

## PROCÈS-VERBAL du Conseil Municipal du 29 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-neuf septembre, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué le vingt-trois septembre, s'est réuni en session ordinaire, à l'Espace du Marais, sous la Présidence de Monsieur Mathieu COËNT, Maire.

**Présents** (27) : Mathieu COËNT, Laurence DOMET-GRATTIERI, Thierry RYO, Laurence LE COADOU, David NEUHAARD, Anne RAINGUÉ-GICQUEL, Lucile HEGWEIN, Pascal GOYAL, Dominique AMISSE, Françoise PAYEN, Dominique MOURGUES, Marie-Antoinette GUÉDES, Gaëlle KERLEAU, Sébastien BLOCH, Charles BAHOLET, Amélie DANET, Guillaume DERVAL, Thibault CHEVALIER, Baptiste GUÉGAN, Anaïs DURAND, Laurette FOUCHER, Pascal HASPOT, Christelle ODIAU-MATHIEU, Manuel BERASALUZE, Marie ARNAUDEAU, Laurent LECOQ, Corentin BOURSE.

**Représentés** (2) : pouvoirs ont été donnés :

Laurent PONNELLE à Lucile HEGWEIN

Linda THILL à Marie-Antoinette GUEDES

Madame Laurence DOMET-GRATTIERI est désignée secrétaire de séance.

*Auxiliaire à la secrétaire de séance : Alexina PIVETEAU, directrice générale des services.*

## ORDRE DU JOUR

*Hommage à Madame Françoise OLLIVIER, ancienne adjointe au maire*

**Thierry RYO s'exprime** : « Françoise Olivier a été conseillère municipale de 2001 à 2008, puis adjointe aux finances et au personnel de 2008 à 2014. Particulièrement à l'écoute des familles, notamment les plus fragiles, elle a impulsé la refonte des tranches de quotient familial qui vont permettre à bon nombre de parents de mieux accéder aux services de l'accueil de loisirs et de l'accueil périscolaire. C'est à elle que l'on doit également le nom de la crèche municipale « Le Mille-Pattes ». Férue d'arts et de culture, elle prenait une part active dans l'organisation du salon Artdéanais et fréquentait volontiers la bibliothèque. Elle laisse le souvenir d'une élue présente, bienveillante, enthousiaste et à l'écoute tant des administrés que du personnel municipal. Nous tenons ce soir, au nom du conseil municipal, à saluer la qualité de cet engagement au service de la commune. C'était une belle personne. »

**M. le Maire** tient à associer à ce temps d'hommage Michèle DONNE, l'épouse d'Alain DONNE, qui nous a quittés le 28 août dernier. Le socle familial et le soutien du conjoint sont indispensables pour mener à bien les fonctions d'élue et Alain DONNE, ancien maire, a su compter pendant de longues années sur Michèle.

*M. le Maire invite l'assemblée à respecter une minute de silence.*

### **Finances, ressources humaines, développement économique, marchés publics**

1. Abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire
2. Déclassement et cession de la voie « les Bois de Bosseterre » à l'ASL du Domaine du Golf de Saint Denac
3. Modification du tableau des effectifs

4. Convention constitutive de groupement de commandes avec Saint-Nazaire Agglomération-La CARENE pour l'acquisition de fournitures administratives
5. Avenant n° 1 à la convention financière entre la SONADEV et la commune pour l'aménagement de la ZAC Centre-Bourg

**Aménagement du territoire, urbanisme, réseaux et transports**

6. ZAC des Ecotais – Transfert des emprises de voirie au profit de la commune
7. Dénomination de voie : Chemin des Grolles
8. Dénomination de voie pour la création d'une nouvelle desserte – Rue du Clos de Kerfût

Questions et informations diverses

## ADOPTION DU PROCES-VERBAL DE LA PRECEDENTE REUNION

Monsieur le Maire soumet à l'assemblée, **qui l'adopte à l'unanimité**, le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 23 juin 2025.

## INFORMATIONS AU CONSEIL

### DÉCISIONS PRISES EN VERTU DE LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS CONSENTE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE

#### **1) EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION**

Renoncement au nom de l'Etat par substitution à la commune au droit de préemption sur les immeubles suivants :

Adresse du terrain	Parcelle	Surface	Surface utile	Nature du bien	Prix
Rue de Bretagne	BS 860	26		Non Bâti	1 €
54 rue Bretagne	BV 481-405-92	861	121,49	Bâti	272 000 €
3 rue de la Ricohie	BS 511-1082-1083	420	108,9	Bâti	350 000 €
3 rue du Calvaire	BS 3 - 4p	398	57,91	Bâti	120 000 €
3 rue de Kerfût	BR 206	1930	175	Bâti	482 355 €
5 rue de Kerfût	BR 43-44	1282	78	Bâti	195 000 €
6 rue de l'Océan	BR 89-92-177-208-209	837		Bâti	235 000 €

2 route de Ranlieu	BK 157-158-160-161	441	106	Bâti	420 000 €
9 impasse des Frênes	BH 175-196	244	78,15	Bâti	307 000 €
27 rue de l'Océan	BP 434-447	2006	99	Bâti	450 000 €
Les Fosses Pavillons	BP 97	4365		Non Bâti	620 000 €
rue de l'Île du Moulin	BV 269	896		Non Bâti	44 800 €
4 rue du Parc des Rochettes	BR 397	327	117	Bâti	350 100 €
27 rue des Kerhins	BN 219	423	102	Bâti	393 000 €
10 rue des Iris	BT 185	889		Bâti	360 000 €
9 route du Chateauloup	BT 65	252	80	Bâti	177 000 €
10 rue de la Gaudinais	BS 1152-1154-1156	1094	109,05	Bâti	465 000 €
4 rue du Pré du Bourg	BK 147	1220	47,96	Bâti (appartement)	162 000 €
1 bis passage de la Ricoie	BS 709-757	600	132	Bâti	275 000 €
4 rue du Pré du Bourg	BK 147	1220	80,77	Bâti (appartement)	285 000 €

