



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

**OBJET : Expropriation en vue de l'acquisition d'une réserve foncière pour le développement de la société FMGC sur la zone d'Hochepie à Soudan – ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

### **EXPOSE**

La Fonderie et Mécanique Générale Castelbriantaise (FMGC) figure parmi les leaders mondiaux de la fabrication de contrepoids moulés.

Depuis 2015, elle a diversifié ses activités sur les marchés des énergies renouvelables et doit, pour y répondre, accueillir un nouveau pôle technique. Ce site réorganiserait toutes les activités de maintenance, d'automatisme, de chaudronnerie et de développement industriel pour améliorer l'attractivité de l'entreprise et absorber les diversifications engagées suite à la crise sanitaire de la COVID-19.

Deux ateliers seraient créés pour ce nouveau pôle. L'un de 450 m<sup>2</sup> affecté à la maintenance avec un pont roulant de 2 tonnes, l'autre, de 900 m<sup>2</sup>, pour la chaudronnerie avec deux ponts roulants de 8 tonnes. Des vestiaires, réfectoire, bureaux, salles de réunion et salles de formation seraient aussi prévus permettant d'accueillir une cinquantaine de personnes.

Une quinzaine d'emplois seraient créés pour ce projet qui permettrait également la formation d'une quinzaine de jeunes aux métiers de maintenance (mécaniciens, électromécaniciens, chaudronniers, automaticiens...) favorisant la sauvegarde des savoir-faire.

Cet investissement immobilier accueillerait également le magasin général de la société qui verrait sa superficie doublée passant de 1 500 à 3 000 m<sup>2</sup>, actuellement situé sur le parc d'expéditions. En effet, pour la flexibilité nécessaire aux marchés des énergies marines renouvelables, le magasin actuel serait réaffecté en atelier finition peinture avec un potentiel d'une trentaine d'emplois créés.

La FMGC a sollicité la Collectivité par courrier en date du 26 juin 2020 pour l'accompagner à la mise en œuvre de ce projet.

La communauté de communes souhaite ainsi acquérir une parcelle localisée sur la commune de Soudan, jouxtant la zone d'activités d'Hochepie, en vue de permettre à la société FMGC d'assurer ce développement.

La parcelle n° 7, section YV, d'une superficie de 53 079 m<sup>2</sup> est classée en zone à vocation économique dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soudan. Appartenant à M. Albert COATS, elle est déterminante pour mener à bien ce projet. Différents échanges ont été engagés auprès du propriétaire, lesquels sont restés sans réponse.

Aussi, compte tenu du très fort intérêt économique pour la communauté de communes attachée au développement de la société FMGC, il est désormais envisagé de déposer un dossier de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation. La communauté de communes ne dispose pas d'autres 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.

Ce dossier a été examiné dans les différentes instances communautaires de Bureau et de Conférence des Maires réunies respectivement les 3 et 10 décembre derniers ainsi que lors de la Commission « Finances - Economie - Emploi - Formation et Chambres Consulaires » réunie le 1<sup>er</sup> décembre dernier.

## 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

AR-Préfecture

044-200072726-20201218-461-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 18-12-2020

Publication le : 18-12-2020

Conseil Communautaire du 17



Le Président,  
  
Alain HUNAULT

**Procédure d'expropriation en vue de l'acquisition d'une  
réserve foncière pour le développement  
de la société FMGC**

**Dossier de déclaration d'utilité publique**



Communauté de communes

# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>p.3</b>
<b>Notice explicative</b>	<b>p.4</b>
Objet et but de l'enquête publique	p.4
Contexte général	p.4
Présentation de l'opération, motifs et considérations qui justifient l'intérêt général	p.6
Présentation de la FMGC	p.6
- Chiffres clés	p.6
- Répartition des clients par marchés	p.6
- Répartition des ventes par zone géographique	p.7
- Montant total des investissements par catégorie	p.7
- Evolution des tonnages	p.8
Contexte, problématique et stratégie	p.9
Plan de situation	p.11
Projet d'aménagement et conditions d'insertion du projet	p.12
Objectifs du projet	p.12
Situation du site dans son contexte	p.12
Aspects techniques du site de projet	p.12
Schéma des surfaces actuellement exploitées	p.15
Décomposition des surfaces exploitées	p.16
Exploitation du terrain pour la réalisation du projet	p.17
<b>Périmètre délimitant les immeubles à exproprier</b>	<b>p.19</b>
<b>Contexte réglementaire</b>	<b>p.20</b>
Zonage du PLU – dispositions applicables au terrain	p.20
<b>Estimation sommaire des acquisitions à réaliser</b>	<b>p.27</b>
<b>Délibération</b>	<b>p.30</b>

## Préambule

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval souhaite acquérir une parcelle localisée sur la commune de Soudan, jouxtant la zone d'activité d'Hochepie, en vue de permettre à la Fonderie et Mécanique Générale Castelbriantaise (FMGC) d'assurer une phase essentielle de son développement.

La FMGC figure parmi les leaders mondiaux de la fabrication de contrepoids moulés. Depuis 2015, elle a diversifié ses activités sur les marchés des énergies renouvelables et doit, pour répondre à ces marchés, accueillir un nouveau pôle technique. Ce pôle réorganiserait toutes les activités de maintenance, d'automatisme, de chaudronnerie et de développement industriel pour améliorer l'attractivité de l'entreprise. Cet investissement immobilier accueillerait également de nouveaux équipements productifs, liées à la robotisation et vecteur de compétitivité pour la FMGC.

La parcelle n° 7, section YV, d'une superficie de 53 079 m<sup>2</sup> située en zone à vocation économique appartenant à M. Albert COATS, est déterminante pour mener à bien ce projet.

Différents échanges ont été engagés auprès du propriétaire, lesquels sont restés sans réponse.

Aussi, compte tenu du très fort intérêt économique pour la Communauté de communes attachée au développement de la société FMGC, les élus communautaires ont souhaité déposer un dossier de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation.

## **Notice explicative**

### **Objet et but de l'enquête publique**

La présente enquête publique porte sur le périmètre d'extension EST de la zone d'activités d'Hochepie, à Soudan, nécessaire à la réalisation d'un projet économique porté par la société FMGC.

