



**Finances - Economie - Emploi - Formation
et Chambres Consulaires**

OBJET : Expropriation en vue de l'acquisition d'une réserve foncière pour le développement de la société KUHN HUARD sur la zone d'activités HORIZON à Châteaubriant - ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

EXPOSE

La société Kuhn Huard, constructeur de matériel agricole et premier employeur privé du territoire intercommunal, a sollicité la communauté de communes par courrier en date du 11 septembre 2019 pour l'accompagner dans la mise en œuvre d'un important projet de développement.

Lors du lancement du projet d'entreprise « VISION 200 » en 2018, Kuhn Huard s'est fixée pour objectif une progression de 50% de son chiffre d'affaires d'ici 2028 (200ème anniversaire du groupe KUHN). Cette ambition se traduit aujourd'hui par un plan de recherche et développement soutenu comprenant une extension de l'offre produits pour mieux répondre aux attentes des marchés. Cela passe nécessairement par un investissement important dans l'outil industriel et les savoir-faire.

Cette stratégie de développement génère une évolution de la morphologie des matériels commercialisés. En effet, sur les trois lignes de produits, le potentiel de croissance passe par une augmentation de la taille des machines, les créneaux plus conventionnels étant déjà largement couverts par l'offre actuelle.

Il devient donc primordial pour l'entreprise de prédisposer ses installations pour une production de matériel de plus grandes dimensions et sur des périodes de basse saison. Pour cela, des évolutions d'infrastructures sont à prévoir et ne peuvent plus être accueillies sur le site.

Egalement, le processus de décision d'achat de cette nouvelle clientèle impose au constructeur de se doter de moyens de démonstration produits sans avoir à déplacer ce type de matériels sur la voie publique, et de disposer de terres non cultivées pour ce genre d'exercice.

L'acquisition d'une réserve foncière permettrait ainsi la réalisation de :

- Une nouvelle aire extérieure de stockage de composants d'une surface de 20 000 m² (transfert du site actuel),
- Une nouvelle aire extérieure de stockage de produits finis d'une surface de 30 000 m² sur laquelle serait posée un bâtiment expédition de 2 000 m² (transfert du site actuel),
- Une aire de démonstration matériel d'une surface de 45 000 m² sur laquelle serait construit un bâtiment de réception client de 500 m² (création).

Ces nouvelles infrastructures permettraient ainsi de libérer suffisamment de surface sur le site actuel pour créer une réserve de capacité bâtie de 10 000 m² afin d'étendre les actuels ateliers de montage.

L'enveloppe budgétaire prévue dans le cadre de ce projet correspond à environ 20 M€ sur sept ans.

La communauté de communes souhaite accompagner l'entreprise dans ses perspectives de croissance et envisage d'acquérir un ensemble de parcelles d'environ 10 hectares jouxtant le site actuel de la société Kuhn Huard et qui ont fait l'objet d'un zonage à vocation économique lors de la dernière révision du PLU de la Ville de Châteaubriant approuvé le 19 décembre 2019.

Des échanges ont été engagés avec chacun des propriétaires. Un seul d'entre eux s'est opposé au projet, les autres propriétaires sont aujourd'hui ouverts à la discussion et confirment leur volonté d'engager une négociation afin de céder leurs emprises à la collectivité.

Les parcelles principales cadastrées section CB n° 6, 7, 8 et 16 d'une superficie de 95 147 m² sont déterminantes pour mener à bien ce projet.

Aussi, compte tenu du très fort intérêt économique pour la communauté de communes attachée au développement de la société Kuhn Huard, il est envisagé de déposer un dossier de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation. La communauté de communes ne dispose en effet pas d'autre choix que de recourir à cette procédure pour cause d'utilité publique afin de se rendre propriétaire de ladite parcelle.

Au regard de ces éléments, il vous est proposé de solliciter auprès du Préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'engager le dossier joint comportant notamment :

- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser,
- La présente délibération.

L'envoi d'une note explicative de synthèse a été adressée aux Conseillers Communautaires dûment convoqués.

DECISION

Compte tenu de ce qui précède, le conseil communautaire décide :

- d'approuver le lancement de la procédure et le dossier de déclaration d'utilité publique joint,
- d'autoriser Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à demander au Préfet l'ouverture de l'enquête d'utilité publique,

- d'autoriser Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à engager les suites de la procédure et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant,
Le 15 avril 2021

Le Président,

Alain HUNAUT

AR-Préfecture

044-200072726-20210419-559-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 19-04-2021

Publication le : 19-04-2021

Conseil Communautaire du



Le Président,

Alain HUNAUT

Procédure d'expropriation en vue de l'acquisition d'une réserve foncière pour le développement de la société KUHN HUARD à Châteaubriant

Dossier de déclaration d'utilité publique



Sommaire

Préambule	p.3
Notice explicative	p.5
Objet et but de l'enquête publique	p.5
Contexte général	p.6
Présentation de l'opération, motifs et considérations qui justifient l'intérêt général	p.8
Présentation de la société KUHN	p.8
Contexte, stratégie et problématique de la société KUHN	p.14
Schéma « implantation actuelle »	p.17
Besoins de l'entreprise – schéma « implantation future »	p.18
Aspects techniques	p.19
Impacts pour le territoire	p.19
Projet d'aménagement et conditions d'insertion du projet	p.20
Objectifs du projet	p.20
Situation du site dans son contexte	p.20
Plan de situation	p.21
Vue générale du site	p.23
Vue aérienne des parcelles du projet	p.24
Connexion au site	p.25
Périmètre délimitant les immeubles à exproprier	p.26
Contexte réglementaire	p.30
Zonage du PLU – dispositions applicables au terrain	p.32
Estimation sommaire des acquisitions à réaliser	p.43
Délibération	p.46

Préambule

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval souhaite acquérir plusieurs parcelles localisées sur la commune de Châteaubriant, jouxtant la zone d'activité HORIZON (190 ha – 3 000 emplois) en vue de permettre à la société KUHN d'assurer une phase essentielle de son développement.

Ces parcelles ont fait l'objet, lors de la révision du PLU approuvée en conseil municipal le 19 décembre 2019, d'une orientation d'aménagement et de programmation ayant pour principaux objectifs de :

- Permettre l'urbanisation d'un secteur économique prolongeant la dynamique de la zone Horizon,
- Permettre à des entreprises de développer leur activité en étendant leur capacité de production
- Maintenir une identité agricole et paysagère au site

La société KUHN HUARD, constructeur de matériel agricole et premier employeur privé du territoire intercommunal a, en effet, sollicité la Communauté de Communes par courrier en date du 11 septembre 2019 pour l'accompagner dans la mise en œuvre d'un important projet de développement.

Lors du lancement du projet d'entreprise « VISION 200 » en 2018, KUHN HUARD s'est fixée pour objectif une progression de 50% de son chiffre d'affaires d'ici 2028.

Cette ambition se traduit aujourd'hui par un plan de recherche et développement soutenu avec pour objectif une extension de l'offre produits pour mieux répondre aux attentes des marchés. Cela passe nécessairement par un investissement important dans l'outil industriel et les savoir-faire.

Cette stratégie de développement génère une évolution de la morphologie des matériels commercialisés. En effet, sur les trois lignes de produits, le potentiel de croissance passe par une augmentation de la taille des machines, les créneaux plus conventionnels étant déjà largement couverts par l'offre actuelle.

Il devient donc primordial pour l'entreprise de prédisposer ses installations pour une production de matériel de plus grandes dimensions et sur des périodes de basse saison. Pour cela, des évolutions d'infrastructures sont à prévoir et ne peuvent plus être accueillies sur le site.

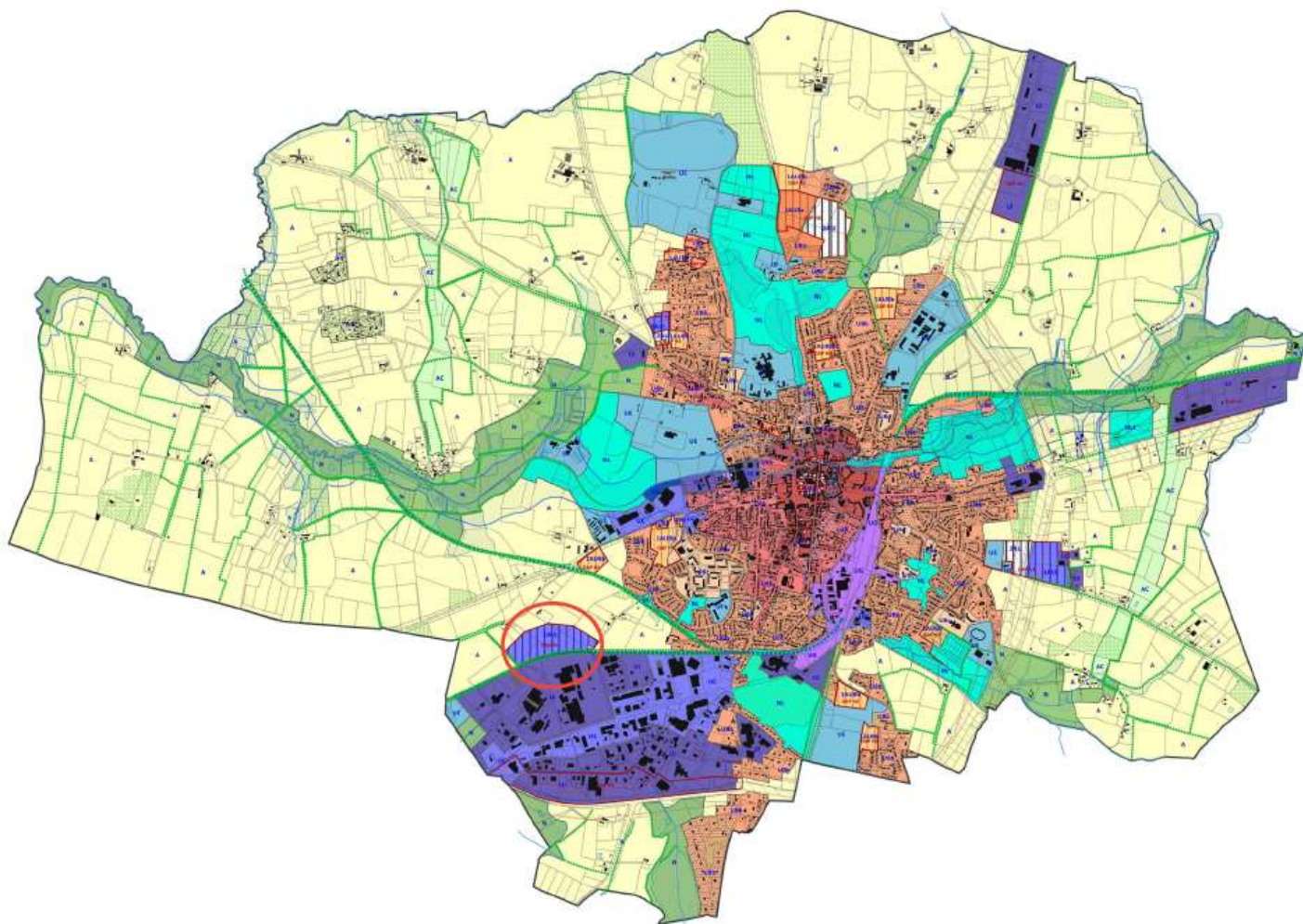
Également, le processus de décision d'achat de cette nouvelle clientèle impose au constructeur de se doter de moyens de démonstration produits sans avoir à déplacer ce type de matériels sur la voie publique, et de disposer de terres non cultivées pour ce genre d'exercice.



Notice explicative

Objet et but de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur le périmètre d'extension NORD de la zone d'activités HORIZON à Châteaubriant, nécessaire à la réalisation d'un projet économique porté par la société KUHN.