Renoncement au nom de Saint-Nazaire Agglomération – la CARENE au droit de préemption sur les immeubles suivants :

Adresse du terrain	Parcelle	Surface	Surface utile	Nature du bien	Prix
1 rue de Bretagne	BS 481	351	11	Non Bâti (cour)	3 000 €
4 route d'Avrillac	CI 196	1858	186,5	Bâti	655 000 €
Impasse du Four à Pain	BZ 941-943	899	36,3	Bâti	69 000 €

17 rue des Dolmens (maison 03)	BS 1181	194	82,34	Non bâti (vente de droits à construire au profit de l'OFS dans le cadre d'un montage - BRS)	21 268,80 €
13 rue des Dolmens (maison 05) 15 rue des Dolmens (maison 04)	BS 1184-1247 BS 1243-1245	169 193	82,34 82,45	Non bâti (vente de droits à construire au profit de l'OFS dans le cadre d'un montage - BRS)	42 537,60 €
9 rue des Dolmens (maison 07)	BS 1189-1207-1221	226	82,39	Non bâti (vente de droits à construire au profit de l'OFS dans le cadre d'un montage - BRS)	21 268,80 €
5 rue des Dolmens (maison 09)	BS 1198	174	81,63	Non bâti (vente de droits à construire au profit de l'OFS dans le cadre d'un montage - BRS)	21 268,80 €
104 rue de la Brière	BE 827	1181	127	Bâti	383 000 €
Impasse de la Petite Bretagne	BS 1128-1133	1006		Non bâti	0 € (vente amiable - voirie)
30 rue des Etangs	CP 266	1862	167,24	Bâti	890 000 €
Impasse du Four à Pain	BZ 941-943	899	90,15	Bâti	147 659 €
66 le Bas Clos	BX 283	1512	163	Bâti	375 000 €
Impasse du Four à Pain	BZ 941-943	899		Bâti (cave) - Echange	0,00 €
Impasse du Four à Pain	BZ 941-943	899		Bâti (cave - Echange	0,00 €
15 rue des Châtaigniers	CN 297	1469	184	Bâti	940 000 €
4 impasse du Parc au Blé	AH 210	1022	152,5	Bâti	485 000 €

## 2) DÉCISIONS DU MAIRE

En vertu des délibérations de délégation du conseil municipal au Maire n°70.12.2022 du 12 décembre 2022 et n° 03.03.2025 du 3 mars 2025.

n°10/2025 : Attribution du marché de travaux pour la réalisation du programme d'aménagement de la voirie communale (PAVC) 2025

n°11/2025 : Convention de partenariat avec l'association OLA (Obésité Loire-Atlantique)

n°12/2025 : Suppression de la régie de recettes « bibliothèque »

⇒ L'assemblée n'émet aucune remarque sur ces décisions.

## DEVELOPPEMENT DES POINTS DE L'ORDRE DU JOUR

Délibération n°55.09.2025

### ABATTEMENT DE LA TAXE FONCIÈRE SUR LES PROPRIÉTÉS BÂTIES EN FAVEUR DES LOGEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN BAIL RÉEL SOLIDAIRE

#### Rapporteur : DAVID NEUHAARD

Le Bail Réel Solidaire (BRS), instauré par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, permet à des ménages sous plafonds de ressources d'accéder à la propriété de leur logement, tout en dissociant le foncier du bâti.

Un Organisme de Foncier Solidaire agréé par l'État (un bailleur social bien souvent) est propriétaire du terrain et concède aux accédants un bail de longue durée (entre 18 et 99 ans) tandis que le preneur du bail (un ménage) est quant à lui propriétaire du logement sur lequel il dispose de droits réels (notamment celui de vendre le bien). L'intérêt du dispositif est d'offrir des biens aux preneurs moyennant des tarifs attractifs (puisque calculés sur le seul bâti sans le terrain qui ne lui appartient pas).

Ce dispositif constitue un outil efficace pour :

- Favoriser l'accession sociale à la propriété et maintenir les jeunes ménages andréanais sur le territoire communal,
- Lutter contre la spéculation immobilière et préserver la vocation sociale des logements dans la durée,
- Accompagner les politiques locales de l'habitat et répondre aux besoins exprimés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Afin de rendre ces opérations encore plus attractives, il est prévu au Code général des impôts la possibilité pour les communes, départements et intercommunalités d'accorder un abattement facultatif de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements acquis et occupés dans le cadre d'un BRS. Cet abattement peut être fixé à 30 %, 40 %, 50 %, 60 %, 70 %, 80 %, 90 % ou 100 % de la base d'imposition. L'abattement s'applique pour la durée du bail réel solidaire à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la signature du bail.

L'adoption d'une telle mesure constitue un signal fort de la volonté municipale de soutenir l'habitat abordable et l'accession sociale à la propriété. Un tel dispositif est de nature à encourager les porteurs de projets et à soutenir les ménages désireux de rester ou de s'installer sur le territoire de la commune.