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 44 363 habitants (INSEE 2015) sur 884 km<sup>2</sup> dont la ville-centre est Châteaubriant (12 067 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<sup>er</sup> 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 la FMGC – Fonderie et Mécanique Générale Castelbriantaise

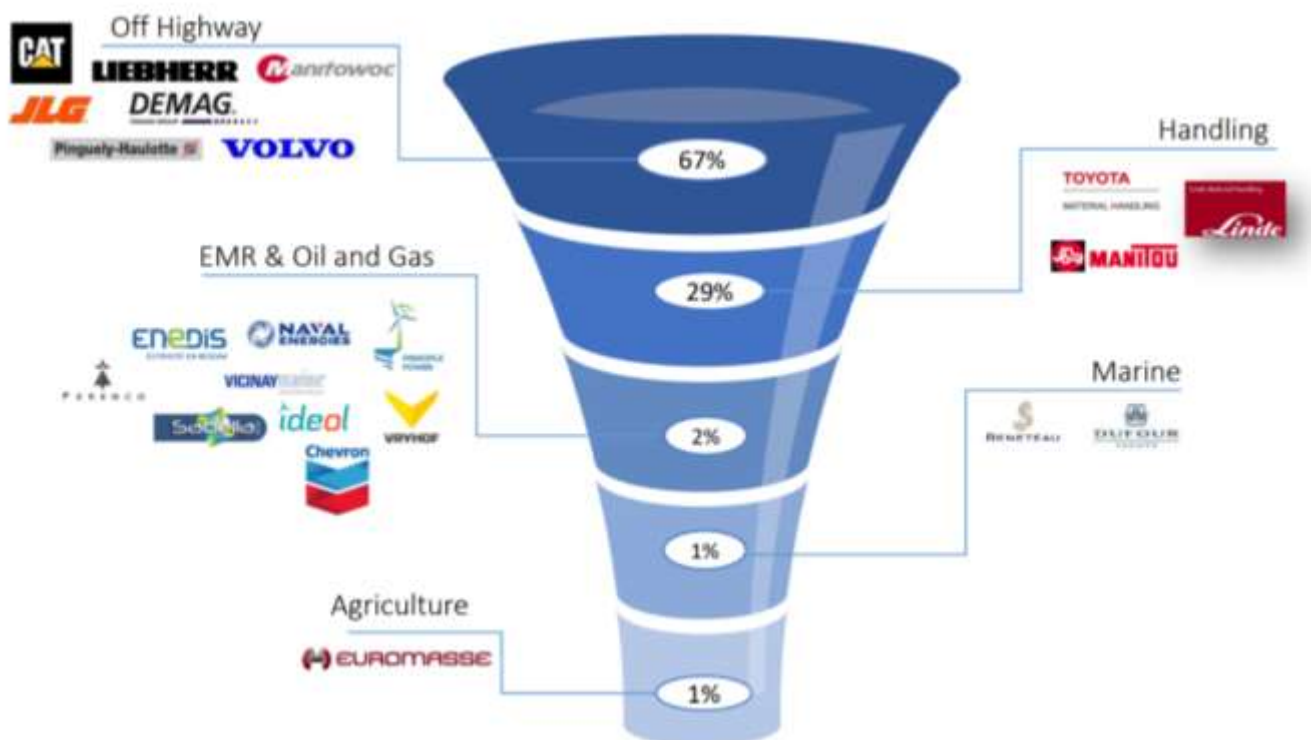


FMGC est une filiale du groupe FARINIA, groupe industriel français de 1200 salariés spécialisé dans la transformation des métaux. L'histoire de la société FMGC remonte à 1929, elle est aujourd'hui l'un des leaders mondiaux de la fabrication de contrepoids moulés.

