<u>OBJET</u>: Site de la Trinité (parcelles BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800) – Déclaration en état d'abandon manifeste – Poursuite de la procédure d'expropriation-conditions de mise à disposition du dossier au public

EXPOSE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste en date du 8 novembre 2019

Vu le procès-verbal définitif de Mars 2020 et le procès-verbal définitif rectificatif d'état d'abandon manifeste en date du 2 juin 2020,

Vu le constat d'huissier établi le 9 juillet 2020 remis à chaque conseiller municipal lors de la séance du 9 juillet 2020.

Vu l'avis des Domaines en date du 26 juin 2020 lequel a estimé les parcelles cadastrales composant le site de la Trinité de la manière suivante :

- parcelle cadastrée section BH n°797 : 115.000 euros
- parcelle cadastrée section BH n°798 : 49.000 euros
- parcelle cadastrée section BH n°799 : 4.400 euros
- parcelle cadastre section BH n°800 : 96.400 euros

Vu le Programme Action Cœur de Ville,

Vu le Programme Pluriannuel d'intervention de l'Agence Foncière de Loire Atlantique,

Vu le projet de dossier simplifié d'acquisition publique,

Vu le projet de convention de portage,

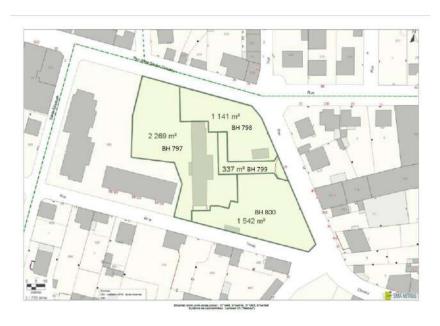
Considérant que la Ville de CHATEAUBRIANT a acquis en 1961 le site de la Trinité, situé en plein cœur de ville et vendu ce site par acte notarié le 17 janvier 2005 au bailleur social Habitat 44 au prix de 1 € symbolique à condition que le bailleur réalise un projet d'habitat social comprenant :

- → un village-retraite comprenant 6 pavillons individuels,
- → un domicile-services constitués de 15 logements, gérés par Mutualité Retraite
- → un ensemble de 15 autres logements collectifs,
- → et la réhabilitation de la maison de maître existante pour des logements.

Considérant l'abandon de ce projet par HABITAT 44 et la vente par ce bailleur social de ce site à des investisseurs privés,

Considérant que depuis 2011, le site s'est fortement dégradé en raison du fait d'un manque d'entretien et d'une non utilisation,

Considérant la nécessité de faire cesser l'état d'abandon de ce site situé 25 rue Denieul et Gastineau, connu sous la dénomination « site de la Trinité », implanté sur les 4 parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800 :



Considérant le procès-verbal provisoire pris par le Maire constatant cet état d'abandon manifeste en date du 8 novembre 2019 et mentionnant la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste,

Considérant la notification de ce procès-verbal provisoire aux propriétaires des 4 parcelles susvisées et l'accomplissement des mesures de publicité prévues aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant qu'au terme du délai de 3 mois imparti aux propriétaires pour réagir, aucune mesure n'a été prise, aucuns travaux n'ont été entrepris, aucun contact avec la commune n'a été enregistré,

Considérant le procès-verbal définitif et son rectificatif d'état d'abandon manifeste en date du 2 juin 2020,

Considérant le constat d'huissier réalisé le 9 juillet 2020 faisant état d'une intervention très minime et partielle réalisée sur la parcelle cadastrée section BH n°800 depuis le 2 juin 2020 (débroussaillage partiel d'une partie des hautes herbes),

Considérant que cette intervention minime ne répond manifestement pas aux travaux devant être mis en œuvre pour faire cesser l'état d'abandon de cette parcelle,

Considérant que cette intervention ne permet nullement de constater que les propriétaires de cette parcelle auraient ainsi manifesté leur intention de mettre sérieusement fin à l'état d'abandon de cette parcelle,

Considérant l'alinéa 1 de l'article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, lequel dispose que :

« A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à <u>l'article L. 2243-2</u>, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à <u>l'article L. 300-4</u> du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement »

Considérant la situation exceptionnelle du site de la Trinité, situé en plein centre-ville et témoignant de l'histoire locale,

Considérant la nécessité de préserver ce site,

Considérant que le programme Action Cœur de Ville qui vise à accompagner la collectivité dans sa globalité vis-à-vis d'un projet de territoire s'articule autour de 5 axes majeurs :

- > Vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Fournir l'accès aux équipements et aux services publics

Considérant la Fiche Action 5 du Programme Action de Cœur de Ville visant à la mise en œuvre d'un projet d'offre attractive de l'habitat et de réhabilitation architecturale et paysager sur le site de la Trinité,

Considérant la nécessité de développer une offre d'habitat social en centre-ville,

Considérant la nécessité d'aménager un espace public paysager entre les étangs de Choisel et le parc de Radevormwald, de manière à requalifier l'espace urbain, lutter contre les îlots de chaleur, mettre en valeur le patrimoine local et ce en vue de la redynamisation du centre-ville,

Considérant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de la ville de Châteaubriant retenant un projet d'aménagement d'ensemble pour le site de la Trinité (OAP Secteur H7 « Trinité »)

Considérant, en conséquence, la nécessité d'un projet d'aménagement global pour le site de la Trinité, à savoir :