⇒ *David NEUHAARD précise qu'il est proposé de fixer cet abattement à 30 %, tenant compte du fait que les logements en BRS se vendent aujourd'hui entre 30 % et 40 % moins cher qu'un logement classique, en raison de la dissociation entre le bâti et le foncier, ce dernier restant la propriété de l'Organisme de Foncier Solidaire. Cet abattement de 30 % correspond à la décote du bien pour l'acquéreur. Cet abattement vise également à*

renforcer l'attractivité du dispositif, en s'alignant sur les pratiques d'autres collectivités. Parmi les 16 collectivités recensées, 15 ont opté pour un abattement de 30 %, à l'exception de la seule commune de Pornichet qui l'a fixé à 100 %.

- ⇒ **Intervention de Laurent LECOQ** : « Concernant cette délibération sur l'abattement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements en BRS, nous nous abstiendront. Aujourd'hui, il est très compliqué pour nos jeunes de construire à Saint-André-des-Eaux. Le BRS est un bon système pour y remédier et nous y sommes très favorables. En revanche, nous ne sommes pas favorables à un abattement sur la durée du bail entre 18 et 99 ans, sans jamais prendre en compte le changement de situation des bénéficiaires. En résumé, oui pour le BRS, oui pour une participation de la commune, mais pas forcément sur le long terme. Les personnes aidées aujourd'hui doivent pouvoir elles aussi demain participer à la solidarité. J'espère que notre intervention ne sera pas caricaturée comme c'est souvent le cas en un résumé qui ne reflète pas vraiment l'idée principale. Merci pour votre écoute. »
- ⇒ **David NEUHAARD** répond que le dispositif est très encadré, les ménages sont sous plafond de ressources et les critères sont définis à la fois par la commune, la communauté d'agglomération et les OFS. Tous les jeunes ménages aux revenus modestes rentrent dans ces critères.
- ⇒ **Pascal HASPOT** précise que ce sont les évolutions de carrière et de ressources dont il est question. En réalité, après cinq ans d'occupation du logement, si la situation financière des bénéficiaires s'est améliorée, il semble important de pouvoir réévaluer leur éligibilité. Ici l'abattement est accordé sur toute la durée du bail, ce qui revient à donner un blanc-seing. Or, cela ressemble à la situation des logements sociaux : les locataires, dont les revenus ont pu évoluer favorablement, continuent d'en bénéficier alors qu'ils ne rempliraient plus les critères initiaux d'attribution. Aujourd'hui, la dynamique des recettes de la commune repose sur les taxes foncières. La participation des ménages doit rester équitable. Le BRS est clairement une solution pour faciliter l'accès à la propriété, mais il ne doit pas pour autant s'inscrire dans une durée trop longue qui permettrait à des ménages, dont les ressources ont augmenté, de continuer à bénéficier d'un abattement sur la taxe foncière, alors qu'ils pourraient largement désormais s'en acquitter.
- ⇒ **M. le Maire** précise que les attributions, qu'il s'agisse de logements sociaux, d'accès sociale à la propriété (comme le PSLA par le passé) ou de BRS aujourd'hui, sont accordées à un instant donné, lorsque les bénéficiaires respectent les plafonds de ressources définis. Cependant, une personne peut voir ses revenus évoluer favorablement au fil du temps tout en continuant à demeurer dans le parc de logement social.

Concernant le PSLA -et il est important de rappeler qu'il ne nécessitait pas de délibération communale-, un abattement de 100 % sur la taxe foncière était appliqué pendant quinze ans. L'avantage du BRS réside dans sa capacité à limiter la spéculation immobilière, ce que ne permettait pas le PSLA.

Il est bien compris que le groupe minoritaire n'est pas favorable à une exonération totale. L'objectif est toutefois de permettre à de jeunes primo-accédants de s'installer sur la commune. Le BRS, en dissociant le foncier du bâti, implique que le propriétaire du logement verse un loyer pour le terrain à l'Organisme de Foncier Solidaire. Comme cela a été expliqué en commission finances, ce loyer est appelé à augmenter progressivement sur la durée du bail emphytéotique. Il est essentiel de souligner que cette augmentation sera probablement plus significative que l'abattement de 30 % proposé. C'est d'ailleurs pour cette raison que les communes voisines, indépendamment de leur orientation politique, ont choisi d'appliquer un abattement, afin de prendre en compte cette progressivité du loyer versé à l'OFS. Cette approche est équilibrée par rapport aux communes à proximité, afin de pouvoir commercialiser ces BRS.

*M. le Maire présente quelques éléments sur les cinq premiers BRS proposés par le bailleur social Silène au domaine du Chêne Vert, démontrant que l'objectif du dispositif est atteint : un jeune sapeur-pompier volontaire a pu rester sur la commune, ainsi qu'un jeune ménage originaire de Saint-André-des-Eaux. De même d'autres ménages, souvent avec enfants, correspondent précisément à la cible que la commune souhaite soutenir, notamment face au vieillissement de la population.*

*M. le Maire conclut en indiquant que les réponses apportées au sein de ce Conseil municipal s'appuient toujours sur des éléments factuels, sans chercher à caricaturer. Les procès-verbaux depuis 2022 en témoignent.*

**Le Conseil Municipal,**

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et suivants ;

Vu le Code général des impôts, notamment l'article 1388 octies ;

Vu l'avis de la commission finances, ressources humaines, affaires juridiques, marchés publics en date du 22 septembre 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**DECIDE** l'instauration d'un abattement de 30 % de la base d'imposition de taxe foncière sur les propriétés bâties, applicable aux logements occupés à titre de résidence principale dans le cadre d'un Bail Réel Solidaire conclu avec un Organisme de Foncier Solidaire agréé dans les conditions prévues aux articles L. 255-2 à L. 255-19 du code de la construction et de l'habitation ;

**CHARGE** le Maire de transmettre la présente délibération aux services fiscaux (Direction départementale des finances publiques) et d'accomplir l'ensemble des formalités nécessaires à son exécution.

