

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20230626-DEP-2023-034-URB-DEP
Date de télétransmission : 00/06/2023
Date de réception préfecture : 00/06/2023

Commune de
Vieilleville
"Vieille en mon nom, jeune en mon cœur"



Cittànova

Dossier simplifié d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Site Impasse du Puits Jacob (ex usine Rivabel)

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

PIÈCE 1 – NOTICE EXPLICATIVE

1. Opportunités de l'opération
2. Objet de l'opération
3. Justification du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur
4. Justification du caractère d'utilité publique

PIÈCE 2 – PLAN DE SITUATION

PIÈCE 3 – PLAN PÉRIMÉTRAL

PIÈCE 4 – ESTIMATION SOMMAIRE DES ACQUISITIONS

PIÈCE 5 – ANNEXES

Annexe 1. Périmètre DPU Vieillevigne

Annexe 2. Plan de zonage PLU Vieillevigne

Annexe 3. Avis France domaine

Annexe 4. Estimation travaux désamiantage et démolition

Annexe 5. Délibération commune de Vieillevigne –
Sollicitation de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique

PRÉAMBULE

La commune de Vieilleville souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique simplifiée, en application de l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La procédure à mener est la DUP dite "réserve foncière" qui permet d'acquérir des immeubles nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme dont le projet n'a pas encore été défini.

La procédure de DUP simplifiée porte sur la création d'une réserve foncière d'environ 1,9 hectares classés en zone 2AUm au titre du Plan Local d'Urbanisme de Vieilleville approuvé le 9 janvier 2020. Le présent dossier a pour but de solliciter l'obtention d'un arrêté de cessibilité, reconnaissant l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot Rivabel, situé dans le secteur du Puits Jacob à Vieilleville. Dans l'hypothèse où un accord amiable ne pourrait intervenir pour les terrains à acquérir, une procédure d'expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. Il s'avère donc nécessaire que la constitution d'une réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement soit déclarée d'utilité publique.

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Deux motivations justifient la mise en œuvre de la DUP réserve foncière : l'urgence à acquérir et l'importance du projet. Au vue de la rareté du foncier notamment en centre-bourg et de la pression foncière, il apparaît nécessaire de lancer la procédure d'acquisition pour garantir l'usage du foncier au long terme. Ceci dans l'objectif de geler le foncier en vue d'un projet d'aménagement permettant de répondre aux besoins de la commune pour son bon développement.

En effet, l'usage du foncier est en cohérence avec la priorité locale de répondre à l'augmentation démographique, et à l'accueil d'une population mixte et nouvelle. De plus, cette réserve foncière ressort des documents d'urbanisme. Les terrains sont classés dans le SCOT et le PLU comme gisement foncier pour la mise en œuvre de projets de densification (habitat, activités économiques, stationnement...).

Il est à noter que le projet d'aménagement n'a pas été encore défini. Les études à venir telles que les études de sols et le plan guide permettront d'affiner la programmation. Néanmoins, au regard des orientations du SCOT et du PLU en matière de densification et de production résidentielle, la maîtrise foncière de l'îlot Rivabel visera à faire émerger un/des projet(s) ayant pour objet de mettre en œuvre le projet urbain et la politique locale d'habitat de la commune.

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases :

- Une phase administrative qui est constituée d'une part, par le volet utilité publique (enquête préalable et DUP) et d'autre part, par l'enquête parcellaire qui a pour but de déclarer la cessibilité des biens susceptibles d'être expropriés.
- Une phase judiciaire qui est constituée de la phase d'expropriation (saisine du juge de l'expropriation dans les 6 mois suivant l'arrêté de cessibilité pour l'ordonnance d'expropriation et fixation des indemnités).

La composition du dossier, qui sera soumis à enquête publique, est régie par les dispositions de l'article R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique. Ce même article R.112-5, du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique prévoit : « *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 ».

L'article R.112-6 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique précise que : « *La notice explicative 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.* »

Ces justifications seront apportées dans le présent dossier.

PIÈCE 1.

NOTICE EXPLICATIVE

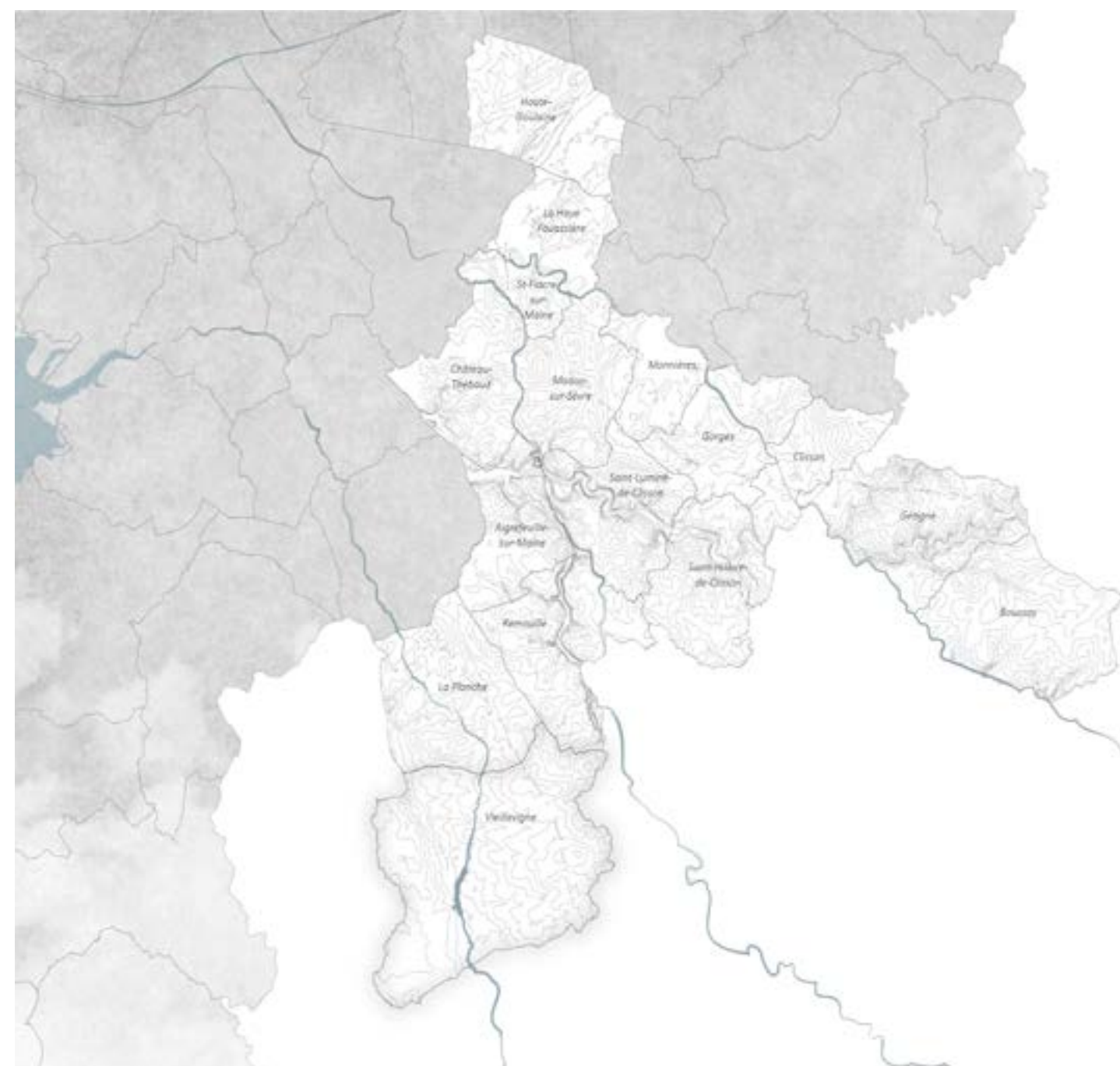
1. OPPORTUNITÉS DE L'OPÉRATION

1.1 Contexe et situation

La communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo

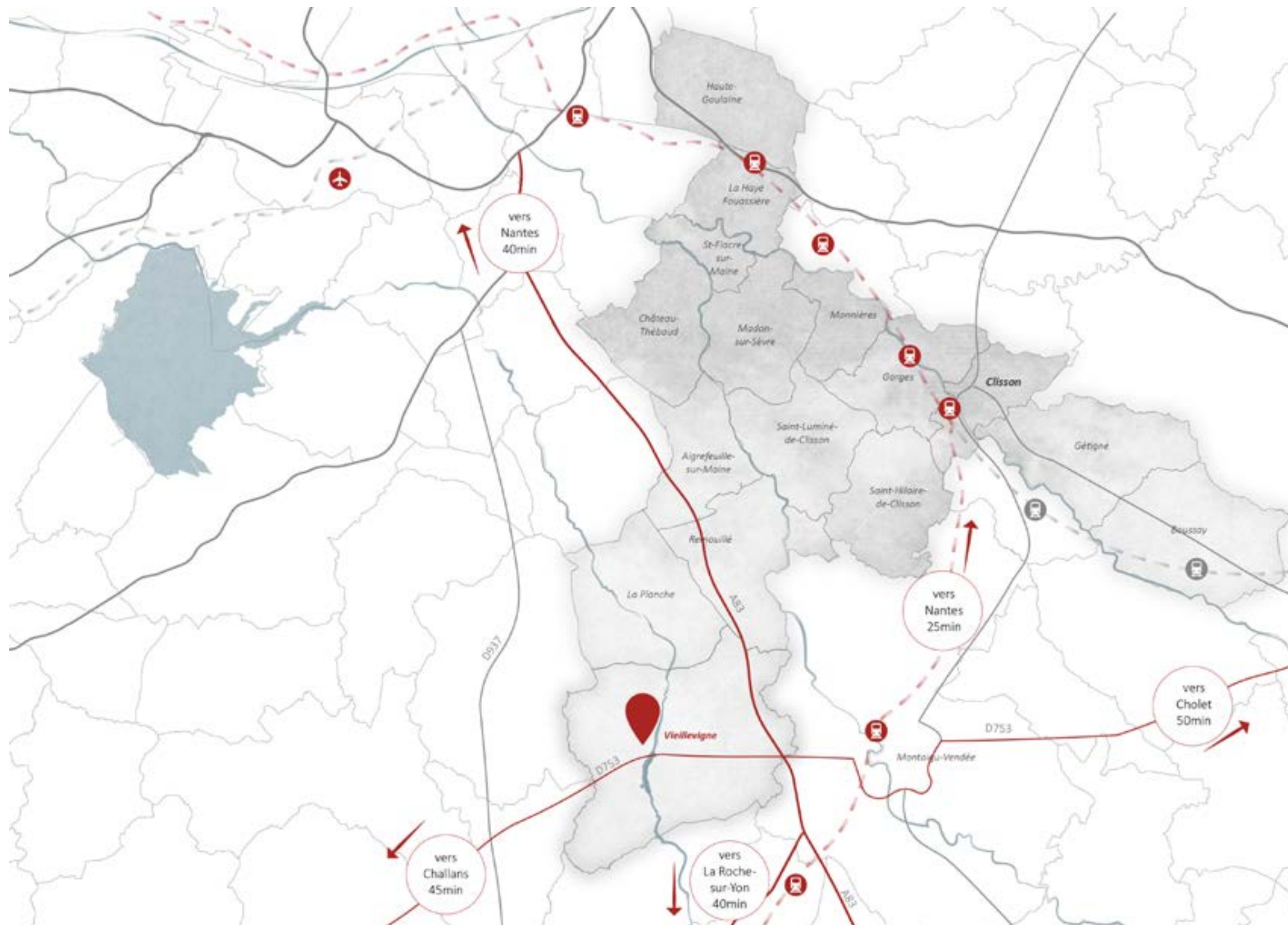
Située dans le département de la Loire-Atlantique, la commune de Vieillevigne appartient à la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo qui est née de la fusion des Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson en 2017. La communauté d'Agglomération présente une superficie de 309,6 km².