Le but de l'enquête publique est d'informer la population sur la nature du projet et de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître ses remarques et d'apporter ainsi des éléments d'informations utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet.

Contexte général

Le territoire de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval est composé de 26 Communes regroupant 44 421 habitants sur 884 km² dont la ville-centre est Châteaubriant (12 011 habitants).

Le nombre d'emplois est en hausse depuis plus de 15 ans. Il est ainsi passé de 14 511 en 1999 à 15 893 en 2015 sur le territoire de la Communauté de Communes dont 8 952 sur la Ville de Châteaubriant selon l'INSEE.

L'indice de concentration de l'emploi élevé (0,9 emplois pour 1 actif occupé en 2015) et la part des actifs résidant et travaillant sur le territoire (67,5% en 2015) soulignent le fonctionnement en bassin d'emploi de la Communauté de Communes qui présente une faible dépendance des métropoles de Nantes et de Rennes situées respectivement à 65 et 55 km du pôle économique de Châteaubriant.

L'emploi sur la Communauté de Communes est marqué par le poids de la sphère productive (43% en 2013) par rapport à la sphère présentielle qui est supérieur aux moyennes départementale (37%), régionale (39%) et nationale (34%). Cela illustre le degré d'ouverture de l'économie locale liée à ses particularités : forte proportion d'entreprises des secteurs industriel, de la construction et de l'activité agricole.

Le tissu économique est caractérisé par la présence des micro-entreprises de moins de 10 salariés (94,8% sur la zone d'emploi en 2015) et par une grande diversité de secteurs d'activités avec l'affirmation d'une spécialisation fonctionnelle à l'échelle de la Communauté de Communes sur l'agriculture, la fabrication (13,4% en 2013 contre 9% en moyenne en France), et le BTP qui propose 9% des emplois en 2013 contre 6% à 7% en moyenne en France.

Un ancrage de la main d'œuvre avec 3 niveaux de structuration :

- 67,5 % des actifs résident et travaillent sur le territoire en 2015,
- Châteaubriant, Sous-Préfecture du département et ville-centre d'un bassin de vie de 80 000 habitants,
- Derval, pôle d'équilibre comptant 3 487 habitants, dont le positionnement le long de la 2 X 2 voies N137 est stratégique et qui constitue le second pôle structurant,
- Les 24 autres communes qui constituent les pôles de proximité et totalisent 65% des habitants du territoire

Une diversité de son tissu économique source de vitalité

Organisée autour de 4 filières économiques majeures (agroalimentaire, métallurgie, plasturgie, logistique), l'industrie sur le territoire se caractérise par un tissu de nombreuses entreprises sous-traitantes et par la présence de PME à rayonnement national et international.

Le territoire est ainsi doté de plus de 3 000 entreprises industrielles, commerciales, artisanales, agricoles, tertiaires et libérales composées principalement de TPE avec 12 grands établissements :

- KUHN-HUARD, *constructeur de matériel agricole et 1^{er} employeur privé du territoire*
- FMGC et FOCAST, *leaders européens de la production de contrepoids en fonte pour le premier et de blocs moteurs de grande dimension pour le second*
- MEDLINE, *n°1 en France de l'assemblage de packs à usage unique destinés aux blocs opératoires*
- CASTEL VIANDES, *seul abattoir privé de Loire-Atlantique*
- HERVE TP, *granulats, bétons, travaux publics*
- TRANSPORTS MALGOGNE, *expert du transport national et international toutes marchandises*
- PROMOPLAST, *spécialiste de la fabrication d'emballages personnalisés*
- SARVAL OUEST, *unité de valorisation de déchets agro-alimentaires*
- TEAM PLASTIQUE et RBL PLASTIQUES, *leaders du thermoformage en France*
- POINT P – ID LOGISTIQUE / ST GOBAIN, *plateforme logistique*
- PATISSERIES GOURMANDES, *unité agroalimentaire*

La Communauté de Communes est également territoire labellisé « Territoires d'Industrie »



Présentation de l'opération, motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération



Présentation de KUHN HUARD

. Histoire de HUARD jusqu'à la reprise par KUHN

L'histoire de la société Huard commence en 1863 sous la forme d'un modeste atelier de fabrication et réparations de mécanismes de moulins à vent et à eau situé à Châteaubriant. Un véritable tournant se produit en 1899, année où Jules et Francis Huard édifient à l'emplacement de l'atelier qu'ils ont hérité de leur père une petite usine et créent la société Huard Frères.

Jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale, la maison reste spécialisée dans la fabrication de charrues. Celles-ci bénéficient alors d'une réputation de haute qualité due en grande partie à la solidité des pièces.

Au lendemain de la guerre, Paul Huard et son beau-frère Gabriel Delatour entreprennent d'industrialiser une société dont les modes de fonctionnement sont restés très artisanaux. Clin d'œil de l'histoire : à la fin des années 1940, Paul Huard part aux États-Unis dans le cadre du Plan Marshall. Il voyage en avion aux côtés de Walter Reber de la société Kuhn, parti lui aussi chercher des idées outre-Atlantique. Dès 1948, Huard a pris le tournant de motoculture. Dans les années qui suivent, portée par un contexte favorable, l'entreprise se développe rapidement, rachetant en 1957 deux de ses concurrents - Fondateurs à Toulouse, Carrière-Guyot à Carcassonne avant, l'année suivante, d'être introduite en Bourse. Au début des années 1960, le groupe Huard UCF (Unic des Charrues de France) emploie 1 600 personnes, dont 450 à la seule fonderie.

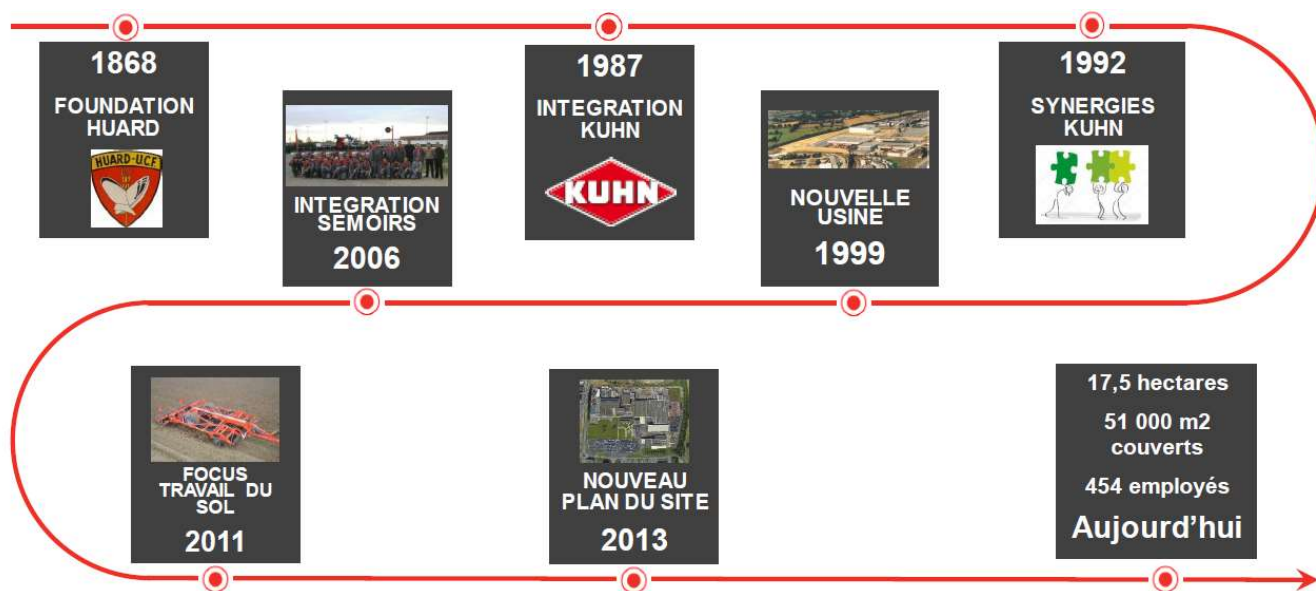
Succédant à son père à la tête de l'entreprise, Jean Huard est l'homme de la diversification. Dans les années 1960, l'entreprise sort ainsi plusieurs modèles de charrues, produites désormais en petites séries. La maison cherche également à se diversifier, notamment dans le semis et les herseuses rotatives mais ces diversifications n'ont pas de suite.

Spécialiste incontesté de la charrue, Huard va en fait être victime de sa culture mono-produit et d'un manque d'investissements industriels. Tout au long des années 1970 et 1980, la maison voit ses parts de marché décroître lentement. En 1986 c'est le dépôt de bilan, suivi, l'année suivante, de la reprise par Kuhn.

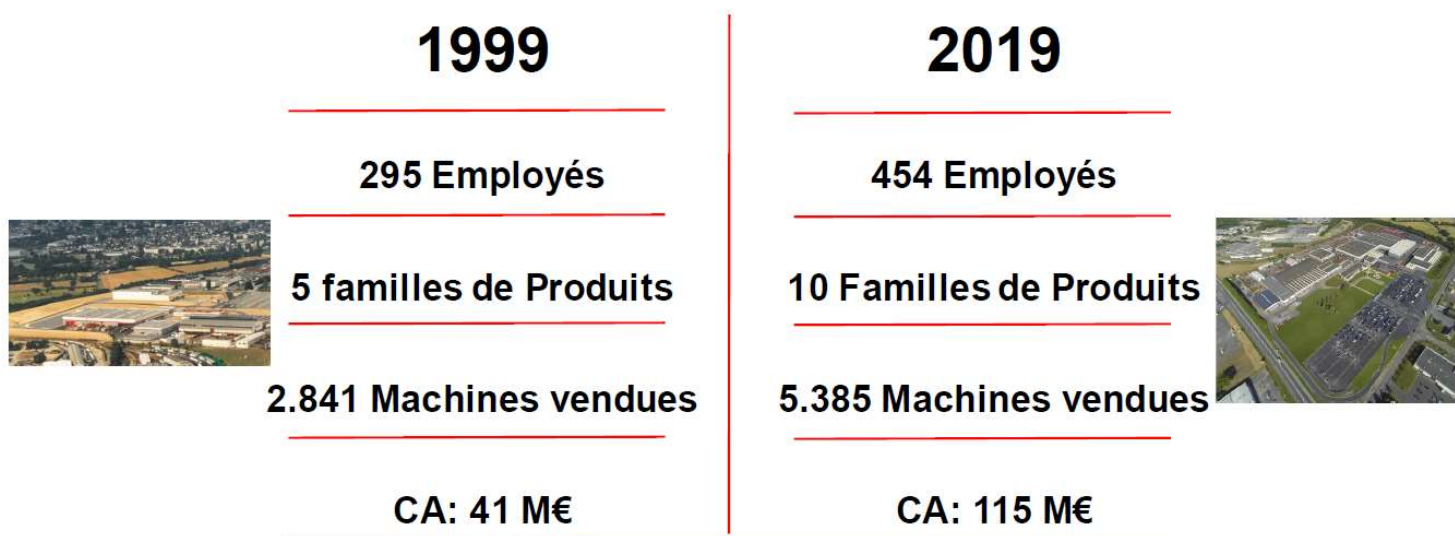
Jusqu'en 1991, l'entreprise de Saverne intervient peu dans la conduite de sa nouvelle filiale, se contentant d'investir pour remettre la production à flot. Les véritables synergies commencent à se déployer à partir de 1992, date de la fusion des équipes commerciales de Kuhn et de Huard. À partir du milieu des années 1990, l'entreprise de Châteaubriant

entrepren de diversifier sa gamme de produits, lançant sur le marché des outils à disques et à dents et des outils pour les semis directs.

En 1999 l'outil de production est regroupé au sein d'une usine ultramoderne d'une superficie Couverte de 32 000 mètres carrés et en 2006, le Groupe Kuhn prend la décision de transférer l'activité des semoirs monograines sur le site de Kuhn-Huard.