*(6 abstentions\* / 0 voix contre / 23 voix pour - **unanimité des votants**)*

*\* Laurette FOUCHER, Pascal HASPOT, Christelle ODIAU-MATHIEU, Manuel BERASALUZE, Laurent LECOQ, Corentin BOURSE*

*Annexe à la délibération : néant*

Délibération n°56.09.2025

**DECLASSEMENT ET CESSION DE LA VOIE « LES BOIS DE BOSSETERRE » A L'ASL DU DOMAINE DU GOLF DE SAINT DENAC**

**Rapporteur : DAVID NEUHAARD**

La gestion de la voirie communale -dont les procédures de classement/déclassement des voies- relève de la compétence du conseil municipal.

Une enquête publique préalable est requise s'agissant d'une voie qui conserve des fonctions de desserte et de circulation. Le Maire est compétent pour lancer cette enquête publique.

La voie dénommée « Les Bois de Bosseterre » a été reconnue comme appartenant au domaine public communal par délibération du conseil municipal n° 46.09.2015 du 21 septembre 2015.

Cette impasse dessert une partie des propriétés dépendant de l'« Association Syndicale Libre du Domaine du Golf de Saint-Denac » (ASL). Son accès se fait par la route de Brangouré. La voie « Les Bois de Bosseterre » dessert exclusivement les habitations du domaine privé de l'ASL : elle n'offre aucun débouché sur la route départementale et il n'existe aucun accès apparent ou matérialisé depuis cette voie de nature à desservir les parcelles la bordant au nord.

Plusieurs portions de voie le long des propriétés de l'ASL (dont une partie importante de la voie à l'entrée côté Est) sont identifiées au cadastre comme appartenant à l'ASL. Dans un souci de cohérence, des discussions ont débuté en 2017 entre l'ASL et la commune pour unifier le statut de cette voie : privée ou publique.

Aujourd'hui :

- plus aucun projet d'urbanisme n'est envisageable dans le secteur desservi par cette voie à l'extérieur du périmètre de l'ASL : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal classe les parcelles hors ASL comme zone agricole pérenne et n'ont donc pas vocation à devenir constructibles ;
- plus aucun projet de liaison douce n'est envisageable sur cette voie : des travaux permettant une connexion sécurisée entre la route de Brangouré et la RD 127 ont été finalisés en juin 2025, après étude et avis d'experts, conformément au Plan Vélo adopté à l'unanimité par le conseil municipal et avec le soutien technique et financier du département (décisionnaire s'agissant des entrées et sorties sur la route départementale et compétent en matière d'itinéraires doux) et de Saint-Nazaire Agglomération (compétent en matière de mobilités douces).

Les conditions étant réunies pour unifier le statut de la voie, par arrêté municipal SG/T173/2025 en date du 5 août 2025, l'enquête publique concernant le projet de déclassement et de cession de la voie « les Bois de Bosseterre » à l'ASL du Domaine du Golf de Saint Denac a été lancée et le commissaire enquêteur désigné.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 août 2025 au mercredi 10 septembre 2025 inclus.

Durant cette période :

- Le dossier d'enquête ainsi que le registre sur lequel le public pouvait consigner ses observations ont été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables de la mairie de Saint-André-des-Eaux.
- Le public pouvait soit venir s'exprimer directement auprès du commissaire enquêteur, soit lui adresser ses observations à l'adresse de la mairie.
- Une adresse courriel a été mise à la disposition du public afin de recueillir les observations éventuelles.
- Un poste informatique a été mis à la disposition du public en mairie, permettant de prendre connaissance de l'intégralité du dossier, ce dernier étant par ailleurs consultable tant au format papier qu'au format dématérialisé sur le site internet de la mairie.

Les trois permanences successives assurées en mairie de Saint-André-des-Eaux par le commissaire enquêteur se sont déroulées comme prévu et sans aucun incident.

La publicité de cette enquête publique a été réalisée :

- Par l'envoi aux riverains d'un courrier annonçant l'enquête publique,
- Par l'annonce de l'enquête publique sur le site internet de la mairie de Saint-André-des-Eaux et par un affichage en quatre points sur le site concerné par le projet,
- Par un affichage en mairie,
- Par une publication dans la presse (Ouest France et Presse Océan), rubrique annonces légales, le 9 août 2025.

L'affichage a été contrôlé le 8 août 2025, ainsi qu'avant la tenue de chaque permanence par le commissaire enquêteur. Il a également été contrôlé chaque jour durant la période de l'enquête par le service de police municipale. Bien que soumis à dégradations, il a été renouvelé et maintenu durant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la mairie avec possibilité de téléchargement des différents documents.

