

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 25 mai à 20 h 00, le conseil municipal de la commune de Vieillevigne dûment convoqué le 19 mai 2023 s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Nelly SORIN, maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

PRESENTS : Nelly SORIN, Daniel BONNET, Nelly BACHELIER, Martial RICHARD, Alain BOUCHER, Marie-Françoise VALIN, Vincent de VAUCRESSON, Sophie PACE, Vincent AIRIAU, Julien LESCASSE, Myriam VERDIÉ, Solène GODARD, Agnès MARTIN-HERBOUILLER, Vanessa BROCHARD, Damien MÉCHINEAU, Nicolas GILLIER, Bruno JAUNET, Morgane BONNET, Adrien REMAUD, Isabelle CHANTRY, Marie-Reine LANGLOIS, Évelyne RAULET, Sylvain MOULET.

ABSENTS ET EXCUSÉS : Christian JABIER qui donne pouvoir à Marie-Françoise VALIN, Catherine BROCHARD qui donne pouvoir à Nelly BACHELIER, André LEBRETON qui donne pouvoir à Marie-Reine LANGLOIS, Joël PHELIPPON qui donne pouvoir à Sylvain MOULET.

Madame le Maire, Nelly SORIN, constate que le quorum est atteint.

DCM2023.05.25-041 Délibération approuvant le dossier simplifié d'enquête et le dossier d'enquête parcellaire préalables à la déclaration d'utilité publique de la constitution d'une réserve foncière sur le site Impasse du Puits Jacob (ex usine Rivabel)

9.1.1

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L110-1, R112-4 et suivants,

VU le Code de l'Environnement,

VU le Code de l'Urbanisme,

La Commune de Vieillevigne a besoin de poursuivre son développement, et de proposer à ses habitants et futurs habitants des logements adaptés à toutes les étapes de la vie. Après une croissance démographique forte, la commune enregistre une décélération. Ce ralentissement est lié à la raréfaction de l'offre en terrains constructibles, comme indiqué dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 janvier 2020. Pour pouvoir répondre aux objectifs fixés dans le PADD, 32% des logements nouveaux sur le territoire doivent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Cet objectif ne peut pas être atteint sans la mobilisation des gisements fonciers inventoriés.

La maîtrise foncière du secteur est donc un élément essentiel pour garantir l'atteinte des objectifs publics portés par la commune de Vieillevigne.

La friche de l'Impasse du Puits Jacob (Rivabel) est l'un des îlots de renouvellement urbain identifiés dans le PLU. Les parcelles d'implantation de cette ancienne usine désaffectée cadastrées B n°1779 et B n°1898 sont en situation de friche industrielle depuis plusieurs années. Ce site offre un potentiel

important et bénéficie d'une bonne accessibilité. Le positionnement de cet espace, classé en zone 2AU, permettrait de développer un quartier mixte à proximité immédiate du centre-bourg historique.

A l'heure actuelle, toutes les démarches à l'amiable initiées par la commune avec l'appui des services de l'Etat et de l'Agence foncière de Loire Atlantique ont échoué. La commune est donc dans l'impossibilité de mener à bien ses projets visant à atteindre les objectifs fixés en matière de logement et de sobriété foncière, et seule une procédure d'expropriation permettrait d'avancer.

Dans la mesure où l'acquisition amiable des terrains correspondant au périmètre pertinent retenu n'apparaît pas envisageable, il est aujourd'hui proposé d'engager la procédure d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de permettre la maîtrise foncière des terrains, le cas échéant par voie d'expropriation, conformément aux dispositions des articles L 110-1, R 112-5 et suivants et R 131-3 et suivants du Code de l'expropriation et des articles L 221-1, L 300-1 L 103-2 au Code de l'urbanisme.

Plus précisément, il s'agit de faire application de l'article R 112-5 du Code de l'expropriation, qui permet la constitution d'un dossier simplifié d'enquête publique, ne comprenant notamment pas le plan général des travaux, lorsque la déclaration d'utilité publique 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 ait pu être établi.

