

Commune D'ORVAULT

DEPARTEMENT Loire-Atlantique
ARRONDISSEMENT NANTES
CANTON SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL
15 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq le lundi quinze décembre, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du cinq décembre 2025, sous la présidence de Jean-Sébastien GUITTON, Maire.

Etaient présents : Mme Dominique VIGNAUX, M. Lionel AUDION, Mme Marie-Paule GAILLOCHET, M. Guillaume GUÉRINEAU, Mme Armelle CHABIRAND, M. Yann GUILLON, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Valérie DREYFUS, M. David HURTREL, Mme Anne-Sophie JUDALET, M. Laurent DUBOST, Mme Catherine LE TRIONNAIRE, M. Morvan DUPONT, M. Vincent BOILEAU, M. Jean-Yves ROUX, M. Ronan GILLES, Mme Françoise NOBLET, M. Dominique GOMEZ, Mme Sandrine BRUN, Mme Colette VINET-PINSON, M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Damien LE ROUX, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN, M. Thierry BOUTIN, M. André NYAMSI-HENDJI

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Linda PAYET	donne procuration à	M. le Maire
Mme Stéphanie BELLANGER	donne procuration à	Mme Brigitte RAIMBAULT
M. Pierre ANNAIX	donne procuration à	Mme Sandrine BRUN,
M. Gilles BERRÉE	donne procuration à	M. Sébastien ARROUËT

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Madame Sandrine BRUN ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

33. DCM2025S5N33 – Projet du Bourg – Ilot Vieux Chêne – Vente au profit de la SCCV ILOT VIEUX CHENE (Bâti Nantes)

Madame VIGNAUX rapporte :

I. CONTEXTE DU PROJET

L'aménagement du Bourg fait l'objet de réflexions depuis de nombreuses années, afin de permettre de créer une dynamique commerciale et de services, de recomposer les espaces publics, de faciliter les usages des modes doux et de prendre en compte le végétal ainsi que la biodiversité.

Dans ce cadre, et avec l'appui d'un panel citoyen, des travaux et réflexions ont été menés. Cette démarche a abouti à l'élaboration d'un plan-guide projetant un principe d'organisation du Bourg. Ce plan a été présenté à la population en avril 2023.

Par une délibération en date du 11 décembre 2023, la Ville s'est prononcée en faveur de la signature d'un accord de partenariat portant sur le projet global du Bourg. Cet accord concerne l'ensemble du projet, constitué de 7 îlots, et reprend la méthodologie suivante permettant, sur l'ensemble du périmètre et de façon pertinente :

- **D'enclencher une mutation opérationnelle du secteur**, en cohérence avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation, à savoir : favoriser la mixité fonctionnelle et sociale dans ses composantes d'habitat, de services et de dynamique commerciale ; garantir la qualité de l'insertion, architecturale, urbaine et paysagère ; assurer la qualité environnementale ;
- **De définir une organisation urbanistique des îlots et de concevoir les programmes immobiliers à intervenir**. Dans le prolongement du travail engagé ces dernières années et toujours dans l'objectif de mettre en œuvre des démarches innovantes, participatives et citoyennes, il a été convenu entre les parties qu'un panel composé de citoyens et d'acteurs locaux sera associé à l'ensemble des phases du projet ;
- **D'établir** un mode de suivi et de pilotage commun et partagé tout en maintenant la liberté décisionnaire propres à chaque entité ;
- D'établir un principe d'accord afin de permettre à la Société Bâti Nantes et/ou Nantes Métropole Habitat d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation du projet du Bourg sur les îlots 2, 3 et 4 ;
- De préciser le calendrier prévisionnel retenu et les échéances des différents événements à intervenir ;
- De s'assurer que les projets envisagés sont techniquement et financièrement stables et réalisables.

