

COMPTE RENDU - CONSEIL MUNICIPAL DU 6 NOVEMBRE 2025

NOM	PRENOM	Présent	Excusé	Absent	Pouvoir
TEURNIER	Jean	x			
KEFIFA	Alain	x			
BONNET	Morgane	x			
LAMBERT	Bernard	x			
MARTINEAU	Karine	x			
BONNET	Geneviève	x			
KERMARREC	Cécilia	x			
BAZIN	Léonie		x		
PADIOLEAU	Anne	x			
BARJOLLE	André	x			
BLAIS	Ophélie	x			
BULTEAU	Wilfried	x			
LEFEBVRE	Florine	x			
KERVICHE	Julien		x		<i>Wilfried Bulteau</i>
SOURISSEAU	Bernadette	x			
CHALLE	Laurent	x			
BABONNEAU	Pierrick	x			
MASSE	Sylvain	x			
GUILLERMO	Michèle		x		<i>Karine Martineau</i>
DUPRE	Michel	x			

Nombre de conseillers en exercice : 20

Président de séance	Jean Teurnier
Secrétaire de séance	Wilfried Bulteau
Date de convocation	29-oct-25
Début de séance	19h00
Fin de séance	19h41

Ordre du jour

- 1 Approbation du compte rendu de la séance précédente
- 2 DUP - validation du projet de note
- 3 Règlement intérieur de la Mairie
- 4 TE44 - validation du rapport d'activité
- 5 DM - approvisionnement du compte 10226 - reversement TAM / CCSL
- 6 Dénomination rue Adrien Babonneau
- 8 Décisions du maire selon l'article L2122-22 du CGCT

Approbation du compte rendu précédent

A l'unanimité

Validation du projet d'Orchidée

3^{ème} adjoint Bernard LAMBERT :

Adjoint chargé de l'Urbanisme

Vous avez tous reçu le mémoire de présentation de la déclaration d'utilité publique sur le site « Orchidées maison des vins », je vous propose de revenir sur les principaux arguments.

C'est un ancien site industriel aujourd'hui désaffecté d'une superficie d'environ 3 hectares. Il est composé de bâtiment industriel de surface artificialisée et de terrain non bâti, ceci est un site emblématique du patrimoine viticole local, et est depuis le 17 octobre 2024 la propriété de Vivaprom.

Or, vous le savez comme moi, la commune de la Chapelle Heulin est confrontée à une forte demande en logements, à des besoins croissants d'équipements publics et à la nécessité de maîtriser son développement urbain dans un contexte de sobriété foncière. Nous avons donc engagé une réflexion stratégique pour la reconversion de ce site.

Le projet communal vise à transformer ce foncier en un quartier mixte intégrant à la fois logements, activités économiques, équipements public et production d'énergies renouvelables.

Dans ce contexte la commune souhaite constituer une réserve foncière sur le périmètre de ce site, afin de garantir la faisabilité de son projet d'aménagement.

La procédure de DUP est sollicitée pour permettre en tant que besoin l'expropriation du foncier nécessaire à la réalisation de ce projet d'intérêt général.

Le périmètre de la DUP a été réduit au seul site d'OMDV, excluant les terrains agricoles initialement envisagés, notamment en la présence de zones humides que la commune souhaite préserver.

Alors, il s'agit en fait du recours à une déclaration d'utilité publique à titre de la réserve foncière.

En deux mots, la présente procédure est engagée sur les fondements de l'article L 221 1 du code de l'urbanisme : la déclaration d'utilité publique au titre de réserve foncière permet à une collectivité publique ou un établissement public d'acquérir, y compris par voie d'expropriation, des immeubles, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et d'urbanisme sans que le projet soit encore parfaitement défini. Et le recours à cette procédure est justifié lorsque 3 conditions cumulatives sont réunies.

- La première condition est que l'opération projetée relève d'une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L 301 du code de l'urbanisme.

- La deuxième condition du projet n'est pas suffisamment définie pour faire l'objet d'une DUP classique.
- La troisième condition est que l'acquisition des terrains représente des caractères nécessaires et urgents, notamment pour prévenir toutes spéculations foncières ou une altération de l'état des biens.