Bilan de la participation du public :

- Quelques personnes sont venues ou ont pris contact avec la mairie de Saint-André-des-Eaux pour consulter le dossier ou obtenir des précisions.
- Durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur, vingt-deux personnes se sont présentées pour prendre connaissance du dossier ou obtenir des renseignements.
- Treize observations écrites ont été portées sur le registre d'enquête pendant les permanences,
- Deux personnes se sont exprimées sur le registre d'enquête hors permanence et ont consigné deux observations.
- Aucune observation verbale ayant trait à ce dossier n'a été formulée.
- Treize courriers à l'attention du commissaire enquêteur ont été remis ou adressés en mairie de Saint-André-des-Eaux.
- Vingt-huit courriels à l'attention du commissaire enquêteur ont été envoyés sur l'adresse informatique dédiée pour cette enquête

Au total, ont été décomptés 31 avis favorables, 19 avis défavorables et plusieurs observations ou demandes de précisions sans avis émis.

La commune a pu apporter des réponses et précisions à toutes les questions et observations, sur la base desquelles le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de déclassement de la voie « les Bois de Bosseterre » avec la seule réserve de veiller au non-enclavement de parcelles.

⇒ *Pascal HASPOT précise au préalable que le vote sera défavorable sur cette délibération. Il présente les situations de quatre parcelles qui deviendraient enclavées du fait de ce déclassement. L'exploitant actuel et unique de ces quatre parcelles y accède par la route de Brangouré et n'a donc jamais trouvé l'utilité de passer par les Bois de Bosseterre, malgré la possibilité technique de le faire.*

- *parcelle BZ 113, appartenant à M. Leray, qui accédait historiquement à son terrain par la départementale : aucun autre accès n'existe, la bande visible sur le plan correspondant en réalité à un cours d'eau.*
- *parcelle BZ 107, vendue à M. Pivault lors de la création du domaine.*
- *parcelles BZ 126 et BZ 127*

*Ces parcelles sont actuellement toutes exploitées par une même personne, mais rien ne garantit leur accès si la voie des Bois de Bosseterre est cédée, dans l'hypothèse où les propriétaires en récupèrent l'usage.*

*Certaines parcelles n'ont jamais bénéficié d'un autre accès que via les Bois de Bosseterre, notamment en raison d'un dénivelé de 1,50 mètre rendant toute autre entrée impraticable.*

*Par ailleurs, il souhaite souligner un revirement de positionnement. Dans un compte rendu de réunion du 30 janvier 2021, Thierry RYO qui y siégeait proposait que la commune prenne à sa charge les travaux de réfection de la totalité de la voie des Bois de Bosseterre en échange de la rétrocession de la partie privée à la commune.*

⇒ *Thierry RYO explique que dès lors qu'à l'époque un projet de piste cyclable pouvait encore être discuté sur cette voie avec la Carene, il avait souligné qu'en cas d'intégration de cette voirie dans le cadre d'un plan vélo, il était indispensable de régulariser la situation de la*

*totalité de la voie, dans la mesure où une partie appartenait à l'ASL et l'autre à la commune. Sa position, qui a toujours été claire, a donc évolué en même temps que les avancées du plan vélo.*

⇒ **David NEUHAARD** s'étonne de la confusion entre un avis émis lors d'une commission et le conseil municipal qui a seul vocation à prendre une décision. Il précise que toutes les délibérations en lien avec ce projet depuis 2021 ont été adoptées à l'unanimité : critères de rétrocession des voies, le plan vélo et tous les financements associés.

*Il souligne que les propos attribués à Thierry RYO à l'époque sont sortis de leur contexte. En effet, ce dernier ne disposait pas, à ce moment-là, de l'ensemble des informations nécessaires, qu'il s'agisse des études techniques, de la position de l'agglomération ou des orientations départementales. Aujourd'hui, la position adoptée s'appuie sur l'intégralité de ces éléments.*

⇒ **M. le Maire** complète, sur la prise en compte du contexte de décision d'élus et donne lecture d'un extrait des conclusions du commissaire enquêteur : « Il semble régner une certaine défiance entretenue envers la municipalité actuelle par d'anciens élus ou opposants, qui ont ou n'ont pas traité en leur temps le problème de ce dossier, et qui veulent à présent s'immiscer dans le projet en portant un jugement sur la gestion des deniers publics ».

*Effectivement, avant 2022, rien ne pouvait apporter un éclairage sur la prise de décision des élus. Depuis, une étude approfondie a été engagée, dans laquelle ont été sollicités près de 200 Andréanais, les agriculteurs locaux, l'association QuickMove et un certain nombre de référents en matière de mobilité douce. Cette étude a abouti à une proposition qui a été débattue au moins à deux reprises au sein d'une commission mixte, réunissant les commissions des travaux et transition écologique, et à laquelle deux élus de la minorité pouvaient siéger. Cette proposition a ensuite été approuvée à l'unanimité lors de la séance du Conseil municipal de décembre 2023. Si des doutes subsistaient ou si les éléments nécessaires à une prise de décision éclairée faisaient défaut, il était possible de s'abstenir ou de voter contre. Pourtant, les élus concernés ont voté en faveur de cette proposition, ainsi que tous les financements associés, y compris la convention avec le département et les financements de la Carène.*

*Un élément qui n'a pas été évoqué par la minorité est que la gestion des entrées et sorties sur la route départementale relève exclusivement de la compétence du département. Ce dernier a répondu défavorablement aux demandes d'aménagement d'une sortie sur ce secteur.*

*Aujourd'hui, l'étude a été validée, argumentée, chiffrée et adoptée avec l'appui de l'ensemble des partenaires, dont la Carène, qui a réaffirmé sa position. Les informations antérieures, notamment celles figurant sur les cartes éditées par Cap Atlantique en 2022, ont été mises à jour et corrigées. L'intégralité des échanges, y compris les courriels, est disponible dans les 237 pages de pièces jointes mises à disposition des élus.*