Il prévoyait en outre les modalités à mettre en œuvre dans l'hypothèse d'une vente des propriétés publiques et précisait que la cession des propriétés communales serait, dans tous les cas, précédée d'une délibération après avis du Pôle d'évaluation domaniale.

A l'appui de cet accord, et dans la dynamique du projet, le panel citoyen a travaillé sur la définition de fiches de lots précisant les attentes en matière de développement des îlots à urbaniser. Le résultat de ces travaux a été présenté lors d'une exposition publique en juin 2025.

II. VENTES RELATIVES A L'ÎLOT VIEUX CHENE AU PROFIT DE LA SCCV ILOT VIEUX CHENE

La Ville est propriétaire d'un ensemble de parcelles, sur le secteur dit du Vieux Chêne, qui sont concernées par le projet de réaménagement du Bourg (**Annexe 1**). L'ensemble est classé en zone UMa du PLUM et est intégré dans la ZAC VALLON DES GARETTES dont l'aménageur est Nantes Métropole Aménagement. Les parcelles se situent entre la rue du Raffuneau et la rue Robert Le Ricolais, à proximité de la place de l'Eglise, dans le centre-bourg d'Orvault.

Il s'agit des parcelles suivantes :

Références cadastrales	Adresse	Superficie approximative	Nature du bien
CC 420	13 rue Robert Le Ricolais	158 m ²	Maison
CC 419	15 rue Robert Le Ricolais	126 m ²	Maison
CC 417	17 rue Robert Le Ricolais	155	Maison
CC 418	17 rue Robert Le Ricolais	66	Maison
CC 431	Le Bourg	207 m ²	Bande de terre
CC 413	La Frébaudière	27 m ²	Terrain nu Espace enherbé
CC 412	23 rue Robert le Ricolais	264 m ²	Terrain nu Espace enherbé
CC 647	14 rue du Raffuneau	174 m ²	Terrain nu
CC 648	14 rue du Raffuneau	2 902 m ²	Terrain bâti
CC 650 (p1)	14 rue du Raffuneau	970 m ²	Terrain nu

Il est rappelé que par une délibération du 13 octobre 2025, le Conseil municipal s'est déclaré favorable :

- À l'acquisition de l'immeuble situé au 17 rue Le Ricolais (CC 417 et 418) auprès de Nantes Métropole, cette propriété avait initialement été acquise par Nantes Métropole pour le compte de la Ville dans le cadre du Programme d'Action Foncière.
- À l'acquisition de parcelles (CC 412 413 et 650) auprès de Nantes Métropole Aménagement.

Ces acquisitions seront régularisées début 2026, et permettront l'entière maîtrise foncière de l'îlot Vieux Chêne par la Ville ;

Les parcelles situées sur la rue Le Ricolais sont des réserves foncières (en rose sur l'**Annexe 2**). Elles relèvent du domaine privé de la Ville et peuvent faire l'objet d'une vente.

Les parcelles relevant du périmètre de la ZAC Vallon des Garettes et incorporées sur cet îlot relèvent du domaine privé de la Ville (en orange sur l'**Annexe 2**) comme desservant uniquement une propriété privée en impasse, à l'exception d'une partie de l'emprise CC 650 desservant les stationnements.

Certaines parcelles dépendent du domaine public de la Ville :

- CC 648 : ancienne école du vieux chêne actuellement utilisée pour les besoins de la Ville (en hachuré vert sur l'**Annexe 2**) ;
- CC 650p et 647 : stationnements en impasse pour les besoins de la Ville.

Conformément aux dispositions de l'article L3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, « *un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse* ».

