



DOSSIER SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE
1. DEMANDE DE
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE « RÉSERVE FONCIÈRE »

(art. R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

Commune de Clisson – La Porte Palzaise

Notice explicative : Document de présentation du projet et justification de son caractère d'utilité publique

Table des matières

Propos introductif	3
I. LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE "RÉSERVE FONCIÈRE" Cadre juridique	4
1) Généralités	4
2) Dispositions législatives et réglementaires	5
a) Réserves foncières	5
b) Dossier de demande de déclaration d'utilité publique	6
c) Organisation de l'enquête publique :	6
d) Décision d'utilité publique :	6
II. LA PORTE PALZAISE Localisation et description du site	7
1) LOCALISATION (plan de situation)	7
2) DESCRIPTION DU BIEN (périmètre délimitant les immeubles à exproprier)	8
III. L'INTÉRÊT POUR LA COMMUNE D'ACQUÉRIR LES TERRAINS DE LA PORTE PALZAISE	13
1) UN INTÉRÊT DE LA COMMUNE DE LONGUE DATE	13
2) UN INTÉRÊT TRADUIT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE	13
(i) Le Plan local d'urbanisme	14
(ii) l'Orientat ion d'Amanégament et Programmation :	15
IV. PRÉSENTATION DU PROJET	17
1) DESCRIPTION DU PROJET ET INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT	17
2) JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DUP RÉSERVE FONCIÈRE	19
3) LE BÉNÉFICIAIRE DE LA DUP : L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE EN QUALITÉ D'AUTORITÉ EXPROPRIANTE	20
V. ÉVALUATION SOMMAIRE DES COÛTS	21
VI. ANNEXES	22
Annexe 1 – plan de situation	22
Annexe 2 – périmètre délimitant les immeubles à exproprier	23
Annexe 3 – Avis du pôle d'évaluation domaniale du 6 novembre 2023 Réf. DS : 14836752 Réf Ose : 2023-44043- 84686	24

Propos introductif

La mise en place d'une déclaration d'utilité publique (ci-après DUP) « réserve foncière » nécessite la constitution d'un dossier d'enquête publique « allégé ». Ce dossier simplifié comporte :

- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles expropriés
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser

De plus, la vocation de l'opération doit être spécifiée (équipements, logements, etc.) même sans projet précis.

Ce dossier vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition des propriétés situées dans le secteur de la Porte Palzaise à Clisson, par le biais de la DUP « réserve foncière ».

PROJET

I. LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE "RÉSERVE FONCIÈRE"

Cadre juridique

1) Généralités

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par **l'article L.221-1 du Code de l'urbanisme**.

L'État, les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics d'aménagement et les établissements publics fonciers sont autorisés à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de leur permettre de réaliser une action ou une opération répondant aux différents objets énumérés à l'art. L. 300-1 du code de l'Urbanisme, dans le but de :

- mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,
- organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Ces dispositions permettent ainsi à la puissance publique d'acquérir des terrains ou des bâtiments par anticipation, en recourant le cas échéant à la procédure d'expropriation, des terrains en vue d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement.

La constitution de réserves foncières a pour objectif d'anticiper des opérations qui ne sont pas encore définies de manière précise et qui ne feront pas l'objet d'un aménagement qu'à moyen ou long terme. Ce dispositif permet également d'acquérir des biens à leur valeur d'usage et d'anticiper sur les hausses que la réalisation ou l'annonce de la réalisation d'équipements publics peut provoquer.

Dans la pratique, la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

Aux termes de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le recours à une DUP dite simplifiée peut être requis lorsque la DUP est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi.

Deux cas de figure se présentent donc :

- D'une part **la DUP en vue de l'acquisition d'immeubles** : ces acquisitions doivent avoir comme dessein un projet d'aménagement et doivent concourir à sa réalisation. Néanmoins, ces immeubles, bâtis ou non, doivent pouvoir être utilisés tels quels, sans que la construction d'ouvrages ou la réalisation de travaux ne soit nécessaire ;

- D'autre part **la DUP en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante**. Ici, deux conditions complémentaires doivent être réunies : le projet d'aménagement n'est pas clairement établi mais revêt une importance relative à l'échelle du territoire, et l'acquisition est d'ores et déjà nécessaire (notion d'urgence à acquérir).

Dans ces deux cas, la collectivité publique expropriante soumet au préfet **un dossier simplifié** comprenant : une notice explicative, le plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier et l'estimation sommaire des coûts d'acquisitions à réaliser (article R.112-5 du Code de l'expropriation).

La DUP foncière peut concerner des immeubles bâtis ou des terrains nus.

2) Dispositions législatives et réglementaires

Les dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'expropriation régissant cette procédure sont les suivantes :

a) Réserves foncières :

Article L221-1 du Code de l'urbanisme

L'État, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1.

Article L221-1-1 du Code de l'urbanisme

Les communes et groupements de communes sont tenus d'inscrire dans leurs documents d'urbanisme les réserves foncières correspondant aux équipements prévus par le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale mentionné à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles.

Des décrets en Conseil d'État fixent les modalités d'application du présent article.

Article L221-2 du Code de l'urbanisme

La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant un préavis :

1° Soit d'un an au moins, dès lors qu'une indemnisation à l'exploitant est prévue au contrat de concession en cas de destruction de la culture avant la récolte ;

2° Soit de trois mois avant la levée de récolte ;

3° Soit de trois mois avant la fin de l'année culturale.

Les personnes publiques mentionnées au présent article bénéficient des dispositions de l'article 50 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

Article L221-3 du Code de l'urbanisme

Des décrets en Conseil d'État pourront apporter les adaptations et prévoir les dispositions transitoires éventuellement nécessaires à l'application dans les départements d'outre-mer des articles L. 221-1 et L. 221-2.

b) Dossier de demande de déclaration d'utilité publique

Article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;

4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Article R112-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Article R112-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

c) Organisation de l'enquête publique :

Les dispositions des **articles R111-1 à R112-24 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique** régissant l'enquête publique s'appliquent à la présente demande de déclaration d'utilité publique.

d) Décision d'utilité publique :