La commune de la Chapelle Heulin entend constituer une réserve foncière sur ce site en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement mixte, comme je l'ai évoqué tout à l'heure

Le schéma de cohérence territoriale du Pays Vignoble Nantais approuvé en 2015 identifie la commune de la Chapelle Heulin comme une centralité intermédiaire nécessitant un développement maîtriser en lien avec ses capacités, afin de pouvoir jouer un rôle polarisant sur des services de proximité.

Le territoire heulinois est classé comme centralité de proximité dans le futur PLUi, qui devrait être approuvé début de l'année prochaine. Elle accueille une population croissante constante et dispose d'une forte attractivité résidentielle. Elle développe une offre de services de proximité, scolaire, sportif, culturel. Elle participe à l'équilibre habitat-emploi du territoire.

Dans ce contexte, le développement d'une offre de logements, d'activités et d'équipements constitue donc des enjeux essentiels pour la commune. L'emprise foncière du site OMDV objet de la présente déclaration d'utilité publique développe une superficie totale de plus de 3 hectares, intégralement située en zone UE du futur PLUi, correspondant aux zones d'activités périurbaines.

Ce dernier fait l'objet d'une enquête publique qui vient de se dérouler.

Donc cette DUP porte sur 31 058 mètres carrés, l'intégralité de l'unité foncière appartient à la société Vivaprom, comme on le disait tout à l'heure. Le site se compose de plusieurs bâtiments de grand volume pour une surface couverte d'environ 1,8 hectares.

Ces bâtiments correspondent à des bureaux, des locaux techniques et à des activités viticoles.

Sur une autre partie, il y a un bâtiment de 500 mètres carrés servant de garage, des espaces de maintenance, des infrastructures logistiques, des espaces extérieurs correspondant à la voirie interne, dont une grande partie de parking. Le site est entièrement clos.

Dans un souci d'intérêt général, le projet vise à transformer cette friche industrielle en un quartier de vie mixte intégrant la création diversifiée de logements sociaux en accession abordable.

La reconversion des bâtiments existants pourra accueillir des équipements publics, salles sportives, espaces culturels, locaux associatifs, des activités économiques de coworking, de l'artisanal et de l'agriculture, ainsi peut être qu'une cuisine central mutualisée.

La mise en œuvre d'un réseau de chaleur de production d'énergies renouvelables, photovoltaïque, dans une logique de sobriété énergétique et de transition technologique, mais ça évidemment ce sont des hypothèses.

Le projet s'inscrit dans une démarche de recyclage urbain, de sobriété foncière et de valorisation du patrimoine bâti, en cohérence avec les objectifs de zéro artificialisation nette.

La justification du choix du site, au regard des documents d'urbanisme à l'échelle du PLUi, le projet de reconversion du site s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD, il répond notamment aux axes suivants :

Axe n° 1 : maîtriser l'urbanisation et valoriser les centralités

Axe n° 2 : diversifier le choix de logement et favoriser les parcours résidentiels

Axe n° 3 : soutenir les fonctions économiques et les équipements de proximités

Axe n° 4 : préserver les ressources et améliorer la résilience environnementale.

Alors voilà pour le PLUi.

À l'échelle du PLH maintenant, le projet de renouvellement urbain OMVD envisagé à la Chapelle Heulin est pleinement dans les objectifs du PLH 2026-2031 de la CCSL.

Le PLH encourage notamment une production compacte et qualitative avec un objectif de 30% de logements en renouvellement urbain.

Une attention particulière est portée sur la typologie des logements, ils doivent être adaptés aux familles monoparentales et aux personnes âgées. Enfin une densité moyenne de 30 logements à l'hectare, cohérente avec les habitants, avec les ambitions du projet, est envisagée.

Au regard de l'environnement, le site concerné, anciennement occupé par une activité industrielle classée ICPE, installation classée pour l'environnement, constitue aujourd'hui une friche en entrée de bourg présentant des bâtiments désaffectés et des sols pollués. Sa situation à proximité immédiate du centre de la Chapelle Heulin et de ses équipements communaux en fait un secteur stratégique pour la commune.