Composée de 16 communes, la Communauté d'Agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo s'étend du sud de la métropole à la frontière vendéenne. Elle représente 56 135 habitants en 2019.



La commune de Vieillevigne

La commune de Vieillevigne est située au sud du département de la Loire-Atlantique, à 9 kilomètres à l'Ouest de Montaigu, 30 kilomètres au sud de la métropole nantaise et à 35 kilomètres au Nord de La Roche-sur-Yon. La commune est traversée dans sa partie Est par l'autoroute reliant Nantes à Niort (A83) et dans son centre par la route départementale 753 reliant Cholet à Saint-Jean-de-Monts.



La commune présente une superficie totale de 5 176 hectares.

Elle se définit comme une petite ville rurale située au bord de l'Ognon avec une identité agricole forte et assumée tout en profitant d'une situation attractive grâce à sa localisation proche de la métropole nantaise.

Population

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20230526-DUP-2023-094_URB-DUP
Date de télétransmission : 00/06/2023
Date de réception préfecture : 00/06/2023

Vieilleville compte 4 010 habitants en 2019. Elle voit sa population en constante légère augmentation depuis la fin des années 70 avec un taux d'évolution de sa population entre 1968 et 2015, de +37% soit 1 072 habitants supplémentaires en 47 ans. Cependant, cette dernière décennie, la croissance démographique s'est ralentie avec l'augmentation de la rareté du foncier rendant la production de logement moins importante.

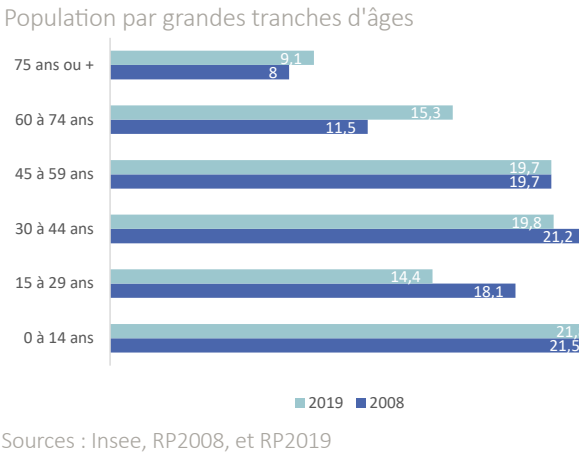
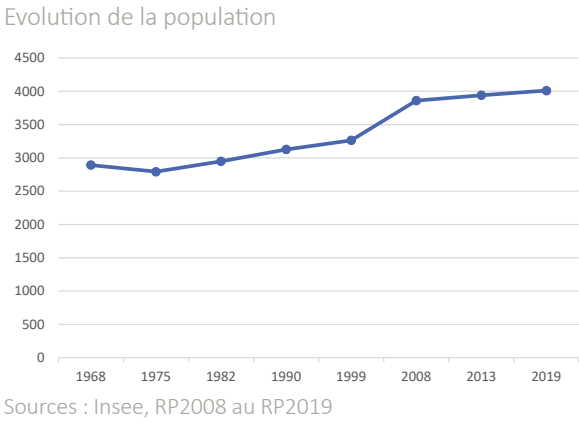
La population est majoritairement jeune. Elle est composée majoritairement d'enfants entre 0 à 14 ans et d'actifs en milieu et fin de carrière professionnelle (situés entre 30 à 59 ans). On constate une population de plus en plus vieillissante par rapport à 2008. C'est pourquoi, le territoire tend à faire évoluer sa population en accueillant et attirant de nouvelles populations notamment plus jeunes, en renforçant la mixité sociale et intergénérationnelle et en anticipant le vieillissement de sa population.

Le SCOT du Vignoble Nantais prévoit une population à horizon 2034 proche de 5 100 habitants soit une croissance démographique moyenne de 1,3% par an, représentant un gain d'environ 890 habitants sur les quinze prochaines années.

En terme d'emploi, la commune est particulièrement active, elle compte 74,3% de sa population qui exerce une activité (64,2% à l'échelle nationale). La proximité avec la métropole nantaise est un atout pour la commune qui permet d'attirer une population de cadres supérieurs à la recherche d'un cadre de vie plus qualitatif.

Parc de logement

Le rythme de production de logement a ralenti depuis 2012 sur la commune. En moyenne, entre 2005 et 2014 la production était de 18 logements/an tandis qu'il est de 16,2 logements/an entre 2015 et 2019. Pour autant, Vieilleville est identifié par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais comme une "centralité d'équilibre d'avenir", c'est-à-dire, un territoire "appelé à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques en lien avec les transports ou infrastructures potentiellement support de transport". Dans ce sens, Le SCOT prévoit pour la commune, un objectif de production de logements de 504 logements à produire à horizon 2025-2030.



Une population croissante mais vieillissante.
Un réel besoin de renouveler sa population par l'accueil de jeunes actifs.

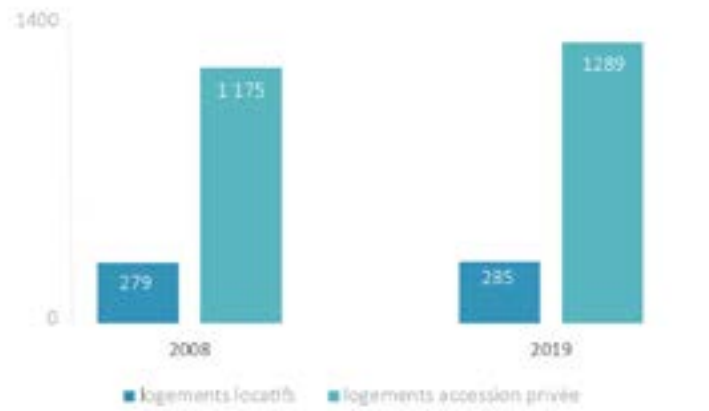
Le parc de logement est peu diversifié, l'essentiel étant du logement de type maison individuelle. Seulement 59 logements en 2019 sur les 1 552 logements sont des appartements tandis que la production de maisons individuelles est en augmentation depuis 2008.

Les ménages vieillevignois sont particulièrement stables sur le territoire. 76% des ménages sont installés sur la commune depuis plus de 5 ans (63% à l'échelle du département). La part des logements vacants est en augmentation et représente 5,3% en 2015, sur l'ensemble du parc de la commune mais ce taux reste relativement bas en comparaison avec le taux observé sur le département (5,8%).

La part du locatif dans la commune est peu présente même si elle tend à augmenter très faiblement contrairement à l'accession privée qui est très présente et en augmentation. On compte 279 logements locatifs en 2008 contre 285 en 2019 tandis que les logements en accession privée sont de 1 175 en 2008 et de 1 289 en 2019.

Afin de répondre au manque de diversité des logements, le PLUi fixe les objectifs suivants :

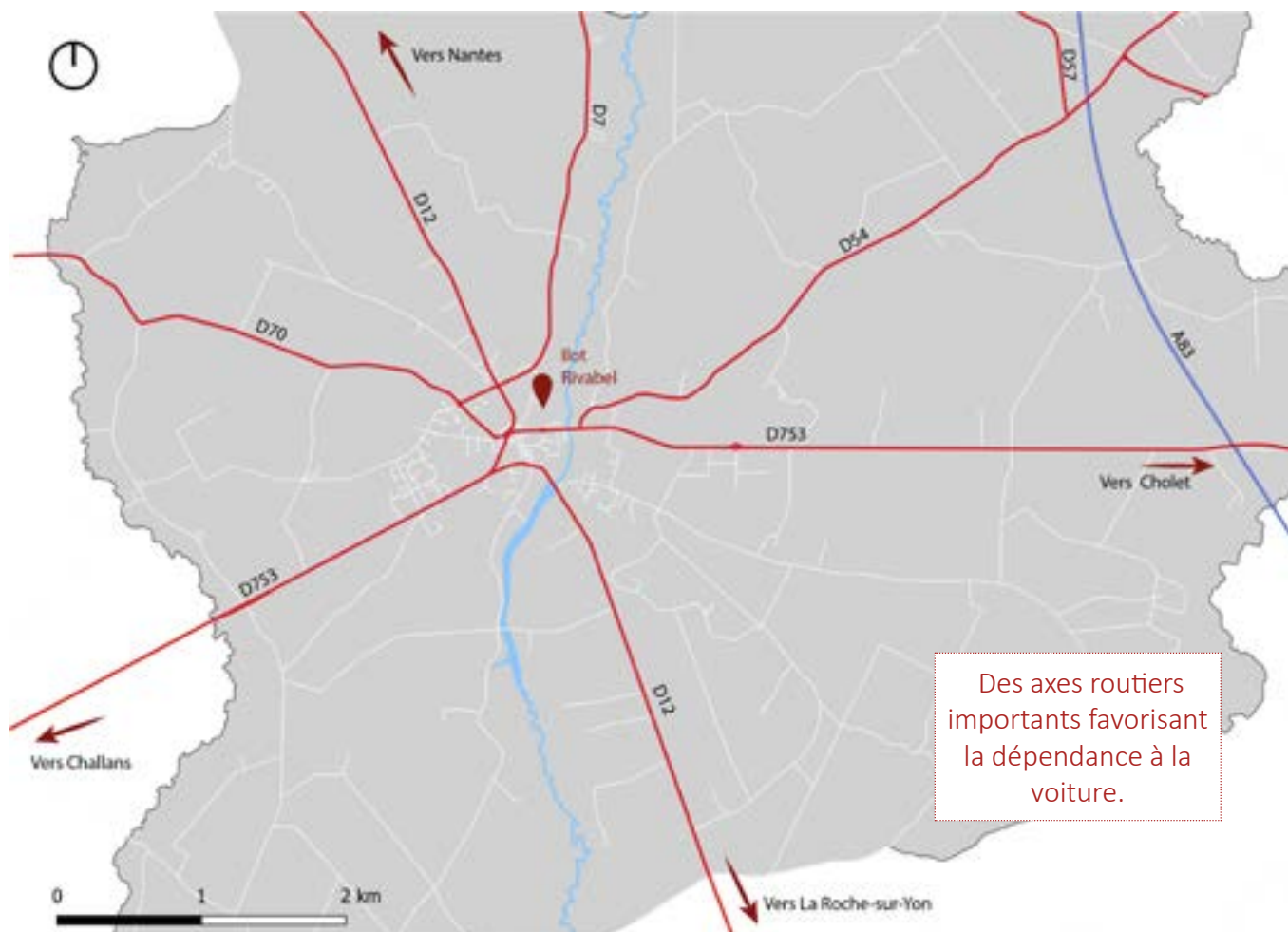
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Développement de nouvelles formes urbaines
- Améliorer l'offre de logement social et faciliter le parcours résidentiel sur le territoire



Sources : Insee, RP exploitation principale,

Un parc de logement très peu diversifié qui ne permet pas de répondre aux besoins d'une nouvelle population notamment de jeunes actifs.

Le centre-ville de la commune est desservi par différents axes routiers départementaux tel que la RD753 qui traverse le centre du territoire d'est en ouest et la D12 du nord au sud.