La promesse de vente sera donc conclue sous la condition suspensive du déclassement des emprises du domaine public entre la promesse de vente et l'acte authentique de vente, à savoir :

- Concernant l'ancienne école actuellement à usage des services municipaux :

Dans les faits, la parcelle aujourd'hui cadastrée section CC 648 n'est plus affectée au domaine scolaire depuis 2018, l'ensemble du groupe scolaire ayant été reconfiguré et reconstruit sur la parcelle actuellement cadastrée CC 646. En outre, cette propriété a été inoccupée de 2018 à 2020. Depuis, elle fait uniquement l'objet de mises à disposition temporaire ; son utilisation sur le long terme n'étant pas envisageable car elle est énergivore et nécessiterait des travaux d'adaptation

lourds. Préalablement à la vente, il conviendra, compte tenu de sa désaffectation effective, de prononcer son déclassement du domaine public scolaire après avis du préfet, lequel a été saisi en novembre 2025. La délibération du Conseil municipal actant le déclassement pourra donc intervenir dès réception de cet avis.

Par ailleurs, ce bâti étant mis à disposition des services de la Ville, il conviendra une fois inoccupé (à l'issue de l'été 2027) de décider de son déclassement après avoir constaté la désaffectation matérielle conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du CGPPP.

– Concernant l'emprise affectée aux stationnements et à leur desserte :

Ces emprises ne sont pas affectées à la circulation publique et ne dépendent donc pas du domaine public routier mais uniquement du domaine public communal. Par conséquent, les dispositions de l'article L141-3 aliéna 2 du code de la voirie routière nécessitant dans certains cas la réalisation d'une enquête publique préalable ne sont pas applicables en l'espèce. Il conviendra le moment venu (en lien avec la désaffectation de l'ancienne école) de décider du déclassement de ces emprises après avoir constaté leur désaffectation matérielle conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du CGPPP (**cf. Annexe 2**).

Description du projet :

La SCCV ILOT VIEUX CHENE envisage de se porter acquéreur de l'ensemble foncier en vue de réaliser la construction de logements collectifs au Nord de l'îlot (**cf. Annexe 3**) : plots A, B et C en bordure de la rue du Raffuneau avec un parking en sous-sol. Il y aura également de nombreuses places de stationnement vélo.

- Plot A : logements sociaux : R+3+C avec environ 21 logements – surface de plancher de 1 510 m² environ ;
- Plots B et C : logements libres : R+3+C avec environ 35 logements – surface de plancher de 2 040 m² environ ;
- Construction d'un plot D (R+2) au Sud de l'îlot (**cf. Annexe 3**) en bordure de rue Robert le Ricolais : commerces en RDC (244 m²) et des bureaux en étages (616 m²).

La cession de cette unité foncière fera l'objet d'une unique promesse de vente contenant deux emprises affectées de conditions suspensives et d'une date de réitération par acte authentique distinctes. En effet, il convient de scinder le tènement foncier en deux parties car chacune fera l'objet de demande de permis de construire distinctes. Les deux parties sont les suivantes :

- **Ilot Sud** : Cette première partie concerne trois maisons sises aux 13, 15 et 17 rue Robert Le Ricolais (parcelles CC 417, 418, 419, 420, 431, 413p et 650p) ;
- **Ilot Nord** : Cette seconde partie concerne les parcelles CC 647, 648, 650p, 412, 413p.

En effet, la présence d'espèces protégées (hirondelles) sur les trois maisons, nécessite une procédure impactant la date de réalisation du projet sur l'îlot Sud, à la différence de l'autre projet situé sur l'îlot Nord. Les conditions suspensives seront propres à chaque article et le prix ventilé comme suit :

- 200 000,00 € concernant l'îlot Sud ;
- 700 000,00 € concernant l'îlot Nord.

La valeur globale de l'emprise foncière a été fixée à 900 000,00 € conformément à l'avis du service des domaines, en date du 17 octobre 2025.

Les deux permis de construire sont liés par le maillage piéton existant qui fera l'objet d'un réaménagement par le promoteur.