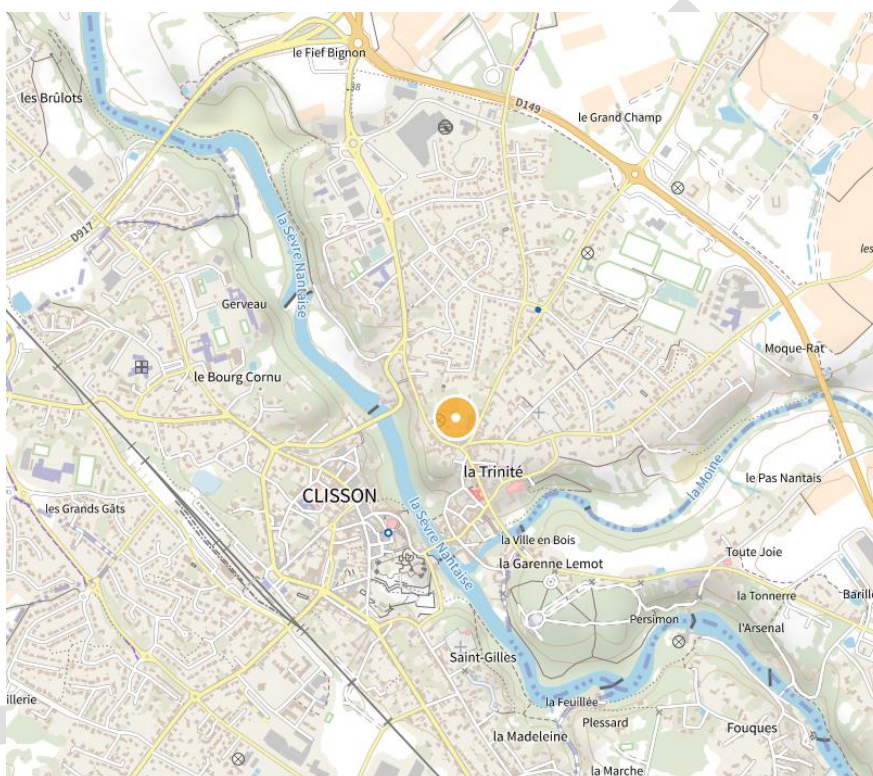
Conformément à l'**article R121-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**, « l'utilité publique est déclarée par arrêté du préfet du lieu où se trouvent les immeubles faisant l'objet de l'opération lorsqu'ils sont situés sur le territoire d'un seul département [...] ».

II. LA PORTE PALZAISE

Localisation et description du site

1) LOCALISATION (plan de situation)

Situé à proximité immédiate du centre ancien de Clisson, le site réside à un carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Dimerie, Rue du Docteur Boutin et Route de Bournigal) marquant une entrée de centre-ville. Il est constitué de nombreux terrains nus et d'une friche industrielle, une ancienne usine de fabrication de bougie.

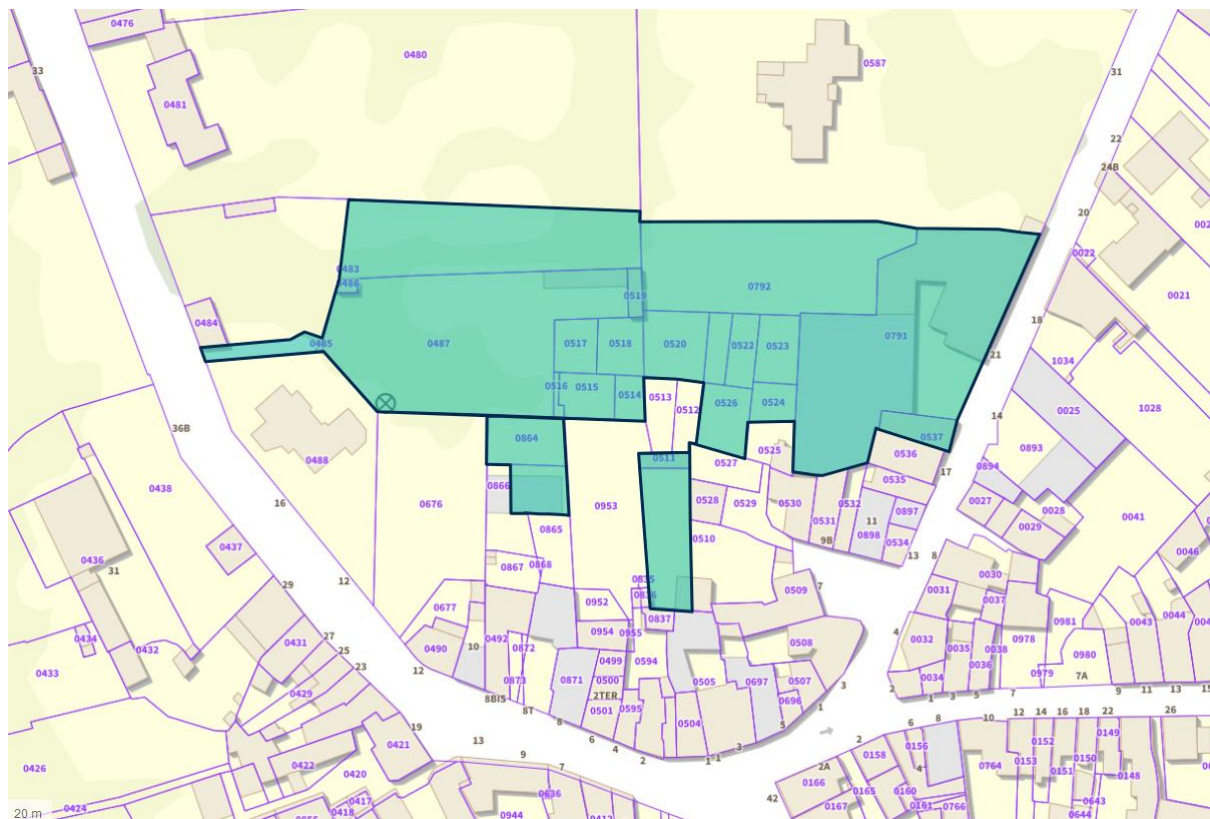


Cf. : Annexe 1 – plan de situation

2) DESCRIPTION DU BIEN (périmètre délimitant les immeubles à exproprier)

Les biens à acquérir sont situés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) de la Porte Palzaise qui délimite le périmètre de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet urbain de la Commune de Clisson.

Périmètre de maîtrise foncière selon l’OAP :