L'axe D753 classé dans le réseau structurant du schéma routier départemental, dessert directement le site Rivabel. C'est la principale desserte du futur projet d'aménagement. Il permet de rejoindre des axes de desserte plus locale.

Les déplacements sur la commune sont assurés essentiellement en voiture en raison notamment du bassin d'emplois principal situé dans l'agglomération nantaise et de l'A83 qui dessert la commune à l'est selon un axe nord-sud. La voiture représente presque 88% des déplacements domicile-travail des habitants de Vieillevigne (INSEE, 2019).

L'utilisation des modes doux sur la commune est très faible, cela représente 6% des déplacements domicile-travail mais cette utilisation est similaire à celle sur l'intercommunalité (5,4%). Cela s'explique par des distances domicile-travail importantes et par un schéma de voie verte discontinue ne facilitant pas les déplacements doux. En effet, les liaisons douces sont inégalement réparties au sein de la commune et ne permettent pas des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.

La commune vise donc le développement et la valorisation du maillage des liaisons douces ainsi que la sécurisation des accès et des

déplacements dans le centre-ville pour les piétons.

L'aménagement d'une liaison douce permettant la continuité du tronçon existant sur la RD753 ainsi qu'une liaison longeant l'Ognon pour rejoindre le Lac des Vallées permettrait de répondre aux objectifs de la commune en matière de mobilité.

Éléments paysagers

La commune de Vieillevigne s'inscrit sur le bassin versant du lac de GrandLieu par l'intermédiaire de deux sous-bassins : l'Ognon et l'Issoire ainsi que sur le bassin versant de la Maine via le ruisseau du Blaison, à la limite est du territoire communal. Le territoire est marqué par de nombreux cours d'eau et zones humides.

L'ognon traverse le territoire du nord au sud jusqu'au "Lac des vallées" situé au sud de l'agglomération. Cet aménagement a été réalisé dans les années 1980 pour réguler et gérer les crues. Aujourd'hui c'est un espace naturel récréatif.

Vieillevigne s'intègre dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne (Logne, Boulogne, Ognon et Grand Lieu) qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et encourage l'adaptation au changement climatique en matière de gestion de l'eau. Dans sa partie est, la commune s'étend dans le périmètre du SAGE de la Sèvre Nantaise. Le territoire est drainé par un réseau hydrographique dense avec un ensemble de petits ruisseaux.

L'occupation du sol est à dominante agricole (prairies, terres arables, systèmes culturaux et parcellaires complexes). On compte très peu de forêts et de milieux à végétation arbustive sur la commune.

La commune compte un linéaire de 228 000 ml de haies se situant majoritairement en bordure des cours d'eau principaux (Blaison, Ognon et Issoire), en bordure de routes, autour des zones bâties, au niveau des vallées et autour des plans d'eau et zones humides. Les haies bocagères possèdent un rôle paysager, écologique et hydraulique important. De plus elles accompagnent les chemins de randonnées traversant la commune.



L'îlot Rivabel, un potentiel foncier important

Le projet objet du présent dossier simplifié d'enquête de déclaration d'utilité publique vise la maîtrise foncière de l'ancienne usine Rivabel.



Un positionnement stratégique à la frontière de plusieurs paysages



Ilot Rivabel Centre-bourg historique Rivière de l'Ognon

L'îlot Rivabel est stratégiquement situé : à proximité immédiate du centre-bourg, en entrée de ville sur l'axe routier structurant (D753) et au bord d'un élément naturel de la commune, la rivière de l'Ognon. Le site avoisine un tissu urbain historique de centre-bourg au sud-ouest, un tissu pavillonnaire en extension du centre-bourg au nord-ouest ainsi que des espaces naturels et agricoles à l'est et au sud.



1 tissu historique

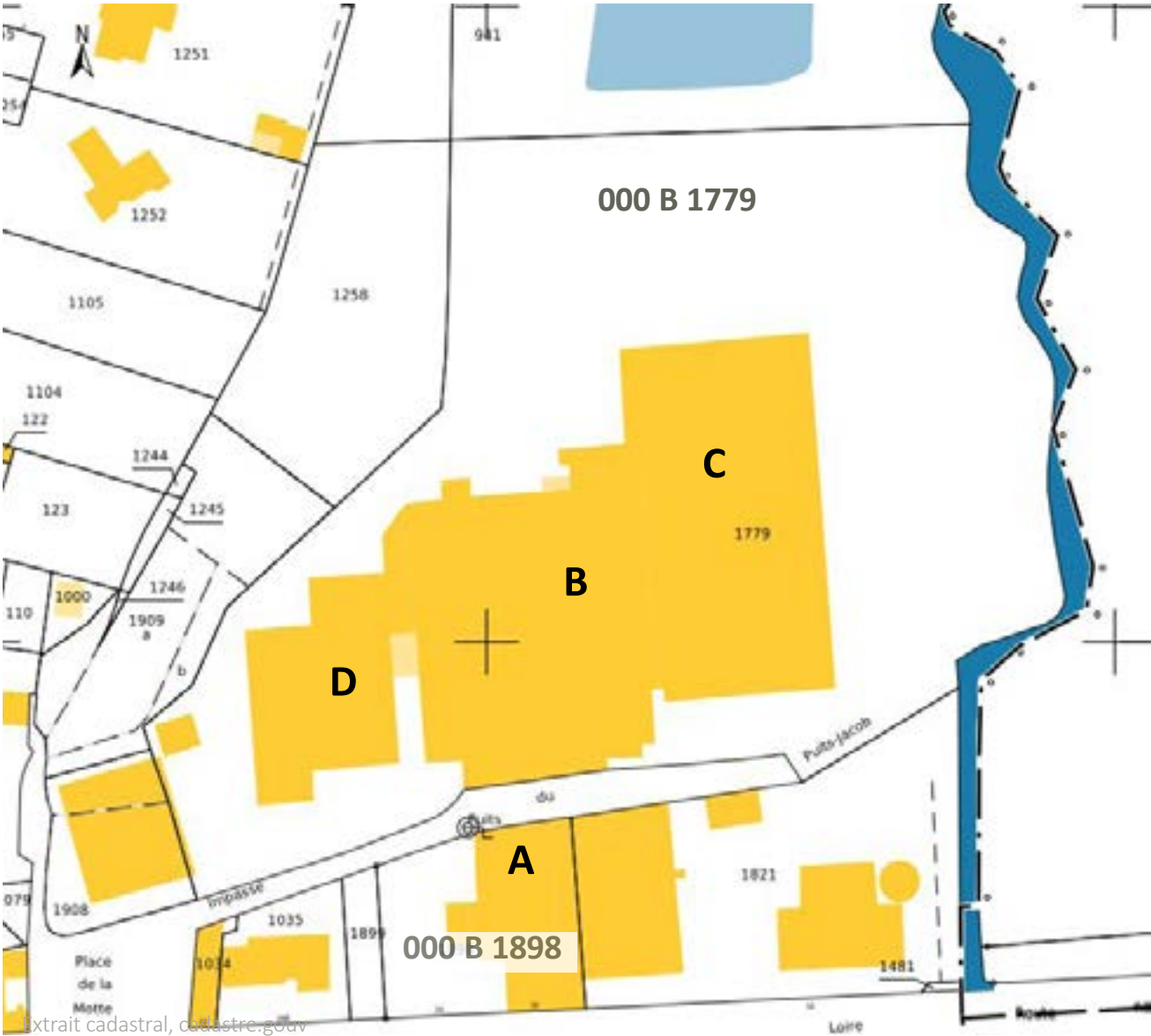


2 tissu pavillonnaire



3 paysage naturel, Lac des vallées

L'îlot Rivabel concerne les parcelles 000 B 1779 et 000 B 1898 composées de différents bâtiments que l'on nommera A, B, C et D dans ce présent dossier.

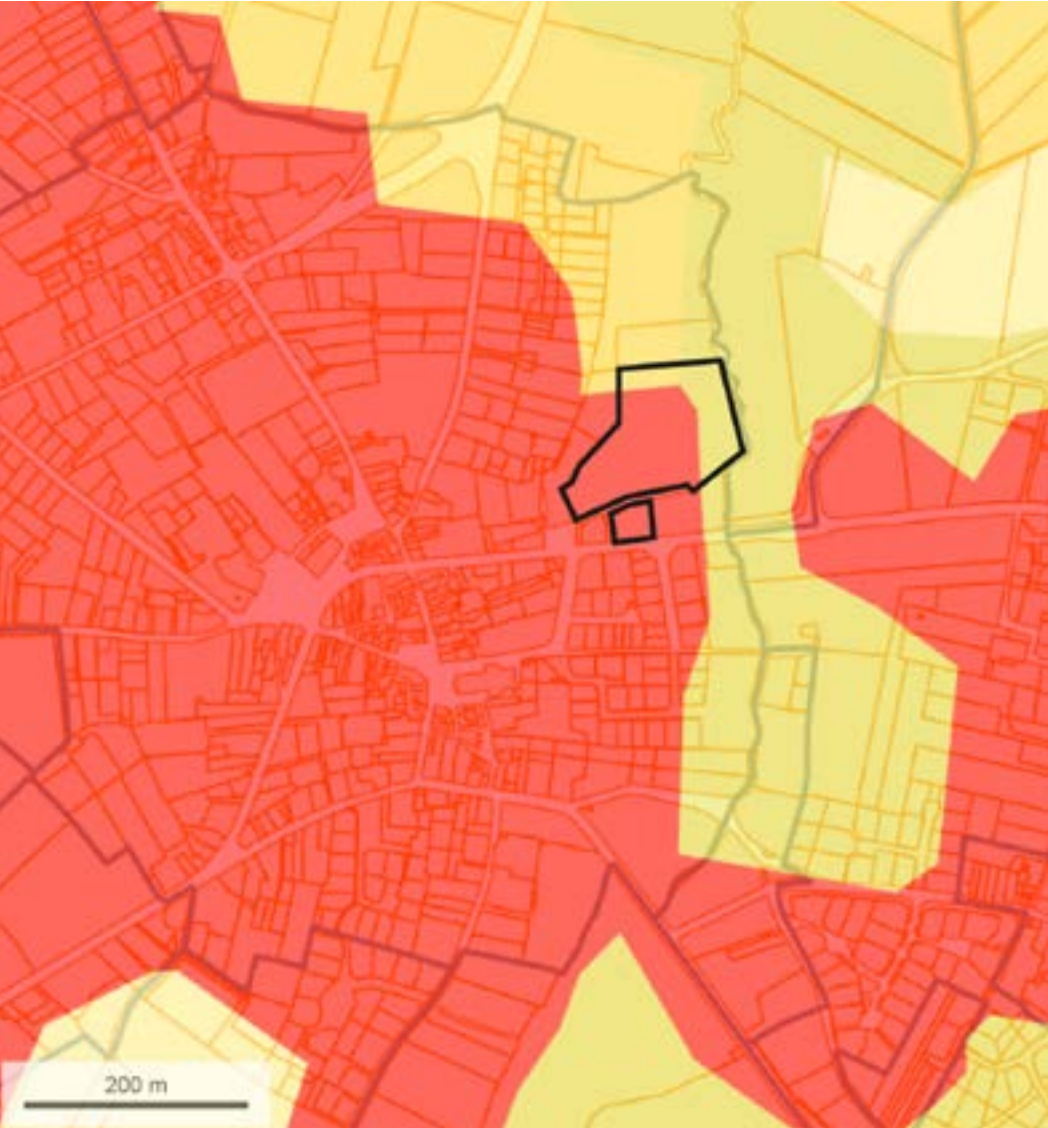


La parcelle 000 B 1779, située Impasse du Puits Jacob, d'une superficie de 17 442 m² a une emprise au sol bâtie d'environ 5 245 m². L'ensemble bâti est composé d'un atelier de 2 500 m² de surface utile, d'un entrepôt de 2 500 m² avec un bâti adjacent de bureaux de 162 m².

