

## Commune D'ORVAULT

<b>DEPARTEMENT</b> Loire-Atlantique
<b>ARRONDISSEMENT</b> NANTES
<b>CANTON</b> 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.

## 34. DCM2025S5N34 – Projet du Bourg – Ilot Jeanne d’Arc – Vente au profit de SCCV ILOT JEANNE D’ARC (Bâti Nantes)

---

**Madame VIGNAUX rapporte :**

### **I. CONTEXTE DU PROJET**

L’aménagement du Bourg fait l’objet de réflexions depuis de nombreuses années, afin de favoriser 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 sept 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 décisionnelle propre à chaque entité ;
- D’établir un principe d’accord afin de permettre à la Société Bâti Nantes et/ou à 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 ainsi que les échéances des différents évènements 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.

En appui à cet accord, et dans la dynamique du projet, le panel citoyen a travaillé à 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 JEANNE D'ARC - AU PROFIT DE BÂTI NANTES**

Pour rappel, l'îlot Jeanne-d'Arc est constitué des parcelles situées sur la Place Jeanne-d'Arc, à proximité de la place de l'Eglise (**cf. Annexe 1**).

Ces parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

### **Ilot A :**

Parcelle	Adresse/lieu-dit	Zonage	Superficie approximative (en m <sup>2</sup> )	Nature réelle
CE 194	Le Bourg	U	159	Maison + atelier + greniers le tout pour 144 m <sup>2</sup>
CE 150	Place de l'Eglise	U	16	Dépendance de 11 m <sup>2</sup>
CE 133	6 Place de l'Eglise	U	76	Appartement avec grenier : 170m <sup>2</sup>
CE 134 (1/2 indivis)	Le Bourg	U	24	Terrain enclavé
CE 135	Le Bourg	U	84	Appart/cave de 32m <sup>2</sup> et garage de 16m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>359</b>	

Le projet sur cet îlot porte en outre sur des parcelles (CE 138 143 et 220) appartenant à des tiers auprès desquels le promoteur se portera acquéreur directement.

**Ilot B :**

Parcelle	Adresse/lieu-dit	Zonage	Superficie approximative (en m <sup>2</sup> )	Nature réelle
CE 190	Le Bourg	U	139	Immeuble vacant
CE 191	Le Bourg	U	99	Immeuble vacant
CE 216	5 rue Hubert de la Brosse	U	266	Maison, garage et cave de 105m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>786</b>	

Le projet sur cet îlot porte en outre sur des parcelles (CE 131 et 232) appartenant à des tiers auprès desquels le promoteur se portera acquéreur directement.

Cet ensemble est constitué de réserves foncières qui n'ont jamais fait l'objet d'une utilisation ou affectation à l'usage du public, il relève du domaine privé de la Ville et peut faire l'objet d'une cession au promoteur.

BATI NANTES envisage de se porter acquéreur de l'ensemble foncier en vue de la création d'environ 42 logements libres pour environ 2 611 m<sup>2</sup> de surface de plancher et environ 655 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour des commerces en RDC. Des places de stationnement sont prévues en sous-sol :

- Sur l'îlot A (**cf. Annexe 2**), un bâtiment A avec des commerces et des logements ;
- Sur l'îlot B (**cf. Annexe 2**), un bâtiment B avec activités et logements.

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, chacun des deux ilots répondra à sa propre temporalité en raison notamment de la maîtrise foncière de la totalité des parcelles composant chacun des deux ilots.

Le prix a été fixé à 300 000 €, conformément à l'avis du pôle d'évaluation domaniale en date du 17 Octobre 2025. Le prix se décompose comme suit :

- À hauteur de 150 000 € pour l'îlot A (partie Sud de l'îlot) ;
- À hauteur de 150 000 € pour l'îlot B (partie Nord de l'îlot).

L'avant-contrat sera régularisé sous les conditions suspensives particulières suivantes identiques pour chacun des deux ilots, 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 (à l'exception du transformateur) :

- Caractère définitif des délibérations du conseil municipal nécessaires à la réalisation du projet ;
- Maîtrise foncière des parcelles appartenant à des tiers composants chacun des deux ilots et résiliation des conventions d'occupation correspondantes ;

- 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 chiffre d'affaires de l'opération ;
- Absence de prescriptions archéologiques ;
- Absence de prescriptions environnementales ;
- Absence de majoration des taxes d'urbanisme actuellement en vigueur (Taxe d'Aménagement dans la limite de 3%) ;
- Absence de convention de PUP ;

Etant précisé que :

- La promesse n'est pas conditionnée à la réalisation d'études géotechniques, hydrogéologiques ni pollution du sol ou du sous-sol conduisant 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 ;

**VU** les avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 17 octobre 2025.

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 Jeanne d'Arc.

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 ET VEND** les parcelles composant chacun des deux ilots identifiés ci-dessus de la SSCV ILOT JEANNE D'ARC net de **300 000 €** (trois cent mille euros), ventilé à concurrence de 150 000 euros pour chacun des deux ilots ;
- **PRECISE** que les frais inhérents à ces acquisitions seront pris en charge par BATI NANTES ;
- **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 GLOBAL PARCELLES PROJET ILOT JEANNE D'ARC