. Evolution entre 1999 et 2019



Plus de 50 M€ investis dans l'outil industriel sur la période

Sur cette même période, le chiffre d'affaire à pratiquement triplé, 160 personnes supplémentaires sont venues renforcer les effectifs de l'entreprise et la surface couverte est passée de 30 000 à 50 000 m².

. Une entreprise et un site en constante évolution

1998 – 1999 : la construction, un an de travaux
12 450 m² de constructions existantes
17 129 m² de nouvelles constructions

2000 -2001 : le nouvel outil de production s'enrichit de nouvelles machines et une première extension du bâtiment montage est réalisée (2000 m²)

2002 – 2004 : augmentation de la capacité de production et amélioration de la qualité de fabrication (modernisation de l'usinage et nouveaux robots, certification qualité ISO9001, etc.)

2006 : intégration et mise en production de la ligne des semoirs monograines

2007 : évolution continue de l'outil de production pour accroître les performances

2008 – 2010 : 3 nouveaux bâtiments pour répondre à l'augmentation des commandes

2012 : l'optimisation de la production passe par la robotisation (investissement dans 6 robots de soudure)

2013 : amélioration des flux et de l'environnement de travail avec la création d'un restaurant d'entreprise. Construction d'un nouveau magasin de 1500 m².

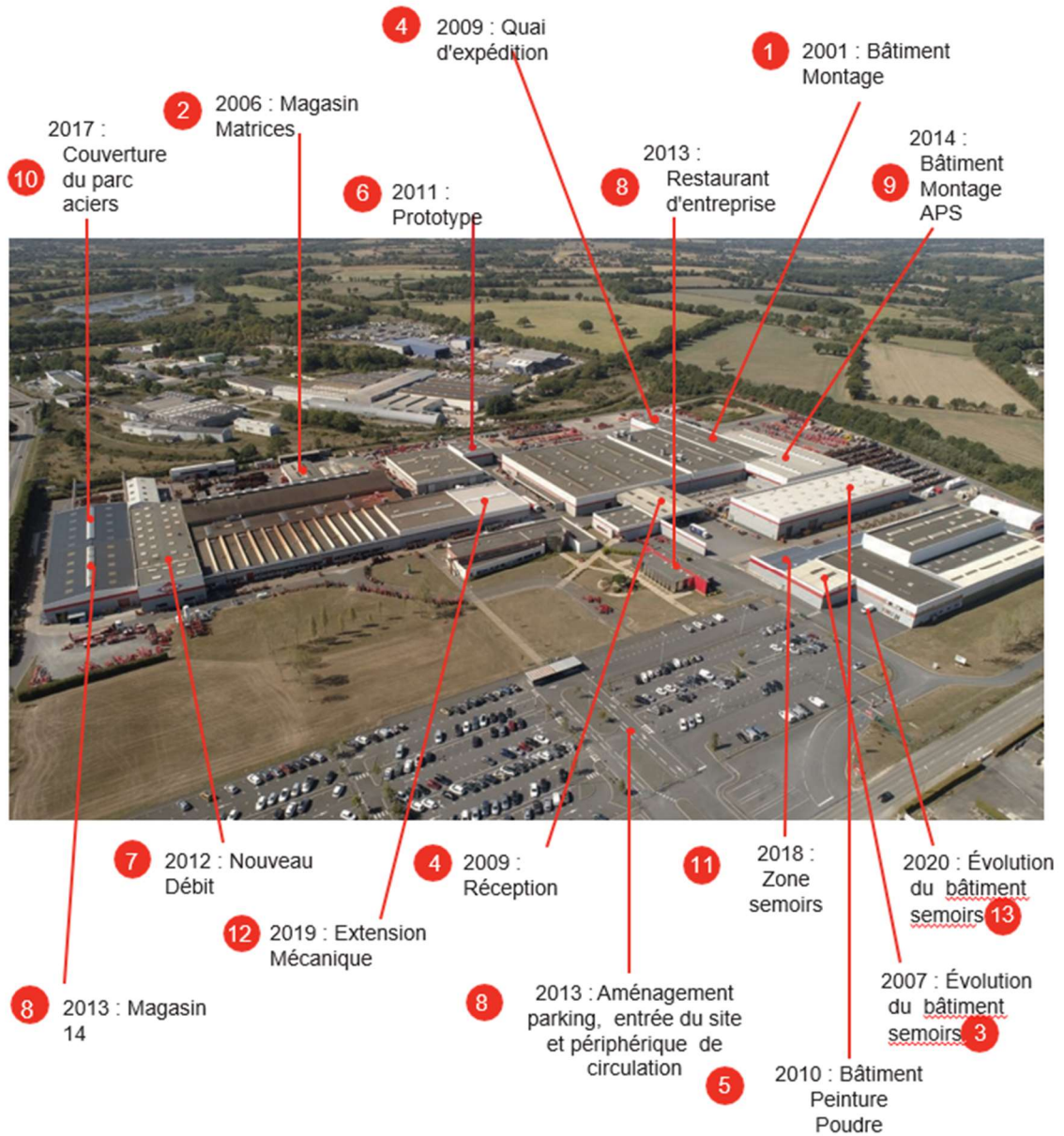
2014 – 2015 : un nouveau bâtiment de 3000 m² dédié au montage est réalisé. Intégration de nouveaux robots et centres d'usinage

2016 : accueil des Conventions France et des KUHN Summer News (84 filiales et importateurs de 34 pays différents)

2017 : lancement de l'investissement de ligne robotisée de traitement thermique.

2018 – 2019 : une usine de point et des machines toujours plus performantes (atelier mécanique agrandi de 1000 m² pour accueillir 2 centres d'usinage et de nouveaux robots

2020 : extension de l'atelier de montage semoirs pour accueillir le nouveau modèle KOSMA



De 1999 à 2019, la **surface couverte** est passée de 30 000 m² à 50 000 m².

Le côté Nord du site ne dispose plus de réserve foncière disponible.

. Un outil industriel à la pointe



17,5 Hectares de terrain

5.15 Hectares couverts

3,4 M€ d'investissement moyen / an sur les 10 dernières années



454 EMPLOYÉS (FTE)
CDI: 377 (83%)
Temps: 77 (17%).

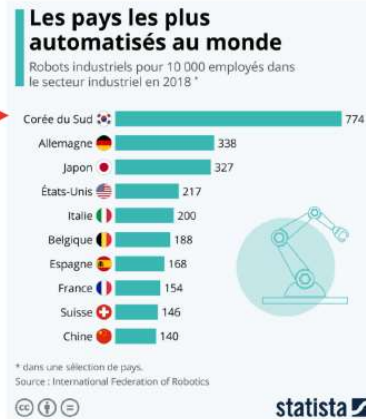


25 CNC machines



36 Robots
793 Robots pour 10 000 emplois
Robots-Cobots/direct FTE

- 5 robots de forge
- 7 robots de traitement thermique
- 22 robots de soudure
- 2 robots de peinture



IOT (Objets connectés)

- Déploiement du protocole LoRa pour le contrôle des énergies
- Système AIS pour le contrôle de la Qualité et le management des instructions
- Caméras 3D pour le contrôle des composants

. Les produits réalisés par Kuhn Huard

• Labour



• Déchaumage



• Semoirs



Mise sur le marché de la première charrue connectée

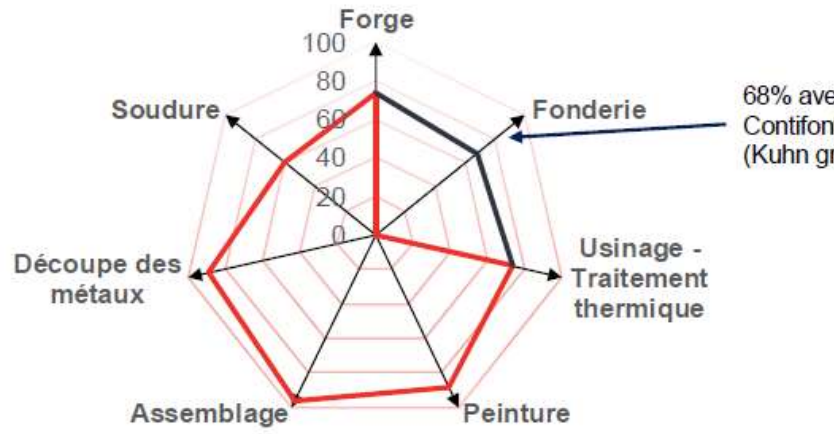


SMART
PLOWING



. L'opérationnel : un niveau d'intégration élevé

Ratio d'Integration (%)



Découpe des Métaux



Soudure



Forge



Fonderie



Usinage - Traitement Thermique



Contexte, stratégie et problématique de la société KUHN

. Contexte

Lors du lancement du projet d'entreprise « VISION 200 » en 2018, KUHN HUARD s'est fixée pour objectif une progression de 50% de son chiffre d'affaire d'ici 2028 (200^{ème} anniversaire du Groupe KUHN). 80% de cette croissance sera destinée à l'Exportation.

Cette ambition passe par un plan de recherche et développement soutenu (aux alentours des 7% du CA). Avec pour objectif une extension de l'offre produits pour mieux répondre aux attentes des marchés. Cela passe par une agriculture respectueuse de l'environnement, fournissant des produits sains et de qualité à tous les Européens, avec un besoin de rentabilité et de croissance des agriculteurs, dans un monde de plus en plus globalisé.

Cela passe également par un investissement important dans l'outil industriel et les savoir-faire. Face à une concurrence très agressive venant d'Allemagne, d'Europe centrale et désormais d'Asie, les process et compétences doivent sans cesse rester à la pointe de la technologie.

La pandémie Covid-19 ne doit pas mettre un coup d'arrêt à cette ambition. Bien au contraire, puisque dès Mai 2020, des projets ambitieux ont été initiés par l'entreprise avec notamment le renouvellement du système informatique industriel (ERP) et l'accélération du rythme de sortie des nouveaux produits orientés grandes exploitations.

. Stratégie de l'entreprise

Cette stratégie de développement génère une évolution de la morphologie des matériels commercialisés. En effet, sur les 3 lignes de produits, le potentiel de croissance passe par une augmentation de la taille des machines, les créneaux plus conventionnels étant déjà largement couverts par l'offre actuelle.