La parcelle 000 B 1898, située 28/30 Avenue du Val de LOire, d'une superficie de 1 356m² a une emprise au sol bâtie de 530 m². Le bâtiment de cette parcelle dénommé "la Tour" est composé de divers ateliers, entrepôts d'environ 700 m².

Soit une superficie totale de 18 798 m² pour une emprise bâtie d'environ 5 775 m², en état de friche depuis plusieurs années.

L'occupation du sol de l'ancienne usine Rivabel est qualifiée en grande partie d'un "tissu urbain discontinu" comme pour le centre-bourg de l'agglomération ainsi que par "des prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole" le long de l'ognon ainsi que par "des systèmes culturaux et parcellaires complexes" en limite nord du site. (cf. données Corine Land Cover).



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Un état de dégradation de la friche qui impacte l'image d'entrée de ville

Les bâtiments des parcelles concernées par le présent dossier, sont désaffectés et dégradés.

Innocupé depuis le début des années 2000, le bâtiment A qui donne sur l'avenue du Val de Loire peut être qualifié de "verruie urbaine". Son état de dégradation est important, à l'image d'une friche urbaine. C'est pourquoi, sa position en entrée de ville, visible depuis l'un des axes principaux de la commune, inquiète et questionne sur l'image que cela peut renvoyer pour l'agglomération.

L'ensemble bâti B sur la parcelle 000 B 1779, est encore occupé très partiellement par un cabinet médical. Un garage automobile occupe une partie du reste du bâtiment.

En ce qui concerne le bâtiment C ,de la même parcelle, environ 1000 m² sont destinés à une activité d'archivage.

Le bâtiment D sur la parcelle 000 B 1779, qui figure encore au cadastre, a été démoli. La dalle béton est encore présente sur le site.



Arrière du site, haie végétale



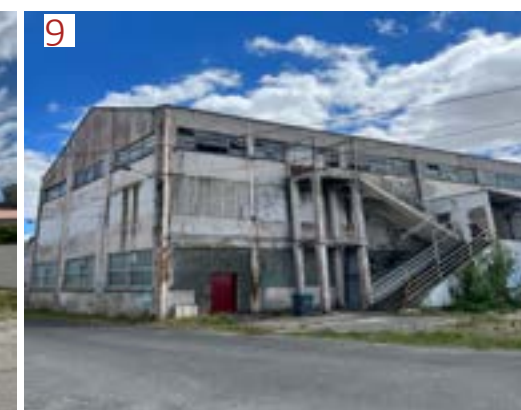
Occupation passée par un garage automobile.



Dalle béton du bâtiment démolì, occupé par du stationnement d'autocars.



Cabinet médical



Bâtiments désaffectés et non occupés



Bâtiment dédié à l'activité de stockage/archivage



Bâtiment désaffecté en front de l'avenue D753



Locaux vacants, ancien fleuriste



Usine qui jouxte le site, délocalisation à venir



Une friche industrielle bordée par un patrimoine routière mais peu intégrante des modes doux et du paysage naturel

Accusé de réception en préfecture
04/06/2023 09:00:00
Date de réception : 00/06/2023

L'îlot Rivabel est situé en entrée de ville, à moins de 300m du cimetière où se situe le panneau d'entrée de ville.

Ce secteur est bordé :

- au nord par des espaces agricoles et naturels
- au sud par l'axe D753
- à l'est par la Vallée de l'Ognon
- à l'Ouest par un secteur pavillonnaire en développement puis le centre-bourg

Ce secteur bénéficie d'une bonne accessibilité puisqu'il est desservi directement par la départementale D753, avenue du Val de Loire. Cet axe est très fréquenté et permet de relier Cholet à Saint-Jean-de-Monts.

Cette desserte donne des perspectives pour former une façade urbaine.



Entrée de ville depuis la D753



Friche de l'îlot Rivabel depuis la D753

De plus, les deux parcelles concernées par le présent dossier, sont séparées par une voirie communale aujourd'hui en impasse qui permet de desservir le bâtiment dédié aux archives. Cette voirie conduit également jusqu'à l'Ognon mais aucun accès n'est aujourd'hui aménagé pour accéder à la rivière. De même, il n'y a pas de continuités piétonnes ni cyclables au sein du périmètre. L'aménagement doux le plus proche est le circuit du "Lac des Vallées".



Voie communale conduisant à l'Ognon

Une friche industrielle bordée par un patrimoine naturel

Le site dans sa quasi-totalité est déjà artificialisé et occupé par des bâtiments et un revêtement imperméable pour du stationnement ou de la voirie.

Très peu de végétation est présente. On en compte aux pieds des bâtiments, à l'arrière du site sur les zones non bâties délaissées ainsi qu'en limite de zonage à l'est et au nord. Celle-ci pousse de manière sauvage.

L'usine Rivabel, ancienne usine de fabrication de chaussures fermée depuis plus de 20 ans, est un site déclassé au titre des ICPE (UD 44 DREAL). Il est aujourd'hui identifié comme "ancien site industriel" (CASIAS - Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services). Il est à noter qu'aucune investigation n'a été réalisée lors de la cessation d'activités. Des études de sols et des diagnostics de pollution seront donc à prévoir pour le futur aménageur afin d'attester de la compatibilité des terrains si changement d'usage (dispositions L. 556-1 et suivants du code de l'environnement). La collectivité a souhaité avoir connaissance de l'état de pollution des sols et des bâtiment et a donc demandé une estimation pour un désamiantage et une démolition mécanique (Annexe 4 - Estimation travaux désamiantage et démolition).

L'ancienne usine Rivabel est bordée à l'est par la rivière de l'Ognon et des espaces naturels et agricoles. Une végétation constituée d'une haie bocagère ancienne, pousse en limite de secteur, le long de la vallée de l'ognon. La rivière qui longe du nord au sud le site possède des caractéristiques environnementales qu'il conviendra d'identifier pour les prendre en compte dans le projet d'aménagement. L'ognon constitue un corridor écologique présentant des espèces faunistiques patrimoniales telles que la Loutre d'Europe. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique des Pays de la Loire (SRCE) classe la rivière de l'Ognon en tant que réservoir de biodiversité dans la catégorie "sous trame aquatique" et comme corridor écologique "potentiel" dont l'emprise doit être affinée localement. **Il conviendra de préserver et de valoriser la trame bleue**

La rivière de l'Ognon matérialise une coupure urbaine entre le centre-bourg et le quartier résidentiel de l'Hommetière situé à l'Est du site. Cette vallée est classée comme un réservoir de biodiversité dont le fonctionnement écologique peut être perturbé par des éléments structurants artificiels. Des obstacles à l'écoulement des eaux sont localisés le long de la rivière, appelés "fragmentations ponctuelles". Aussi, la RD753 qui longe le site est défini comme un éléments de fragmentation écologique.

La vallée de l'ognon n'est aujourd'hui pas visible ni accessible depuis l'ancienne usine. Une mise en valeur écologique et paysagère sera un élément de programmation du secteur.



Photographie aérienne 1950-1965- géoportail

Un inventaire des zones humides réalisé en septembre 2011 a recensé 8 zones à enjeux pour la qualité, la quantité des eaux et la biodiversité. La Vallée de l'ognon possède les caractéristiques suivantes :

Fonctions et valeurs majeures	Atouts	Points négatifs
Hydraulique Epuratoire Biologique Valeur économique et récréative	Présence d'un cours d'eau, zone d'expansion de crue et soutien d'étiage, épuration naturelle Bocage et réseau de mares Continuité écologique (cours d'eau/bocage)	Mise en culture Rongeurs aquatiques nuisibles

Cf. PLU Vieilleville- Rapport de présentation

Le site présente donc des caractéristiques environnementales et paysagères intéressantes notamment pour la mise en valeur des corridors écologiques et la création de continuités douces.

Aussi, le site offre des perspectives visuelles intéressantes sur le patrimoine bâti repéré par la DRAC tel que l'Eglise Notre-Dame située dans le centre-bourg. Ces perspectives seront à préserver et à valoriser.



Vue sur l'église Notre-Dame depuis l'Ilôt Rivabel

Le secteur du Puits Jacob qui tend à évoluer

L'ancienne usine Rivabel jouxte le secteur 2AUm nommé "Puits Jacob" dont la programmation est décrite dans l'OAP du même nom. Ce secteur vise la création d'un quartier à vocation d'habitats mixtes d'une densité de 20 logements par hectare.

A terme, le renouvellement de l'Ilôt Rivabel, devra assurer l'interface et la connexion avec ce nouveau quartier. Entre ces deux secteurs, est implanté le réseau d'assainissement du futur lotissement de l'OAP du Puits Jacob.



OAP - PLU Vieilleville

Ilôt Rivabel

La Place de la Motte, située en entrée de site est actuellement peu structurée et peu fonctionnelle. Cet espace est identifié dans le schéma directeur d'aménagement comme un potentiel de transformation.

Il s'agira à terme, de lui donner une véritable valeur d'espace public, en entrée de bourg. Ainsi, la valorisation des parcelles voisines deviendra nécessaire dans un projet d'aménagement d'ensemble du secteur du Puits Jacob.



Place de la Motte

L'entrée de bourg est aujourd'hui peu qualitative et attractive. On compte des locaux vacants situés en front de la D753 et à proximité de la friche Rivabel. Cette vacance peut être expliquée par l'environnement formé par la friche qui n'est pas propice à l'attractivité.



Une programmation à affiner

Le site de l'ancienne usine Rivabel présente donc des atouts majeurs tels que sa proximité avec le centre-bourg, son potentiel mutable important, un maillage viaire structurant déjà présent et des qualités paysagères à l'Est.

Cependant, son état de dégradation affecte l'image d'entrée de ville et ne favorise pas l'attractivité et le développement de l'ensemble du secteur du Puits Jacob.