L'avant-contrat sera régularisé sous les conditions suspensives particulières suivantes, outre les conditions suspensives de droit commun inhérentes au droit de propriété, à la situation hypothécaire et à l'absence de charges grevant le foncier :

Ilot Nord :

- Caractère définitif des délibérations du conseil municipal nécessaires à la réalisation du projet ;
- Déclassement revêtant un caractère définitif des emprises sous le visa de l'article L3112-4 du CGPPP ;
- Obtention d'un permis de construire et de démolir, purgé de tous recours ;
- Octroi d'une garantie financière d'achèvement permettant de garantir la réalisation du projet. Celle-ci est conditionnée à la pré-commercialisation de 40 % du CA de l'opération ;
- Absence de prescriptions archéologiques ;
- Absence de prescriptions environnementales ;
- Absence de majoration des taxes d'urbanisme au titre de la ZAC VALLON DES GARETTES actuellement en vigueur dans la limite de 3%.

Ilot Sud :

- Caractère définitif des délibérations du conseil municipal nécessaires à la réalisation du projet ;
- Obtention d'un permis de construire et de démolir, purgé de tous recours ;
- Octroi d'une garantie financière d'achèvement permettant de garantir la réalisation du projet. Celle-ci est conditionnée à la pré-commercialisation de 40 % du CA de l'opération ;
- Absence de prescriptions archéologiques ;
- Absence de prescriptions environnementales ;
- Absence de majoration des taxes d'urbanisme au titre de la ZAC VALLON DES GARETTES actuellement en vigueur dans la limite de 3%.

Etant précisé que :

- La promesse n'est pas conditionnée à la réalisation d'études géotechniques, hydrogéologiques ni pollution du sol ou du sous-sol concluant à l'absence de vices,
- L'acquéreur fera son affaire personnelle des coûts de démolition, désamiantage et déplombage.

DECISION

VU le plan guide de redynamisation et d'amélioration de la qualité de vie du bourg d'Orvault, présenté lors de la réunion publique du 13 avril 2023 ;

VU le PLUM, et plus particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoit notamment une mutualisation des places de stationnement et du CBS sur l'ensemble du projet du Bourg ;

CONSIDERANT que le projet global, avec la répartition par îlot, a fait l'objet d'une présentation au public le 28 juin 2025 ;

CONSIDERANT que le permis de construire de l'îlot Nord a été déposé le 12 décembre 2025

VU les avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du XX

Les conditions sont désormais réunies pour envisager les cessions afférentes des propriétés communales nécessaires à la réalisation du projet global du bourg, pour chaque îlot, sous réserve du respect de certaines conditions.

La présente délibération a pour objet de préciser les conditions retenues pour la cession du foncier de l'îlot Vieux Chêne.

Sur proposition de la commission Aménagement de la Ville et Transition Ecologique et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 26 voix POUR et 9 voix CONTRE de M. Sébastien ARROUËT, Mme Elodie RAGUIN, M. Gilles BERRÉE, M. Damien LE ROUX, M. Florent THOMAS, M. Dominique FOLLUT, Mme Maryse PIVAUT, M. Jean-Jacques DERRIEN et de M. Thierry BOUTIN du groupe « Un nouvel état d'esprit pour Orvault » :

- **PROMET DE VENDRE** sous condition suspensive de déclassement au sens des dispositions de l'article L3112-4 du CGPPP, les parcelles composant l'îlot Nord susvisé au profit de la SCCV ILOT DU VIEUX CHENE pour un montant total net vendeur de **700 000,00 €** ;
- **PROMET DE VENDRE ET VEND** les parcelles composant l'îlot Sud susvisé au profit de la SCCV ILOT DU VIEUX CHENE pour un montant total net de **200 000,00 €** ;

- **PRECISE** que les frais inhérents à ces acquisitions seront pris en charge par la SCCV ILOT DU VIEUX CHENE ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la promesse de vente et les deux actes de vente ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à la régularisation de cette transaction.