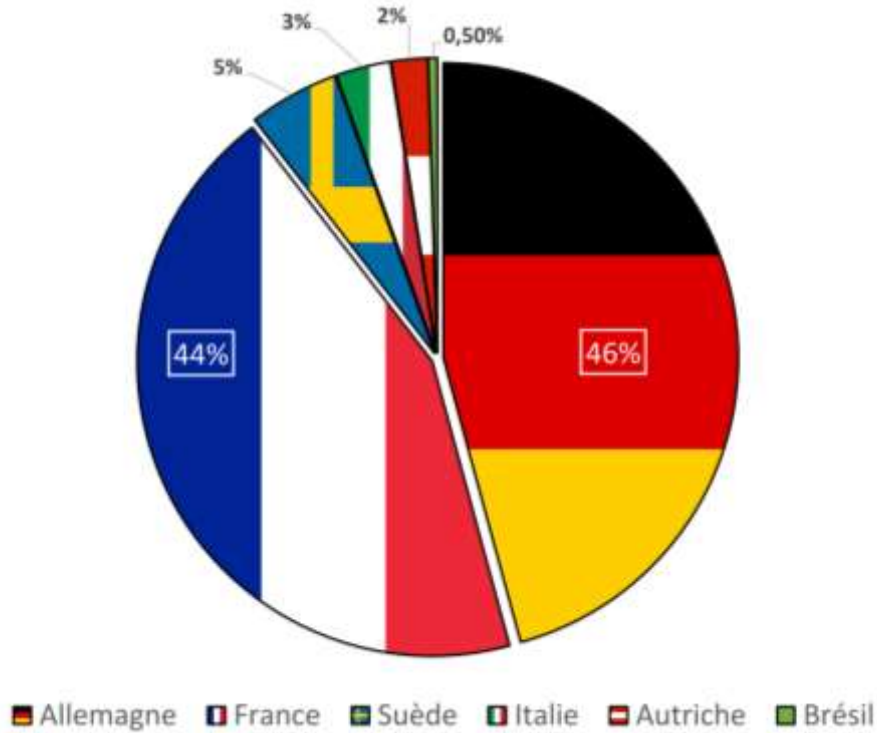
#### Chiffres clés 2019 – 2020

- 370 employés
- 80 700 tonnes
- 69 269 k€
- 5 010 k€ d'investissements

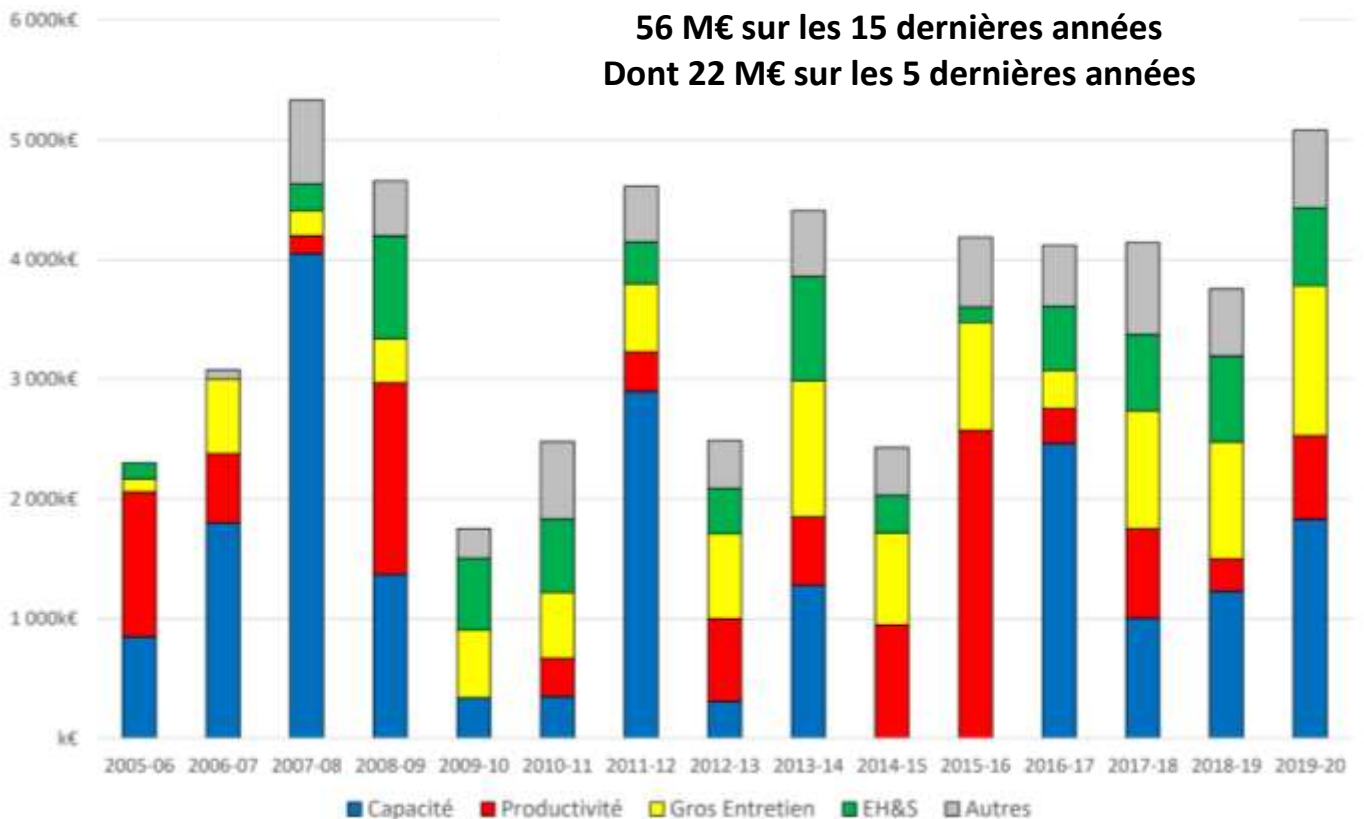
#### Répartition des clients par marchés



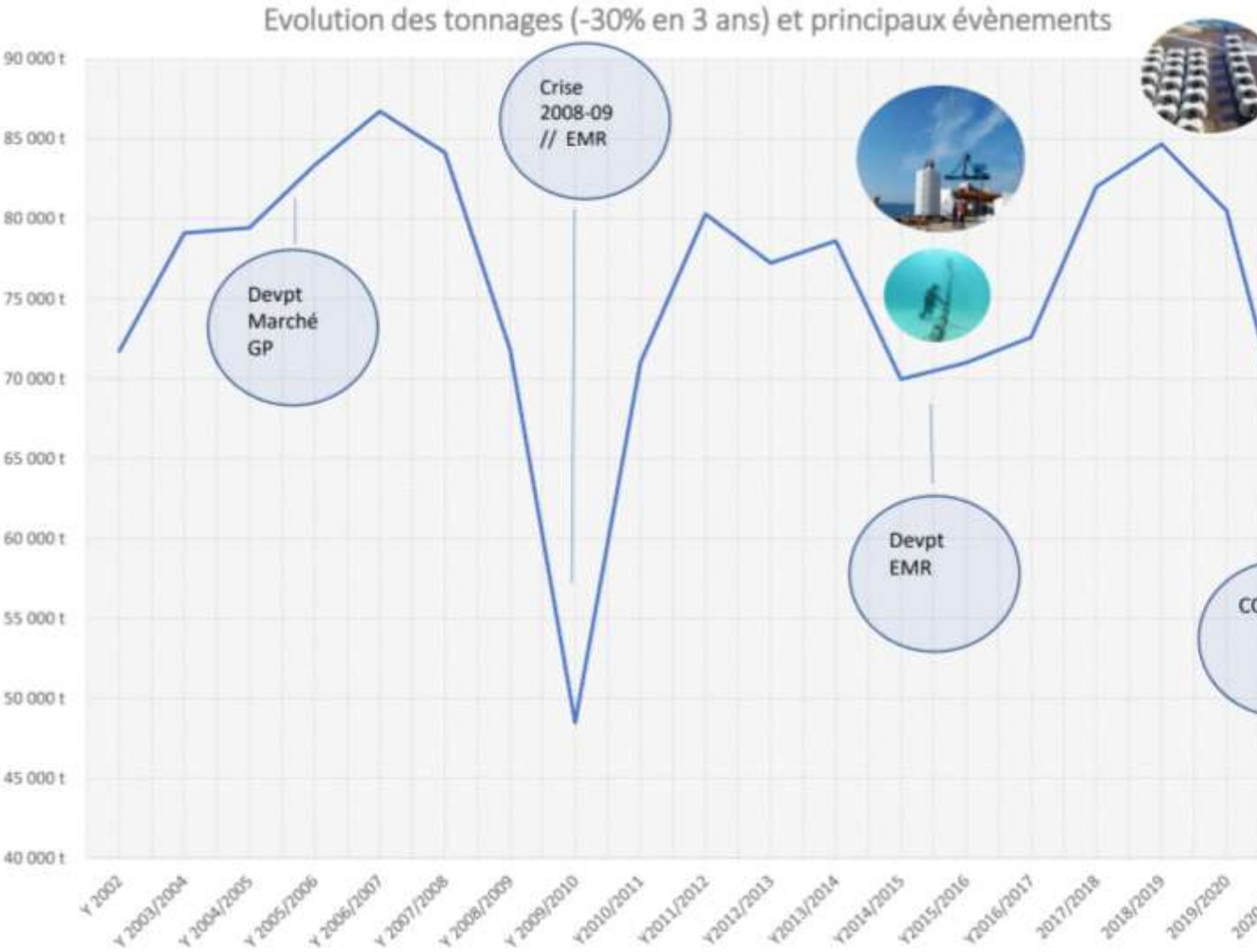
### Répartition des ventes par zone géographique



### Montant total des investissements par catégorie



# Evolution des tonnages



## Contexte, problématique et stratégie

La concurrence internationale, notamment de la Chine sur le marché des petits contrepoids couplée à l'électrification des motorisations des engins de travaux publics et de manutention implique la FMGC à s'adapter pour continuer à générer de la valeur, conserver et développer l'emploi.