D'après le diagnostic du schéma directeur d'aménagement, élaboré en janvier 2022, le site est défini comme une polarité portant les enjeux suivants :

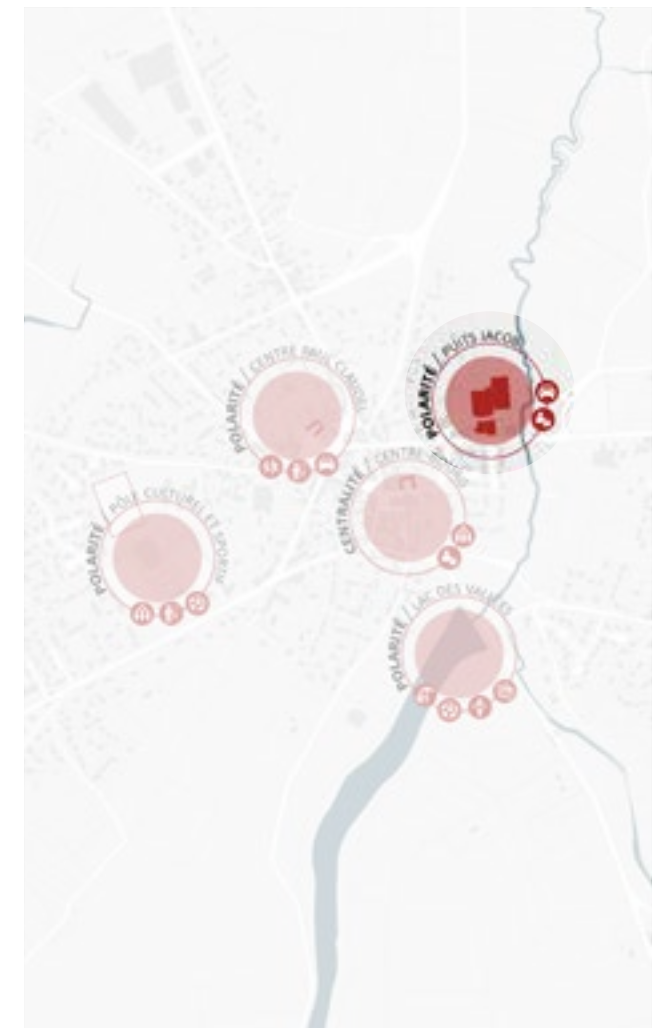
- se positionner sur la conservation ou la démolition de la friche et par conséquent sa dépollution ;
- affirmer une polarité d'entrée de bourg avec une programmation mixte et un pôle de stationnement ;
- offrir de nouveaux services et commerces aux habitants en limitant l'impact sur l'attractivité du centre-bourg ;
- reconnecter l'îlot avec la Vallée de l'Ognon et lui offrir une valeur paysagère ;
- structurer et aménager la place de la Motte et valoriser l'entrée de bourg ;
- compléter l'offre de stationnement en entrée de bourg pour faciliter les déplacements doux vers le centre.

La friche Rivabel représente une opportunité pour accueillir une offre nouvelle de logements répondant aux besoins de la commune.

Egalement, l'enjeu est l'accueil d'activités économiques pour intensifier l'attractivité de l'entrée de bourg, sans compromettre le développement du bourg et son rôle de centralité, situé à quelques minutes à pied.

Aussi, la friche Rivabel et la place de la motte représentent un potentiel de stationnement en entrée de bourg. L'emplacement du site et sa surface permettent d'imaginer la création d'un parc de stationnement pour limiter le stationnement dans le bourg et favoriser l'utilisation des mobilités douces pour les déplacements de proximité.

De nombreuses possibilités sont ainsi offertes pour ce site de par sa localisation et son potentiel de mutabilité. Le Plan Guide Opérationnel actuellement en cours d'élaboration permettra de définir plus précisément les ambitions communales et la programmation pour ce site.



3. **SCOT du vignoble nantais au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur**

Le SCOT du vignoble nantais

La commune fait partie du périmètre du SCOT du Vignoble Nantais approuvé en juin 2015.

Les orientations poursuivies par le SCOT sont les suivantes :

- Penser l'économie de façon globale en proposant des parcs d'activités variés, complémentaires et de qualité permettant un parcours "résidentiel" évolutif pour les entreprises déjà installées ou souhaitant s'implanter.
- Valoriser le territoire grâce à son patrimoine environnemental et humain par la préservation des richesses écologiques, la valorisation des paysages agricoles et naturels, le développement du potentiel touristique du territoire et en tenant compte de la fragilité des ressources naturelles.
- Organiser le développement des villes, bourgs et villages en privilégiant une organisation territoriale solidaire, en préservant la dynamique des centres-bourgs et villages et en requestionnant les nouvelles formes de mobilité.

Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs qui vise 5 axes :

- Axe 1 : Préserver les ressources environnementales du territoire
- Axe 2 : S'organiser autour de pôles de centralités supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais
- Axe 3 : Donner à l'agriculture la visibilité pour renforcer son rôle économique et patrimonial majeur
- Axe 4 : Valoriser et renforcer la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais
- Axe 5 : Soutenir le développement d'un système économique dynamique

Le SCoT identifie le bourg de Vieillevigne comme une "centralité d'équilibre d'avenir", c'est-à-dire, un territoire appelé à développer significativement ses fonctions résidentielles et économiques en lien avec les transports ou infrastructures potentiellement support de transport. A ce titre, Le SCoT définit un objectifs de production de logement de 504 logements à horizon 2025-2030. De plus, le SCOT fixe la consommation maximale d'espace au-delà de l'enveloppe urbaine à 18 hectares pour la commune de Vieillevigne sur les 10 prochaines années. En matière de réduction de la consommation d'espace, le SCoT prévoit donc une maîtrise au travers d'un développement prioritaire à l'intérieur des enveloppes urbaines et par la mise en œuvre de principes d'aménagement et de morphologies permettant de limiter les extensions de l'urbanisation.

La constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Rivabel est donc en cohérence avec les orientations du SCOT du Vignoble Nantais à savoir limiter l'étalement urbain par des opérations de densification et favoriser l'attractivité des centres-bourgs.

Le Plan local d'urbanisme de Vieillevigne

Le PLU de la Commune de Vieillevigne a été approuvé le 9 janvier 2020.

Le projet de la commune s'articule autour de 5 axes :

- Inscrire le développement urbain sur un centre dynamique et agréable à vivre
- Prévoir les équipements et services nécessaires à une ville de plus de 5 000 habitants
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises
- Assurer un développement harmonieux et durable du territoire
- Faire des déplacements en enjeu stratégique

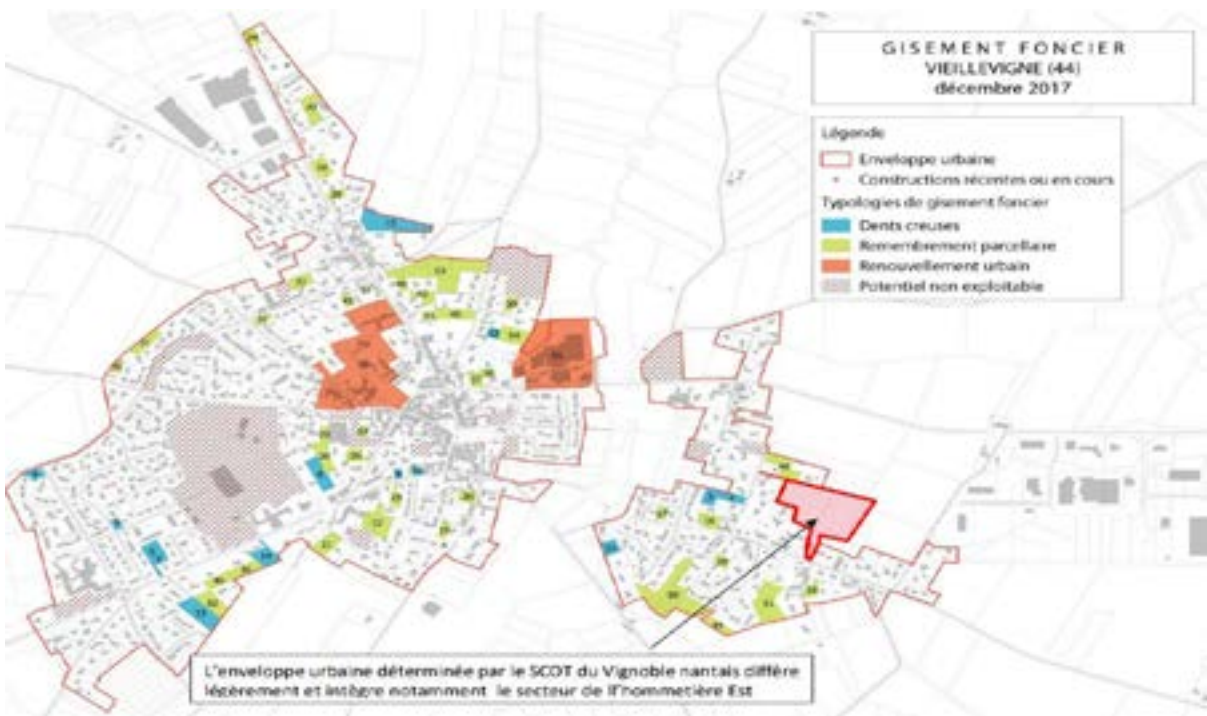
En matière de développement urbain, le projet communal se décline en deux orientations suivantes :

- la restructuration et la densification d'espaces déjà urbanisés ;
- l'urbanisation futures située dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante.

Il est également souhaité de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel à travers une typologie de logement varié et le développement des services et équipements dans l'enveloppe urbaine.

Afin de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, plusieurs opérations de densification sont visées dont notamment l'îlot Rivabel. Le PADD vise la réduction de la consommation foncière du territoire par l'utilisation des gisements fonciers au sein des enveloppes urbaines et le travail sur la densité des futures opérations. La consommation foncière est estimée à environ 1,8 ha/an sur les 10 dernières années dont presque 74% était à vocation d'habitat. Ainsi, 32% des logements nouveaux sur le territoire devront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine à travers la mobilisation des gisements fonciers inventoriés dont notamment l'îlot Rivabel. Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront sur les 15 prochaines années à 15 ha et s'inscriront en continuité immédiate des enveloppes urbaines du centre. (Soit 1 ha/an sur 15 ans).

L'îlot Rivabel est identifié au sein du PLU comme un gisement foncier (n°55) à vocation de renouvellement urbain. **La requalification de l'ancienne usine Rivabel peut ainsi permettre de répondre aux besoins de la commune en matière de logement, de mixité, d'activités économiques et de mobilité.**



Inventaire des gisements fonciers - PLU Vieillevigne

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20230526-DER2023-094-URB-DER
Date de télétransmission : 00/06/2023
Date de réception préfecture : 00/06/2023

Aussi, le site Rivabel est en lien avec le réseau hydrographique et identifiés dans le PLU. C'est le cas pour la vallée de l'Ognon.

En matière de déplacement, la création d'un maillage doux entre les quartiers est encouragée et notamment vers les points stratégiques et dynamiques du bourg ainsi qu'en direction des circuits de promenades. Le renforcement du circuit des liaisons douces est projeté. C'est le cas notamment pour le ruisseau de l'Ognon qui devra maintenir son espace de respirations et faciliter par des aménagements, la traversée des modes doux du bourg aux quartiers de l'Hommetière.

De plus, le site est située à la convergence de 4 voies douces en projet que le projet d'aménagement permettra de connecter : la voie douce vers l'est (vers voie cyclable qui remonte vers la Planche), le futur cheminement doux vers le Lac des Vallées, la rue du Pré au Bois et la rue des Jardins menant au centre-bourg.

Aussi, la commune a mis en évidence une problématique de stationnement dans le centre-bourg dont l'enjeu est de le limiter dans le centre-bourg et de proposer des poches de stationnement à proximité en entrée de ville. Le site Rivabel est identifié comme un secteur pouvant répondre à ce besoin de part sa proximité, sa surface et son accès aux voies douces dont la rue des Jardins.

Une consommation foncière à limiter en privilégiant la densification des gisements foncier identifiés.

Une préservation des corridors écologiques favorisant la constitution d'un maillage doux jusqu'au bourg.

Le projet d'aménagement nécessitant l'acquisition foncière de l'ilôt Rivabel est en cohérence avec les orientations du PLU de Vieillevigne notamment en matière de développement urbain maîtrisé et de limitation de consommation foncière, de production de logement pour répondre aux besoins de la commune, de protection des espaces naturels ainsi que de développement de nouvelles formes de mobilités notamment pour relier le centre-bourg aux quartiers environnants.