Quelques exemples de nouveaux produits en cours de développement :

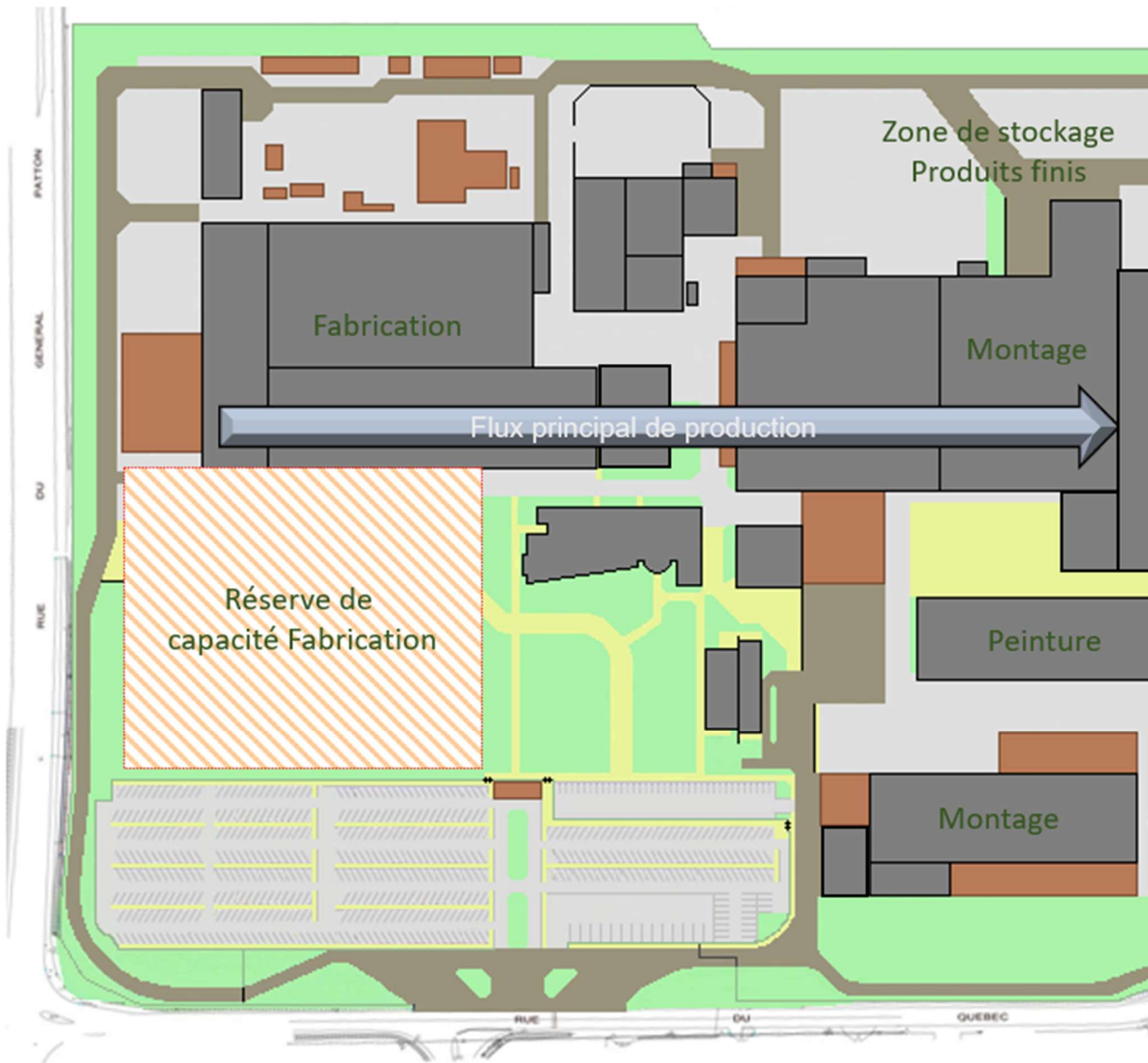


. Problématique

Même si les produits cœur de gamme représenteront toujours une place importante de l'activité, il devient primordial pour l'entreprise de prédisposer ces installations pour une production de matériel de plus grandes dimensions et sur des périodes de basse saison. Pour cela, des évolutions d'infrastructures sont à prévoir.

Concernant les installations de fabrication, le site dispose d'une réserve foncière (voir schéma page suivante) suffisante. Par contre, côté montage et stockage, le site a atteint un niveau d'occupation qui ne permet plus de déploiement suffisant des infrastructures en phase avec le potentiel de croissance. D'autre part, le processus de décision d'achat de cette clientèle « XXL » impose au constructeur de se doter de moyens de démonstration produits sans avoir à déplacer ce type de matériels sur la voie publique, et de disposer de terres non cultivées pour ce genre d'exercice.

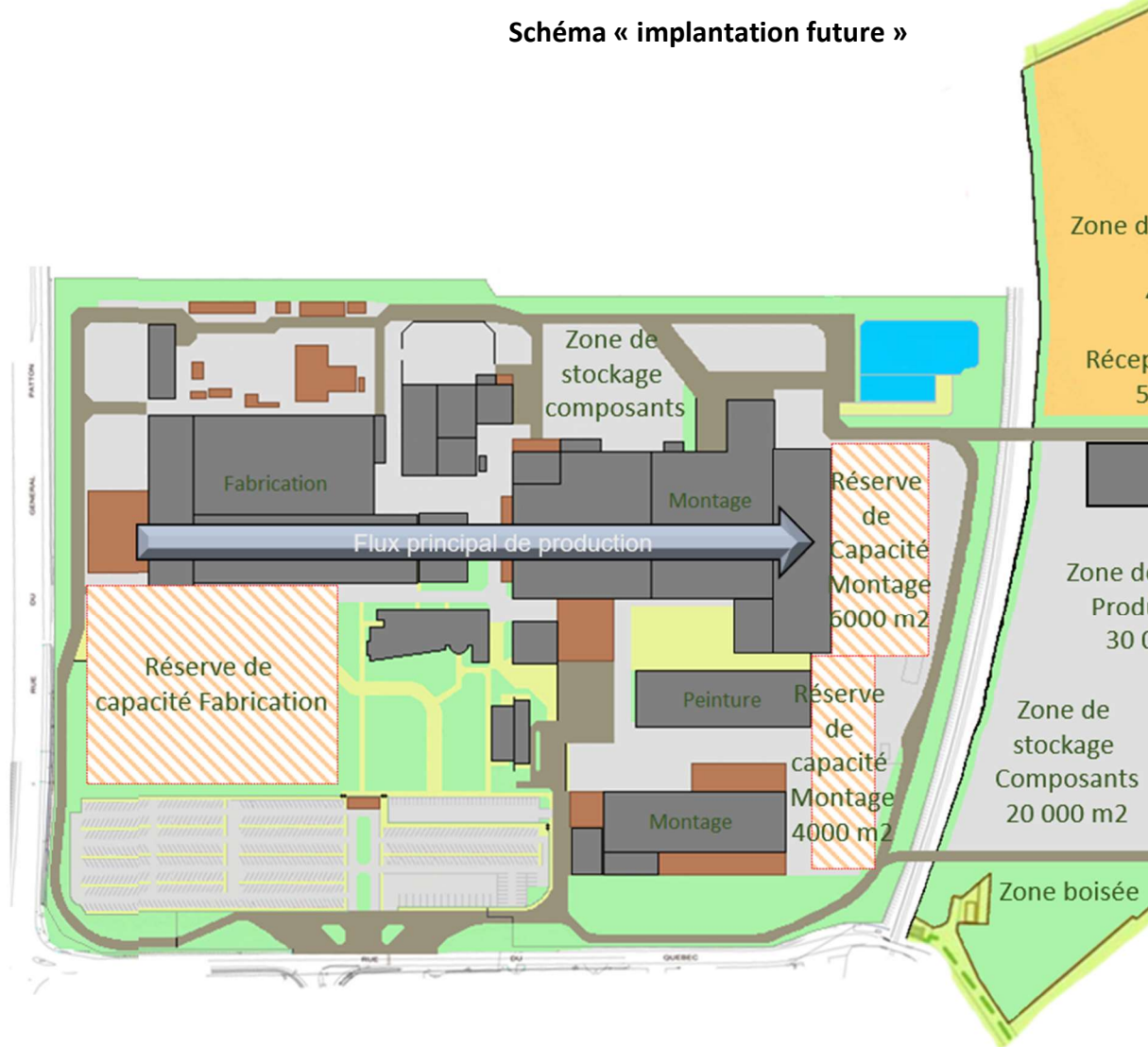
Schéma « implantation actuelle »



. Besoin de l'entreprise

L'expropriation envisagée doit permettre d'assurer l'extension NORD de la zone, seule option pour pe
problématique de capacité de montage, de stockage de composants, de stockage des produits finis ainsi qu

Schéma « implantation future »



. Aspects techniques

L'acquisition d'une réserve foncière permettra la réalisation :

- D'une nouvelle aire extérieure de stockage composants d'une surface de 20 000 m² (transfert du site actuel)
- D'une nouvelle aire extérieure de stockage produits finis d'une surface de 30 000 m² sur laquelle sera posé un bâtiment expédition de 2 000 m² (transfert du site actuel)
- D'une aire de démonstration matériel d'une surface de 45 000 m² sur laquelle sera posé un bâtiment de réception client de 500 m² (création)

Ces nouvelles infrastructures permettront de libérer suffisamment de surface sur le site actuel pour créer une réserve de capacité bâtie de 10 000 m² (extension ateliers de montage).

. Impacts pour le territoire

D'un point de vue économique, l'enveloppe budgétaire prévue dans le cadre de ce projet « Vision 200 » est de l'ordre de 20 M€ sur 7 ans (foncier, infrastructures, machines-outils de production). Ces investissements auront obligatoirement des retombées sur le territoire.

Le fait de se doter d'une infrastructure permettant la réception sur Chateaubriant d'une clientèle d'affaires française mais aussi étrangère permettra de doper l'activité hôtelière du Castelbriantais mais aussi le tourisme d'affaires sur la toute la Région.

D'un point de vue de l'emploi, l'entreprise Kuhn Huard, depuis son redressement dans les années 90, a toujours été génératrice d'emploi (voir § « Evolution entre 1999 et 2019) et ce avec une diversité des métiers très larges. Grâce à ce projet, un nouveau potentiel de croissance permettra à l'entreprise de conserver une dynamique d'embauche.

. Projet d'aménagement et conditions d'insertion du projet

Le projet consiste à étendre la partie NORD de la zone d'activités sur un périmètre ayant fait l'objet d'une révision du PLU de la commune de Châteaubriant pour permettre le développement de la société KUHN.

Il est conçu pour accueillir l'activité industrielle de la société KUHN.

Les raisons du choix du site découlent :

- Des capacités actuelles du site industriel de KUHN
- De la proximité directe du site projet facilitant le process industriel de l'entreprise

Sa capacité d'accueil, sa situation et son zonage ont justifié sa vocation d'activités.

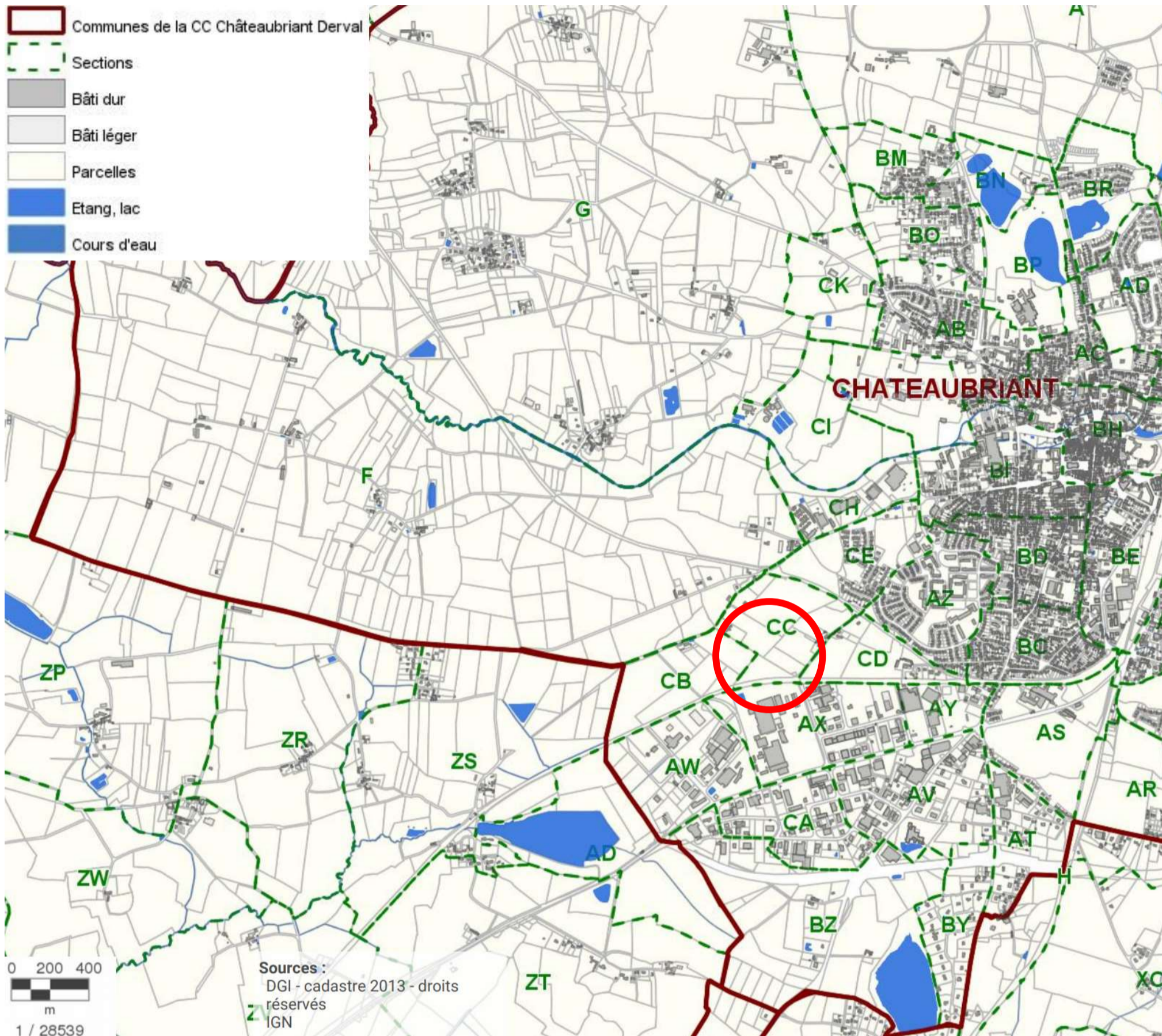
. Objectifs du projet

- Valoriser 10,6 ha de terres agricoles dans le développement de l'extension de la zone d'activités.
- Répondre aux besoins de la société KUHN et participer à sa structuration.

