



Commune de
SAINT AUBIN LA PLAINE

COMPTE RENDU DE CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 25 AOÛT 2026

Le vingt-cinq août deux mille vingt-six à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le vingt-et-un août, s'est réuni en session ordinaire à la Salle des Fêtes de SAINT AUBIN LA PLAINE, sous la présidence de Monsieur PUNTI GRELET Romain, Maire.

Etaient présents : Mesdames DUBOIS Marine, DURÉAULT Anne, GANDRIEU Marie-Noëlle, LECOSSIER Eugénie, MORIN Aurélie, PORCHER Sandrine.

Messieurs AUGER Patrick, BLANCHET Alexandre, BOUDAUD Frédéric, DUBOIS BEAUBIGNY Hervé, LEANDRO Christophe, PUNTI GRELET Romain, TIRAND David.

Avaient remis procuration :

Madame PRÉZEAU Laurie à Monsieur PUNTI GRELET Romain

Monsieur IMBERT David à Monsieur BLANCHET Alexandre

Secrétaire de séance : Madame DURÉAULT Anne

Assistait également :

Nombre de Conseillers Municipaux :

♦ En exercice	15
♦ Présents	13
♦ Votants	15

ORDRE DU JOUR :

2026-08-01 – Aménagement du territoire – Consultation projet lotissement – Retour de la DRAC

NOMINATION D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Vu les dispositions de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le Conseil Municipal nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire ;

Le Conseil Municipal nomme Madame DURÉAULT Anne en qualité de secrétaire de séance.

ARRÊT DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2026

Le procès-verbal de la réunion du Conseil Municipal du 24 juin 2026 a été transmis par mail le 22 juillet 2026 à Mmes et M. les conseillers municipaux de Saint Aubin La Plaine.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, arrête le procès-verbal du Conseil Municipal de Saint Aubin La Plaine du 24 juin 2026.

2026-08-01 – AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – CONSULTATION PROJET LOTISSEMENT – RETOUR DE LA DRAC

Monsieur le Maire nous fait part d'un arrêté N°2026-450 établi par le préfet de région Pays de Loire le 12 août 2026 et relayé par la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles) le 21 août 2026

Le terrain du clos de l'Eglise doit être fouillé dans son intégralité avant d'envisager le moindre lotissement.

1-Objet de la délibération

Le Conseil municipal est appelé à examiner les différents scénarios envisageables concernant l'évolution du secteur du **Clos de l'Eglise** et du **Terrain Mallard**, compte tenu notamment :

- des contraintes liées à l'archéologie préventive ;
- du coût potentiel des fouilles, estimé à ce stade à environ **220 000 €** pour le scénario correspondant ;
- des contraintes foncières liées à l'acquisition éventuelle des parcelles **AC 24, AC 25 et AC 13**
- des perspectives de développement résidentiel de la commune ;
- et de la nécessité de concentrer les efforts de développement sur un secteur présentant les meilleures conditions de faisabilité.

2- Exposé de Monsieur le Maire

Nous sommes aujourd'hui amenés à nous prononcer sur l'avenir de deux secteurs importants pour le développement de notre commune : le **Clos de l'Église** et le **Terrain Mallard**.

Cette réflexion intervient dans un contexte particulier.

Le secteur du Clos de l'Église est concerné par une contrainte archéologique qui rend la poursuite du projet plus complexe et potentiellement coûteuse. Le scénario consistant à maintenir le projet sur ce secteur nécessiterait en effet des fouilles dont le coût est actuellement estimé à environ **220 000 euros**, sans que cette dépense permette de garantir, à elle seule, la réalisation définitive du lotissement et risquerait de durer deux à trois ans.

Nous devons donc nous interroger non seulement sur le coût immédiat de cette opération, mais également sur le niveau de risque que la commune est prête à prendre et les délais pour démarrer le lotissement au cas où le rapport des fouilles le permettrait.

De ce fait, en concertation avec Mr Auger premier adjoint et Nicolas Vannier, président de la communauté de communes, quatre scénarios ont été étudiés.

1-Le premier consiste à réaliser les fouilles et à poursuivre le projet sur le secteur concerné. Il permet de maintenir le projet initial, mais expose la commune à une dépense importante et à un risque archéologique dont les conséquences finales doivent encore être précisément appréciées.

2-Le deuxième consiste à procéder à un échange de zonage. Cette solution permettrait de maintenir une capacité de lotissement, mais nécessiterait notamment de traiter la question de plusieurs acquisitions foncières, en particulier les parcelles **AC 24, AC 25 et AC 13**, ainsi que les conditions d'accès par la rue des Poissonniers.

