

MAIRIE
44330 LA CHAPELLE-HEULIN
Tél. 02.40.06.74.05
Fax 02.40.06.72.01

EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-quatre, le 11 janvier,

Le Conseil municipal de la Commune de LA CHAPELLE-HEULIN dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la MAIRIE, à 20 heures, sous la présidence du Maire, M. Jean Teurnier.

NOM	PRENOM	Présents	Excusés	Absents	<i>Pouvoirs</i>
TEURNIER	Jean	x			
KEFIFA	Alain	x			
BONNET	Morgane	x			
LAMBERT	Bernard	x			
MARTINEAU	Karine	x			
GO	Dominique	x			
BONNET	Geneviève	x			
KERMARREC	Cécilia		x		<i>Jean Teurnier</i>
BAZIN	Léonie	x			
PADIOLEAU	Anne	x			
BARJOLLE	André	x			
BLAIS	Ophélie	x			
BULTEAU	Wilfried	x			
LEFEBVRE	Florine	x			
KERVICHE	Julien	x			
SOURISSEAU	Bernadette		x		<i>Ophélie Blais</i>
CHALLE	Laurent	x			
BABONNEAU	Pierrick	x			
MASSE	Sylvain	x			
GUILLERMO	Michèle	x			
DUPRE	Michel	x			

Nombre de conseillers en exercice : 21

Secrétaire de séance	Wilfried Bulteau
Date de convocation	04-janv-24
Début de séance	20h02
Fin de séance	21h47

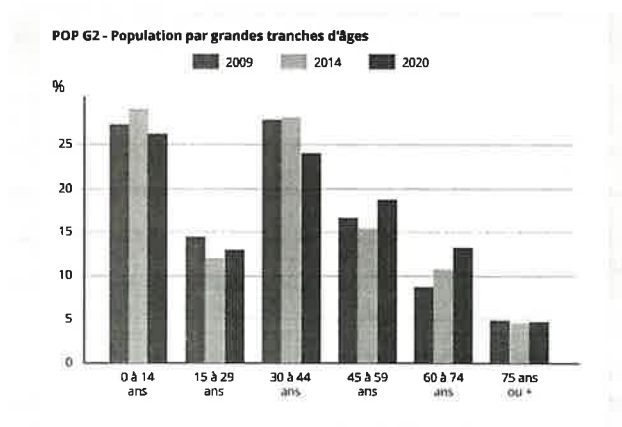
OBJET :	Aménagement de la zone centre-ouest – déclaration d'intention
DEL_110124_002/ 3.5	

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-1 et suite,
Vu le Plan local d'urbanisme de La Chapelle Heulin

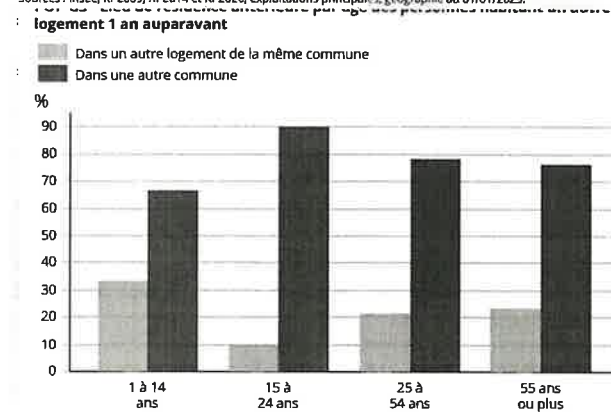
Contexte général du projet

Un territoire attractif

La Chapelle-Heulin compte aujourd'hui 3442 habitants dont 1068 de moins de 45 ans



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.



Le deuxième graphique souligne l'origine exogène des nouveaux habitants et met en évidence l'attractivité du territoire de proximité de Nantes Métropole.

La commune doit faire face à une forte demande de logements émanant de quatre sources distinctes : les jeunes générations arrivant à l'âge adulte, les jeunes couples avec enfants, les familles monoparentales et certaines personnes âgées plus souvent seules à la recherche d'un logement plus adapté à leur situation et proche des services et des commerces.

L'insuffisance de l'offre d'emplois qualifiés entraîne une partie de nos jeunes à chercher des emplois dans la métropole nantaise. Les mêmes recherchent une location ou un achat immobilier dans les Mauges ou le Nord Vendée augmentant ainsi l'ampleur des migrations pendulaires et son empreinte carbone.