Historiquement, la société travaille sur le marché des lests terrestres pour les engins des domaines de la construction, de la manutention, et de manière moins importante sur les marchés du nautisme et de l'agriculture. Ces marchés en Europe sont matures.

Afin de reprendre sa croissance après la crise économique de 2008-2009, la FMGC a développé des solutions de lests offshore pour les énergies marines renouvelables. Après une validation de cette solution sur des machines de test (hydrolienne, éolienne, protection de câbles...), la FMGC attend l'installation en série qui pourrait doubler la taille de ses besoins de productions, mais de manière non lissée (pics de production, en fonction du lancement de champs d'éoliennes par exemple).

Pour permettre un lissage de la production et donc pour une augmentation de l'emploi pérenne, la FMGC se lance dans la sécurité urbaine pour faire face à certains événements dramatiques ayant eu lieu ces dernières années. Ces blocs anti-intrusion peuvent aussi allier à cette fonction de sécurité, une fonction de mobilier urbain.

La stratégie de l'entreprise repose ainsi sur 4 volets :

- La réduction de l'impact sur l'environnement,
- L'amélioration de l'attractivité « métiers », le maintien et le développement des compétences,
- L'augmentation de la compétitivité sur les petits et moyens contrepoids pour faire face à la compétition chinoise et à l'électrification,
- L'identification de nouveaux relais de croissance.

L'expropriation envisagée doit permettre d'assurer l'extension EST de la zone, seule option pour permettre à la FMGC d'étendre son site industriel. La principale parcelle libre intégrée à la zone, située au nord du site et appartenant à la FMGC, étant par arrêté préfectoral inconstructible.

La FMGC projette ainsi la réalisation d'un nouveau pôle technique qui réorganiserait toutes les activités de maintenance, d'automatisme, de chaudronnerie et de développement industriel pour améliorer l'attractivité de l'entreprise et absorber les diversifications engagées suite à la crise sanitaire de la COVID-19.

Cet investissement accueillerait également le magasin général de la société, actuellement situé sur le parc d'expéditions, de 1500 m<sup>2</sup>. En effet, pour la flexibilité nécessaire aux marchés des énergies marines renouvelables, le magasin actuel serait réaffecté en atelier finition peinture avec un potentiel de 30 emplois créés.

L'objectif de ce projet est également d'améliorer l'attractivité des métiers et d'améliorer les conditions d'accueil des jeunes et de leur formation pour le remplacement des futurs retraités. En effet, dans les six prochaines années, 38% du personnel de maintenance de l'entreprise partira à la retraite.

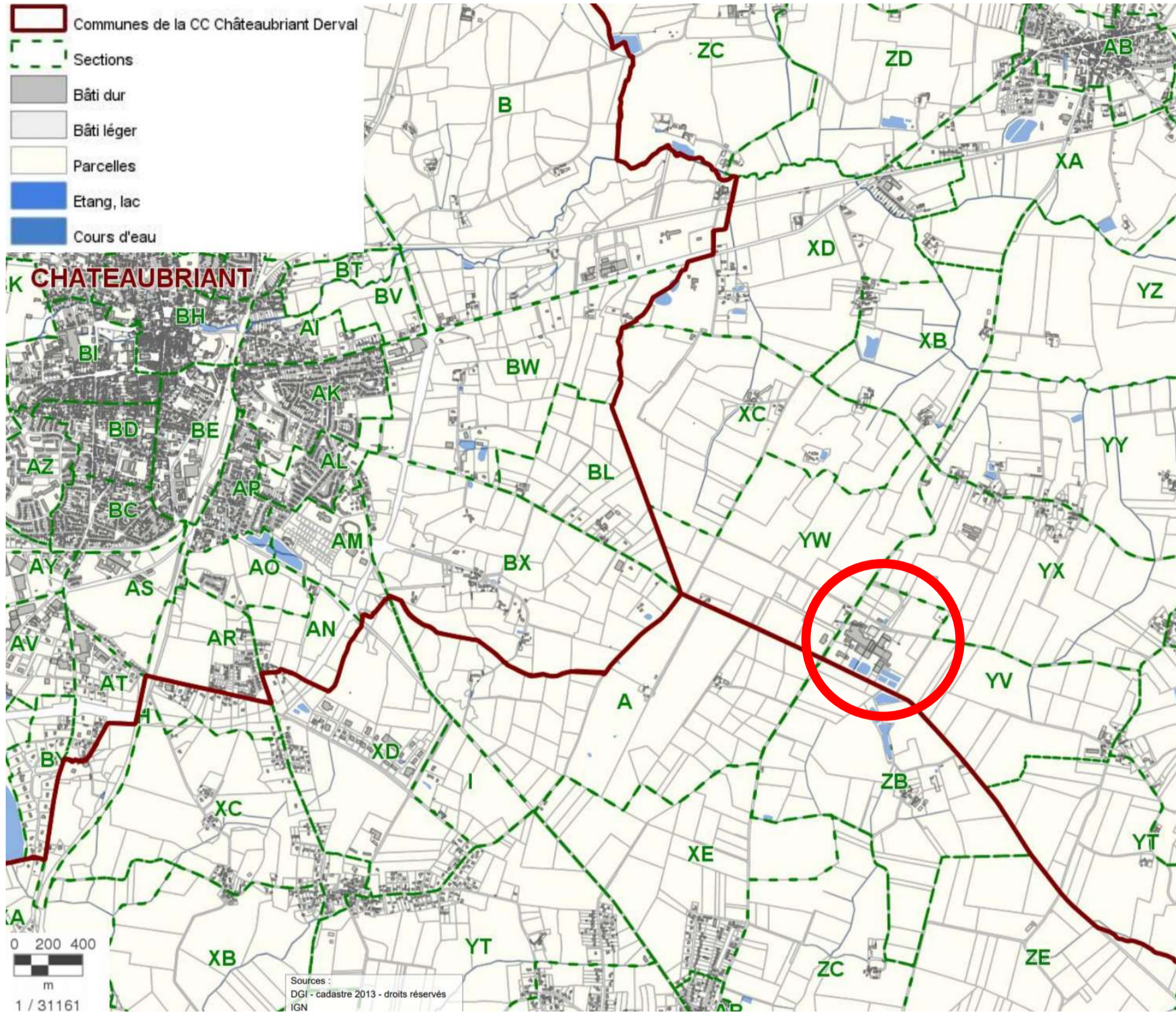
L'objectif consiste également en la concentration de compétences en un seul lieu. L'ensemble du personnel technique de l'usine serait ainsi intégré sur le pôle technique de 500 m<sup>2</sup> : maintenance (mécaniciens, chaudronniers, électromécaniciens, automaticiens), dessinateurs et ingénieurs pour le développement industriel.