*Les interrogations sur une éventuelle précipitation sont sans fondement : ce dossier remonte à 2017, et toutes les études nécessaires ont été réalisées avant que la proposition de déclassement ne soit formulée, une fois que la voie avait perdu tout intérêt public.*

*Enfin, concernant la question des enclavements, les élus sont invités à consulter les éléments d'appréciation du commissaire enquêteur : « A ce jour, l'absence d'accès apparents et matérialisés aux parcelles bordant la voie au nord et notamment les parcelles BZ 113, 104, 222 et 223 depuis la voie des Bois de Bosseterre, comme l'atteste le commissaire enquêteur, est confirmée par la commune. »*

*M. le Maire rappelle qu'à ce jour aucune demande préalable de division n'a été formulée. Laurence DOMET-GRATTIERI confirme que dans le cadre d'une vente qui pourrait survenir, le notaire, qui a l'obligation de garantir le statut juridique de son acte authentique, aura des vérifications à faire, notamment en termes d'enclavement ou de servitude qui pourrait résulter de certains actes de propriété.*

**Pascal HASPOT** indique que les divisions sont déjà faites.

**M. le Maire** réitère le constat que ces parcelles sont accessibles depuis la route de Brangouré et pas par la voie de Bosseterre.

*Pour souligner l'imbroglio administratif de cette voie, M. le Maire évoque les conclusions du commissaire enquêteur : « Il faut par ailleurs signaler le côté flou des réelles délimitations ou emprises sur ce secteur des équipements publics et réseaux, relevant tantôt de la commune, tantôt de l'ASL, avec des aménagements pas toujours réalisés ou des entretiens non effectués par celui qui en avait effectivement la charge ». Cette situation et la délimitation sont mises en avant dans la carte qui a été présentée en conseil municipal. La moitié du rond-point et les trois quarts de la voie appartiennent déjà à la partie privée de l'ASL, or aucun accord de cette dernière ne permet d'emprunter cette voie.*

**Pascal HASPOT** note l'intérêt des membres de l'ASL pour acquérir cette voie.

**M. le Maire** conclut en précisant que comme pour toute enquête publique, l'ensemble des propriétaires concernés par les parcelles ont été informés par un courrier au préalable et n'ont ici pas apporté la démonstration qu'il y avait des accès à ces parcelles par la voie de Bosseterre.

#### **Le Conseil Municipal,**

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L. 2141-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 2241-1 ;

Vu le Code de la voirie routière, notamment ses articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-9 ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R 134-3 et suivants ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la commune :

- d'une part de procéder au déclassement du domaine public vers le domaine privé communal de la parcelle BZ 945, pour une surface totale de 5 393 m<sup>2</sup>, parcelle constitutive en partie de l'emprise de la voie identifiée « Les Bois de Bosseterre » reliant la route départementale 127 à la route de Brangouré,
- d'autre part de céder cette parcelle à l'Association Syndicale Libre du Domaine du Golf de Saint Denac, dont elle longe le domaine privé, permettant ainsi notamment d'uniformiser le statut de la voie dont l'emprise comprend déjà des parcelles propriétés de l'ASL ;

Vu l'estimation du service du Domaine en date du 18 février 2025, déterminant la valeur vénale de la parcelle BZ 945 à 35 000 € ;

Vu l'arrêté municipal SG/T173/2025 en date du 5 août 2025 prescrivant l'enquête publique préalable ;

Considérant le déroulement de l'enquête publique et les réponses et précisions apportées par la commune à toutes les questions et observations formulées ;

Vu le rapport et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, urbanisme, réseaux et transports en date 16 avril 2024 :

Vu l'avis de la commission finances, ressources humaines, affaires juridiques, marchés publics en date du 22 septembre 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE** de déclasser du domaine public vers le domaine privé communal la parcelle cadastrée section BZ numéro 945, dénommée « les Bois de Bosseterre », d'une contenance de 5 393 m<sup>2</sup> ;

**DÉCIDE** de céder cette parcelle à l'ASL du domaine du Golf de Saint Denac, au prix de 35 000 € (trente-cinq mille euros), correspondant à la valeur vénale estimée par le service du Domaine ;

**DIT** que l'ensemble des frais liés à cette cession seront à la charge exclusive de l'acquéreur (frais d'actes notariés et frais liés à l'établissement des conventions de servitudes avec les opérateurs de réseaux) ;

**CHARGE** le Maire ou son représentant à signer tout acte, pièce, contrat ou avenant afférent.

*(0 abstention / 6 voix contre \* / 23 voix pour – majorité)*

*\* Laurette FOUCHER, Pascal HASPOT, Christelle ODIAU-MATHIEU, Manuel BERASALUZE, Laurent LECOQ, Corentin BOURSE*

Annexes à la délibération : rapport d'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Délibération n°57.09.2025

### **MODIFICATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS**

**Rapporteur : DAVID NEUHAARD**

Les modifications suivantes au tableau des effectifs communaux sont proposées avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2025 :