4. Justification du caractère d'utilité publique

L'inscription dans une démarche de densification

Le caractère d'utilité publique de la maitrise foncière de l'îlot Rivabel s'inscrit dans une démarche de densification pour lutter contre la consommation foncière des espaces naturels et agricoles. Cette démarche communale est engagée, entre autre, pour répondre à loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui fixe l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050. Cet objectif doit se traduire par une réduction progressive des surfaces artificialisées. La loi Climat et résilience a fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit d'ici 2031.

Ainsi, pour continuer de répondre aux enjeux et besoins des territoires, les collectivités doivent initier une démarche de sobriété foncière et pour cela, mobiliser leurs fonciers déjà artificialisés et les présenter comme des potentiels fonciers pour leur projets d'aménagement.

C'est le cas pour l'îlot Rivabel qui profite de sa situation en entrée de ville et à proximité immédiate du centre-bourg ainsi que d'une surface intéressante pour porter un projet d'aménagement global. Le renouvellement de ce foncier pourrait permettre le développement des activités économiques et la production de logements aux typologies variées, sans impact sur la consommation foncière de la commune. **Cette démarche s'inscrit dans le recyclage urbain de la ville sur elle-même pour limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.**

Une réflexion sur la reconversion des friches portée depuis 2012

La commune de Vieillevigne a lancé en 2012, une réflexion sur l'aménagement de nouveaux quartiers sur trois sites en friche déjà artificialisés à savoir, le site de la Mairie, le site des Ardelières et le site Rivabel, objet du présent dossier. Les trois sites ne possèdent pas les mêmes caractéristiques (localisation, superficie et occupation actuelle). Le site de la Mairie se trouve en coeur de bourg, à l'arrière de la Mairie et le site des Ardelières se situe au sud-ouest de l'agglomération, en extension du centre-bourg. L'étude réalisée par la CAUE a permis de mettre en évidence les atouts du site de Rivabel tels que sa surface, son positionnement géographique, sa proximité aux services, commerces et équipements du centre-bourg ainsi qu'avec la Vallée de l'Ognon qui constitue un potentiel paysager et qualitatif important et qui est aujourd'hui inexploité. De plus, cette étude présente les bâtiments de l'ancienne usine Rivabel comme une contrainte pour l'urbanisation du secteur à court terme qui aujourd'hui, véhicule une image d'entrée de bourg négative. En effet, la friche est visible depuis l'espace public sur un axe principal. L'état de dégradation du bâti préoccupe la collectivité pour l'image négative et dévalorisante qu'elle peut renvoyer aux visiteurs, passants et habitants.

De plus, la commune s'engage dans la transformation de la friche Rivabel au travers de différents dispositifs. Elle a présenté un dossier fonds friches pour l'édition 2022, pour l'ancienne usine Rivabel. Ce dispositif du gouvernement a pour objectif de financer les opérations de recyclage des friches et de transformation de foncier déjà artificialisé.

La commune de Vieillevigne a également, sollicité le service public Urban Vitaliz qui est un outil de guide dans la réhabilitation et le recylcage des friches et permet de répondre aux questions et blocages des collectivités sur ces thématiques.

Les réflexions en cours sur les gisements fonciers dont notamment l'îlot Rivabel, sont également présentes dans le schéma directeur d'aménagement élaborés en janvier 2022 et qui sera suivi d'un Plan Guide Opérationnel. Une réflexion sur le site Rivabel, inscrit comme secteur à enjeux, sera conduite au sein de ce document.

La maîtrise foncière publique apparaît donc aujourd’hui indispensable pour les raisons suivantes :

- Répondre à la demande de logement grandissante à la fois en quantité et en diversité sans consommer des espaces non artificialisés et ainsi répondre aux objectifs fixés du ZAN ;
- Valoriser et requalifier l’image de ce site en entrée de bourg dont la façade peut être qualifiée de "verrue urbaine" ;
- Dépolluer un site anciennement classé en ICPE ;
- Répondre à la problématique de vacance de certains locaux commerciaux pour favoriser l’attractivité de l’entrée de bourg en proposant une offre complémentaire à celle du centre bourg et compatible avec l’habitat (ex : artisan, vente de producteurs, etc.) ;
- Limiter la place de la voiture dans le centre bourg par la création de poche de stationnement en entrée de ville et le développement du maillage doux : connexion facilitée avec la future voie douce menant directement au centre.

Les parcelles communales ne permettent pas d'envisager la réalisation de ce type de projet tant au niveau réglementaire qu'en termes de surfaces disponibles. A titre d'exemple, le gisement foncier correspondant à l'îlot Rivabel a une surface de 2,72 ha qui pourrait être mobilisée pour la création théorique de 54 logements. Les gisements fonciers n°14 et n°15, qui sont les uniques gisements appartenant à la commune, totalisent une surface de 0,78 ha pour un potentiel théorique de 14 logements (cf Inventaire des gisements fonciers / page 29). Il n'existe pas à ce jour d'autres gisements fonciers déjà artificialisés bénéficiant d'un positionnement géographique similaire et d'une surface foncière aussi favorable à une opération d'ensemble. A titre d'exemple, le potentiel théorique de production résidentielle de l'îlot Rivabel représente 20 % du potentiel théorique total de la commune.

Bilan coût avantages/inconvénients

Conformément à la théorie administrative du bilan coûts / avantages, « une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente » (Conseil d'Etat, arrêt du 2 octobre 2006). Le recours à la procédure d'expropriation constitue une atteinte à la propriété privée, mais elle est justifiée par la poursuite d'un projet d'utilité publique et elle sera compensée par une indemnité.

Les parcelles sont situées dans le périmètre soumis à un droit de préemption urbain. (Annexe 1- Périmètre DPU Vieilleville).

Des négociations amiables ont été engagées auprès du propriétaire des parcelles concernées. En l'absence d'accord amiable avec les propriétaires, le juge de l'expropriation fixera l'indemnité correspondante aux préjudices directs, matériels et certains résultant de l'expropriation (article L.322-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique)

- Encadrement cohérent, anticipé et raisonné de la production de logements, d'équipements et d'activités sur l'ensemble du territoire ;
- Réponse au vieillissement de la population par l'accueil d'une nouvelle population jeune et la production de logements à la typologie mixte et variée ;
- Limitation de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces naturels et agricoles en optimisant les fonciers artificialisés disponibles ;
- Mise en valeur d'un site dégradant l'image d'entrée de ville, par des exigences fortes sur le plan urbain, paysager et environnemental ;
- Limitation de la spéculation foncière ;
- Valorisation de la Vallée de l'Ognon, constituant une continuité paysagère et un élément de trame verte et bleue ;
- Connexion par le maillage doux des différentes échelles : agglomération, communale et centre-bourg ;
- Prise en compte des remarques et observations des habitants.



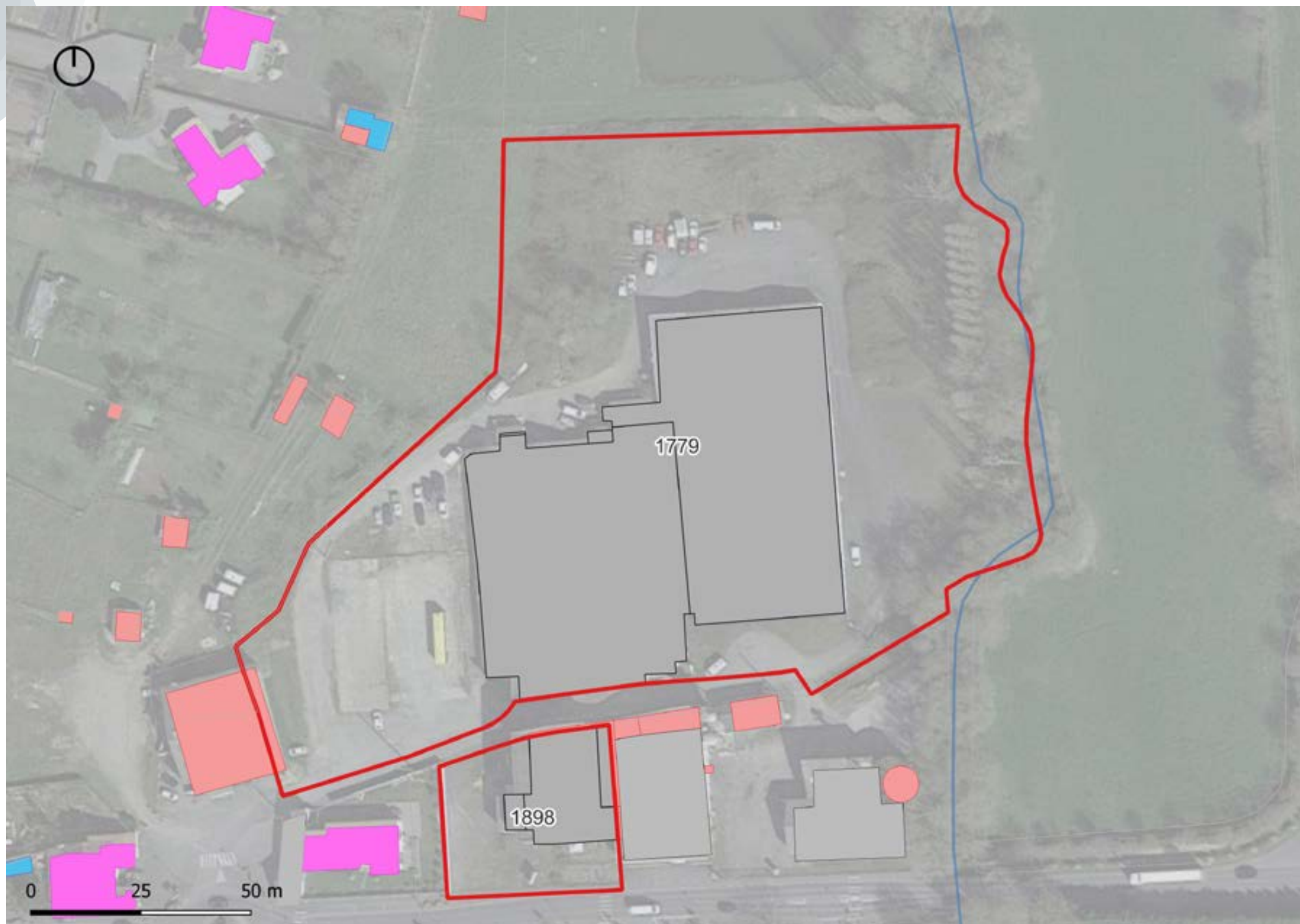
PIECE 2. PLAN DE SITUATION



 Ilot Rivabel

PIECE 3: PLAN PÉRIMÉTRAL DES IMMEUBLES A EXPROPRIER

-  Périmètre de la DUP
-  Industriel, agricole ou commercial
-  Résidentiel
-  Indifférencié
-  Annexe