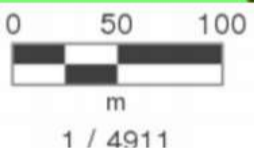
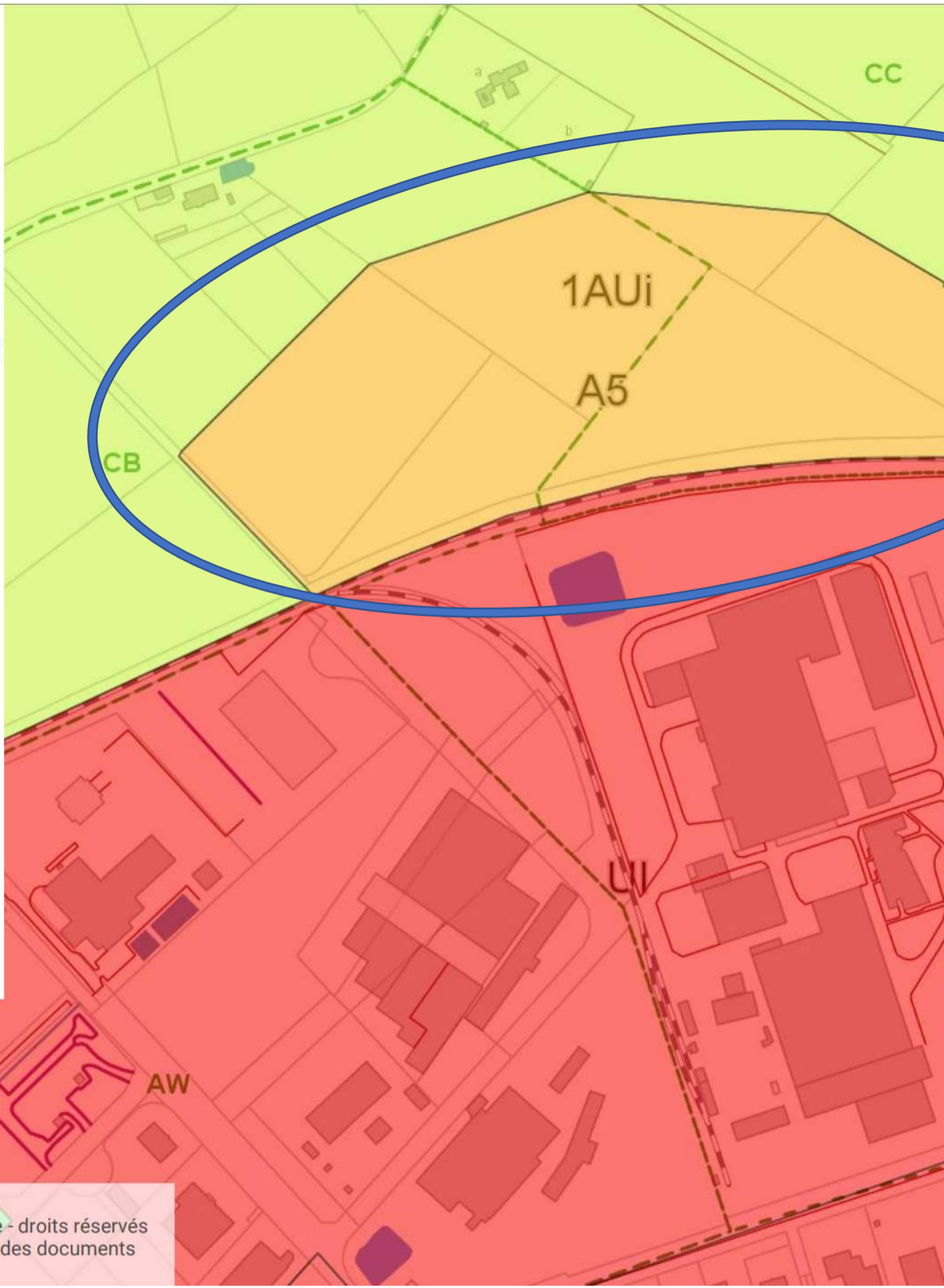
. Situation du site dans son contexte

Il s'agit des parcelles cadastrées section CB n° 6 – 7 – 8 et 16 en nature de terres agricoles. La parcelle est actuellement exploitée par un agriculteur locataire déjà avisé du projet.

. Plan de situation



- Az** Limites de zonage
- Az** Limites de zonage
-  Limites de zonage
-  A - Agricole
-  AUc - A urbaniser alternatif
-  N - Naturel
-  U - Urbanisé
-  Communes de la CC Châteaubriant Derval
-  Sections
-  Chemin
-  Rail de chemin de fer
-  Terrain de sport, petits ruisseaux
-  Parking, terrasse, surplomb
-  Détails topographiques
-  Bâti dur
-  Bâti léger
-  Parcelles
-  Parapet de pont
-  Piscine
-  Etang, lac
-  Cours d'eau
-  Subdivisions fiscales



Sources :
DGI - Cadastre - droits réservés
Numérisation des documents
d'urbanisme

Vue générale du site



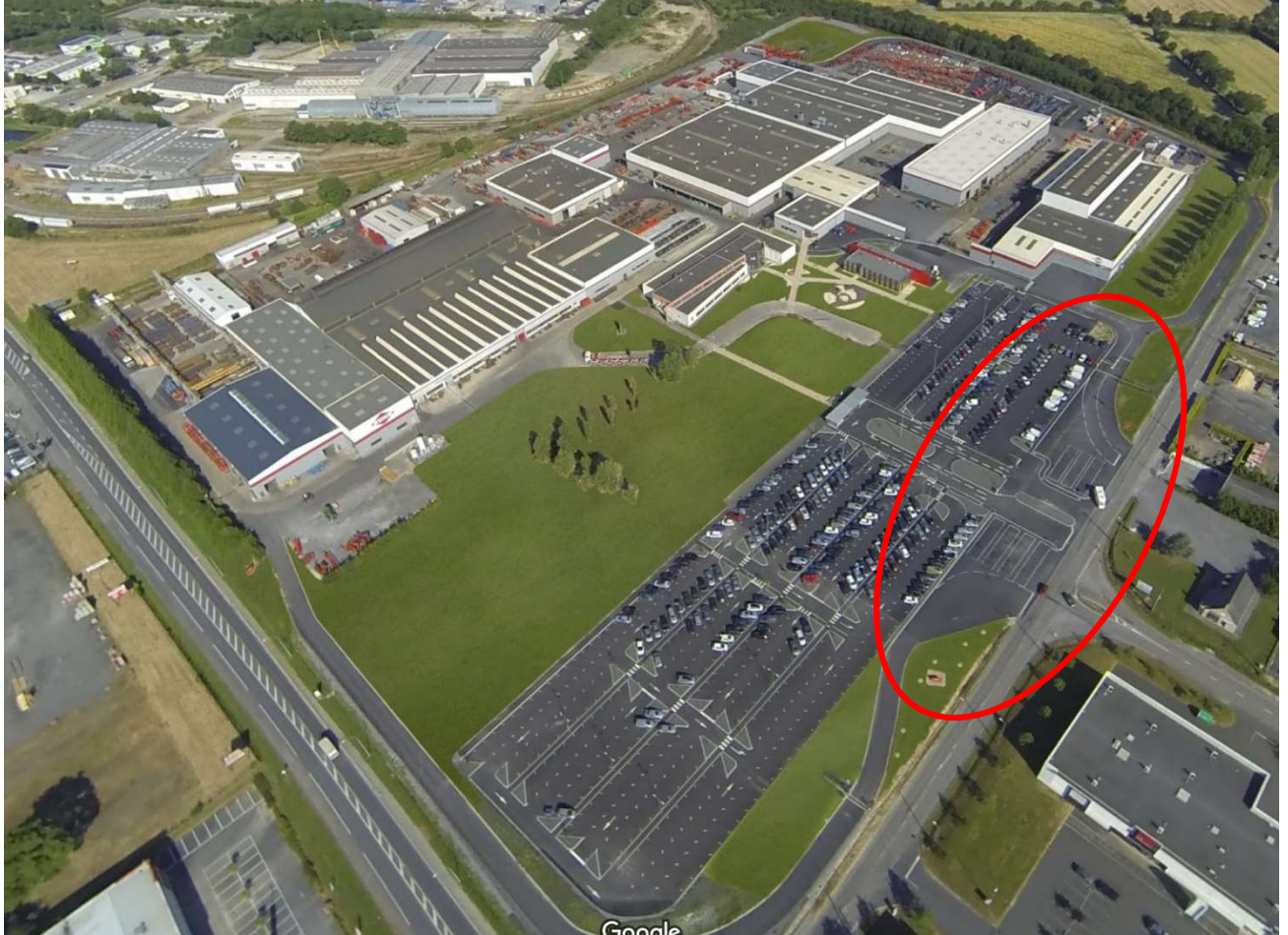
Vue aérienne des parcelles du projet



. Connexion au site

Les accès au site restent inchangés : rue du Québec.