Cadres d'emplois	Grades	Durée hebdomadaire	Emplois créés, supprimés ou modifiés	Explications
<b>Filière administrative</b>				
Rédacteur	Rédacteur	35,00	-1	Suppression après avancement de grade d'un agent au 1 <sup>er</sup> janvier 2025 (comme prévu au conseil municipal 16 décembre 2024)
<b>Filière technique</b>				
Adjoint technique	Adjoint technique	32,82	-1	Suppression après avancement de grade d'un agent au 1 <sup>er</sup> janvier 2025 (comme prévu au conseil municipal 16 décembre 2024)
Adjoint technique principal de 1 <sup>ère</sup> classe	Adjoint technique principal de 1 <sup>ère</sup> classe	35,00	+1	Dans le cadre du recrutement d'un agent pour le service Voirie/Propreté urbaine, après départ d'un agent sur le grade d'adjoint technique, création des 2 autres grades du cadre d'emploi des adjoints techniques.
Adjoint technique principal de 2 <sup>e</sup> classe	Adjoint technique principal de 2 <sup>e</sup> classe	35,00	+1	A l'issue du recrutement, les 2 grades non utilisés seront supprimés.
<b>Filière animation</b>				

Adjoint d'animation	Adjoint d'animation principal de 2ème classe	35,00	-1	Suppression après avancement de grade d'un agent au 1 <sup>er</sup> janvier 2025 (comme prévu au conseil municipal 16 décembre 2024)
---------------------	--	-------	----	--

Les crédits sont prévus au budget principal de la commune, chapitre 012.

**Le Conseil Municipal,**

Vu l'avis de la commission finances, ressources humaines, affaires juridiques, marchés publics en date du 22 septembre 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** les modifications ci-dessus au tableau des effectifs communaux avec effet au 1<sup>er</sup> octobre 2025.

*(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour – **unanimité**)*

*Annexe à la délibération : tableau des effectifs complet modifié*

Délibération n°58.09.2025

**CONVENTION CONSTITUTIVE DE GROUPEMENT DE COMMANDES AVEC SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION-LA CARENE POUR L'ACQUISITION DE FOURNITURES ADMINISTRATIVES**

**Rapporteur : Guillaume DERVAL**

Le marché d'acquisition de fournitures administratives arrive prochainement à échéance. La commune de Saint-André-des-Eaux avait adhéré à ce groupement par délibération n° 30.05.2017 du 15 avril 2017 mais n'avait pas renouvelé sa participation à l'issue du marché.

Dans un souci d'optimisation des achats publics, tant en termes de conditions tarifaires que de respect de la réglementation, il est proposé de réintégrer ce groupement de commandes mutualisé. Celui-ci réunit Saint-Nazaire et son CCAS (centre communal d'action sociale), Saint-Nazaire Agglo-LA CARENE et son CIAS (centre intercommunal d'action sociale), Pornichet et son CCAS, Besné, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac.

La convention de groupement de commandes ci-jointe fixe le cadre juridique de cette consultation. Elle désigne la ville de Saint-Nazaire comme coordonnatrice du groupement. A ce titre, elle sera chargée de l'organisation de l'ensemble des opérations de sélection d'un ou de plusieurs cocontractants.

**Le Conseil Municipal,**

Vu les articles L2113-6 et L2113-7 du Code de la commande publique ;

Vu l'avis de la commission finances, ressources humaines, affaires juridiques, marchés publics en date du 22 septembre 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à signer la convention constitutive du groupement de commandes relative à l'acquisition de fournitures administratives ;

**DÉSIGNE** la ville de Saint-Nazaire comme coordonnatrice du groupement, chargée de l'organisation de la procédure.

*(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour – **unanimité**)*

Annexe à la délibération : convention ACQUISITION DE FOURNITURES ADMINISTRATIVES

Délibération n°59.09.2025

**AVENANT N° 1 A LA CONVENTION FINANCIERE ENTRE LA SONADEV ET LA COMMUNE  
POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZAC CENTRE-BOURG**

**Rapporteur : Guillaume DERVAL**

À la suite de l'approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux par le conseil communautaire de la CARENE du 24 mars 2009, la SONADEV a été désignée en qualité d'aménageur.

Par délibération du 24 mai 2011, le conseil municipal a approuvé l'avant-projet définitif du programme d'équipements publics de la ZAC et la participation financière de la commune à hauteur de 1 000 000 € HT.

La convention financière entre la SONADEV et la commune, précisant les modalités de versement de la participation de la commune à l'aménageur, a été signée le 22 janvier 2013.

Dans le cadre des évolutions programmatiques de l'opération, l'avenant n° 1 à ladite convention financière, ci-joint, modifie l'affectation des participations de la commune pour travaux et le calendrier de mobilisation de ces participations.

**Le Conseil Municipal,**

Vu l'avis de la commission finances, ressources humaines, affaires juridiques, marchés publics en date du 22 septembre 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** l'avenant n° 1 à la convention financière conclue avec la SONADEV, portant sur l'évolution de l'affectation et du calendrier des participations de la commune pour travaux liés à l'aménagement de la ZAC du centre-bourg ;

**AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à signer ledit avenant ainsi que toute pièce afférente.

*(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour – **unanimité**)*

Annexes à la délibération :

- AVENANT A LA CONVENTION FINANCIERE SONADEV
- Périmètre d'intervention espaces publics – ZAC centre bourg

Délibération n°60.09.2025

**ZAC DES ÉCOTAIS – TRANSFERT DES EMPRISES DE VOIRIE AU PROFIT DE LA COMMUNE**

**Rapporteur : THIERRY RYO**

La création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Écotaïs a été approuvée par délibération du conseil municipal du 12 mars 1999. Son aménagement a été confié à Loire-Atlantique Développement-Société d'Equipement de la Loire-Atlantique (LAD-SELA) dans le cadre de la convention d'aménagement signée le 30 octobre 1998 et renouvelée par avenants successifs.