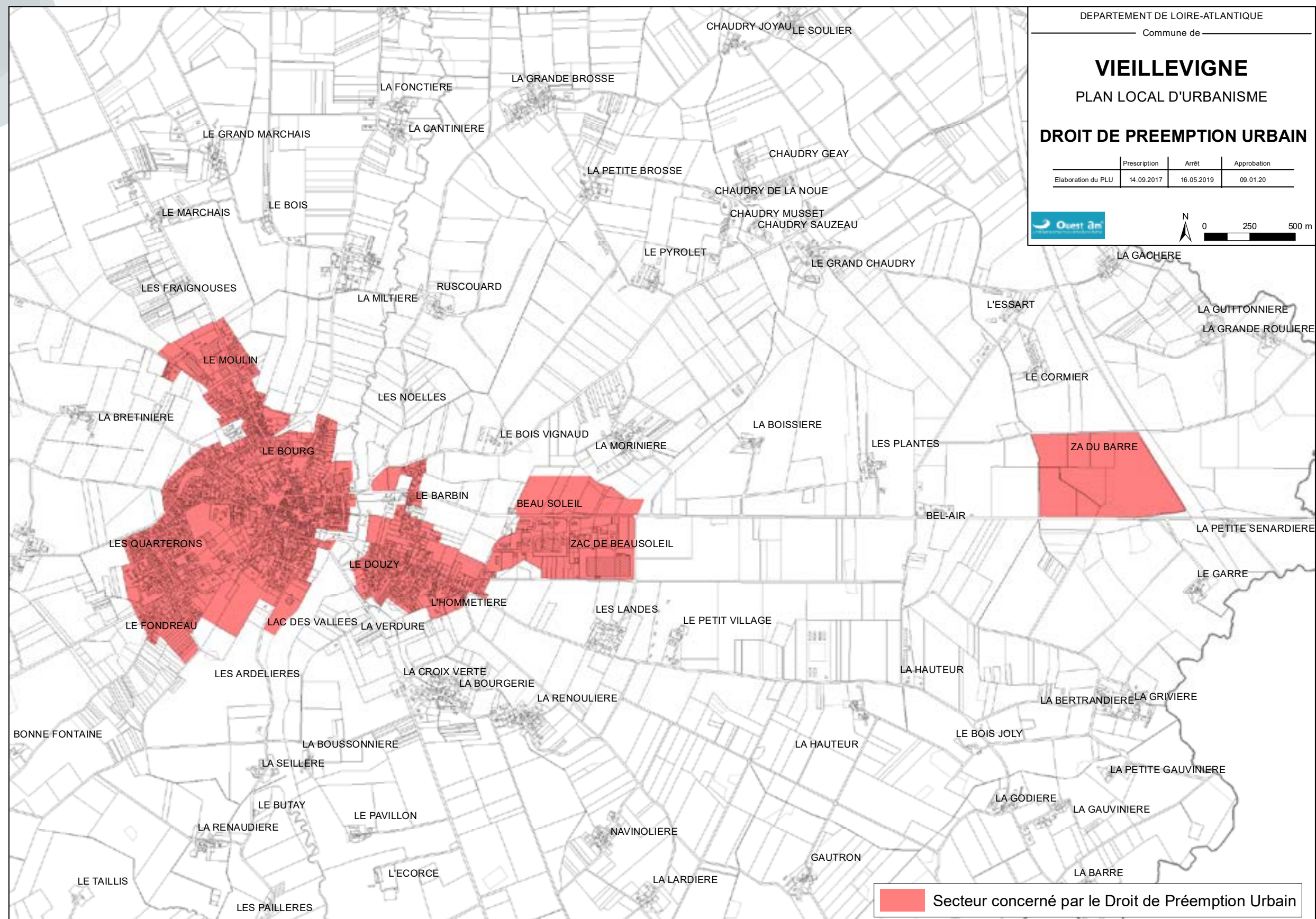
PIÈCE 4.

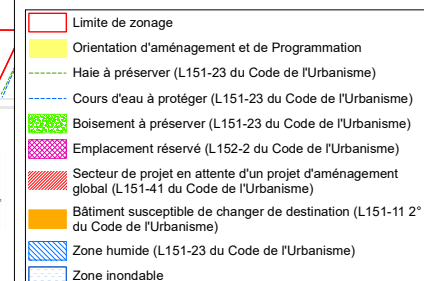
ESTIMATION
SOMMAIRE DES
ACQUISITIONS

Parcelle	Propriétaire actuel	Surface de la parcelle	Réserve foncière	Surface non acquise	Estimation France domaine HT	Estimation de la dépense HT
B 1779	SCI L'ATRIER DU VIEIL AITRE	17 442 m²	17 442 m²	0	14€/m²	244 188,00 €
B 1898	SCI L'ATRIER DU VIEIL AITRE	1 356 m²	1 356 m²	0	14€/m²	18 984,00 €
Total	SCI L'ATRIER DU VIEIL AITRE	18798 m²	18798 m²	0	14€/m²	263 172,00 €

La valeur vénale du bien est estimée à 14€ HT le m² (cf. annexe 3 - avis France Domaine). L'estimation sommaire des acquisitions des parcelles de l'ancienne usine de chaussures Rivabel en état de friche industrielle, d'une surface de 18 798 m², s'élève à 263 172 €. Le montant estimé par France Domaine ne prend pas en compte pas les surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et de risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols ni le coût de démolition.

ANNEXE 1. PÉRIMÈTRE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN VIEILLEVIGNE





liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	surface (m²)	Bénéficiaire
1	Création d'une liaison piéton / vélo entre le Chemin des Ardelières et la Vallée des Vallées	1460	Communauté
2	Aménagement du carrefour d'agglomération	138	Communauté
3	Avancée de l'Atlantique / Allée des Champs Fleuri / Rue du Pressoir	138	Communauté
3	Extension du cimetière	7788	Communauté
4	Création d'une liaison douce	240	Communauté
5	Requalification de la Vallée de l'Oignon	1380	Communauté
6	Rue Boileau-Azès zone IAU des Cabanis	340	Communauté
7	Restructuration urbaine d'un lot (réhabilitation de bâtiments, création de parking, aménagement d'une liaison douce, ...)	1405	Communauté
8	Création d'une liaison douce le long de l'Oignon	2525	Communauté
9	Elargissement de la voie communale-Navarinolère	238	Communauté
10	Création à la zone IAU de Barbin	320	Communauté
11	Création d'une liaison piéton / vélo entre la rue d'Aigrefeuille et la rue de la Mairie	510	Communauté

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de

VIEILLEVIGNE
PLAN LOCAL D'URBANISME
DOSSIER D'APPROBATION

— Pièce n°6.5

PLAN DE ZONAGE

Bourg

échelle 1/ 2 500

échelle 1/ 2 500

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	14.09.2017	16.05.2019	09-01-20



ANNEXE 4 ESTIMATIONS TRAVAUX DESAMANTAGE

Accusé de réception en préfecture
04/01/2023 16:08:26
Date de réception : 00/06/2023
Date de réception préfecture : 00/06/2023

ESTIMATION VIEILLEVIGNE ancienne usine RIVABEL - (44)

N°	Désignation des ouvrages	U	Quantité	Prix Unitaire	Total HT
01	PREPARATION DE CHANTIER				
01.01	Etablissement des DICT, Enquête concessionnaires, repérage des réseaux existants (trônçons démolis, tronçon conservés), vérification de la suppression des alimentations, conformément à la réglementation du code de l'environnement L554-1 à L554-5 et R554-1 à R554-38 relatif à la sécurité des réseaux	ens.	1	€720.00	€720.00
01.02	Etablissement des modes opératoires, du phasage et du PPSPS	ens.	1	€1 497.60	€1 497.60
01.03	Etablissement d'un état des lieux par huissier avant et après travaux	U	2	€549.60	€1 099.20
	SOUS TOTAL - PREPARATION DE CHANTIER				€3 316.80
02	INSTALLATION DE CHANTIER				
02.01	Ammenée et repli des matériels	ens.	1	€1 831.20	€1 831.20
02.02	Mise en place d'une installation de cantonnement constituée de bungalows comprenant : vestiaires, sanitaires et réfectoire/bureau de chantier, alimentée et raccordée au réseaux (article R4228 Chantiers d'une durée égale ou supérieure à 4 mois)	ens.	1	€2 329.20	€2 329.20
02.03	Branchements provisoires et énergies pour la déconstruction	ens.	1	€2 280.00	€2 280.00
02.04	Cloture de chantier, mise en place, location et repli en fin d'intervention	ML	450	€13.40	€6 566.00
	SOUS TOTAL - INSTALLATION DE CHANTIER				€13 006.40
03	DECONSTRUCTION PREALABLE				
03.01	Défrichage de la parcelle avec évacuation des déchets verts	ens.	1	€1 963.20	€1 963.20
03.02	Déconstruction sélective préalable nécessaire à la préparation de la zone, intervention à réaliser en sous-section 4 par des compagnons formés et habilités au travaux au contact de l'amiante conformément au mode opératoire de déconstruction préalable (précisant la nature des travaux, l'analyse des risques, les moyens de protection collective et individuels qui seront utilisés qui sera transmis à l'inspection du travail au moins 8 jours avant la date de démarrage des travaux.	ens.	1	€3 823.20	€3 823.20
03.03	Déconstruction sélective, mise à nus des structures (curage des ouvrages de second oeuvre)	ens.	1	€15 432.00	€15 432.00
03.04	Evacuation des matériaux de la déconstruction sélective, bois, déchets et gravats non inertes, y compris valorisation des fers et métaux (alu, étain, câbles, cuivre,...)	T	1	€6 021.00	€6 021.00
	SOUS TOTAL - DECONSTRUCTION PREALABLE				€27 239.40
04	DESAMANTAGE				
04.01	Etablissement du Plan de Retrait des Matériaux contenant de l'amiante (PRA) sur la base de l'analyse des risques du processus de dépose, taux d'empoussièrement estimé, niveau d'exposition, et de l'environnement des travaux (accès, contraintes environnementales), Etablissement des Fiches d'Identification de Déchet (FID) pour obtention par le centre de stockage des Certificats d'Acceptation Préfables (CAP) et des Bordereau de Suivi de Déchets Amiante (BSDA) et la réalisation du suivi et des enregistrements réglementaires du chantier amiante.	F	1	€840.00	€840.00
04.02	Stratégie d'échantillonnage pour les mesures d'empoussièrement par un organisme accrédité COFRAC, déplacements, réalisation des prélèvements initiaux, de suivi et de restitution, analyses et rapport laboratoire.	ens.	1	€12 756.00	€12 756.00

04.03	Protection des surfaces non décontaminables sols et murs	M2	10000	€2.70	€27 000.00	
04.04	Approvisionnement et mise en place des équipements de protections collectives pour le désamiantage	ens.	1	€2 291.40	€2 291.40	
04.05	Retrait des matériaux contenant de l'amiante (couvertures amiante ciment)	ens.	1	€46 488.00	€46 488.00	
04.06	Retrait des matériaux contenant de l'amiante (isolants en sous face et faux plafonds)	ens.	1	€54 060.00	€54 060.00	
04.07	Conditionnements étanches et protégés mécaniquement des déchets issus du désamiantage	U	1	€7 380.00	€7 380.00	
04.08	Coltinage et manutention des déchets issus du désamiantage	ens.	1	€2 610.00	€2 610.00	
04.09	Dépose du confinement, repli des installations de desamiantage	ens.	1	€9 243.00	€9 243.00	
04.10	transport vers centres agréés (ISOND, ISDD),Prise en charge en alvéoles dédiées des déchets contenant de l'amiante par le centre de réception	ens.	1	€40 704.00	€40 704.00	
04.11	Etablissement des enregistrements et du Rapport de Fin d'Intervention (RFI) et transmission au Maître d'Ouvrage	ens.	1	€360.00	€360.00	
SOUS TOTAL - DESAMANTAGE					€203 732.40	
05	DEMOLITION MECANIQUE					
05.01	Déconstruction des couvertures, bardages, étanchéités..., tri sélectif des matériaux par catégorie, chargements de déchets et ferrailles en benne par filière d'évacuation.	M2	1	€2 143.20	€2 143.20	
05.02	Déconstruction des maçonneries moellons, aggro, structures faiblement ferrallées	M3	500	€17.15	€8 575.00	
05.03	déconstruction des charpentes bois et métal	M2	6085	€4.93	€29 999.05	
05.04	Déconstruction des superstructures béton armé	M3	220	€38.97	€8 573.40	
05.05	Démolition des dallages	M3	1045	€10.72	€11 202.40	
05.06	Démolition de fondations standard semelles filantes massifs isolées	M3	400	€51.79	€20 716.00	
05.07	Evacuation des matériaux non inertes issus de la démolition des superstructures, bois, déchets, gravats non inertes, y compris valorisation des ferrailles et métaux (zinc, alu, étain, câbles, cuivre,...)	T	1	(€13 260.00)	(€13 260.00)	
05.08	Concassage des matériaux inertes recyclables issus de la démolition pour valorisation par nos soins	T	4385	€5.06	€22 188.10	
05.09	Nettoyage et nivellement du terrain après démolition	ens.	1	€6 307.20	€6 307.20	
SOUS TOTAL - DEMOLITION MECANIQUE					€96 444.35	
Fait à VIEILLEVIGNE, le 20/09/2022					MONTANT TOTAL HT	€343 739.35
Le Chef d'Agence					20%	€68 747.87
Davy BANCTEL					MONTANT TOTAL TTC	€412 487.22

