour la réhabilitation de la Salle socio-éducative – Mairie – Restaurant scolaire.

PLAN DE FINANCEMENT DETR/DSIL

NOM DE LA COLLECTIVITÉ :	Commune de Saint Aubin du Plain
NUMÉRO SIRET :	217 902 386 00010
INTITULÉ DU PROJET :	Réhabilitation du bâtiment salle socio-éducative, mairie et restaurant scolaire

	H.T.
NATURE DES DÉPENSES	
foncier	0,00 €
Programmiste	99 850,00 €
Honoraires	169 220,00 €
Frais publication	3 500,00 €
travaux	1 709 105,00 €
Aléa	68 113,00 €
MONTANT DE L'OPÉRATION	2 049 788,00 €

	H.T.	Taux de financement	DATE DE DEMANDE	DATE D'OBTENTION
RECETTES / FINANCEMENT PREVISIONNEL				
AIDES PUBLIQUES DE L'ETAT				
DETR demandée	400 000,00 €	19,51 %		
DSIL demandée	200 000,00 €	9,76 %		
Fonds vert	191 743,75 €	9,35 %		
FNADT	0,00 €	0,00 %		
Agence nationale du sport	0,00 €	0,00 %		
Culture DRAC	0,00 €	0,00 %		
ADEME - Fonds chaleur	57 375,00 €	2,80 %		
Agence de l'Eau	0,00 €	0,00 %		
Autre aide de l'État à préciser : 1/		0,00 %		
SIEDS	324 000,00 €			
AUTRES AIDES PUBLIQUES (Préciser nature et montant H.T.)				
Fonds européens	100 000,00 €	4,88 %		
Conseil départemental	0,00 €	0,00 %		
Conseil régional	0,00 €	0,00 %		
Fonds de concours	0,00 €	0,00 %		
Autre collectivité :	0,00 €	0,00 %		
Sous-total aides publiques	1 273 118,75 €	62,11 %	Vous ne devez pas dépasser 80%	

AUTRES AIDES NON PUBLIQUES	H.T.
Dons	0,00 €
Aides privées	0,00 €
Autres (CAF, Fondation du patrimoine...)	50 000,00 €
Sous-total aides non publiques	50 000,00 €

PART DE LA COLLECTIVITÉ	H.T.
Fonds propres	326 669,25 €
Emprunt	400 000,00 €
Crédit bail ou autres	0,00 €
Recettes générées par le projet (loyer,... - total annuel)	0,00 €
Total autofinancement	726 669,25 €

35,45 %

Total Financement H.T.	2 049 788,00 €
-------------------------------	-----------------------

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour valider le plan de financement présenté et pour déposer les demandes de subvention correspondantes.

IX – Devis bornages : défense incendie et chemin Maury

	Montants HT	
Défense incendie	Branly L	Alpha G
La Borde	790,00 €	960,00 €
Le Fonteny	850,00 €	960,00 €
L'Epinais	790,00 €	640,00 €
Rocheroux	850,00 €	960,00 €
TOTAL	3 280,00 €	3 520,00 €
Moins-value	- 80,00 €	
TOTAL	3 200,00 €	
Chemin Les Ouches	Branly L	Alpha G
Division parcelle B154	890,00 €	660,00 €
Moins-value	- 40,00 €	- 210,00 €
TOTAL	850,00 €	
Totaux	4 050,00 €	3 970,00 €

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour valider, la proposition d'Alpha Géomètre.

X – Passage domaine public : parcelles D967 et D969

Mme le Maire propose que plusieurs chemins communaux passent dans le domaine public.

Nom du chemin	Référence cadastrale	Longueur
La Chamarée	D967	119 m
La Chamarée	D969	73 m

TOTAL 192 m linéaires

Accord du conseil, à l'unanimité des membres présents, pour passer le chemin dans le domaine public.

XI – Friche Suire : devis des diagnostics pollution et dépôt des dossiers de subvention

Dans le cadre du projet de réaménagement de la friche industrielle située en cœur de bourg, il est nécessaire de procéder à plusieurs études et diagnostics techniques afin de garantir la faisabilité et la sécurité des opérations. Ces prestations permettront d'identifier les contraintes existantes (structurelles, environnementales, ...) et de définir les conditions optimales de réhabilitation.

Ces études constituent une étape indispensable pour sécuriser le projet et préparer les phases opérationnelles de réhabilitation. Leur validation permettra d'avancer dans la programmation et d'assurer la conformité réglementaire des travaux futurs.

GINGER, société spécialisée dans les études et diagnostics techniques, a transmis les devis suivants :

- **Estimation des coûts de déconstruction/ désamiantage** : 3 730 € HT
- **Diagnostic de pollution et rapport** : 13 935 € HT
- **Diagnostic de pollution sur les gaz du sol** : 2 735 € HT
- **Plus-value pour la réalisation de sondages pollution en cas de revêtement amianté** : 2 650 € HT
- **Diagnostic béton/ enrobé par l'entreprise DIAGAMTER Cholet** : 2 932 € HT

Montant total des devis : 25 982 € TTC

Pour mémoire, un devis concernant l'étude historique a déjà été validé, pour un montant de 3 000 € HT.

Plan de financement – Etudes et diagnostics Friche Suire

Dépenses études et diagnostics	Montant HT
Etude historique et documentaire	3 000,00 €
Déconstruction/ désamiantage	3 730,00 €
Diagnostic de pollution et rapport	13 935,00 €
Diagnostic de pollution sur les gaz du sol	2 735,00 €
Plus-value en cas de présence d'amiante	2 650,00 €
Diagnostic béton/ enrobé	2 932,00 €
Total	28 982,00 €

Financement	Montant HT
Subvention Fonds vert	23 185,60 €
Autofinancement	5 796,40 €
Total	28 982,00 €

Le Conseil municipal :

- **Valide les devis de GINGER et de DIAGAMTER** pour la réalisation des études et diagnostics nécessaires au projet de réaménagement de la friche industrielle ;
- **Valide le plan de financement tel que proposé ci-dessus ;**
- **Autorise le dépôt** des demandes de financements auprès de la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais et du Fonds vert (friche) ;
- **Autorise Madame le Maire** à signer les devis correspondants après le dépôt des dossiers de subventions.

XII – Questions diverses

1/ Informations fiscales :

IFER sur les éoliennes terrestres : 18 382 €

IFER sur la production d'électricité photovoltaïque : 138 €

2/ Projet GOCO2 : Faire une proposition de rencontre en mairie pour le mercredi 7 janvier 2026 après-

midi.

3/ Chemin du Fonteny : effondrement du réseau d'eaux pluviales à 2 endroits du fait du stockage de matériaux ou de manœuvre pour l'installation du réseau d'eau potable. L'entreprise Humbert va fournir des buses et les travaux de remplacement seront effectués par le service technique.

4/ La Basse Onglée : effondrement du réseau d'eaux pluviales. Un drainage de ce secteur avait déjà été réalisé. Il faudra l'intervention d'un professionnel pour ouvrir la voirie et réaliser les réparations. La commission Voirie prend en note cette situation pour y remédier.

Le Maire,
Nicole COTILLON



Le secrétaire de séance,
Florence COLLARD