Le recours à ces dispositions, offrant à la commune de Vieillevigne les outils adaptés pour prendre possession de cette emprise foncière, s'avère nécessaire compte tenu :

- De la nécessité de répondre à la demande grandissante de logements, à la fois en quantité et en diversité sans consommer des espaces non artificialisés afin de répondre aux objectifs fixés par la loi Climat et Résilience ;
- De la nécessité de valoriser et requalifier l'image de ce site situé en entrée de bourg ;
- De la nécessité de dépolluer cet ancien site ICPE ;
- De la nécessité de répondre à la problématique de vacance de certains locaux commerciaux pour favoriser l'attractivité du centre-bourg ;
- De la volonté communale de limiter la place de la voiture dans le centre-bourg par la création de poche de stationnement en entrée de ville et par le développement du maillage doux.

Dans ce contexte, la commune de Vieillevigne est appelée à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire en vue du prononcé de la déclaration publique de l'opération susvisée, ceci sur la base de deux dossiers constitués conformément à la réglementation en vigueur.

Le dossier d'enquête préalable à la DUP comporte :

- Une notice explicative qui s'attache à présenter le contenu et les caractéristiques d'intérêt général du projet, ainsi que les motifs de choix de ce site en lien avec les politiques urbaines métropolitaines et en cohérence avec les documents de planification (Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et Plan local d'urbanisme PLU), et à justifier de la nécessité de procéder aux acquisitions foncières au regard du contexte précédemment décrit,
- Le plan de situation
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- Une évaluation des acquisitions par France Domaine en date du 28 septembre 2021 ressort au prix de 14 euros HT par mètre carré soit un total de 263.172,00 euros HT.

Le dossier d'enquête parcellaire comporte :

- Un plan parcellaire,
- Un état parcellaire avec désignation et identité de l'unique propriétaire concerné,

- Annexes (plan de situation, périmètre du DPU).

CONSIDERANT que le caractère d'utilité publique de cette acquisition entre dans la démarche de lutte contre la consommation du foncier, la revitalisation et le maintien de l'attractivité du centre-bourg et de ses environs, la réponse aux enjeux du territoire en matière de création de logements et de commerces ainsi qu'en matière de valorisation des éléments de trame verte et bleue et de continuité paysagère.

CONSIDERANT qu'aucune autre parcelle communale ne permet d'envisager la réalisation de ce type de projet tant au niveau règlementaire qu'en termes de surface disponible.

CONSIDERANT qu'il n'existe pas à ce jour d'autres gisements fonciers déjà artificialisés et bénéficiant d'un positionnement géographique et stratégique similaire et d'une surface foncière aussi favorable à la réalisation d'une opération d'ensemble.

CONSIDERANT que toutes les démarches entreprises auprès du propriétaire et tendant à l'acquisition amiable des parcelles d'assiette du site du Puits Jacob ont échoué.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- APPROUVE la constitution du dossier simplifié d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'acquisition de l'Ilot Rivabel (parcelles cadastrées B n°1779 et B n°1898) aux fins de constitution d'une réserve foncière en vue de l'aménagement de l'Ilot et du dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.
- AUTORISE Madame le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique conjointe d'utilité publique et parcellaire en vue du prononcé de la déclaration publique de l'opération susvisée.
- AUTORISE Madame le Maire à solliciter l'arrêté de déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité au profit de la commune de Vieillevigne.
- AUTORISE Madame le Maire à accomplir toutes les démarches ou formalités et à signer tous les actes et documents que la procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée rendrait nécessaire

ANNEXES : Le dossier simplifié d'enquête et le dossier d'enquête parcellaire préalables à la déclaration d'utilité publique sont joints à la présente délibération.

Fait à Vieillevigne, le **2 JUIN 2023**

Le Maire,  Nelly SORIN	La secrétaire de séance,  Isabelle CHANTRY
---	--

Mise en ligne le **- 2 JUIN 2023**
Certifiée exécutoire par Madame le Maire, Nelly SORIN

Accusé de réception en préfecture
044-214402166-20230620-ARR2023-094-URB-AR
Date de télétransmission : 20/06/2023
Date de réception préfecture : 20/06/2023