Pour corriger cette situation et conjurer un risque de vieillissement de la population nous devons être capables d'offrir à nos jeunes et aux jeunes couples attirés par la métropole, plus d'emplois à haute valeur ajoutée dans le périmètre du Pays de Vignoble et des logements abordables.

Une forte demande d'équipements sportifs et culturels

Dix-huit associations sportives et dix-sept associations culturelles comptent globalement 1786 licenciés pour le basket, Football, badminton, volley-ball, tennis, tir à l'arc, danse ...

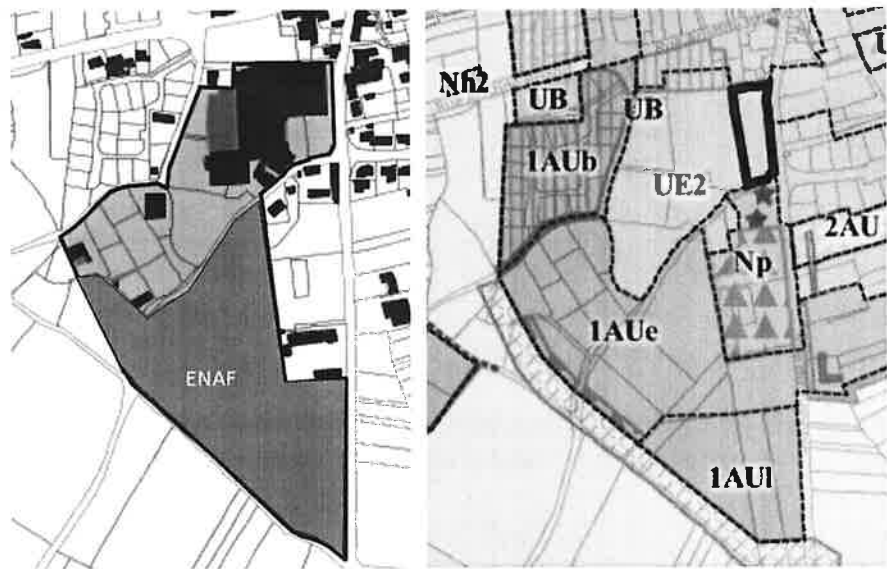
Onze associations civiques et citoyennes impliquées dans les domaines de l'enfance jeunesse et la vie économique et sociale représentent également une demande de créneau pour les salles de réunion.

Cette vie associative riche entraîne l'occupation de nos salles sur des plages horaires de 18 à 22 heures pour tous les jours de la semaine avec un temps d'occupation plus étendu les mercredis, les week-end et périodes de congés scolaires de 9h à 22 h.

Périmètre du projet d'aménagement

Situé au centre sud-ouest de l'enveloppe urbaine du bourg de La Chapelle Heulin, le projet d'aménagement Centre sud-Ouest s'étend sur 7,33ha le long de la rue du Vignoble en direction du Pallet ; Elle est traversée par la rue de la Loge. Le sud du périmètre marquera l'entrée de ville en venant du Pallet.

Non ENAF: 3ha36
 ENAF: 3ha 92
 TOTAL: 7ha28
 Bat. princ. 1ha 56
 Garage: 0,0458
 Surf disp: 5ha742



Ce périmètre englobe du nord au sud le site industriel Orchidée maison des vins pour une surface de 3,1158 ha dont 1,6ha de bâtiments, le tout classé en UE au PLU de la commune, 1,9ha de vignes arrachées déjà classées en 1AUE appartenant à des propriétaires privés et 2,390 hectares de terrains communaux acquis antérieurement et classés en 1UL.

Le projet s'étendra sur 3,96 ha situés dans le périmètre de l'enveloppe urbaine définie par les SCOT et classés en UE et 1UE et 3,92 sur l'ENAF classés en 1AUE ET 1 AUL .