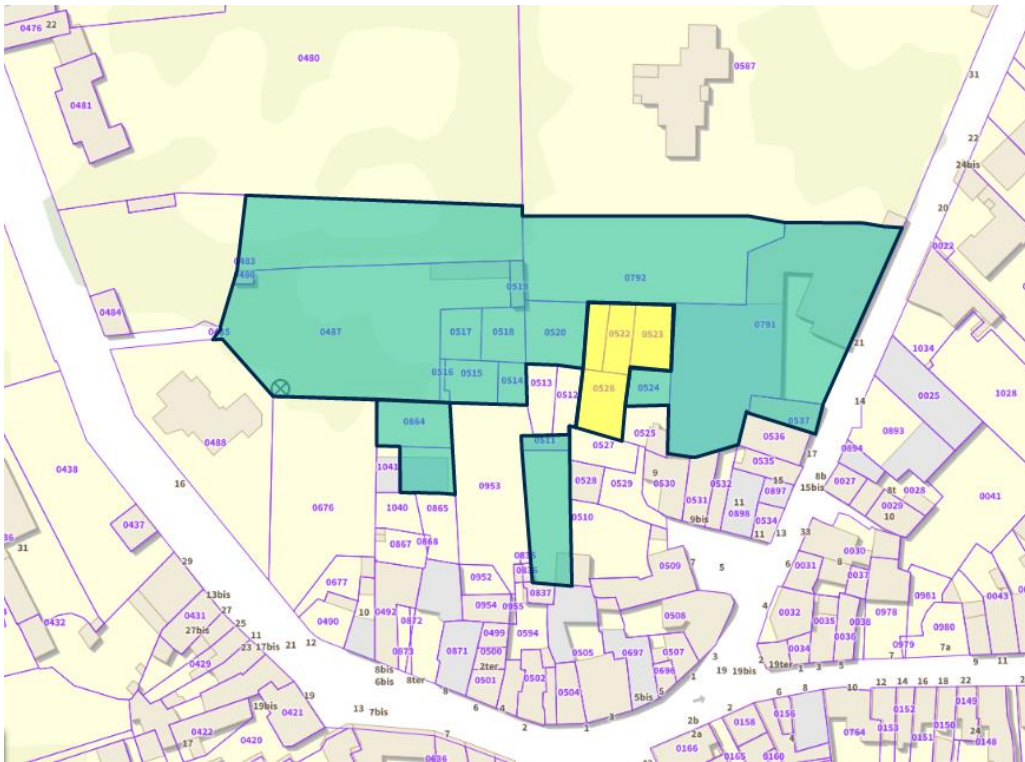


**Il existe une erreur matérielle concernant la parcelle AI 537 qui n'est pas matérialisée dans l'OAP mais qui est indissociable de l'unité foncière, au sens de bien d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, constituée des parcelles AI 791 et AI 537.*

Au sein du périmètre de maîtrise foncière de l'OAP, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPFLA) (bénéficiaire de la DUP cf page 20) a acquis les parcelles suivantes référencées dans le tableau ci-dessous.

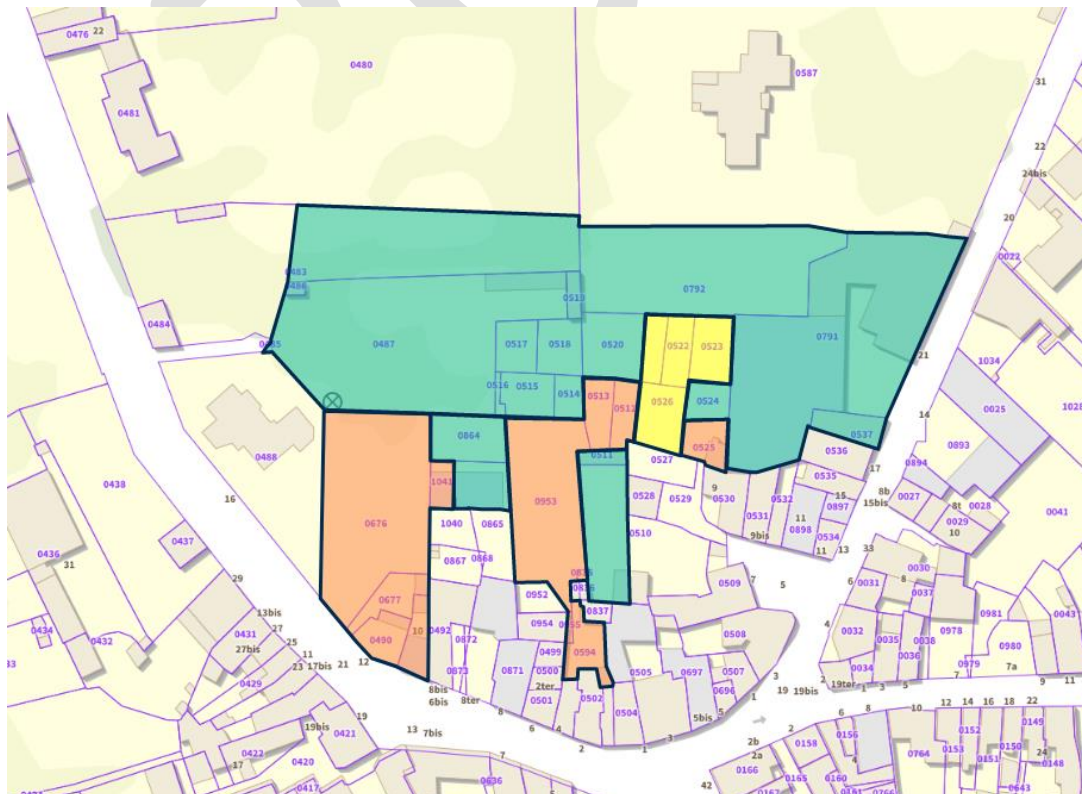
Références cadastrales	Surface	Acte authentique	Prix total	Prix / m ²
AI 522	89 m ²	20/10/2021	9 790 €	110 €
AI 523	116 m ²	21/05/2022	12 760 €	110 €
AI 526	133 m ²	01/06/2022	14 630 €	110 €
AI 521	65 m ²	17/01/2023	7 150 €	110 €

Propriétés acquises par l'EPFLA au prix de 110 € / m² (en jaune) :



La Commune de Clisson possède différentes parcelles qui jouxtent le périmètre de maîtrise foncière de l'OAP. Certaines d'entre elles seront incluses dans l'emprise foncière du futur projet urbain.

Propriétés communales aux abords du périmètre de maîtrise foncière (en orange) :