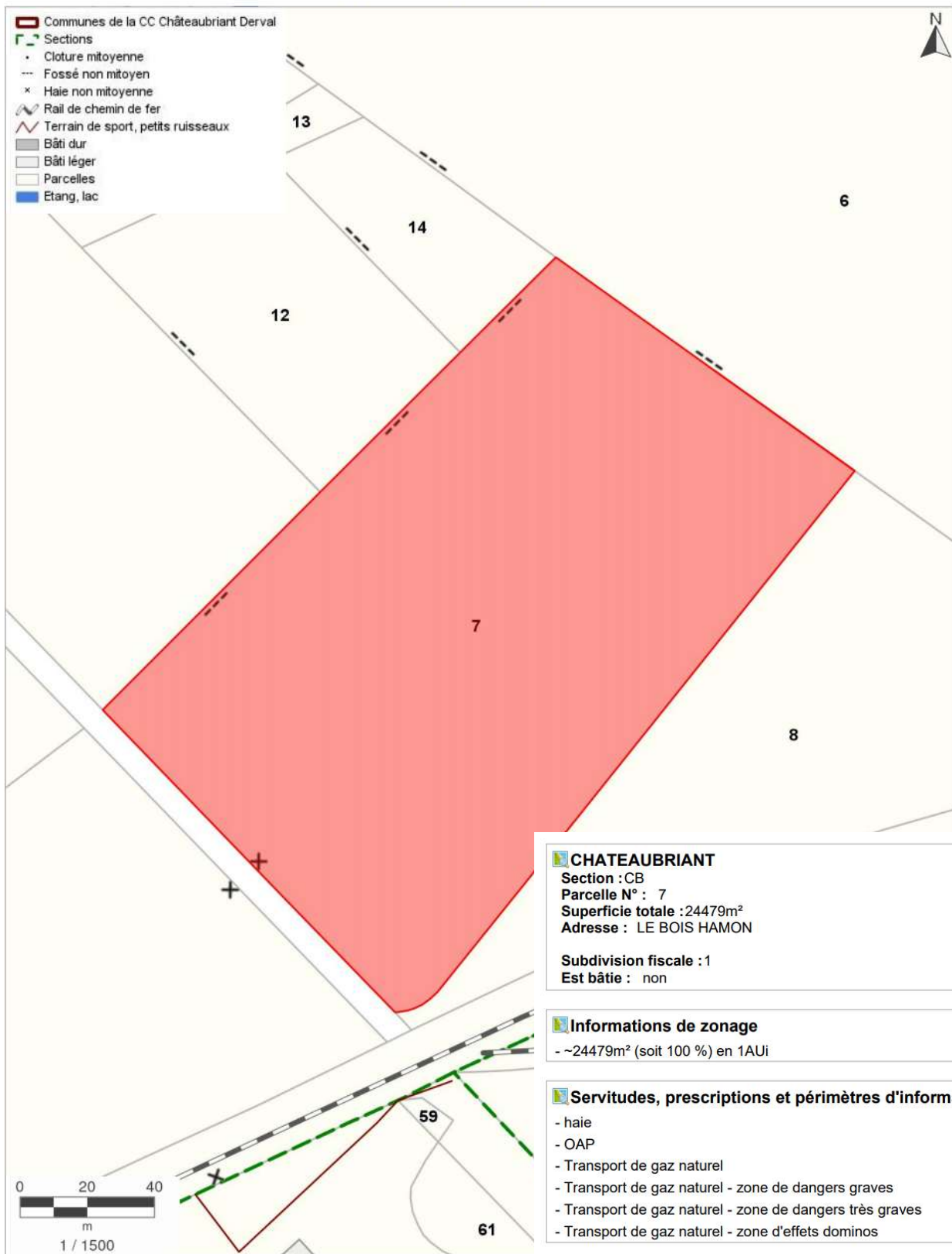
Il s'agit d'un accès contrôlé, l'entreprise étant certifiée O.E.A. (Opérateur Economique Agrée)



Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

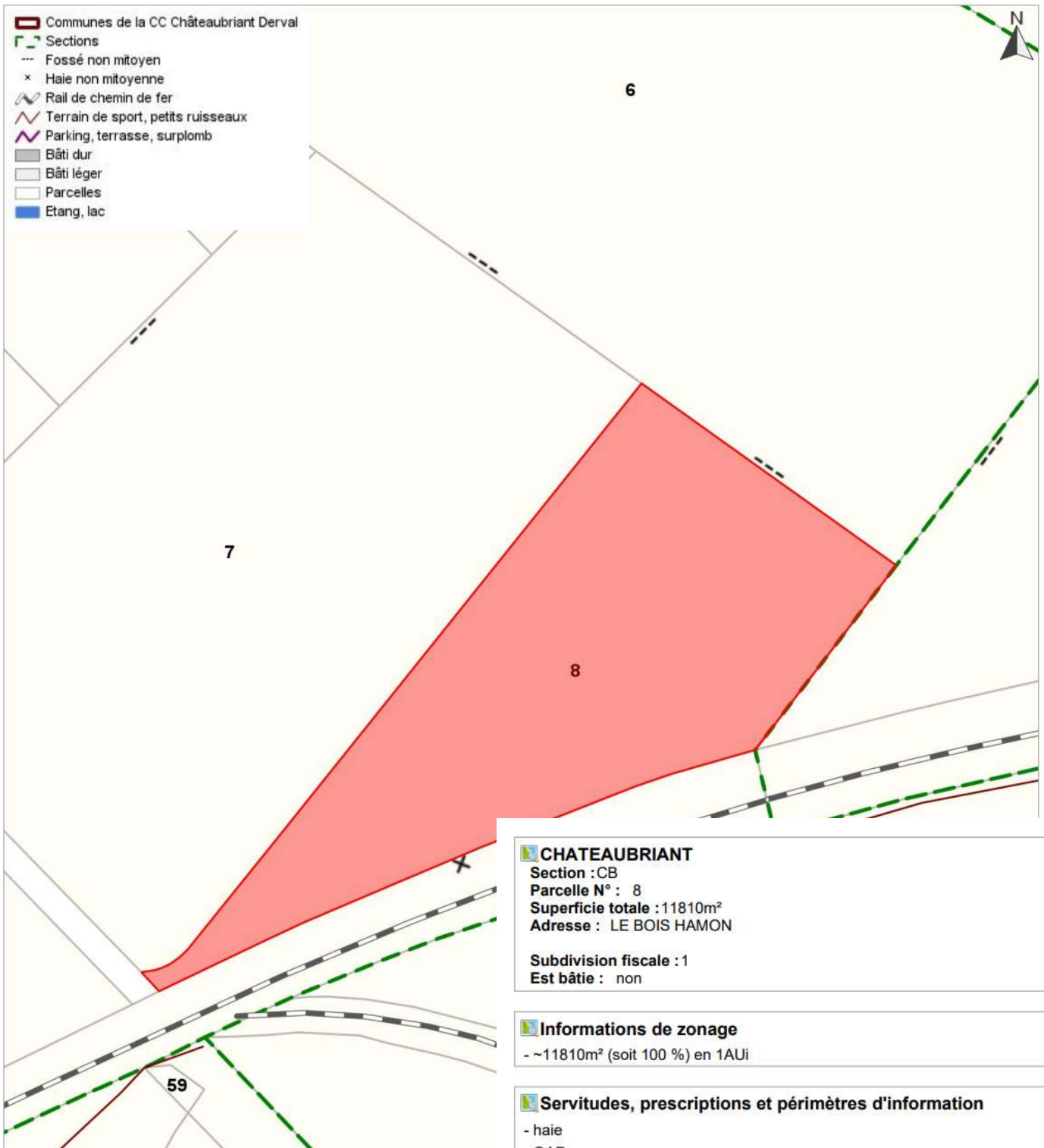
Commune de CHATEAUBRIANT

Parcelle n°7, Section CB



Commune de CHATEAUBRIANT

Parcelle n°8, Section CB



CHATEAUBRIANT

Section : CB
Parcelle N° : 8
Superficie totale : 11810m²
Adresse : LE BOIS HAMON

Subdivision fiscale : 1
Est bâtie : non

Informations de zonage

- ~11810m² (soit 100 %) en 1AU1

Servitudes, prescriptions et périmètres d'information

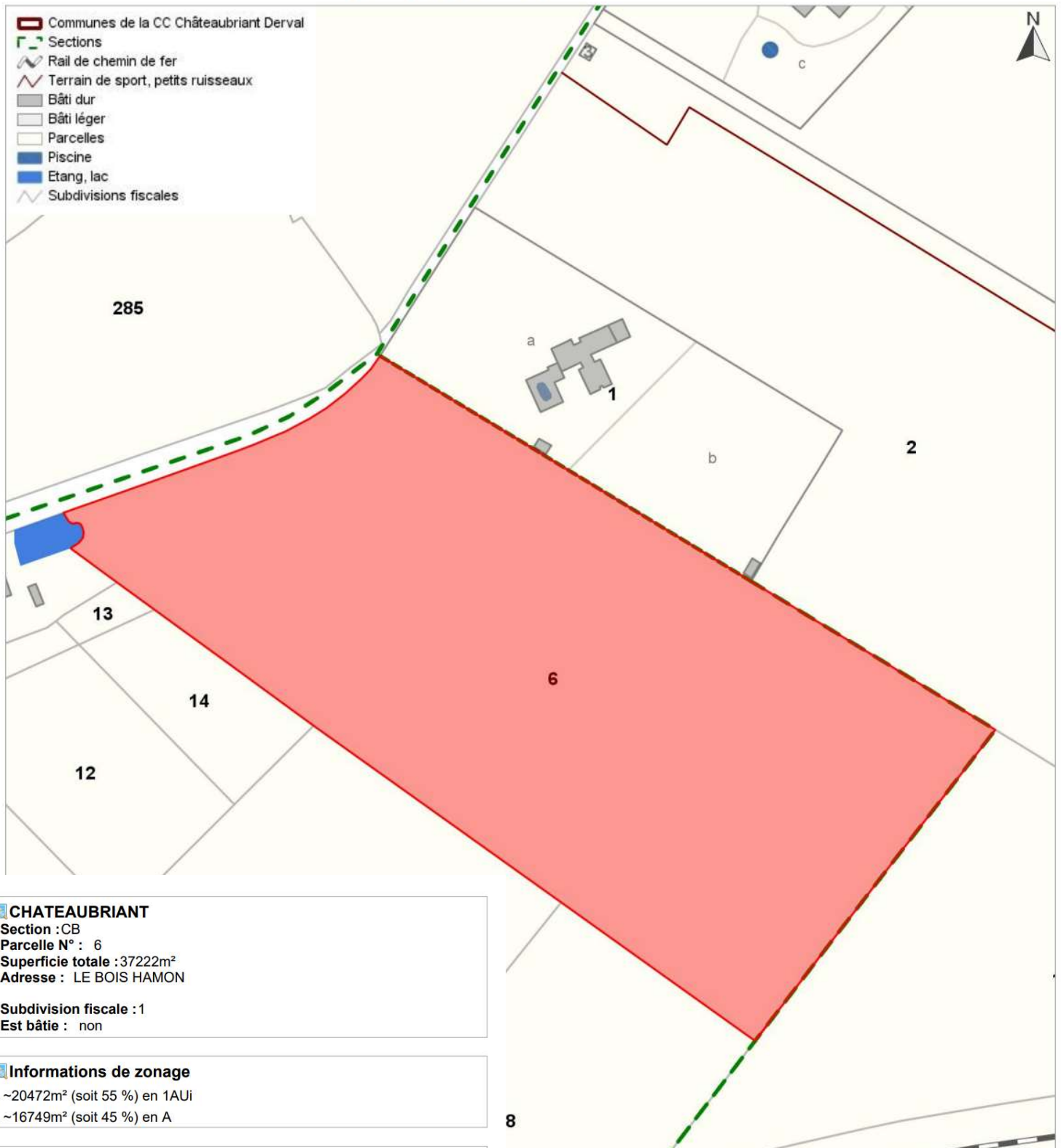
- haie
- OAP
- Transport de gaz naturel
- Transport de gaz naturel - zone de dangers graves
- Transport de gaz naturel - zone de dangers très graves
- Transport de gaz naturel - zone d'effets dominos
- Zone de servitudes relatives aux chemins de fer

Propriétaire (compte R01167)

MME. RIALLAND/ARMELLE MARIE EMILIE
Propriétaire MBL7T6
Démembrement / Indivision : Propriétaire
Adresse : LA PIERRE DES NOES
44110 CHATEAUBRIANT