La reconversion envisagée vise à mettre de fin à une situation de délaissement et à réintégrer ce site dans le fonctionnement urbain local.

Présentation des acteurs du projet :

- D'abord la commune de la Chapelle Heulin qui est à l'initiative du projet de reconversion du site OMDV. Elle porte une ambition forte en matière de développement urbain maîtrisé, de diversification de l'offre de logement et valorisation du patrimoine bâti. Elle assure le pilotage stratégique du projet en lien avec les orientations des documents d'urbanisme d'intérêt général.
- Ensuite nous sommes soutenus par la préfecture de la Loire-Atlantique qui intervient en tant qu'autorité compétente pour instruire la procédure de déclaration d'utilité publique. Elle s'assure de la recevabilité du dossier et prononce la DUP par un arrêté préfectoral. En tant qu'autorité expropriante, elle est également chargée de mettre en œuvre la procédure d'expropriation en saisissant le juge de l'expropriation à l'issue de la phase administrative.
- Et enfin l'établissement public foncier de Loire-Atlantique intervient en qualité de négociateur foncier amiable et en dernier recours le bénéficiaire de la présente procédure de DUP.

Une fois le site acquis, il assure le portage foncier en vue de sa reconversion future et met à disposition son expertise en matière de démolition, de dépollution et de requalification des friches industrielles.

Son intervention garantit une maîtrise publique et des enjeux environnementaux du site.

En conclusion, à ce stade les éléments économiques les plus solides pour justifier l'utilité publique de ce projet sont le coût d'acquisition du foncier : 1 718 300 euros hors taxes, le coût minimal de dépollution réglementaire est évalué à 125 000 euros hors taxes.

Il ressort des éléments présentés que la maîtrise foncière du site répond à des enjeux d'intérêt général. Elle permet la production de logements, d'équipements publics et une activité économique. Elle s'inscrit dans une logique de réemploi d'un foncier situé au cœur de l'enveloppe urbaine, elle contribue également à la lutte contre les pollutions et participe à la protection du milieu et à la santé humaine.

Les moyens mobilisés apparaissent dès lors proportionnés aux objectifs poursuivis. Et l'évaluation des domaines quant à elle va dans le même sens puisque l'estimation évaluée à 1 718 000 euros.

Maire, Jean TEURNIER :

Avez-vous des questions ?

On parle depuis un moment, là on est vraiment dans la phase de lancer la DUP pour acquérir ce site. Avant de prendre la délibération, si vous avez des questions n'hésitez pas, c'est vrai qu'on en parle depuis longtemps, c'est le projet pour lequel en 2023 on est venu, tous, et aujourd'hui on arrive à une conclusion qui se fera dans le long terme.

Pour précision, le portage pour l'EPF c'est 10 ans normalement, à partir du moment où ils acquerront le site. Nous porterons le bandeau 10 ans, on pourrait très bien l'acheter avant si on voulait, mais l'avantage : pendant ces 10 ans on pourra faire des études et on pourra se projeter vraiment et on sera prêts.

4^{ème} adjoint Karine MARTINEAU :

Est-ce qu'on a le droit de l'acheter par parts ? Par petits bouts ou non ?

Maire, Jean TEURNIER :

Quand on l'achète c'est la totalité de la somme.

4^{ème} adjoint Karine MARTINEAU :

Ok très bien.

Conseiller municipal, Sylvain MASSE :

Par contre faut le rembourser par parts ou en un bloc ?

Maire Jean TEURNIER :

En un bloc.

Maire Jean TEURNIER :

Sauf si par exemple il y a X entreprises qui viennent sur ce secteur, qui donne un loyer à l'EPF, ça sera vendu, ça sera défalquer du prix de revente. Alors oui ils prennent 5% de provisions exprès, et le reste je crois que si ça fait trois/quatre entreprises qui viennent pour faire du stockage au bâtiment, vous supposer que vous avez un loyer de 1 000 euros ça fait 12 000 euros par an ; si ça reste pendant 5 ans, ça fait 60 000 euros et ils seront déduit de cette part-là moins 5 %.