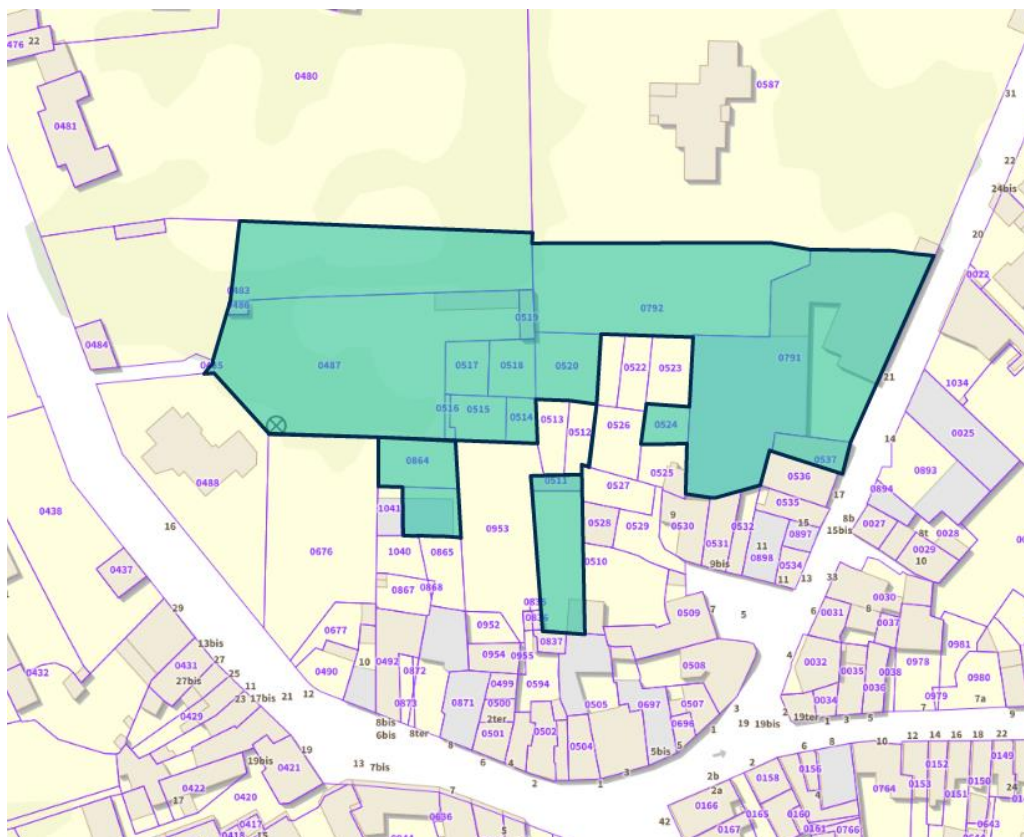


Liste des parcelles à acquérir

unité foncière	références cadastrales	surface totale de la parcelle en m ²	emprise à acquérir en m ²	nature du bien
propriété 1	AI 485 AI 487 AI 486 AI 519 AI 483p	1 1310 12 90 1717	1 1310 12 90 860	terrain nu terrain nu construction légère construction légère terrain nu
propriété 2	AI 792	950	950	terrain nu
propriété 3	AI 791 AI 537	1449 82	1449 82	ancienne usine ancienne usine ancienne usine
propriété 4	AI 524	72	72	terrain nu
propriété 6	AI 520	183	183	terrain nu
propriété 7	AI 518	110	110	terrain nu
propriété 8	AI 517	99	99	terrain nu
propriété 9	AI 514	54	54	terrain nu
propriété 10	AI 515	98	98	terrain nu
propriété 11	AI 516	12	12	terrain nu
propriété 12	AI 864	159	159	terrain nu
propriété 13	AI 865p	228	120	construction légère terrain nu
propriété 14	AI 511 AI 510p	33 528	33 280	construction légère terrain nu

surface totale	7187	5974
----------------	------	------

Périmètre des parcelles à acquérir



Le périmètre des biens à acquérir est constitué de 19 parcelles qui composent 13 unités foncières.

La majeure partie des terrains peuvent être considérés comme des terrains nus, non desservis par les réseaux publics. Quelques constructions légères sont implantées sur certains d'entre eux.

Une friche industrielle recouvre la quasi-totalité des parcelles cadastrées AI 791 et AI 537.

En 2021, 2022 et 2023, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a acquis les parcelles AI 521, AI 522, AI 523 et AI 526 au prix de 110 € / m².

Cf. : Annexe 2 – périmètre délimitant les immeubles à exproprier

PROJET

III. L'INTÉRÊT POUR LA COMMUNE D'ACQUÉRIR LES BIENS SITUÉS DANS LE SECTEUR DE L'OAP DE LA PORTE PALZAISE

1) UN INTÉRÊT DE LA COMMUNE DE LONGUE DATE

Depuis plusieurs années, la Commune de Clisson tente en vain d'acquérir les propriétés situées dans le secteur de la Porte Palzaise afin d'y développer un projet urbain. En effet, situées à proximité du centre ancien, ces parcelles représentent une place stratégique dans la Commune.

Par délibération du 8 février 2018, le Conseil Municipal de la Ville de CLISSON a sollicité l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF) pour la négociation de terrains situés dans le secteur de la Porte Palzaise.

Par délibération du 19 mars 2018 le Conseil d'Administration de l'EPF a autorisé l'intervention pour la négociation de parcelles situées dans le secteur de la Porte Palzaise, pour le compte de la Commune.

A la suite, des accords ont été trouvés avec quelques propriétaires au prix de 110 € / m².

Mais du fait de l'échec d'une partie des négociations et compte tenu du grand nombre de biens à acquérir, la Commune de Clisson a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition par tous les moyens, y compris par voie d'expropriation, des biens situés dans le secteur de la Porte Palzaise.

Par délibération du 11 mai 2021, le Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique a autorisé cette intervention, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention sous réserve de l'avis favorable de la Communauté de d'Agglomération CLISSON SEVRE ET MAINE.

Par courrier du 30 juillet 2021, la Communauté d'Agglomération CLISSON SEVRE ET MAINE a rendu un avis favorable à l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour l'intervention de l'EPF.

2) UN INTÉRÊT TRADUIT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLISSON AU TRAVERS DE L'OAP DE LA PORTE PALZAISE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui détermine à l'échelle du territoire les règles d'utilisation et d'occupation des sols.

Le PLU de la Commune de La Clisson a été approuvé le 27 janvier 2011 et modifié le 16 décembre 2021.

Ce dernier classe les terrains d'assiette du futur projet urbain en zone UA de son plan de zonage (i), tandis que l'aménagement du secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique (ii).

(i) Le zonage UA du secteur de la Porte Palzaise par le Plan local d'urbanisme :

La zone UA correspond à l'urbanisation ancienne des quartiers du centre-ville, d'inspiration toscane et médiévale. Le périmètre de cette zone correspond spécifiquement à celui de la ZPPAUP. La réglementation qui s'y applique tend à préserver les qualités du tissu ancien, et à favoriser une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de Clisson. Cette zone ancienne est à vocation mixte, il est principalement affecté à l'habitat, hôtel, équipements collectifs, commerces et artisanat, aires de jeux et de sport.

La prise en compte des principes du développement durable dans les opérations d'urbanisme et de construction constitue une priorité communale.

Ainsi, chaque projet, à son échelle, prévoira d'intégrer une démarche environnementale et énergétique de manière à limiter les effets du développement urbain sur notre environnement (en particulier pour ce qui concerne l'énergie, l'eau, les déplacements, les déchets et le bruit).