Pour répondre aux besoins de logements et d'équipements sportifs et culturels, la commune souhaite l'implantation de logements dont des logements sociaux sur les terrains nus et des surfaces d'équipements pour développer harmonieusement toutes les activités sportives et culturelles dans les bâtiments du site Orchidée maison des vins, selon les préconisations du SCOT et du PLUI

La configuration de ce site permet d'envisager une reconversion des bâtiments industriels : les surfaces et la volumétrie des locaux et leur qualité de construction permet d'envisager, notamment sans être exhaustive :

- Des équipements sportifs, des salles associatives pour des activités culturelles
- un espace dédié aux professionnels,
- des équipements partagés pour la viticulture

- un espace de convivialité intergénérationnel
- un espace de stockage
- -des moyens de production d'ENR

Liste des parcelles concernées

SECTION	N°	SURFACE	PLU	B / NB	ADRESSE PROPRIETAIRE
AL	77	2456	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	78	178	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	79	3448	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	222	4220	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AI	335	2052	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AI	494	6971	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AI	495	327	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AI	565	3118	Ue2	B	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AI	82	1715	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	83	1073	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	84	1679	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	87	988	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	88	1033	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	225	642	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	226	1258	1Aue	NB	19 RUE LEOPOLD PALUSTRE 49400 SAUMUR
AL	86	1000	1Aue	NB	LA DINERIE 44330 LA CHAPELLE-HEULIN
AI	195	107	1Aue	NB	LE POYET 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AL	197	4956	1Aue	NB	LE POYET 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	67	4777	1Aue	NB	LE POYET 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	68	4205	1Aue	NB	LE POYET 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AI	196	291	1Aue	NB	2 RUE DE MONTEREY 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AL	259	1681	1Aue	NB	2 RUE DE MONTEREY 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	56	7545	1Aue	NB	36 RUE ARISTIDE BRIAND 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	73	1075	1Aue	NB	44 LE MOULIN DES BOIS 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	75	1567	1Aue	NB	44 LE MOULIN DES BOIS 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	60	4608	1Aul	NB	27 RUE ARISTIDE BRIAND 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	72	9937	1Aul	NB	27 RUE ARISTIDE BRIAND 44330 LA CHAPELLE HEULIN
AM	74	1113	1Aul	NB	27 RUE ARISTIDE BRIAND 44330 LA CHAPELLE HEULIN
TOTAL		78696	m2		

Objectifs du projet

L'objectif du projet est de plusieurs ordres :

- Positionner des réserves foncières sous maîtrise communale pour rendre accessible des terrains à construire à des prix décents et convenables.
- Positionner une reconversion de bâtiments, dont la qualité de construction permet des reconversions aisées et non dispendieuses avec le respect de la sobriété constructive : *pourquoi démolir pour reconstruire en lieu et place ?*
- Créer un véritable quartier sud de l'agglomération où se mêleront avec harmonie des logements, des lieux de loisirs et de sports, des lieux d'activités de petite surface, des lieux d'échange et de lien social.
- Répondre aux besoins en logements pour des familles, des jeunes, des anciens et à coût maîtrisé.
- Anticiper le 'virage énergétique' à prendre pour être en phase avec le développement durable ; intégrer la production d'énergies renouvelables sur les bâtiments publics, les lieux publics, les logements et les lieux d'activités.

A cet égard, la commune souhaite construire ce projet en concertation avec la population. Le dialogue pourra prendre plusieurs formes parmi lesquelles :

- Un questionnement de la population locale et communes limitrophes sur des besoins ou des souhaits en matière d'équipement (sport, culture, association, ...) pour quantifier un projet viable.
- un questionnement de la population sur la vision de la commune à court terme (10 ans) et long terme (30 ans)
- un questionnement à l'échelle intercommunale sur les besoins en locaux d'activités
- Le rapprochement avec la consultation de la population sur le logement (qui sera fait en parallèle de la consultation pour le projet MARPA

Considérant ce qui précède, le Conseil Municipal :

- Acte la validation des objectifs d'aménagements du périmètre centre ouest de la commune,
- Informe qu'il sera accompagné par Loire Atlantique Développement dans une étude pour le cadrage de cette opération d'aménagement,
- Informe qu'il s'adjoit également les services d'un cabinet d'avocat et autorise M. le Maire à signer les propositions d'honoraires émises dans le cadre de cette opération d'aménagement,
- Informe qu'il étudiera, à travers cette étude, l'ensemble des outils juridiques relatifs à l'aménagement des territoires, y compris la création et la réalisation d'une zone d'aménagement concertée ainsi qu'une déclaration d'utilité publique

A l'unanimité
Fait et délibéré à La Chapelle-Heulin, le 11 janvier 2024,
Pour copie conforme
Le Maire,
Jean Teurnier



Accusé de réception en préfecture
044-214400327-20240111-DEL_110124_002-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2024