

L'an deux mil vingt-six, le lundi 2 février à 14h00, le Conseil Municipal de SAINT-HERBLAIN, dûment convoqué le mardi 27 janvier, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, à la Mairie de Saint-Herblain, sous la présidence de Monsieur Bertrand AFFILÉ, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Bertrand AFFILÉ, Marcel COTTIN, Farida REBOUH, Christian TALLIO, Eric COUVEZ, Marine DUMÉRIL, Driss SAÏD, Myriam GANDOLPHE, Jérôme SULIM, Hélène CRENN, Jocelyn GENDEK, Baghdadi ZAMOUM, Nelly LEJEUSNE, Jean-Pierre FROMONTEIL, Liliane NGENDAHAYO, Evelyne ROHO, Alain CHAUVET, Jean-Benjamin ZANG, Joao DE OLIVEIRA, Françoise DELABY, Jocelyn BUREAU, Yann MAREAU-CAREL, Léa MARIÉ, Laurent FOUILLOUX, Nadine PIERRE, Christine NOBLET, Jean-François TALLIO, Simon BRUNEAU, Vincent OTEKPO, Primaël PETIT, Amélie GERMAIN, Matthieu ANNEREAU, Alexandra JACQUET, Bernard FLOC'H, Catherine MANZANARÈS, Sébastien ALIX, Jocelyn GILLET

EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Guylaine YHARRASSARRY pouvoir à Marcel COTTIN, Sarah TENDRON pouvoir à Driss SAÏD, Virginie GRENIER pouvoir à Hélène CRENN, Mohamed HARIZ pouvoir à Jocelyn GENDEK

ABSENTS : Newroz CALHAN, Éric BAINVEL

QUORUM : 22

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Christine NOBLET

DÉLIBÉRATION : 2026-025

OBJET : QUARTIER CENTRE – RUE DU BOIS DE LAGLAND – CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE SURPLOMB AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ ATLANTIQUE HABITATIONS

DÉLIBÉRATION : 2026-025
SERVICE : DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE ET DE L'URBANISME

OBJET : QUARTIER CENTRE – RUE DU BOIS DE LAGLAND – CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE SURPLOMB AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ ATLANTIQUE HABITATIONS

RAPPORTEUR : Jérôme SULIM

Dans le cadre d'un programme de réhabilitation énergétique de la résidence Vallon de la Bergerie située 2 place des Avenaux à Saint-Herblain, Atlantique Habitations engage des travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

L'un des pignons du bâtiment concerné est situé en mitoyenneté avec une parcelle appartenant à la commune. Compte tenu de cette mitoyenneté, un protocole a été signé le 15 octobre 2025 afin de définir les modalités d'intervention des entreprises pour la réalisation des travaux d'isolation.

En vertu de la Loi n ° 2021-1104 du 22 août 2021 « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* » (dite loi Climat et Résilience) et notamment l'article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation, la société Atlantique Habitations a sollicité auprès de la Mairie le bénéfice d'un droit de surplomb sur son fonds, pour les besoins de l'isolation thermique par l'extérieur de son bâtiment.

Ces travaux d'isolation par l'extérieur sont en effet justifiés car aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique.

L'ouvrage d'isolation par l'extérieur se situe entre 2,15 m et 3,04 m au-dessus du sol et s'étend sur la largeur du pignon concerné, soit 9,80 m (largeur du pignon d'origine plus 15 cm d'isolation extérieur de chaque côté). Le revêtement de l'isolation entraîne un empiètement sur le fonds de la commune de 15 cm d'épaisseur.

L'empiètement concerne exclusivement la pose d'un isolant thermique et de son revêtement de finition, sans création d'ouvrage porteur ni fondation sur la parcelle appartenant à la commune. L'isolant sera posé de manière à ne pas gêner l'usage normal de la parcelle communale, ni porter atteinte à sa sécurité ou à sa salubrité.

En vertu de l'article L113-5-1 du Code de la construction de l'habitation, la société Atlantique Habitations s'engage à verser lors de la signature de l'acte notarié, la somme de 3 € auprès de la ville de Saint-Herblain à titre d'indemnité de droit de surplomb, qui est acceptée par les parties.

Il convient donc de prévoir la constitution d'une servitude de surplomb entre la Commune, propriétaire de la parcelle ED n ° 530, constituant le fonds servant, et la société Atlantique Habitations (ou toute autre personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer) propriétaire de la parcelle ED n ° 75, constituant le fonds dominant (plan de localisation en annexe).

Les modalités de mise en œuvre de ce droit seront constatées par acte authentique à régulariser devant notaire. Les frais d'acte seront pris en charge par Atlantique Habitations.

Aux termes de cet acte notarié de servitude, la commune de Saint-Herblain, qui conservera la pleine propriété de la parcelle impactée, s'abstiendra de tout fait de nature à nuire à l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Pour sa part, la société Atlantique Habitations s'engage à indemniser la commune pour les dégâts qui pourraient être causés à l'occasion de l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation de l'ouvrage.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la constitution d'une servitude de surplomb, avec versement d'une somme de 3 €, au profit de la société Atlantique Habitations pour l'établissement à demeure d'un ouvrage d'isolation par l'extérieur sur la parcelle ED n ° 530 appartenant à la commune de Saint-Herblain ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à l'urbanisme et à l'aménagement durable à signer tous actes ou documents nécessaires à la régularisation de cette servitude. Les frais liés à l'acte notarié seront pris en charge par la société Atlantique Habitations.

Le Conseil, après délibéré, adopte la présente délibération à l'unanimité.

Saint-Herblain le : 02/02/2026

La secrétaire de séance

Le Maire

Christine NOBLET

Bertrand AFFILÉ

Transmise en Préfecture le : le 5 février 2026

Publiée sur le site de la commune de Saint-Herblain le : le 5 février 2026

ANNEXE

Plan de localisation