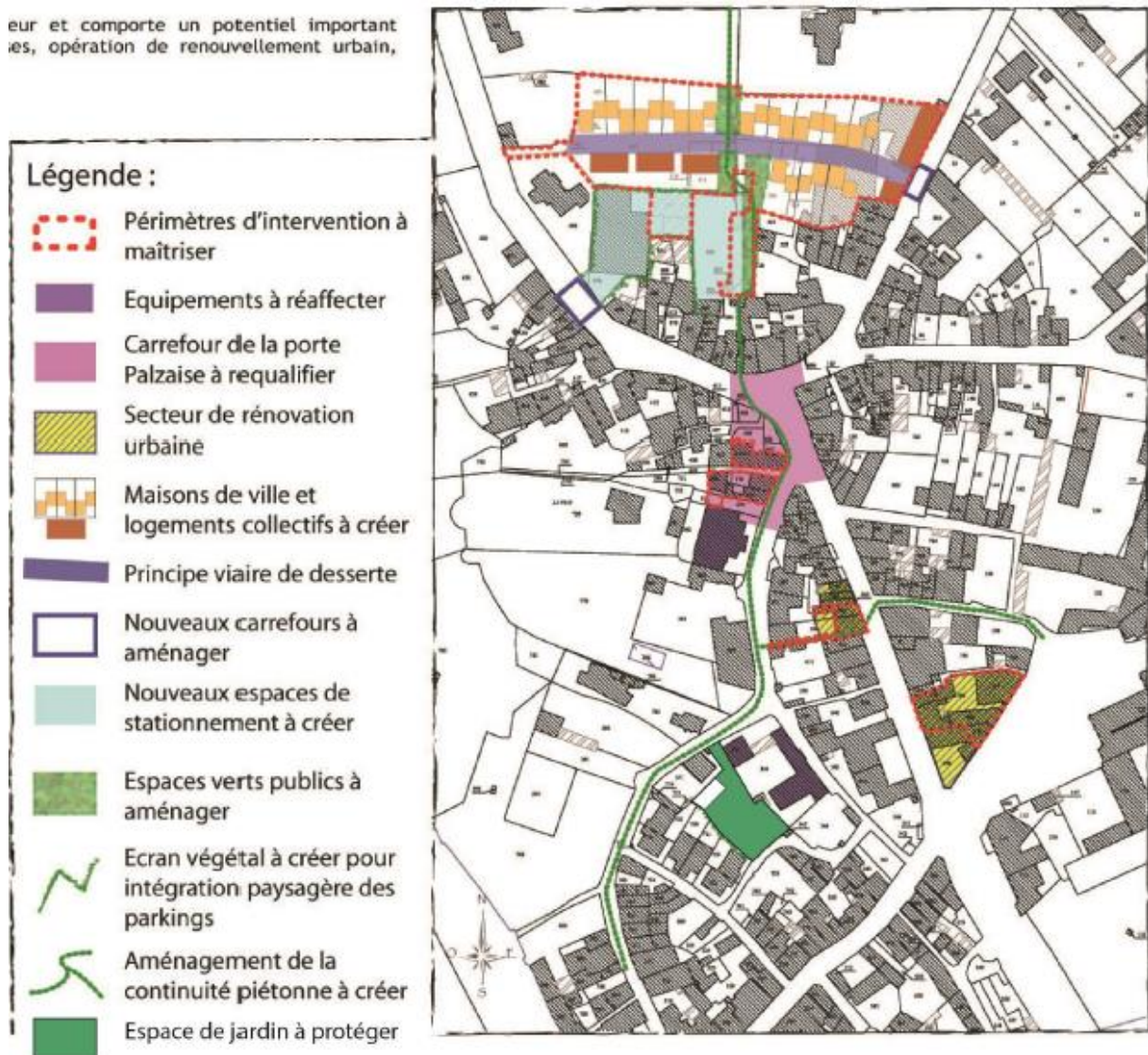


(ii) L'orientation d'aménagement et de programmation du site de la Porte Palzaise :

La Porte Palzaise se situe en zone UA du PLU, à proximité immédiate du centre ancien de Clisson. Elle réside à un carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Dimerie, Rue du Docteur Boutin et Route de Bournigal) marquant une entrée de centre-ville.

Cette porte est aujourd'hui peu mise en valeur et comporte un potentiel important d'urbanisation (extension dans les dents creuses, opération de renouvellement urbain, réaffectation de certains équipements publics).

eur et comporte un potentiel important
ies, opération de renouvellement urbain,



Le schéma d'ensemble de l'orientation d'aménagement et de programmation sera modifié dans le cadre de la révision du PLU de Clisson. Le plan prévisionnel est présenté ci-dessous.

OAP « Porte Palzaise »



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Frange paysagère à préserver
- Principe d'accès à minima piéton à réaliser
- Espace de stationnement à requalifier
- Espace de stationnement à créer
- Principe de construction à l'alignement à préserver/renforcer (façades bâties ou murs)
- Linéaire de mur/bâti à préserver.
- Principe de coulée verte à créer
- Principe de liaisons piétonnes à créer
- Zone dédiée à la densification par l'habitat
- Périmètre d'intervention de l'EPF

Information

Périmètre de portage foncier

IV. PRÉSENTATION DU PROJET

1) DESCRIPTION DU PROJET ET INSERTION DANS SON ENVIRONNEMENT

Le projet envisagé sur le site vise à la réalisation d'un projet d'aménagement global qui comporte la requalification des espaces publics existants (i) et la création d'un nouveau quartier d'habitat dense, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Clisson (ii).

(i) Requalification des espaces publics existants

Le projet d'aménagement prévoit le réaménagement et la sécurisation du carrefour de voies importantes (Grande rue de la Trinité, Rue de la Dimerie, Rue du Docteur Boutin et Route de Bournigal) marquant une entrée de centre-ville.



Par ailleurs, le secteur étant commerçant et comportant aussi quelques équipements publics en devenir, la capacité en stationnement sera largement augmentée sur le secteur, dans des poches à l'intérieur d'îlots de façon à ne pas dénaturer le caractère du front bâti sur rue.

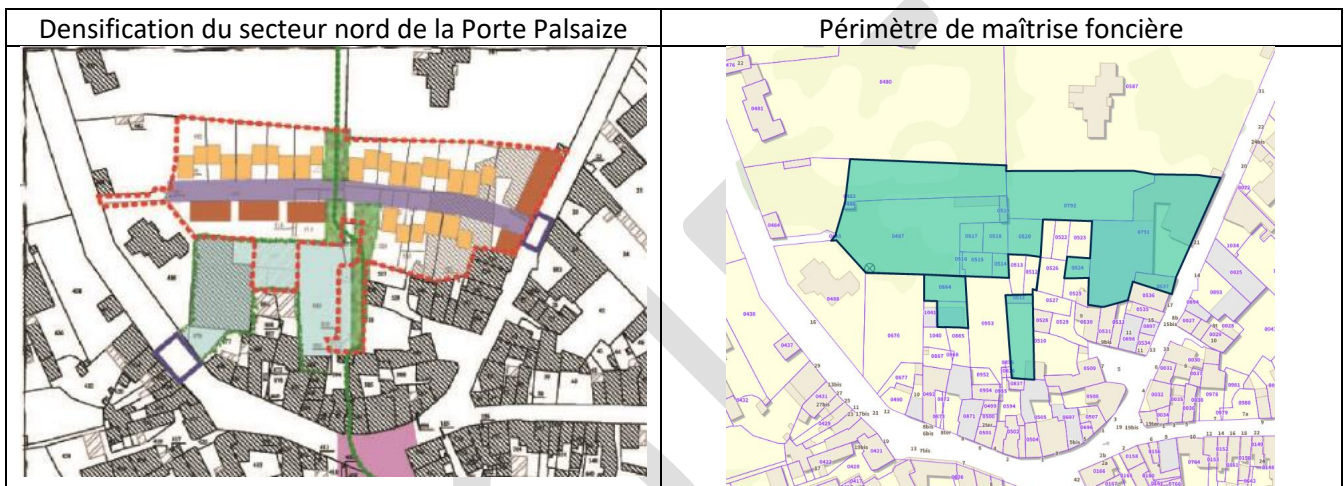


Enfin le partage de la voie sera encouragé par l'aménagement d'une continuité piétonne sécurisée depuis le centre ancien et les nouvelles constructions et offrant des perspectives depuis le haut du coteau sur la Sèvre.