Deux ateliers seraient créés. L'un de 450 m<sup>2</sup> pour la maintenance avec un pont roulant de 2 tonnes, l'autre, de 900 m<sup>2</sup>, pour la chaudronnerie avec deux ponts roulants de 8 tonnes. Des vestiaires, réfectoire, bureaux, salles de réunion et salles de formation seraient aussi prévus permettant d'accueillir une cinquantaine de personnes.

Une quinzaine d'emplois seraient créés, le projet permettrait également la formation d'une quinzaine de jeunes aux métiers de maintenance (mécaniciens, électromécaniciens, chaudronniers, automaticiens...) favorisant la sauvegarde des savoir-faire.

Enfin, compte tenu des derniers développements du contrepoids et des nouveaux à venir, la FMGC a besoin d'une capacité supplémentaire de stockage de 6 000 m<sup>2</sup> pour les modèles de production et de 3 000 m<sup>2</sup> pour du matériel divers.

# Plan de situation



## **Projet d'aménagement et conditions d'insertion du projet**

Le projet consiste à étendre la partie EST de la zone d'activités sur un périmètre déjà zoné à vocation économique au titre du PLU de la commune de Soudan.

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

Les raisons du choix du site découlent :

- Des capacités actuelles du site industriel de la FMGC
- 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 5,3 ha de terres agricoles dans le développement de l'extension de la zone d'activités.
- Répondre aux besoins de la société FMGC et participer à sa structuration.

## **Situation du site dans son contexte**

Il s'agit de la parcelle cadastrée section YV n°7 pour une contenance de 53 079m<sup>2</sup> en nature de terres agricoles. La parcelle est actuellement exploitée par un agriculteur locataire qui a déjà signifié à la collectivité son accord sur le projet.

## **Aspects techniques du site de projet**

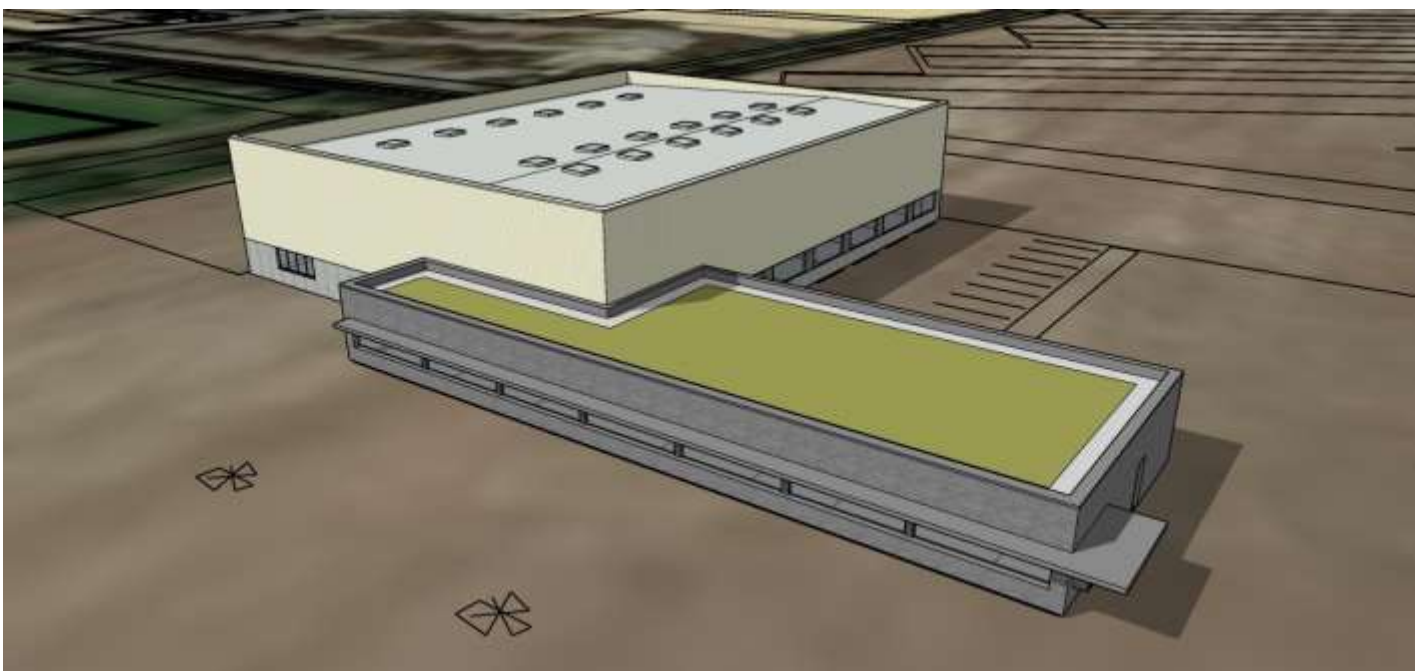
- Pôle technique : 500 m<sup>2</sup>
- Maintenance : 450 m<sup>2</sup>
- Chaudronnerie : 900 m<sup>2</sup>
- Magasin général : 3 000 m<sup>2</sup> (1 500 m<sup>2</sup> aujourd'hui)
- Stockage modèles : 6 000 m<sup>2</sup>
- Stockage matériels divers : 3 000 m<sup>2</sup>