Commune de CHATEAUBRIANT

Parcelle n°6, Section CB



CHATEAUBRIANT

Section : CB
Parcelle N° : 6
Superficie totale : 37222m²
Adresse : LE BOIS HAMON

Subdivision fiscale : 1
Est bâtie : non

Informations de zonage

- ~20472m² (soit 55 %) en 1AUi
- ~16749m² (soit 45 %) en A

Servitudes, prescriptions et périmètres d'information

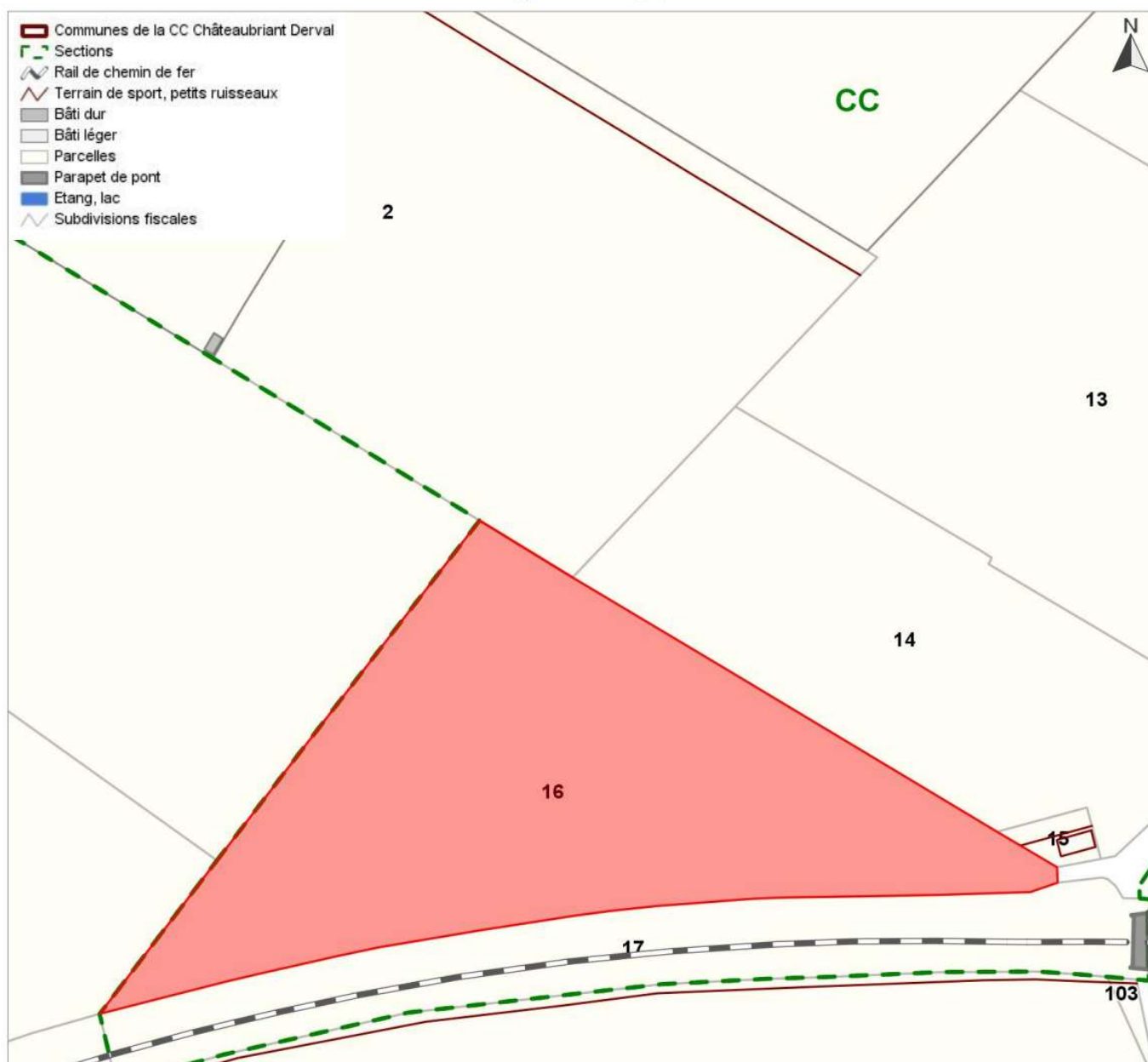
- OAP
- Transport de gaz naturel
- Transport de gaz naturel - zone de dangers graves
- Transport de gaz naturel - zone de dangers très graves
- Transport de gaz naturel - zone d'effets dominos

Propriétaire (compte R01167)

MME. RIALLAND/ARMELLE MARIE EMILIE
Propriétaire MBL7T6
Démembrement / Indivision : Propriétaire
Adresse : LA PIERRE DES NOES
44110 CHATEAUBRIANT

Commune de CHATEAUBRIANT

Parcelle n°16, Section CC



CHATEAUBRIANT

Section : CC

Parcelle N° : 16

Superficie totale : 21636m²

Adresse : LE BOIS HAMON

Subdivision fiscale : 1

Est bâtie : non

Informations de zonage

- ~21636m² (soit 100 %) en 1AUi

Servitudes, prescriptions et périmètres d'information

- haie
- OAP
- Transport de gaz naturel
- Transport de gaz naturel - zone de dangers graves
- Transport de gaz naturel - zone de dangers très graves
- Transport de gaz naturel - zone d'effets dominos

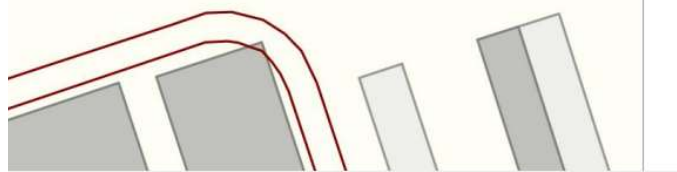
Propriétaire (compte R01167)

MME. RIALLAND/ARMELLE MARIE EMILIE

Propriétaire MBL7T6

Démembrement / Indivision : Propriétaire

Adresse : LA PIERRE DES NOES
44110 CHATEAUBRIANT



5. OAP - SECTEUR A5 : «HORIZON NORD»

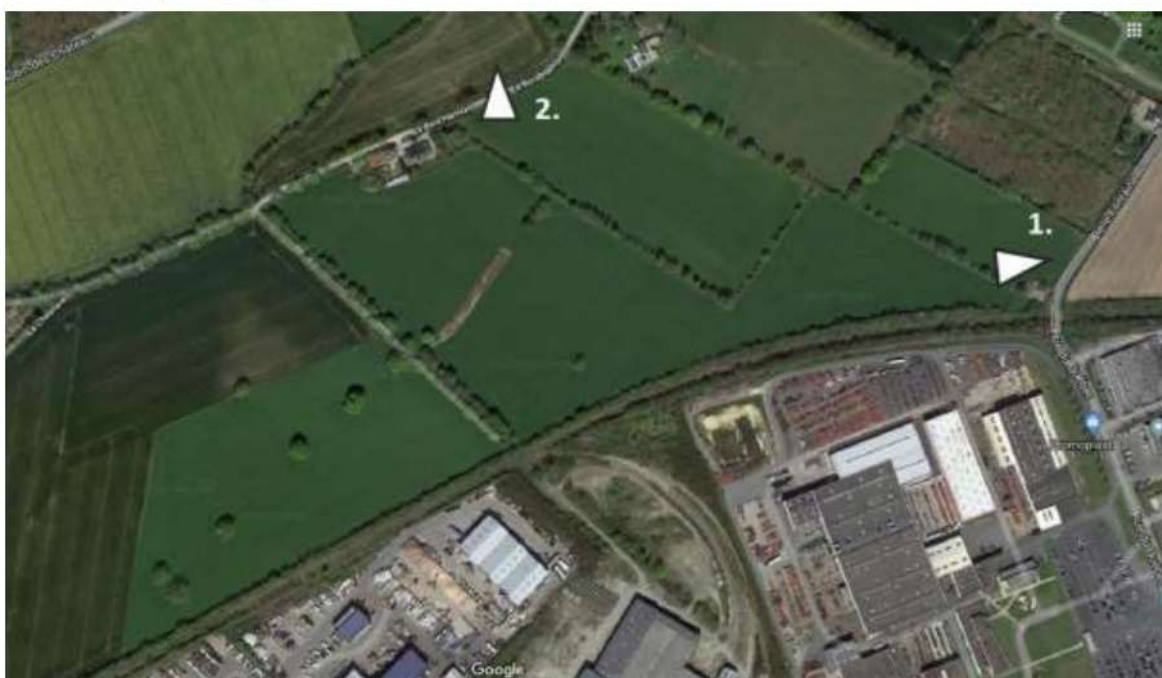
DESCRIPTION DE LA ZONE

Le secteur se trouve au nord de la zone horizon, au nord de l’ancienne voie ferrée qui sépare le site de la zone industrielle Horizon.

Actuellement il est accessible depuis la rue de Belle Fontaine à l’Est et depuis le chemin de Bois Hamon.

Le cadre paysager est assez qualitatif avec une trame arborée très présente et des espaces naturels de qualité à proximité.

Une canalisation de gaz traverse le site. Un poste technique associé à cette canalisation est visible sur le bord de la route, cf photo ci-après.



Points de vues





OBJECTIFS

Les objectifs des OAP sur ce secteur sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation d'un secteur économique prolongeant la dynamique de la zone Horizon,
- Permettre à des entreprises de développer leur activité en étendant leur capacité de production
- Maintenir une identité agricole et paysagère au site.
- Intégrer la contrainte de la canalisation gaz.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Composition urbaine et déplacements

L'accès se fera par la rue de Belle fontaine et depuis le site de Kühn par le biais d'une passerelle à aménager par l'acteur économique qui aménagera ce secteur. Les accès ne devront pas entraver l'aménagement de la voie ferrée en voie verte (voie cyclable départementale Carquefou/Châteaubriant.

Le secteur peu bâti pour conserver le plus possible son caractère agricole.

Espaces verts

Les haies de rives seront conservées le plus possible.



OAP – SECTEUR A5 : «HORIZON NORD»

ZONE 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes à la zone U de même indice.

Exemple :

- zone 1AUe : se référer aux règles de la zone UE
- zone 1AUi : se référer aux règles de la zone UI

CHAPITRE I –

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Toute destination, sous-destination, activité et usages et affectations, interdits dans les règlements de zones référentes

Sont de plus interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

ARTICLE 1AU2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés les destinations et sous-destinations suivantes

- Toute destination, sous-destination, autorisées dans les règlements de zones référentes
- Les occupations et utilisations du sol admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble de chaque zone :
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...).
- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve :
 - qu'elle respecte un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement, les indications graphiques des plans de zonage ainsi que les orientations et recommandations du projet d'aménagement et de développement durable ;
 - que l'aménageur prenne en charge les travaux d'équipement et d'aménagement nécessaires à son opération.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de la zone référente s'appliquent

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles de la zone référente s'appliquent

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de la zone référente s'appliquent

ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

ARTICLE 1AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans la bande de constructibilité restreinte, les talus plantés situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones ».