(ii) Création d'un îlot d'habitat mixte et dense

Une zone d'extension en greffe urbaine est prévue au Nord, celle-ci prévoit des constructions denses (maisons de ville et petits collectifs) dont les volumes et la forme urbaine sont en accord avec la morphologie « resserrée » du centre-ancien tout en offrant une certaine mixité et diversité.

La création de ce nouvel îlot urbain implique de maîtriser les terrains d'assiette nécessaire à la réalisation du projet.



Le projet prévoit la création d'une voie reliant la rue de la Dimerie et la rue du Docteur Boutin. Elle permettra de desservir le futur quartier d'habitat. Une attention particulière sera portée à l'aménagement des carrefours d'accès.

Par ailleurs, la volonté d'aménager le quartier de la Porte Palzaize passe par une végétalisation renforcée visant à trouver un bon équilibre entre la place du végétal et du minéral dans le centre ancien.

Ainsi, le nouveau quartier à bâtir sera agrémenté de jardins publics inscrits dans un mail vert piéton. Par ailleurs, les espaces de stationnement seront intégrés par un traitement végétal de leur frange (écran végétal).

Un des objectifs est de traiter qualitativement l'espace collectif de façon à réduire considérablement le caractère routier de l'espace actuel et d'en faire un lieu de vie attractif permettant de redonner une place aux petits commerces et améliorer le cadre de vie de quartier.

Intervention en reconversion d'une ancienne friche industrielle

Le secteur de l'OAP de la Porte Palzaize est constitué de nombreux terrains nus mais aussi du site d'une ancienne usine de fabrication de bougie. À la suite de son acquisition, la friche devra être dépolluée, démolie et transformée en terrain à bâtir. L'objectif est d'intervenir en renouvellement urbain avec recyclage d'un espace aujourd'hui laissé à l'abandon.



Les bâtiments sont situés le long de la rue de la Dimerie. Une fois démolie, il sera possible de réaliser des logements en front de la rue de la Dimerie et également de créer la voie de desserte du futur quartier d'habitat.

Éléments de programmation

La maîtrise foncière du secteur de la Porte Palzaise permettra :

- De créer un secteur dédié à l'habitation pouvant accueillir des activités de commerces ou de services compatibles avec un secteur résidentiel,
- D'optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 60 logements par hectare sur le secteur à densifier à vocation d'habitat,

Il est prévu la création de logements sociaux qui représenteront a minima 20% des logements produits.

2) JUSTIFICATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA DUP RÉSERVE FONCIÈRE

L'acquisition des biens envisagée via la procédure de DUP « réserve foncière » en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, apparaît adaptée au regard du projet de la Commune de Clisson.

Celui-ci n'est pas encore défini mais il vise à mettre en œuvre un projet urbain, à appliquer la politique de l'habitat de la commune, à permettre la réalisation d'une opération de densification et de renouvellement urbain en particulier sur l'ancienne friche industrielle, conformément aux objectifs énoncés à l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, les caractéristiques du projet d'aménagement ainsi localisé au niveau de la Porte Palzaise, sont le seul parti possible pour la commune. Les biens objets de la présente demande de déclaration d'utilité publique sont absolument nécessaires à la mise en œuvre des objectifs énoncés ci-avant, détaillés par le plan local d'urbanisme et l'Orientation de Programmation et d'Aménagement. La Commune de Clisson ne peut pas réaliser son projet, d'échelle communale, sans recourir à l'expropriation des parcelles du secteur.

Une fois les parcelles acquises comme réserve foncière, le projet pourra s'effectuer selon différentes étapes :

- Démolition et dépollution de la friche industrielle. Ces interventions constituent une priorité dans le cadre du projet d'aménagement global, dans l'intérêt général.
Il est en effet nécessaire de maîtriser rapidement le site afin d'éviter que les terrains ne se dégradent plus au regard de leur pollution actuelle ou que leur utilisation ne compromette le projet d'aménagement futur.
Dès 2018, l'EPFLA a exercé le droit de préemption, par délégation de la commune de Clisson, à l'occasion de l'aliénation de deux terrains d'assiette de l'ancienne usine. L'EPFLA avait fait usage du droit de préemption en révision de prix afin de réguler les prix du secteur. Dans le cadre des deux procédures, les propriétaires ont finalement décidé de renoncer à la vente de leurs biens.
- Réalisation d'études d'urbanisme et pré-opérationnelle nécessaires afin de confirmer les orientations et principes d'aménagement identifiés pour aménager le nouveau quartier d'habitation.
- Détermination des modalités opérationnelles, puis mise en œuvre du projet d'aménagement.

Par ailleurs, dans un contexte de marché immobilier sous tension, avec une augmentation de la demande, du nombre de transactions et des prix, il est nécessaire de préserver l'avenir en réduisant les risques d'instabilité du marché immobilier et en contribuant à la réalisation de logements à prix maîtrisé.

Pour ce faire, il est nécessaire de procéder à l'acquisition des biens le plus rapidement possible dans le contexte d'un territoire attractif et d'un marché en pleine expansion. La mise en œuvre de la DUP simplifiée permettra à la fois une régulation des prix et contribuera à répondre à la forte demande en logements à prix maîtrisé.

Les inconvénients liés à l'utilisation de la procédure de DUP simplifiée (atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation), n'apparaissent pas excessifs au regard des très nombreux avantages que les orientations du projet ainsi exposés présentent et qu'il proposera à travers sa déclinaison opérationnelle.

3) LE BÉNÉFICIAIRE DE LA DUP : L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE EN QUALITÉ D'AUTORITÉ EXPROPRIANTE

La Commune de Clisson a fait le choix d'être accompagnée financièrement et techniquement dans le cadre de l'acquisition de ces parcelles.

Elle s'est ainsi tournée vers l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, établissement public foncier local créé en application de l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme, compétent pour réaliser, pour le compte d'une collectivité membre, toute acquisition en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, y compris par voie d'expropriation.