Extrait certifié conforme
Orvault, le 16 décembre 2025

Pour le Maire

Le Directeur général des services



François BONNEAU



La secrétaire de séance



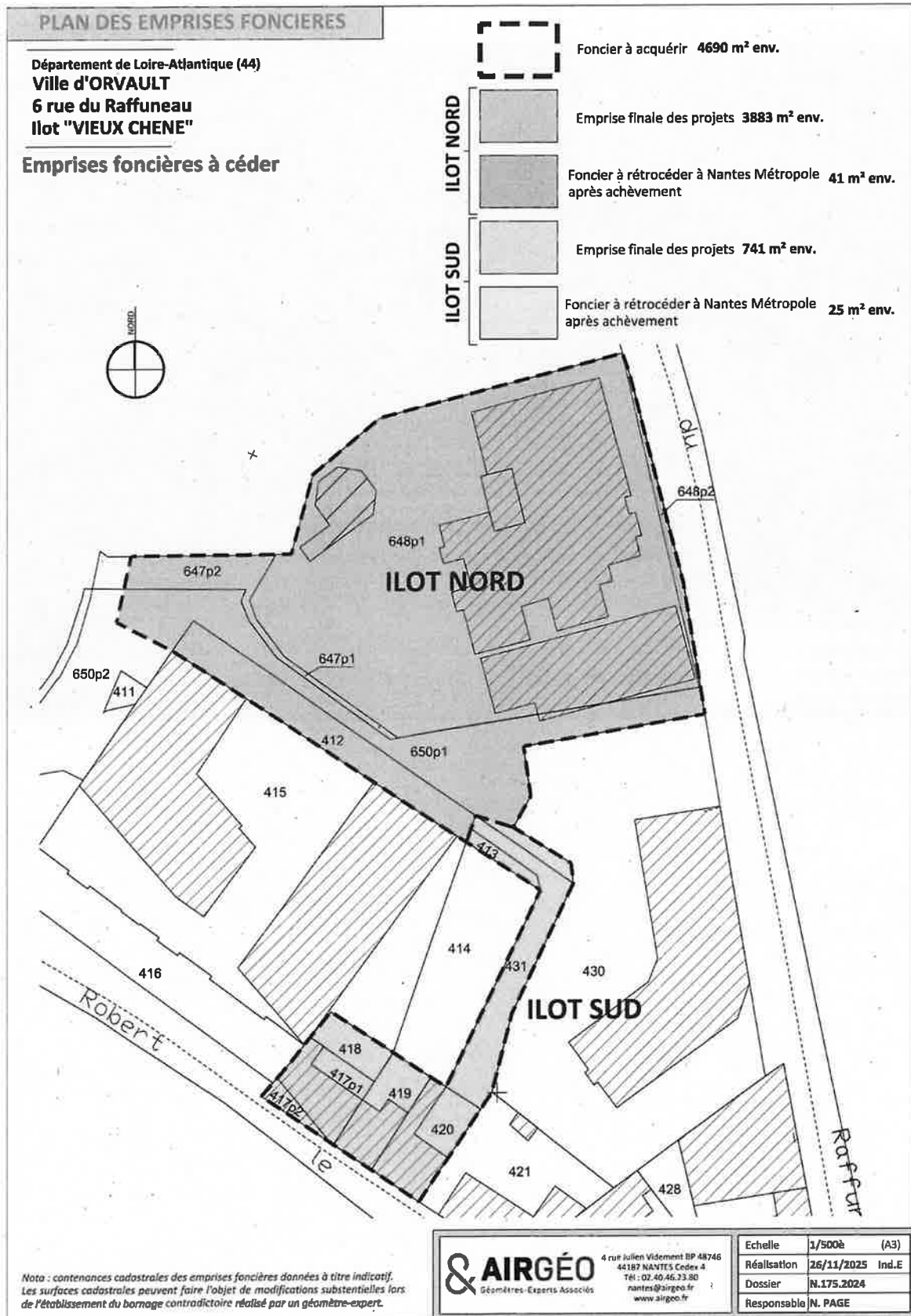
Sandrine BRUN

Rendu exécutoire

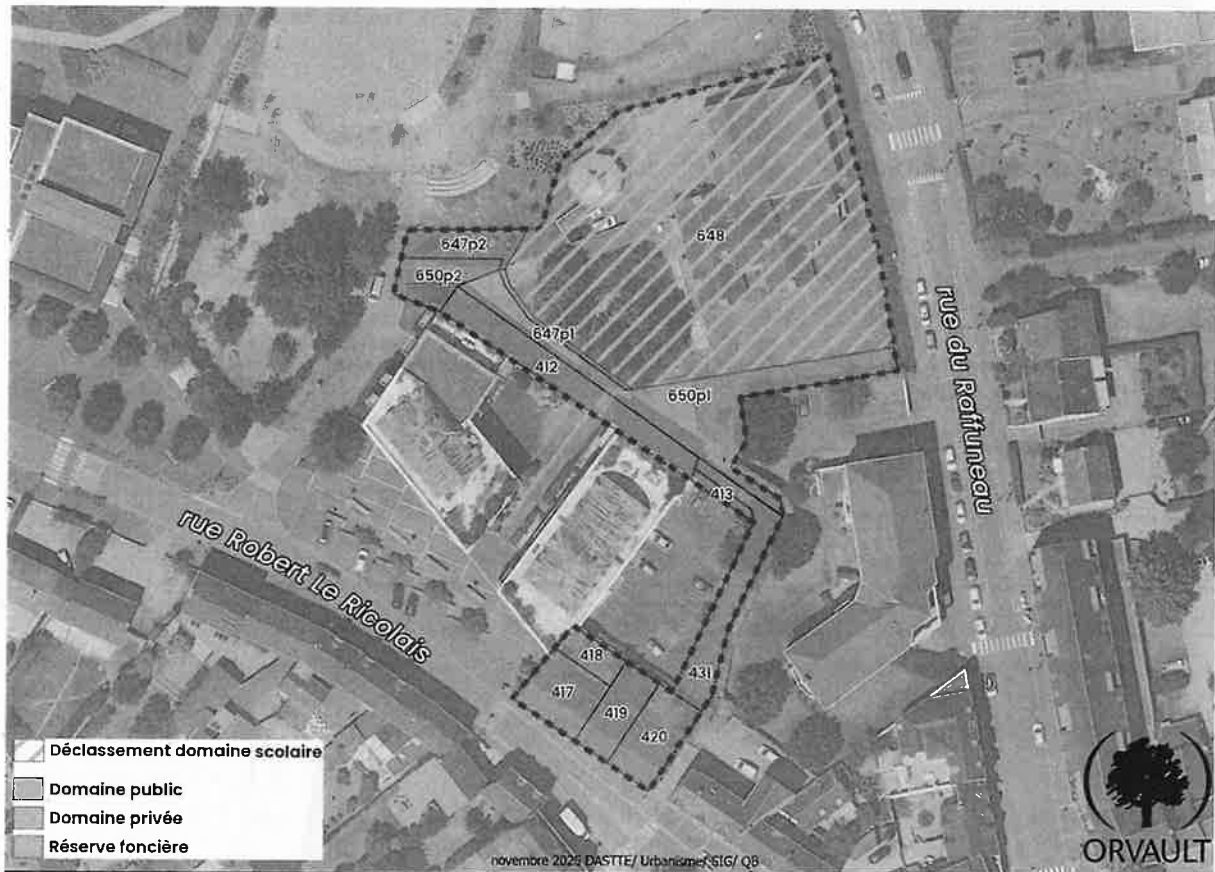
Par télétransmission en Préfecture le : **16 DEC. 2025**

Et par publication le : **16 DEC. 2025**

Annexe 1 – plan des emprises ilot Vieux Chêne



Annexe 2 : Plan domanialité / désaffectation



Annexe 3 : plan des ilots Sud et Nord