LAD-SELA a désormais finalisé les aménagements et équipements nécessaires au développement du site ; Saint-Nazaire Agglomération-la CARENE est concédante de la convention d'aménagement en question qui est arrivée à échéance. La remise d'ouvrage et la clôture de la ZAC ont été approuvées par le bureau communautaire le 15 octobre 2024.

Il est aujourd’hui proposé d’acter le transfert de propriété, de l’aménageur LAD-SELA à la commune de Saint-André-des-Eaux, de parcelles situées aux abords du chemin communal au nord de la ZAC des Ecotaïs. Ces parcelles n’ont pas été aménagées dans le cadre du projet et sont aujourd’hui des fossés ou des haies qui longent le chemin. Dès lors que ces emprises sont déjà entretenues par les services communaux, il est proposé que la commune en devienne propriétaire plutôt que Saint-Nazaire Agglomération-la CARENE.



Le transfert de propriété porte sur 7 parcelles, n’ayant pas la nature de terrain à bâtir, d'une surface totale de 536 m<sup>2</sup>.

Parcelles	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Adresse
BM 246	Abord du chemin communal	22	Le Parc à Queue
BM 248	Abord du chemin communal	95	Le Parc à Queue
BM 251	Abord du chemin communal	11	Les Ecotaïs
BM 257	Abord du chemin communal	89	Le Pré Durand
BM 300	Abord du chemin communal	129	Le Pré Durand
BM 311	Abord du chemin communal	96	Le Pré Durand
BM 310	Abord du chemin communal	94	Les Pédras
<b>TOTAL</b>		<b>536</b>	

Ce transfert de propriété sera réitéré par acte authentique. Les frais résultant de la régularisation de l’acte authentique seront à la charge de l’aménageur ainsi qu’en a délibéré le bureau

communautaire le 15 octobre 2024 lors de l'approbation du CRAC (compte-rendu d'activité) 2023 de la ZAC.

**Le Conseil Municipal,**

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, urbanisme, réseaux et transports en date du 3 juin 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**APPROUVE** l'opération d'acquisition aux conditions précisées ci-dessus ;

**AUTORISE** le classement de ces parcelles à leur acquisition dans le domaine public communal ;

**FIXE** à l'Euro symbolique net vendeur le prix d'achat des parcelles précitées ;

**AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à procéder à cette acquisition au nom et pour le compte de la commune et à signer tout acte, pièce, contrat ou avenant afférent.

*(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour – **unanimité**)*

Annexe à la délibération : néant

Délibération n°61.09.2025

#### **DÉNOMINATION DE VOIE : CHEMIN DES GROLLES**

**Rapporteur : THIERRY RYO**

Le chemin public communal perpendiculaire à la route de la Chaussée Neuve, au niveau de l'auberge du Haut Marland, est par usage identifié comme étant le « Chemin des Grolles », sans que cela ressorte d'une dénomination officielle.



Régulariser cette dénomination est nécessaire tant pour les services de secours (SAMU, pompiers, gendarmes, etc.), qui peuvent rencontrer des difficultés à localiser rapidement les lieux

d'intervention, que pour la Poste, d'autres services publics ou commerciaux ou encore les systèmes de positionnement par satellites.

**Le Conseil Municipal,**

Considérant l'intérêt général de nommer ce chemin public communal ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, urbanisme, réseaux et transports en date du 3 juin 2025 ;

**Après en avoir délibéré,**

**DECIDE** de nommer le chemin public communal perpendiculaire à la route de la Chaussée Neuve, identifié conformément au plan ci-dessus : Chemin des Grolles.

*(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour – **unanimité**)*

Annexe à la délibération : néant

Délibération n°62.09.2025

**DÉNOMINATION DE VOIE POUR LA CREATION D'UNE NOUVELLE DESSERTE – RUE DU CLOS DE KERFÛT**

**Rapporteur : THIERRY RYO**

Un permis de construire valant démolition et division n° PC 044 151 24 T 00042 a été obtenu le 23 mai 2025 par le bailleur social CISN RESIDENCES LOCATIVES pour la construction de vingt logements intermédiaires locatifs sociaux et cinq logements individuels en accession sociale (Bail Réel Solidaire – BRS), dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Kerfût.



Ce programme étant desservi par une voie, il convient de procéder à la dénomination de celle-ci dont le tenant (sens unique) est la rue de Kerfût et l'aboutissant la rue de la Chapelle.

**Le Conseil Municipal,**

Considérant l'intérêt de dénommer officiellement toutes les voies de la Commune ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire, urbanisme, réseaux et transports en date du 3 juin 2025 proposant de dénommer la nouvelle voie : rue du Clos de Kerfût ;

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE** de dénommer la voie identifiée conformément au plan ci-dessus : « rue du Clos de Kerfût », entre la rue de Kerfût et la rue de la Chapelle ;

**CHARGE** le Maire de signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

*(0 abstention / 0 voix contre / 29 voix pour – **unanimité**)*

*Annexe à la délibération : néant*

---

*Prochain conseil municipal : la date sera fixée ultérieurement*

*Monsieur le Maire clôture la séance à 19h30*

*Procès-verbal approuvé par la secrétaire de séance le 06 OCT. 2025  
puis en conseil municipal du 15 DEC. 2025*

Le Maire,

Mathieu COËNT



La secrétaire de séance,

Laurence DOMET-GRATTIERI



*Date d'affichage (pour une durée de 2 mois) : 16 DEC. 2025*

*Date de diffusion sur le site internet de la commune : 16 DEC. 2025*