C'est donc l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique qui aura la qualité d'autorité expropriante, qui versera l'indemnisation d'expropriation aux propriétaires et assurera le portage du bien.

V. ÉVALUATION SOMMAIRE DES COÛTS

L'estimation d'un dossier de réserve foncière ne porte que sur le coût des acquisitions à réaliser (*article R.112-5 du code de l'expropriation*).

La propriété a fait l'objet d'une estimation par les services des Domaines en octobre 2022, actualisé en novembre 2023.

Les services de l'État ont établi une estimation sommaire et globale des terrains nus et terrain bâtis d'un montant de **1 313 532 € HT**.

L'indemnités de emploi et les indemnités accessoires sont inclus dans cette estimation.

En conclusion, l'enveloppe financière pour la maîtrise du foncier nécessaire a ainsi été évaluée à un coût total de 1 313 532 € HT.

Cf. : Annexe 3 – Avis du pôle d'évaluation domaniale du 6 novembre 2023 Réf. DS : 14836752 Réf Ose : 2023-44043-84686

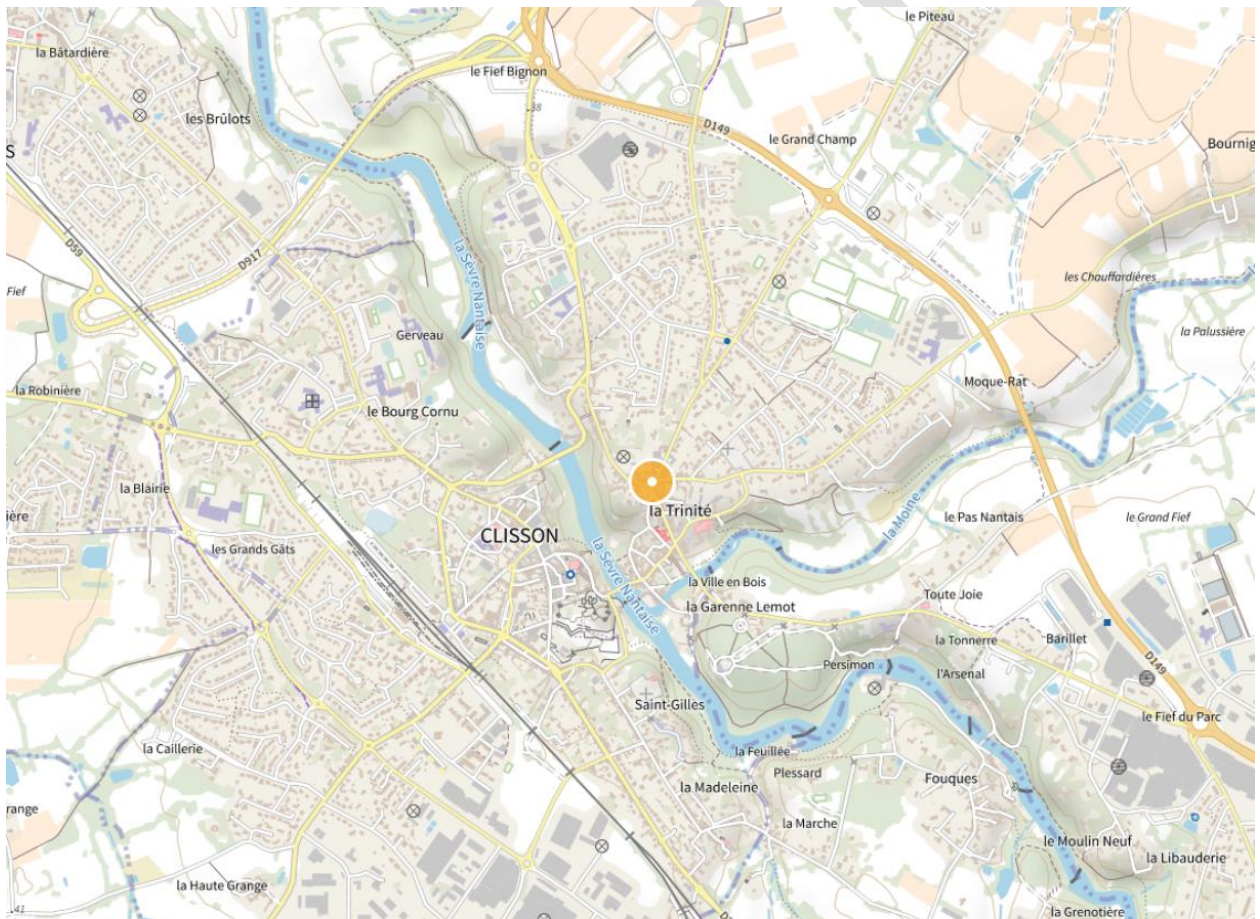
VI. ANNEXES

Annexe 1 – plan de situation

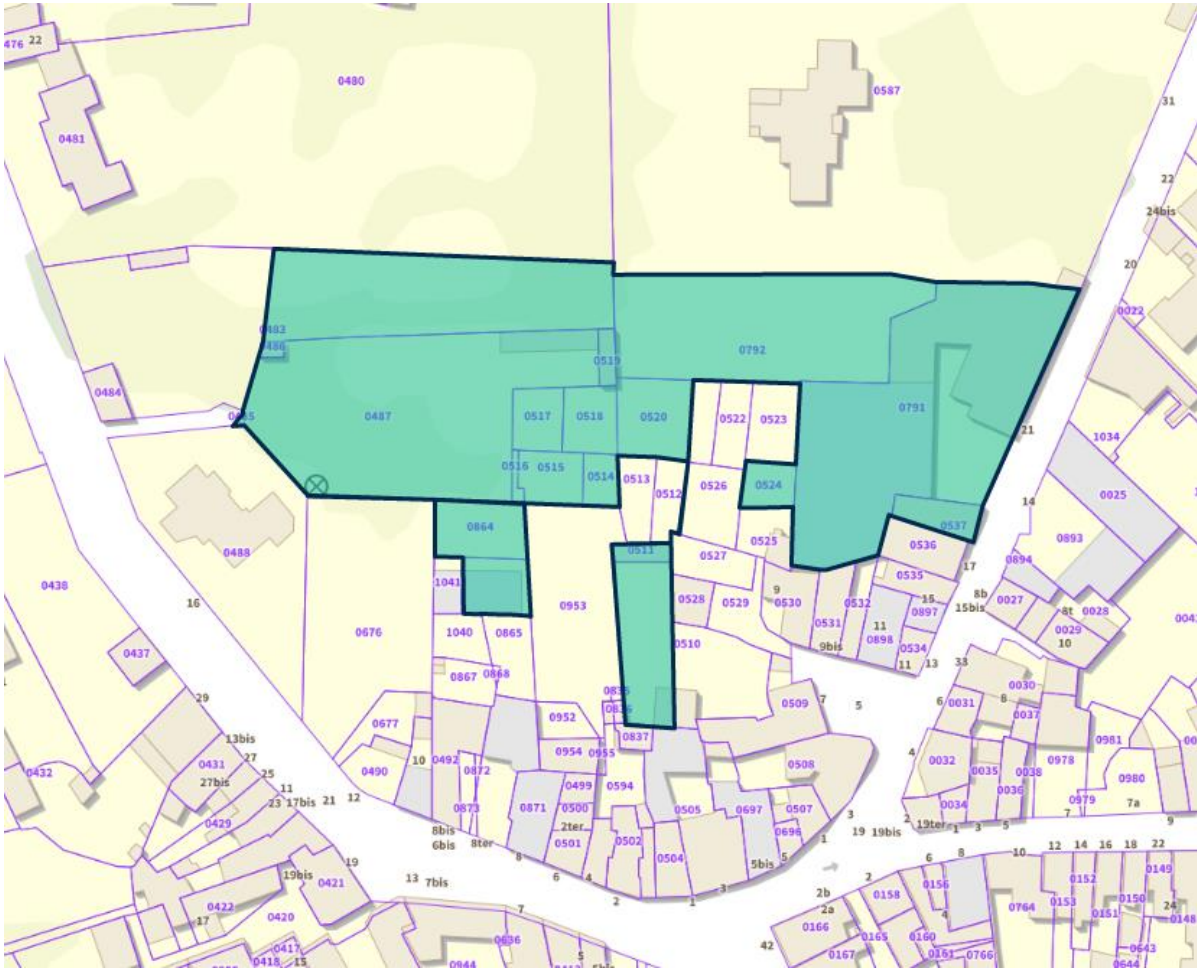
Annexe 2 – périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Annexe 3 – Avis du pôle d'évaluation domaniale du 6 novembre 2023 Réf. DS : 14836752 Réf Ose : 2023-44043-84686