Total : 13 850 m<sup>2</sup>

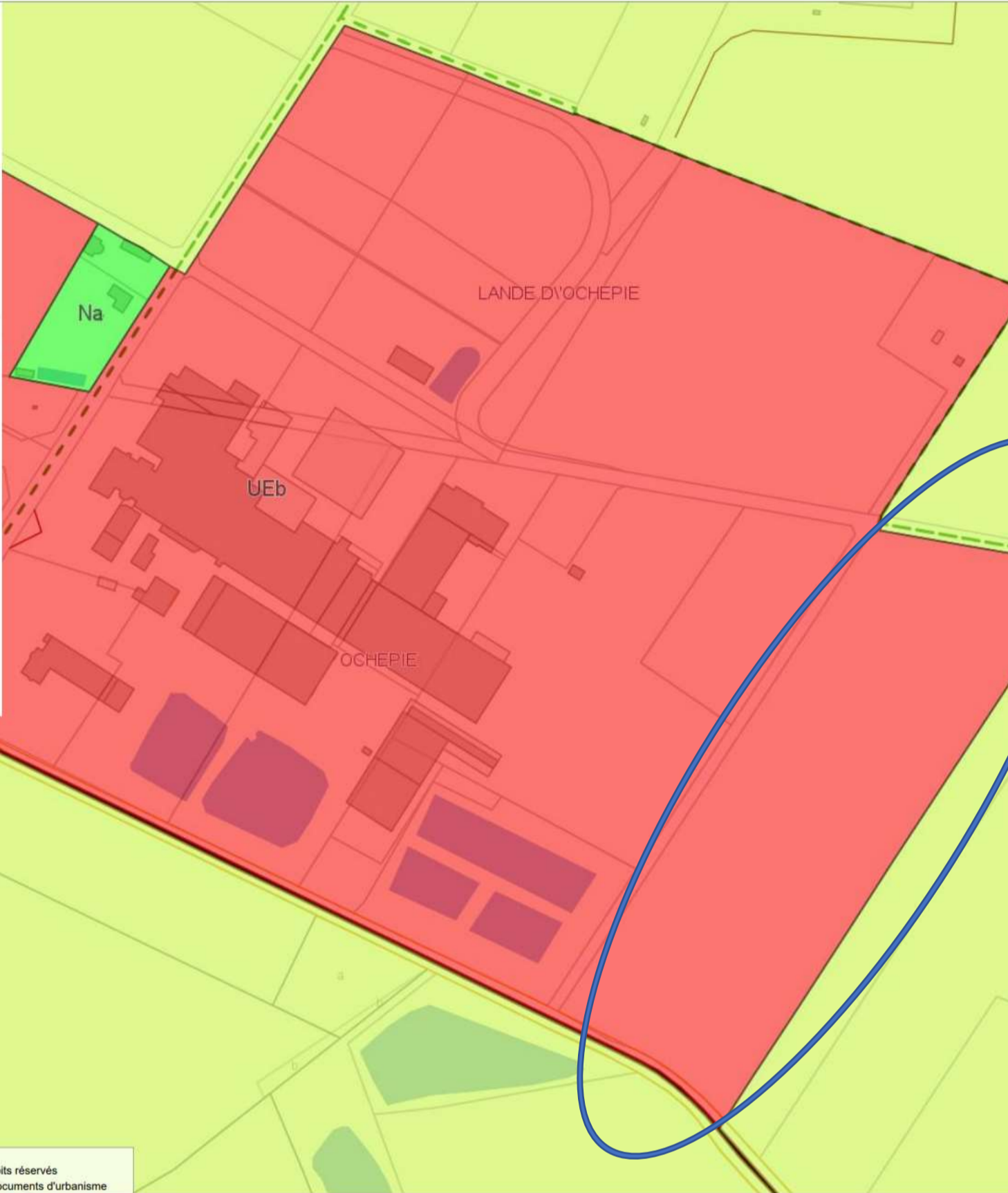
**Vue nord-est**



**Vue sud-est**



- 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
- Sentier, trottoirs
- Terrain de sport, petits ruisseaux
- Détails topographiques
- Bâti dur
- Bâti léger
- Parcelles
- Etang, lac
- Subdivisions fiscales