C'est ce qu'il avait été fait sur des maisons que l'on avait achetées à côté de la Poste

Conseiller municipal, Sylvain MASSE :

Je pense qu'il y a un intérêt à la DUP, c'est ce qu'on peut se permettre de rappeler nous en tant qu'élus ce soir : ce site à un impact historique dans la commune qui est réel, et qui est très important.

C'est au cœur de la commune, il y a des gens autour de cette table, il y a pleins de famille de la commune qui ont eu des gens qui ont travaillé là, aidé à construire, ça a un sens d'intérêt général très fort.

L'arrêt de ce site a marqué un coût d'arrêt à cette économie de transformation direct locale du muscadet, et aujourd'hui je pense que on est complètement fondés les uns les autres à se dire « bah oui il faut que ça reparte » et ça reste d'intérêt général pour l'ensemble de la population heulinoise.

Je pense que pour moi c'est quelque chose de très important.

Maire Jean TEURNIER :

Effectivement, on est tous d'accord que on ne gardera pas tous les bâtiments, mais une grande partie restera sur place.

3^{ème} adjoint Bernard LAMBERT :

Pour aller dans le même sens, je pense effectivement qu'à une époque, pendant très longtemps, il y a eu au moins 40 salariés sur le site et le pari aujourd'hui c'est de recréer de l'emploi.

Conseiller municipal, André BARJOLLE :

C'est bien plus que ça, au moins une centaine.

3^{ème} adjoint Bernard LAMBERT :

Oui mais pour finir il y en avait à peu près 40.

Conseiller municipal, André BARJOLLE :

Oui mais quand on posait 10 000 000 bouteilles à l'année on avait besoins de 100 personnes.

Conseiller municipal, Pierrick BABONNEAU :

Orchidées a fini à 40 personnes, mais du temps du transport plus de la production, c'était plus de 40 personnes et une quarantaine de camions, c'est important. C'est l'entreprise qui fournissait le plus de taxe professionnelle à la commune avant que l'on passe en communauté de communes.

3ème adjoint Bernard LAMBERT :

C'est un pari en même temps sur l'avenir, mais c'est peut-être un pari qui paraît judicieux et en même temps nécessaire, sachant la qualité des bâtiments. Et c'est complètement dommage de foutre en l'air des bâtiments qui ont une quinzaine d'années sans réfléchir à leur utilisation.

Et là on est parti pour se donner un temps de réflexion, le temps de portage... on n'aura pas besoin de tout ce temps-là pour réfléchir. En tout cas tout le monde nous dit que c'est un beau site et qu'il ne faut pas le laisser passer.

Maire Jean TEURNIER :

Y a-t-il d'autres questions ?

Alors s'il n'y a pas d'autres questions je vous propose de lire la délibération.

A l'unanimité

Règlement intérieur – Mairie

Maire Jean TEURNIER :

Concernant le règlement intérieur de la mairie, alors je ne vais pas tout vous lire parce qu'il y a 52 pages, vous l'avez tous eu. La dernière mise à jour du règlement intérieur de la mairie datait de 2016. Suite au travail effectué en collaboration avec les membres du comité social technique, les éléments suivants ont été mis à jour :

- Autorisations d'absences conformément au cadre légal
- Les tenues vestimentaires
- Les temps de pauses

4ème adjoint, Karine MARTINEAU :

Oui ça m'a perturbée les tenues vestimentaires.

Maire Jean TEURNIER :

Oui parce que ça arrive.

4ème adjoint Karine MARTINEAU :

Oui bah oui je trouvais ça bizarre que ce soit mis dans le règlement intérieur.

Directrice Générale des Services, Adeline POILVEZ :

On a eu des problèmes avec des personnes du service Enfance Jeunesse. En soi, ce n'est pas forcément dérangeant dans d'autres dispositions, mais effectivement auprès d'enfants ce n'est pas autorisé.