Annexe 1 – plan de situation



Annexe 2 – périmètre délimitant les immeubles à exproprier



Annexe 3 – Avis du pôle d'évaluation domaniale du 6 novembre 2023 Réf. DS : 14836752
Réf Ose : 2023-44043-84686

7304 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale / départementale des Finances Publiques de

Le 06 novembre 2023

Pôle d'évaluation domaniale
4 Quai de Versailles
44035 Nantes Cedex 1

La Directrice régionale des Finances publiques
de Loire Atlantique

téléphone : 06 03 00 91 81
mél. : drfip44,pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

Etablissement Public Foncier de
Loire Atlantique

Affaire suivie par : Bernard KUCZKO
téléphone : 06 03 00 91 81
courriel : bernard.kuczko@dgifp.finances.gouv.fr
N° dossier DS 14836752
N° dossier OSE 2023-44043-84686

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	CLISSON
Adresse de l'opération:	Porte Palzaise
Département :	Loire Atlantique
Dépense prévisionnelle :	1 313 532 €



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

1 - SERVICE CONSULTANT : EPF DE LOIRE ATLANTIQUE

commune de Clisson

affaire suivie par : Vincent BRISOU

2 - DATE

de consultation : 02/11/2023

de réception :

de visite sommaire du périmètre:

de dossier en état : 02/11/2023

négocié au :

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

Estimation sommaire et globale. Saisine du préfet pour mise à enquête conjointe DUP et enquête parcellaire : mi-novembre 2022. Les biens à acquérir sont situés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Porte Palzaise qui délimite le périmètre de maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet urbain de la Commune de Clisson. Saisine du préfet pour mise à enquête conjointe DUP et enquête parcellaire : janvier 2023. Quatre propriétés, cadastrées AI 521, AI 522, AI 523 et AI 526, ont été achetées, en 2021, 2022, 2023 à l'amiable par l'EPF au prix de 110 euros / m².

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Parcelles de terre majoritairement non bâties. Les constructions sont vétustes et évaluées en récupération foncière.

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Si autre, précisez	bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de	identité des propriétaires du bien	Zonage PLU	Servitudes administratives ou de droit privé (emplacement réservé, périmètre de protection : PPR, PPRP, ...)
rue du Docteur Boutin	AI 485	non viabilisé	1 m ²	Consorts BLANUET	U	OAP de la Porte Palzaise
rue du Docteur Boutin	AI 487	non viabilisé	1310 m ²	Consorts BLANUET	U	OAP de la Porte Palzaise
rue du Docteur Boutin	AI 486	non viabilisé	12 m ²	Consorts BLANUET	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 519	non viabilisé	90 m ²	Consorts BLANUET	U	OAP de la Porte Palzaise
rue du Docteur Boutin	AI 483p	non viabilisé	860 m ²	Consorts BLANUET	U	OAP de la Porte Palzaise
rue de la Dimerie	AI 792	non viabilisé	950 m ²	SCI 31 rue de la Dimerie	U	OAP de la Porte Palzaise
21 rue de la Dimerie	AI 791	ancienne usine	1449 m ²	DENIS ET FILS SAS	U	OAP de la Porte Palzaise
rue de la Dimerie	AI 537	ancienne usine	82 m ²	DENIS ET FILS SAS	U	OAP de la Porte Palzaise
8 route du Bourgal	AI 524	non viabilisé	72 m ²	Nicolas HARDY	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 520	non viabilisé	180 m ²	Consorts BAUDOU	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 518	non viabilisé	110 m ²	Mme GOURON / M G	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 517	non viabilisé	99 m ²	Consorts BAUDRY	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 514	non viabilisé	54 m ²	Mme RENAUD	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 515	non viabilisé	98 m ²	Mme DOUILLARD-B	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 516	non viabilisé	12 m ²	Mme Andree BAUDY	U	OAP de la Porte Palzaise
rue du Docteur Boutin	AI 864	non viabilisé	159 m ²	Consorts BISLES	U	OAP de la Porte Palzaise
8 rue du Docteur Boutin	AI 865p	non viabilisé	120 m ²	M Bernard BISLES	U	OAP de la Porte Palzaise
La Dimerie	AI 511	non viabilisé	33 m ²	M Jean-Pierre BAUDY	U	OAP de la Porte Palzaise
Place de la Dimerie	AI 510p	non viabilisé	280 m ²	M Jean-Pierre BAUDY	U	OAP de la Porte Palzaise

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme : UA : urbanisation ancienne.

5.2 Réseaux :

Soit en bordure soit terrains enclavés.

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence est celle de la publication de l'acte créant la zone, si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Arts L 322-2 code de l'expropriation et L 213-4 et L 213-6 du code de l'urbanisme.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

– 160 € le m².

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à : 1 000 640 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimées à ():** 312 892 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE A

1 313 532 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 112 764 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 0 € en l'absence de parcelles exploitées.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 200 128 €.

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois.

10 - OBSERVATIONS

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.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques
La Responsable du pôle d'évaluations domaniales



Claire VANDROMME
Inspectrice Principale des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.