3- Le troisième, en accord avec Nicolas Vannier, président de Sud Vendée Littoral qui gère le PLUI, consiste à **recentrer le développement résidentiel sur le Terrain Mallard** qui passerait en zone Ua et permettrait ainsi d'envisager un lotissement sensiblement de la même taille que le clos de l'église. L'avantage est que la municipalité est déjà propriétaire d'une bonne partie des parcelles permettant une mise en place du projet plus rapide. L'inconvénient est que le terrain réservé au clos de l'église passerait en zone naturelle ainsi que les sept parcelles cadastrées (AB 278 - AB 279 - AB 280 - AB 281 - AB 282 - AB 283 - AB 284). A ce jour, ces parcelles ont un permis d'aménager caduque. Ces parcelles pourraient néanmoins repasser en « dent creuse » dans quelques années lorsque les lots du clos Mallard seraient vendus et deviendraient constructible sous réserve d'éventuelles fouilles.

Cette solution présente plusieurs avantages majeurs.

Tout d'abord, elle permettrait d'éviter les **220 000 euros de fouilles** correspondant au scénario n° 1, sous réserve bien entendu de la confirmation des données financières et de l'absence d'une autre prescription archéologique applicable au secteur retenu.

Ensuite, elle éviterait à la commune de devoir engager les acquisitions foncières envisagées dans le scénario n° 2.

Enfin, elle permettrait de concentrer notre effort de développement sur un seul secteur, avec un objectif de meilleure maîtrise foncière et opérationnelle

4- Le quatrième scénario consiste à abandonner le projet Mallard. La municipalité ne fait rien, pas de fouilles, pas de changement du PLUI, mais dans ce cas, pas de développement résidentiel en attendant une nouvelle législation par rapport aux fouilles... Cette solution présente l'avantage de supprimer le risque et le coût liés aux fouilles, mais elle conduit également à renoncer à une possibilité de développement résidentiel sur le secteur Mallard.

Le troisième scénario nous paraît, à ce stade, constituer le meilleur compromis.

Il consiste à **recentrer le développement résidentiel sur le Terrain Mallard**, tout en renonçant au potentiel d'urbanisation du Clos de l'Église.

Il ne s'agit donc pas d'abandonner toute perspective de développement pour notre commune.

Il s'agit au contraire de **déplacer cette perspective de développement vers un secteur qui paraît aujourd'hui plus simple à maîtriser et à réaliser**.

Notre choix doit être guidé par une logique de responsabilité.

Nous devons préserver les finances communales, limiter les risques et, en même temps, conserver une capacité de développement cohérente avec les besoins futurs de notre commune.

C'est dans cet esprit que je vous propose de retenir le **scénario n° 3**, sous réserve de la sécurisation préalable des questions juridiques et urbanistiques qui ont été identifiées.

Notre décision doit donc être claire sur le fond tout en restant juridiquement prudente sur sa mise en œuvre.

Je valide la proposition de la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral et je vous propose ainsi de privilégier le scénario n° 3 : renoncer au développement du Clos de l'Église et concentrer notre projet résidentiel sur le Terrain Mallard.

3- Tableau comparatif des quatre scénarios

Option	Archéologie	Clos de l'Église	Terrain Mallard	Coût /contrainte	Résultat
1. Fouilles	Oui	Maintien projet	Projet reporté hors PLUI	220000€ avec risque de découverte incompatible	Lotissement possible avec risque majeur
2-Echanges de zonage	Non	Passage en N	Passage en Ua mais partiellement constructible	Acquisition AC24,AC25, AC13+accès rue des Poissonniers à traiter	Lotissement possible avec coût foncier et contraintes
3-Recentrage sur Mallard	Non	Passage en N+ 7 parcelles (AB 278 – AB 279 - AB 280 – AB 281 – AB 282 – AB 283 – AB 284)	Ua sur la totalité avec terrain foncier déjà acquis+ouverture du PLUI	Pas d'acquisition des parcelles voisines	Lotissement Mallard optimisé en 2 étapes (sud puis nord)
4-Abandon	Non	Maintien en Ua	Abandon hors PLUI	Aucun coût de fouille mais abandon projet Mallard	0 fouille et 0 lotissement

Légende : N=naturelle (non constructible) Ua : constructible

4- Echanges, questions et vote

Une fois les faits exposés, les membres du conseil municipal ont posés leurs questions relatives aux différents scénarios, et nous avons ensuite procédé au vote à bulletin secret.

La proposition numéro 3 : 12 voix

La proposition numéro 2 : 2 voix

La proposition numéro 1 : 1 voix

La proposition numéro 4 : 0 voix

C'est donc le recentrage sur le terrain Mallard qui est retenu. Monsieur le maire, une fois le PLUI entériné, recevra les propriétaires des parcelles AB 278 – AB 279 – AB 280 – AB 281 – AB 282 – AB 283 -AB 284) pour leur expliquer la situation.

SEANCE LEVEE A 21H30

PROCHAINE REUNION DE CONSEIL MUNICIPAL : MERCREDI 9 SEPTEMBRE 2026 A 19H00

Monsieur PUNTI GRELET Romain

Maire

Président de Séance



Madame DURÉAULT Anne

2^{ème} adjointe

Secrétaire de Séance