ARTICLE 1AU7 : STATIONNEMENT :

Les règles de la zone référente s'appliquent

CHAPITRE III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE U1AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les règles de la zone référente s'appliquent

ARTICLE 1AU9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les règles de la zone référente s'appliquent

ZONE UI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone d'activités qui regroupe les établissements artisanaux et les industries «*lourdes*», ainsi que toute installation privée ou publique incompatible avec l'habitat urbain, pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements programmés à court terme.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations éventuelles du projet d'aménagement et de développement durables ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

CHAPITRE I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UI1: INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

- Tout type d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'activités ;
- Les constructions à usage agricole ;
- les commerces de détail.
- L'artisanat autre que celui précisé en UI2
- Les constructions et opérations à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI 2 ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitation légère de loisirs ;

- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules contenant dix unités et plus en dehors d'une activité de garagiste ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UI 2 ;

Sont de plus interdits les activités, les usages et affectations du sol suivants :

- Les carrières,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains non bâtis,
- Les habitations légères de loisirs
- La création de terrains de caravanes ou de camping, et de parcs résidentiels de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UI 2 ;

ARTICLE UI2: AUTORISATION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes

destinations de constructions	sous-destinations
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat - Restauration, - Commerce de gros, - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - Hébergement hôtelier et touristique, - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Salles d'art et de spectacles, - Équipements sportifs, - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie, - Entrepôt, - Bureau, - Centre de congrès et d'exposition

Sont autorisés sous conditions :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Le logement de gardiennage intégré à la construction.
- L'artisanat de production qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des autres zones de la commune

- La reconstruction de bâtiments ne respectant pas les dispositions des articles 3 à 9 du présent règlement, détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 9, sous réserves de respecter au moins les emprises et volumes initiaux. Un alignement différent de celui existant pourra être imposé pour assurer une meilleure insertion dans l'environnement ;

Par ailleurs, il est rappelé que pour être autorisé, tout projet doit être conforme avec les dispositions applicables à l'ensemble des zones relatives notamment :

- Aux risques d'inondation par les eaux superficielles,
- Aux zones de danger autour des canalisations dangereuses,
- Aux marges de recul le long des routes départementales,
- Aux emplacements réservés, tracé de principe de liaison douce et secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation,
- Aux éléments patrimoniaux et entités archéologiques protégés
- A la préservation des éléments concourant à la trame verte et bleue (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, etc.).

Les constructions, installations et/ou équipements techniques liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent ne pas appliquer les règles des articles 3 à 9 du présent règlement.

ARTICLE UI3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait imposé, les constructions seront implantées **en retrait de 6 m minimum de l'alignement**.

- Toutefois, les constructions d'une hauteur au faîtage ou acrotère n'excédant pas 4m, peuvent être implantées dans la bande de recul.

En dehors des abords de départementales pour lesquelles la marge de recul est à respecter strictement, des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Lorsque le projet de construction est inclus dans l'aménagement d'un îlot significatif.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique par décrochement.
- Parcelles « en drapeau » lorsque la largeur de la parcelle portant l'accès est inférieure ou égale à 7.50m, les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent.
- Aux annexes qui ne participent pas à l'édification d'un front bâti

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- Lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie, il sera alors possible de n'appliquer les dispositions relatives aux limites sur voies et emprises publiques que sur une de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- En limite séparative ou en retrait d'au moins 3.00m. Lorsque l'implantation se fait en limite séparative, le mur à l'alignement sera de type mur coupe-feu.
- Lorsque la limite séparative donne sur une zone d'habitation l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

EMPRISE AU SOL

Sans objet

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou ouvrages pouvant être autorisés au titre du présent chapitre ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UI 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

Application de l'article R111.21 du Code de l'urbanisme : «Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

Tout bâtiment situé à proximité d'un élément intéressant du point de vue du patrimoine d'intérêt local, devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les constructions devront être adaptées au terrain, de manière générale.

Les accroches aux constructions limitrophes doivent être particulièrement étudiées : châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches...

ARTICLE UI 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Dans les bandes de constructibilité secondaire et restreinte, les talus plantés de haies, situés en limite séparative seront conservés.

Tout projet impactant un élément contribuant à la trame verte et bleue (haie, bois, zone humide, etc.) devra se conformer aux prescriptions définies dans le chapitre « dispositions applicables à toutes les zones » des dispositions générales.

ARTICLE UI 7 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement, sur la zone UI, s'appliquent les dispositions suivantes :

- Il pourra être demandé que des besoins spécifiques au projet envisagé soient satisfaits.
- Les règles minimales ci-dessous s'appliquent

Destinations	Sous-destinations	Dispositions applicables à la zone
Commerce et activités de service	- Artisanat	Pour les constructions de plus de 300m ² : 1 place de stationnement par fraction complète de 30m ² de surface de plancher
	- Restauration,	1 place pour 2 tables
	- Commerce de gros,	1 place par fraction complète de 100m ²
	- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par fraction complète de 50m ²
	- Hébergement hôtelier et touristique,	1 place pour 2 lits
	- Cinéma	Selon les besoins du projet
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,	Selon les besoins du projet
	- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,	Selon les besoins du projet
	- Salles d'art et de spectacles,	Selon les besoins du projet
	- Équipements sportifs,	Selon les besoins du projet
	- Autres équipements recevant du public	Selon les besoins du projet
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie,	Selon les besoins du projet
	- Entrepôt	Selon les besoins du projet
	- Bureau	1 place par fraction complète de 40m ²
	- Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins du projet

CHAPITRE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

ARTICLE UI 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les modalités d'application du présent article sont précisées dans le chapitre « dispositions applicables à l'ensemble des zones ».

Spécifiquement à la zone UI, les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- Sauf impossibilité technique justifiée, toute construction nouvelle, extension, aménagement d'espace extérieur, générant une surface imperméabilisée de plus de 150 m² devra gérer, sur le terrain support de l'opération, le ruissellement produit par une pluie décennale sur la surface imperméabilisée créée. Le débit de fuite autorisé sera limité à 3l/s/ha pour une pluie décennale. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles d'un lotissement ou programme ayant fait l'objet d'une gestion intégrée des eaux pluviales.
- L'aménagement d'une parcelle non bâtie supérieure à 3 500 m² fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau visant à assurer au sortir de la parcelle, un volume d'eau de ruissellement, dans le réseau collecteur, n'excédant pas les valeurs imposées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la commune.

Estimation sommaire des acquisitions à réaliser

7300 - SD



Direction régionale des Finances publiques de la Loire-Atlantique et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nelly Paillusson

téléphone : 02.40.20.75.68

courriel : nelly.paillusson@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2744433

Réf Lido : 2020-44036V2236

Le 13/11/2020

Le Directeur à

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
CHÂTEAUBRIANT -DERVAL

5 RUE G. DELATOUR

44110 CHÂTEAUBRIANT

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Terres (92 576m²)

Adresse du bien :

« Le Bois Haman » « Belle Fontaine », 44 110 CHÂTEAUBRIANT

Valeur vénale :

4,30€/m²/HT soit 398 077€/HT.

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CHÂTEAUBRIANT-DERVAL

affaire suivie par : Sylvie HOUSSIN

2 – DATE

de consultation : 16/10/2020

de réception : 16/10/2020

de visite :

de dossier en état : 10/11/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La communauté de communes anticipe ses besoins et souhaite engager une réflexion sur l'acquisition d'un ensemble foncier actuellement en terres agricoles. Il constituera une opportunité d'aménagement économique, vecteur d'emplois pour le territoire. Elle envisage l'acquisition de terres afin de permettre l'urbanisation d'un secteur économique prolongeant la dynamique de la zone Horizon, le développement des activités des entreprises en étendant leur capacité de production tout en maintenant une identité agricole et paysagère du site.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Il s'agit des parcelles non bâties en nature agricole cadastrées CC n°2p- CC n°14-CC n°16- Cbn°6p- CBn°7 et CB n°8. L'ensemble a une contenance totale de 92 576m².

Les terres sont exploitées.

Présence d'une conduite de gaz GRDF.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom des propriétaires: *Mme RIALLAND - Mme CHATELAIN - Mme GUIHENEUC*

Situation d'occupation : évaluation bien libre (actuellement les terres sont louées)

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Plan Local d'Urbanisme approuvé 19/12/2019.

La parcelle se situe en zone 1AU_i. La zone AU, ou zone à urbaniser comprend les secteurs non urbanisés de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à s'implanter. Zone UI : Zone industrielle: Elle correspond à des secteurs de développement ou existant pour des activités industrielles, artisanales et autres constructions ne trouvant pas leur place dans le tissu aggloméré mixte ou à vocation principale d'habitat

Présence d'une conduite de gaz sur les parcelles.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode dite de la comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations des biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est retenue.

La valeur est estimée à **4,30€/m²/HT** soit l'ensemble des terres à **398 077€/HT**.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis a une durée de validité de 18 mois.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
et par délégation,



Paillusson Nelly
Inspectrice

Délibération du Conseil Communautaire

AR-Préfecture

044-200072726-20210419-559-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 19-04-2021

Publication le : 19-04-2021



Le Président,


Alain HUNAU

Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt et un, le quinze avril, les membres de la Communauté de Communes de Châteaubriant – Derval se sont réunis à Châteaubriant – à la Halle de Béré - sous la Présidence de M. Alain HUNAULT

Communes	Conseillers Communautaires	Prés.	Abs.	Exc.	Donne pouvoir à	Nom de la personne
LA CHAPELLE GLAIN	M. Michel POUPART	X				
CHATEAUBRIANT	M. Alain HUNAULT	X				
	Mme Catherine CIRON	X				
	M. Georges-Henri NOMARI	X				
	Mme Jacqueline BOMBRAY	X				
	M. Rudy BOISSEAU	X				
	Mme Claudie SONNET	X				
	M. Elias AMIOUNI	X				
	Mme Christine BOURDEL	X				
	M. Jean-Luc MARSOLLIER	X				
	Mme Simone GITEAU	X				
	M. Bernard GAUDIN	X				
DERVAL	M. François-Xavier LE HECHO	X				
	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY			X	P	M. Michel HORHANT
	M. Michel HORHANT	X				
ERBRAY	Mme Laurence LE BIHAN	X				
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
	M. Jean-Noël BEAUDOIN	X				
FERCE	Mme Lucie PAUL	X				
	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSSOUARD	X				
ISSÉ	Mme Béatrice PIERRISNARD	X				
	M. Sylvain HAMON			X	P	Mme Béatrice PIERRISNARD
JANS	Mme Marie-Irène BOUIN	X				
	M. Sylvain DESCARPENTRIES	X				
JUIGNE LES MOUTIERS	Mme Brigitte MAISON	X				
LOUISFERT	M. Alain GUILLOIS			X		

LUSANGER	M. Yves FROMENTIN	X				
	Mme Mireille BELLON-CHAMOT	X				
MARSAC SUR DON	M. Hervé DE TROGOFF			X	P	Mme Géraldine PINSON-LERAY
	Mme Géraldine PINSON-LERAY	X				
LA MEILLERAYE DE BRETAGNE	Mme Marie-Pierre GUERIN	X				
	M. Jean-Yves GICQUEL			X		
MOIDON LA RIVIERE	M. Patrick GALIVEL	X				
	Mme Annette PIÉTIN	X				
MOUAIS	M. Yvan MÉNAGER	X				
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	X				
PETIT AUVERNE	M. Guy DELAUNAY	X				
ROUGE	M. Jean-Michel DUCLOS	X				
	Mme Isabelle MICHAUX	X				
	Mme Catherine LE HECHO	X				
RUFFIGNE	M. Louis SIMONEAU	X				
SAINT AUBIN DES CHATEAUX	M. Daniel RABU	X				
	Mme Marie-Paule SECHET	X				
SAINT JULIEN DE VOUVANTES	M. Jean-Michel CHEVALIER	X				
SAINT VINCENT DES LANDES	M. Alain RABU			X	P	Mme Marie-Anne LAILLET
	Mme Marie-Anne LAILLET	X				
SION LES MINES	M. Bruno DEBRAY	X				
	Mme Martine CHEVALIER	X				
SOUDAN	M. Jean-Claude DESGUÉS	X				
	Mme Nathalie PIGRÉE	X				
SOULVACHE	Mme Fabienne JOUAN			X	P	Mme Édith MARGUIN
VILLEPOT	M. Philippe DUGRAVOT	X				

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

AR-Préfecture

044-200072726-20210419-559-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 19-04-2021

Publication le : 19-04-2021



Le Président,

Alain HUNAUULT



Finances - Economie - Emploi - Formation
et Chambres Consulaires

Annexe – lancement d’une procédure d’expropriation – Zone HORIZON



AR-Préfecture

044-200072726-20210419-559-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 19-04-2021

Publication le : 19-04-2021

Conseil Communautaire du



Le Président,

Alain HUNAULT