0 50 100  
m  
1 / 4149

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

## L'organisation générale

### Schéma des surfaces exploitées actuellement par l'entreprise



Décomposition des surfaces exploitées sur le site de l'entreprise

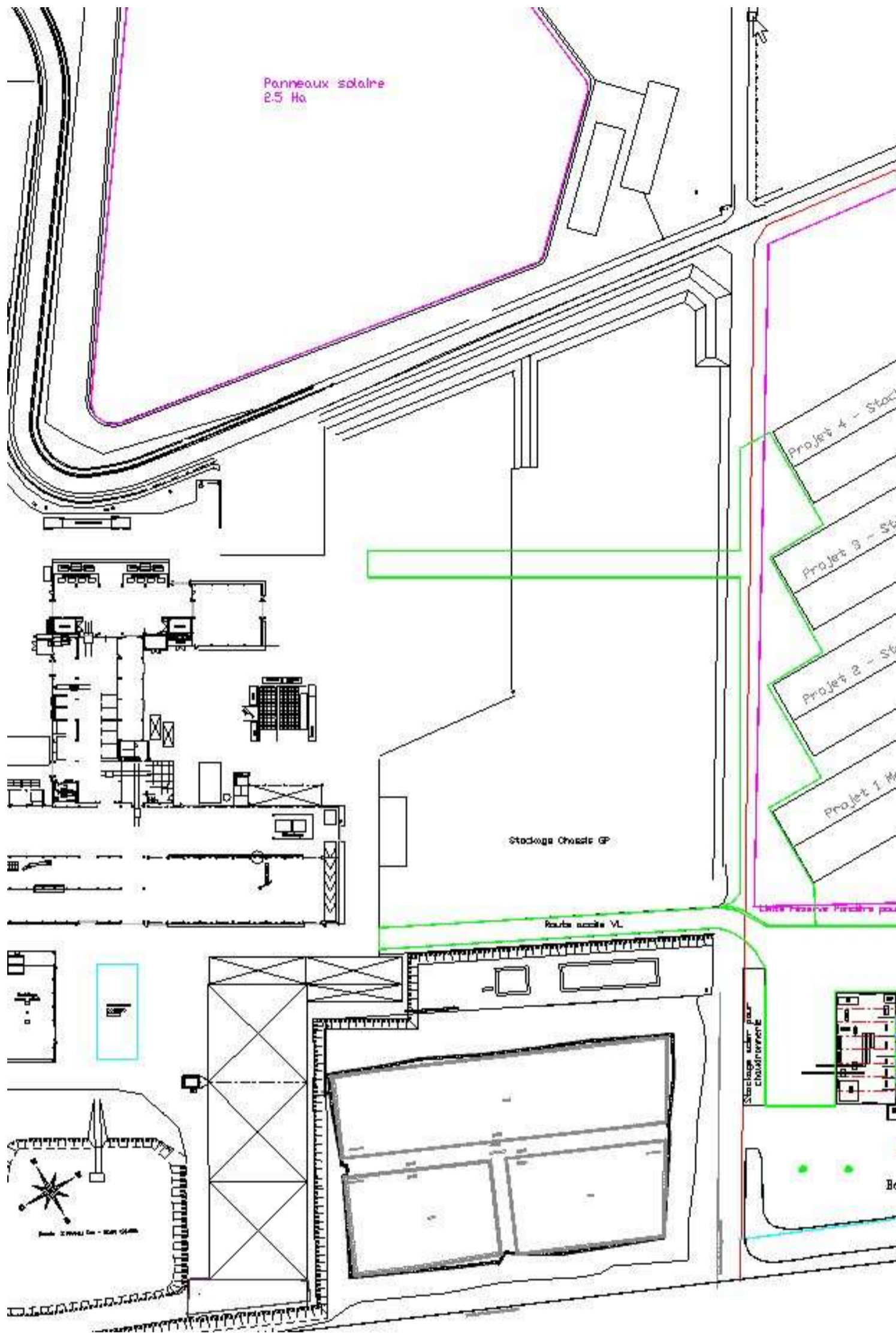


## Exploitation du terrain pour la réalisation du projet



	<b>Parc PF</b>	<b>34 500 m<sup>2</sup></b>
	Finition PMP PL / GP	- 3 000 m <sup>2</sup>
	P40-Décochage	- 3 000 m <sup>2</sup>
	Quille ( Ex magasin ) + stockage voirie	0 m <sup>2</sup> + 2 000 m <sup>2</sup>
	<b>Ex Terrain Ducher</b>	<b>10 000 m<sup>2</sup></b>
	Extension parc châssis GP	
	<b>Nouveau terrain YV07</b>	<b>53 000 m<sup>2</sup></b>
	Magasin + Stock PM + Maté	- 12 000 m <sup>2</sup>
	Pôle technique	- 1 850 m <sup>2</sup>
	Bassin orage	

Exploitation du terrain  
pour la réalisation  
du projet



# Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Commune de SOUDAN  
Parcelle n°7, Section YV



**SOUDAN**  
Section : YV  
Parcelle N° : 7  
Superficie totale : 53079m<sup>2</sup>  
Adresse : LANDE DES DROUILLAIS  
  
Subdivision fiscale : 1  
Est bâtie : non

**Informations de zonage**  
- ~53079m<sup>2</sup> (soit 100 %) en UEb

**Servitudes, prescriptions et périmètres d'information**  
- Servitudes relatives à la protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles  
- Servitudes relatives à la protection des centres radioélectriques de réception contre les perturbations électromagnétiques

**Propriétaire (compte C00428)**  
M. COATS/ALBERT GABRIEL  
Propriétaire MC29Q5  
Démembrement / Indivision : Propriétaire  
Adresse : 9 RUE FRIANT  
75014 PARIS

## Contexte réglementaire

### Zonage du PLU – dispositions applicables au terrain

PLU approuvé le 29 septembre 2006, révisé et modifié les 29 janvier 2010 et 27 septembre 2013.

extrait

## Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE

### Caractère de la zone UE

La zone UE est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage de services, d'artisanat, hôtelière et de commerce, voire d'industrie et d'entrepôt. UEa correspond aux artisans implantés en zone pavillonnaire, UEb à la zone de Hochepie, UEc à celles de la Gare et du Nid Coquet.

Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole,
- le stationnement de caravanes, quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- en outre, en secteur UEa :
  - les industries et les entrepôts non liés à une activité artisanale ou commerciale,
  - les installations classées soumises à autorisation,
- en outre, en secteur UEb : les commerces de détail et les constructions à usage hôtelier,
- en outre en secteur UEc : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation si elles ne sont pas nécessaires au maintien et au développement des activités existantes.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone, un seul logement sera autorisé par unité foncière,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 771 à condition qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions des textes en vigueur (cf. documents annexes),

- tout projet portant atteinte à un élément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou village) ou paysager (haie, chemin) référencé comme tel aux documents graphiques, sera soumis à une autorisation au titre de l'art. L. 123-1.7°) du Code de l'Urbanisme. Toute construction ou installation, excepté la station d'épuration et les bassins de rétention, devra être éloigné d'au moins 10 m. des berges des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

## **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

**3.1.1.** Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (accès direct ou servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du Code Civil).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.1.2.** Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**3.1.3.** Est interdite toute construction qui n'aurait pour accès direct que la RD 14, la RD 34 et la RD 771 (excepté pour les terrains déjà bâtis).

### **3.2. Voirie**

**3.2.1.** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 10 m.

**3.2.2.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Electricité – Téléphone - Télédiffusion**

La desserte des bâtiments ou groupes de bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés.

### **4.4. Déchets et boîtes aux lettres**

Un local déchets et un emplacement boîtes aux lettres pourront être exigés pour les opérations d'ensemble, les logements collectifs, les activités et les équipements collectifs.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 771 : 35 m,
- RD 14 et RD 34 : 25 m,
- Autres voies : 15 m.

**6.2.** En bordure de la voie ferrée, toute construction doit être édifiée en prenant en compte les marges de recul par rapport à la limite du domaine ferroviaire.

**6.3.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur la même unité foncière ou une unité foncière voisine,
- 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 et des réseaux.

**6.4.** Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter un retrait minimum de 50 m par rapport à l'enceinte de la station d'épuration.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies**

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture, avec un minimum de 3 m en secteur UEa, 6 m en secteurs UEb et UEc.

### **7.2. Implantation par rapport aux autres limites**

En secteur UEa, les règles sont les mêmes que celles énoncées à l'alinéa 7.1. En secteurs UEb et UEc, tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 6 m.