Maire Jean TEURNIER :

Et les temps de pause qui concernent surtout les services Enfance Jeunesse, ASH, tout ça.

Directrice Générale des Services Adeline POILVEZ :

En fait les temps de pause, on a réexpliqué ce qu'est réellement un temps de pause. On a également précisé la pause du service ALSH notamment pour des questions de longueur de journée et de fatigabilité, on impose 45 minutes obligatoire.

4ème adjoint Karine MARTINEAU :

Parce qu'elle ne l'était pas avant ?

Directrice Générale des Services Adeline POILVEZ :

Non pas pour l'ALSH. Maintenant c'est clair, c'est intégré au règlement.

Maire Jean TEURNIER :

Ça avait été fait dans un premier temps pour les ATSEM, je ne sais pas si tu t'en rappelles, on l'avait fait pour les ATSEM qui mangeaient en même temps que les enfants le midi et elles avaient souhaité avoir un temps de pause pour décompresser, c'est vrai que ce n'est pas facile 45 minutes, mais ils peuvent faire des courses, aller courir s'ils veulent.

A l'unanimité

Terri 44 – Validation du rapport d'activité

Maire Jean TEURNIER :

Comme Julien n'est pas là, je vais essayer de vous présenter un rapport de TE44 qui est notre prestataire, là on parle surtout d'électricité.

Ils ont 109 collaborateurs, ce qui n'est pas mal quand même. En budget, c'est 45 % des dépenses au service des territoires, c'est vraiment un service rendu sur le territoire de la communauté de communes.

Il y a eu 800 autres dossiers de travaux pour 23 millions d'euros investissement, ils ont supprimé les horloges sur notre commune et ils les ont remplacées, et on fait tous les ans des travaux plus particulièrement sur les luminaires.

Ils ont créé un service, conseil en énergie partagé, il y a 8 conseillers pour 100 communes. Cela permet d'étudier la réduction de dépenses des communes, quand on les appelle en général ils ont de bons conseils.

Ils font des études sur les piscines, il y a 11 intercommunalités volontaires, pour faire des économies identifiables. Bon, vous savez les piscines c'est des gouffres, il faut chauffer l'eau, donc si on peut faire des économies là-dessus ça serait pas mal.

La stratégie : c'est l'ENR, il y a 10 schémas directeurs et 176 zones d'accélération, des projets d'installation de photovoltaïque sur les stations d'épuration, c'est des projets qui vont se mettre en route.

Après la station d'épuration, je crois que ça consomme, ça consomme énormément, parce que ça tourne à longueur de journée, il n'y a que des pompes, et les panneaux photovoltaïques ça fera des économies dans les intercos qui ont la compétence de ça.

Décision modificative n°1

Par une délibération en date du 13 novembre 2024, l'intercommunalité a acté le renouvellement de la convention financière relative à la répartition des produits de la taxe d'aménagement.

Ainsi, pour l'année 2023, la commune devait reverser 2 318,30 € ; la même somme est également due pour l'année 2024. Il convient de prévoir une décision modificative comme suit afin de provisionner le compte 10226 et procéder au versement des sommes dues au titre de 2023 et de 2024 :

Section dépenses d'investissement

Sens	Chapitre	Compte	Fonction	Montant
De	21	21318	020	-5 000 €
Vers	10	10226	020	+5 000 €

Rue Adrien Babonneau

Suite à la construction des nouveaux vestiaires et à la nécessité de leur attribuer une numérotation, une incohérence est apparue concernant la rue Santo Amaro. Il a donc été décidé de la scinder à partir de la rue des Sports jusqu'à l'intersection des rues Fontaine, Veraille et Santo Amaro, et de donner le nom de **rue Adrien Babonneau** à ce nouveau tronçon. La numérotation de la rue Santo Amaro reste inchangée.

Conseiller communautaire Sylvain MASSE :

Est-ce qu'il y a des habitants qui vont devoir changer de nom de rue ?

Maire Jean TEURNIER :

Non, il n'y a aucune maison, c'est l'avantage, parce qu'après c'est vrai que c'est embêtant.

A l'unanimité