COLAS FRANCE - Etablissement GADJIS
Le Gensonnier - BP 3
44116 VIEILLEVIGNE
Tél : 02 40 02 08 09 - Mail : contact.gedais@colas.com
SIRET : 329 338 883 00427

ESTIMATION
VIEILLEVIGNE - 32 avenue du Val de Loire / Impasse du Puits Jacob - Ancien ETS DURAND DESAMANTAGE ET DEMOLITION

N°	Désignation des ouvrages	U	Quantité	Prix Unitaire	Total HT
01	PREPARATION DE CHANTIER				
01.01	Etablissement des DICT, Enquête concessionnaires, repérage des réseaux existants (tranchées démolies, tronçon conservés), vérification de la suppression des alimentations, conformément à la réglementation du code de l'environnement L554-1 à L554-5 et R554-1 à R554-38 relatif à la sécurité des réseaux	ens.	1	€211.75	€211.75
01.02	Etablissement des modes opératoires, du phasage et du PPSPS	ens.	1	€211.75	€211.75
01.03	Etablissement d'un état des lieux par huissier avant et après travaux	ens.	1	€981.75	P. Mémoire
	SOUS TOTAL - PREPARATION DE CHANTIER				€423.50
02	INSTALLATION DE CHANTIER				
02.01	Mise en place d'une roulotte équipée avec réfectoire, vestiaire, sanitaire séparé, lavabo pour la durée des travaux y compris amenée et repli conformément au code du travail (article R4534 Chantiers d'une durée inférieure à 4 mois)	MO	1	€1 721.50	€1 721.50
	Alimentation sur compteur d'eau existant et consommation du chantier prises en charge par le client				
02.03	Clôture de chantier, mise en place, location et repli en fin d'intervention	ML	77	€12.16	€936.32
	SOUS TOTAL - INSTALLATION DE CHANTIER				€2 657.82
03	DECONSTRUCTION SELECTIVE PREALABLE				
03.01	Déconstruction sélective préalable au désamiantage, intervention à réaliser en sous-section 4 par des compagnons formés et habilités au travaux au contact de l'amiante	ens.	1	€1 659.90	€1 659.90
03.02	Evacuation des matériaux de la déconstruction sélective, bois, déchets et gravats non inertes, y compris valorisation des fers et métaux (alu, étain, câbles, cuivre,...)	T	9	€176.61	€1 589.49
	SOUS TOTAL - DECONSTRUCTION SELECTIVE PREALABLE				€3 249.39
04	DESAMANTAGE				
04.01	Etablissement du Plan de Retrait des Matériaux contenant de l'amiante (PRA) sur la base de l'analyse des risques du processus de dépose, taux d'empoussièrement estimé, niveau d'exposition, et de l'environnement des travaux (accès, contraintes environnementales), Etablissement des Fiches d'Identification de Déchet (FID) pour obtention par le centre de stockage des Certificats d'Acceptation Préalables (CAP) et des Bordereau de Suivi de Déchets Amiante (BSDA) et la réalisation du suivi et des enregistrements réglementaires du chantier amiante.	F	1	€501.60	€501.60
04.02	Stratégie d'échantillonnage pour les mesures d'empoussièrement par un organisme accrédité COFRAC, déplacements, réalisation des prélèvements et analyses laboratoires.	ens.	1	€2 244.00	€2 244.00
04.03	Installation de chantier amiante	ens.	1	€2 394.15	€2 394.15
04.04	Approvisionnement et mise en place des protections de désamiantage	M2	1632	€4.36	€7 115.52
04.05	Approvisionnement et mise en place des équipements de protections collectives pour le désamiantage	M2	1238	€6.83	€8 455.54
04.06	Retrait des matériaux contenant de l'amiante couverture plaques ondulées	ens.	1238	€4.74	€5 868.12
04.07	Conditionnements étanches et protégés mécaniquement des matériaux contenant de l'amiante	U	69	€40.17	€2 771.73

04.08	Prise en charge transport et évacuation des matériaux contenant de l'amiante (26T300)	U	69	€66.71	€4 602.99
04.09	Etablissement des enregistrements et du Rapport de Fin d'Intervention (RFI)	F	1	€250.80	€250.80
	SOUS TOTAL - DESAMANTAGE				€34 204.45
05	DEMOLITION MECANIQUE				
05.01	Démolition des ouvrages en superstructure, tri sélectif des ferrailles, bois, déchets et gravats non inertes et chargement en benne par filière d'évacuation, déferailage et réduction des bétons, gérage des inertes.	ens.	1	€9 726.70	€9 726.70
05.02	Evacuation des matériaux non inertes issus de la démolition des superstructures, bois, déchets, gravats non inertes, y compris valorisation des ferrailles et métaux (zinc, alu, étain, câbles, cuivre,...)	T	1	(€5 420.00)	(€5 420.00)
05.03	Démolition des infrastructures	ens.	1	€6 933.96	€6 933.96
05.04	Chargement et évacuation des gravats inertes recyclables issus de la démolition des super et infrastructures	T	1453	€6.22	PM
05.05	Concassage des matériaux inertes recyclables issus de la démolition pour valorisation par nos soins	T	1453	€5.06	€7 352.18
	SOUS TOTAL - DEMOLITION MECANIQUE				€18 592.84
06	DOE				
06.01	Etablissement du DOE (dossier des ouvrages exécutés)	F	1	€211.75	€211.75
	SOUS TOTAL - DOE				€211.75
	ce chiffrage est établi sur la base des éléments visibles lors de notre visite (couvertures amiante ciment) en l'absence du rapport de repérage réglementaire				
	NON COMPRIS				
	Vidange et dégazage de la cuve à fuel				
	Vidange et nettoyage de la fosse septique				
	Suppression des alimentations existantes et fourniture des certificats correspondants				
	Fait à VIEILLEVIGNE, le 20/09/2021				
	Le Chef d'Agence				
	Davy BANCTEL				
	MONTANT TOTAL HT				€59 339.75
	MONTANT TOTAL TTC				€71 207.70

COLAS
COLAS FRANCE - Etablissement GADAI
La Gornonnière - BP 3
44116 VIEILLEVIGNE
Tél : 02 40 02 09 09 - Mail : contact.gadai@colas.com
SIRET : 329 338 863 00427

Département de Loire-Atlantique

10 2 / 20 14



MAIRIE de VIEILLEVIGNE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille quatorze, le 18 décembre à 20 H 00, le conseil municipal de la commune de VIEILLEVIGNE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame SORIN, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27.

PRESENTS : Mme N. SORIN, M. D. BONNET, M. BATARD, Mme N. BACHELIER, Mr C. JABIER, Mme C. MORCEL, Mr M. RICHARD, Mmes A. ROYER, A. LECLAIR, Mrs H. POGU, G. DOUILLARD, Mme G. BOSSIS, Mr P. DOUAY, Mme I. LEVEAU, Mr J.M. CARTRON, Mmes M.F. VALIN, C. BROCHARD, Mrs A. BOUCHER, TRUTTE de VAUCRESSON, Mmes S. COGREL, S. PACE, S. MOUILLARD, V. BROCHARD, Mr D. MECHINEAU.

ABSENTS ET EXCUSES : F. RABILLER, S. AUBIN qui a donné pouvoir H. POGU, R. BARRÉ qui a donné pouvoir à M. BATARD.

Madame le Maire constate que le quorum est atteint.

Mr Damien MECHINEAU a été élu secrétaire.

**OBJET : ACQUISITION DES PARCELLES CADASTREES SECTION 216 B1779 - SOLlicitation DE
L'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE**

Vu les articles L. 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme régissant les établissements publics fonciers locaux,
Vu la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Clisson, en date du 24 janvier 2012, approuvant l'adhésion de la Communauté de Communes à l'Établissement Public Foncier Local, Agence Foncière de Loire-Atlantique,
Vu la création de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique en date du 17 juin 2012 et son assemblée générale constitutive en date du 3 juillet 2012,
Vu les statuts et le règlement intérieur de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique,
Vu la délibération instituant le Droit de Préemption sur la commune en date du 20 mars 2014,
Vu la délibération donnant délégation du droit de préemption au Maire en date du 09 avril 2014,
Vu l'avis de France Domaine en date du 8 décembre 2014.

Madame le Maire informe l'assemblée que l'acquisition de cette parcelle et du bâtiment est motivée par le projet de requalification urbaine de ce secteur. Une étude du CAUE a été menée en 2012 pour réfléchir à une évolution de ce site situé en entrée de bourg et en grande partie désaffecté.

L'acquisition de cette parcelle fait partie d'un projet global de réaménagement avec la réalisation d'un programme immobilier à vocation d'habitat mixte conforme aux objectifs du SCOT et de développement économique avec des activités de commerces et de services.

La DIA porte sur une partie de la parcelle B 1779.

France Domaine a été sollicité pour estimer cette parcelle et les bâtiments qui y sont construits :

Parcelle B 1779p d'une superficie de 9 064 m².

Les finances de la collectivité ne permettant pas ces acquisitions à court terme, il est proposé à l'assemblée de solliciter l'agence foncière de Loire-Atlantique en vue d'un portage foncier au titre de l'habitat.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ LE CONSEIL, à l'unanimité :

DÉCIDE de solliciter l'intervention de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique pour l'acquisition et le portage des biens sus visés au titre de l'habitat.

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20141218-3-18-12-2014-2-DE
Date de télétransmission : 22/12/2014
Date de réception préfecture : 22/12/2014

10 2 / 20 14

AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à mener les négociations d'acquisition et la mise au point de la convention ou des conventions de portage foncier en lien avec l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

AUTORISE Madame le Maire à signer un compromis (ou promesse) de vente avec faculté de substitution au profit de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

AUTORISE Madame le Maire à subdéléguer le droit de préemption, en cas de besoin, sur les biens susvisés à l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

DÉCIDE que la convention ou les conventions de portage foncier devront être approuvées lors d'un prochain conseil municipal.

Fait à Vieillevigne le 19 décembre 2014

Le Maire,

Nelly SORIN

Certifié exécutoire,
Transmis le
Affiché le
Le Maire,
Nelly SORIN