### **7.3. Exceptions**

Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3,20 m peuvent être implantées en limite de propriété.

De même, lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux, l'implantation pourra être inférieure aux retraits exigés.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En secteur UEa et, pour les seuls habitations et bureaux en secteurs UEb et UEc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau supplémentaire.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

### **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions à usage d'habitation non intégrées au bâtiment d'activités doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi de matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'alinéa 11.1.

### **11.3. Clôtures**

#### **• En secteur UEa**

**11.3.1.** Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul de fait ou de droit, observée à l'article UB 6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 1 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, de lisses en bois, en béton, en plastique, n'excédant pas 1,80 m de hauteur,
- une grille, un grillage, des lisses de bois, en béton, en plastique, de 1,80 m maximum de hauteur.

**11.3.2.** Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 m, la partie pleine étant limitée à 0,50 m quand il s'agit de plaques de béton moulé.

**11.3.3.** Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4.** L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

- **En secteurs UEb et UEc**, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m. En outre, l'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé d'une hauteur supérieure à 1,50 m est interdit, de même que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ou enduits est interdit. La teinte ou l'aspect du matériau et/ou de l'enduit devra être réalisé en harmonie avec l'environnement existant.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **12.1. Constructions à usage de logement de fonction**

Deux places de stationnement par logement.

### **12.2. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.3. Constructions à usage de commerce**

Une place par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **12.4. Etablissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers**

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.5. Etablissements divers**

- |                      |  |
|----------------------|--|
| • Hôtels             | 1 place par chambre                        |
| • Restaurants, cafés | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle     |
| • Hôtels-restaurants | la norme la plus contraignante est retenue |
| • Salles de réunion  | 1 place pour 2 personnes                   |

**12.6.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.7. Deux roues**

Dans le cas de permis groupé, de logements collectifs ou d'activités, un local deux roues pourra être exigé.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2.** Excepté sur les espaces affectés au stationnement et aux accès, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.3.** Les dépôts et stockages liés à une activité et les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

**13.4.** Tous travaux ayant pour objet de **détruire une haie identifiée par le présent PLU** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. Le cas échéant, il sera exigé que les haies supprimées soient remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas imposé de règles particulières.

# 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 : 3077140

Réf Lido : 2020-44199V2685

le 09/12/2020

*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 :*

Terrain (53 079m<sup>2</sup>)

*Adresse du bien :*

Lande des Drouillais, 44 110 SOUDAN

*Valeur vénale :*

**4,50€/m<sup>2</sup>/HT soit la parcelle à 238 855€/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 : 30/11/2020

de réception : 01/12/2020

de visite :

de dossier en état :01/12/2020

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

La Communauté de Communes Châteaubriant-Derval souhaite acquérir une parcelle localisée sur la commune de Soudan, jouxtant la zone d'activité d'Hochepie, en vue de permettre à la société FMGC d'assurer une phase essentielle de son développement.

Différents échanges ont été engagés auprès du propriétaire, lesquels sont restés sans réponse. Aussi, compte tenu du très fort intérêt économique pour la Communauté de communes attachée au développement de la société FMGC, les élus communautaires ont souhaité déposer un dossier de déclaration d'utilité publique en vue d'une expropriation.

## **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Il s'agit de la parcelle cadastrée section YV n°7 pour une contenance de 53 079m<sup>2</sup> en nature de terres agricoles. La parcelle est actuellement exploitée par un agriculteur locataire.

## **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Nom du propriétaire: Albert COATS.

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

## **6 – URBANISME – RÉSEAUX**

PLU approuvé le 29 septembre 2006, révisé et modifié les 29 janvier 2010 et 27 septembre 2013.

Le bien se situe en zone Ueb.(Zone d'activités économiques, Ueb commerces de détail et construction à usage hôtelier.)

## **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 vénale est estimée à :4,50€/m<sup>2</sup>/HT soit la parcelle à 238 855€/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 – 17 décembre 2020**

AR-Préfecture

044-200072726-20201218-461-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 18-12-2020

Publication le : 18-12-2020



Le Président,

  
Alain HUNAU



Finances - Economie - Emploi - Formation  
et Chambres Consulaires

**Annexe – lancement d’une procédure d’expropriation – Zone d’Hochepie**



AR-Préfecture

044-200072726-20201218-461-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 18-12-2020

Publication le : 18-12-2020

Conseil Communautaire du 17



Le Président,

Alain HUNAUULT

## Membres titulaires en exercice : 54

L'an deux mil vingt, le dix-sept décembre, 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				
M. François-Xavier LE HECHO	X					
DERVAL	M. Dominique DAVID	X				
	Mme Jacqueline LEBLAY			X	P	M. Dominique DAVID
	M. Michel HORHANT	X				
ERBRAY	Mme Laurence LE BIHAN	X				
	Mme Isabelle DUFOURD-BOUCHET	X				
ERBRAY	M. Jean-Noël BEAUDOIN	X				
	Mme Lucie PAUL	X				
FERCE	M. Alain LE TOLGUENEC	X				
LE GRAND AUVERNE	M. Sébastien CROSSOUARD	X				
ISSÉ	Mme Béatrice PIERRISNARD	X				
	M. Sylvain HAMON	X				
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				
	Mme Géraldine PINSON-LERAY			X	P	M. Hervé DE TROGOFF
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	P	M. Alain RABU
NOYAL SUR BRUTZ	Mme Édith MARGUIN	X				
PETIT AUVERNE	M. Guy DELAUNAY			X		
ROUGE	M. Jean-Michel DUCLOS	X				
	Mme Isabelle MICHAUX			X	P	M. Jean-Michel DUCLOS
	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				
	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 Edith MARGUIN
VILLEPOT	M. Philippe DUGRAVOT	X				

Secrétaire de Séance : Madame Lucie PAUL

M. Michel HORHANT est arrivé à 17 h 45 lors de la lecture de la délibération n° 118 relative à la facturation des activités du Conservatoire à rayonnement intercommunal de musique, danse et art dramatique.

Mme Laurence LE BIHAN a quitté la séance du conseil communautaire à 19 h 46 lors de la lecture de la délibération n° 140 relative au choix du mode de gestion de l'espace aquatique de Derval.

AR-Préfecture

044-200072726-20201218-461-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 18-12-2020

Publication le : 18-12-2020



Le Président,  
  
Alain HUNAU