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 797</u> : réhabilitation du château en vue de la création de 8 à 12 logements sociaux

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 80</u>0 : construction d'un immeuble de 14 à 18 logements sociaux et ce en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, à savoir en bordure de la rue de la Trinité

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 798</u> : création d'un espace public paysager et restauration de la maison de gardien existante sur la parcelle

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 799</u>: aménagement de cet accès visant à préserver la perspective sur le bâtiment central et à l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité

Considérant l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales qui précise les conditions spécifiques aux termes desquelles l'expropriation de parcelles ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie, conditions dérogeant au droit commun :

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

- 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels :
- 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- 3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation;

4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à <u>l'article L. 222-2</u> du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Considérant la nécessité pour la ville d'être accompagnée financièrement et techniquement dans le cadre de l'acquisition d'un site déclaré en état d'abandon manifeste, acquisition régie par une procédure d'expropriation spécifique,

Considérant l'existence de l'Agence Foncière de Loire Atlantique, établissement public foncier local créé en application de l'article L.324-1 du Code de Urbanisme, qui définit leur compétence 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 la voie de l'expropriation,

Considérant les missions proposées par l'Agence Foncière de Loire Atlantique, notamment une mission de portage foncier pour le compte des collectivités et d'accompagnement administratif, technique et juridique proposé dans le cadre de leur projet d'aménagement visant au développement d'offres de logements et à la redynamisation des villes,

Considérant la possibilité de confier à l'Agence Foncière de Loire Atlantique le portage de cette opération et l'accompagnement technique et juridique nécessaire à la mise en œuvre de son projet et ayant pris connaissance des conditions juridiques et financières d'une telle intervention,

Considérant la particularité de la procédure d'expropriation menée, en ce qu'elle est dispensée d'enquête publique, mais pour laquelle le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût doit être mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois, lequel public est appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal,

Considérant, ainsi, la nécessité pour le conseil municipal de fixer les conditions dans lesquelles le public pourra formuler ses observations,

DECISION

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Déclare l'état d'abandon manifeste du site de la Trinité composé de 4 parcelles cadastrales, soit :
 - Déclare l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°797, sis 25 rue Denieul et Gastineau sur le territoire communal
 - Déclare l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°798, sis 25 rue Denieul et Gastineau sur le territoire communal
 - Déclare l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°799, sis 25 rue Denieul et Gastineau sur le territoire communal
 - Déclare l'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°800, sis 25 rue Denieul et Gastineau sur le territoire communal
- Décide de poursuivre la procédure d'expropriation du site de la Trinité constitué des 4 parcelles cadastrales susvisées au profit de l'Agence Foncière de Loire Atlantique en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement global destiné à la réhabilitation de ce site exceptionnel situé en centre-ville de manière à offrir de l'habitat en centre-ville et à redynamiser le centre-ville, soit :
 - Décide de poursuivre la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section BH n°797 au profit de l'Agence Foncière de Loire Atlantique en vue de réhabiliter le château aux fins d'habitat (création de 8 à 12 logements sociaux)
 - Décide de poursuivre la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section BH n°800 au profit de l'Agence Foncière de Loire Atlantique en vue de la construction d'un immeuble de 14 à 18 logements sociaux
 - Décide de poursuivre la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section BH n°798 au profit de l'Agence Foncière de Loire Atlantique en vue de la création d'un espace public paysager et de la restauration de la maison de gardien existante
 - Décide de poursuivre la procédure d'expropriation de la parcelle cadastrée section BH n°799 au profit de l'Agence Foncière de Loire Atlantique en vue de l'aménagement de cette parcelle servant d'accès au site, aux fins de préserver la perspective sur le bâtiment central et de l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité
- Autorise M. le Maire ou l'Adjoint Délégué à faire toutes les diligences nécessaires en vue de poursuivre et mener à son terme la procédure d'expropriation décidée par le conseil municipal dans les conditions prévues par le Code général des collectivités territoriales et par le Code de l'expropriation, notamment :
- Autorise M. Le Maire ou l'Adjoint Délégué à signer la convention avec l'Agence Foncière de Loire-Atlantique

- Décide de fixer les modalités suivantes aux fins de mettre à disposition du public le dossier simplifié d'acquisition publique ainsi que l'évaluation sommaire de son coût et de permettre au public de porter toutes observations sur le projet d'acquisition publique.
 - Le dossier simplifié d'acquisition publique, contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public du service urbanisme (Lundi, mardi jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00), le vendredi matin de 9h00 à 12h00.
 - Une version numérisée du dossier sera consultable sur le site internet de la commune.
 - Un registre sera mis à la disposition du public aux fins qu'il puisse y
 mentionner toutes ses observations. De même, une urne sera présente aux fins
 de recueillir tout courrier préparé. Un inventaire des courriers reçu sera
 actualisé quotidiennement et sera reporté au registre et les courriers y seront
 annexés.
 - Une adresse mail dédiée sera mise à la disposition du public pour y déposer des observations, lesquelles seront également reportées quotidiennement au registre et observations annexées.
 - A l'issue du délai de mise à disposition du public, l'ensemble du dossier simplifié d'acquisition publique, l'évaluation sommaire de son coût et le registre contenant les observations du public seront adressés au représentant de l'Etat dans le département afin qu'il puisse prendre son arrêté.

Les propositions sont adoptées à l'unanimité

Fait et délibéré à Châteaubriant

Au Marché Couvert, le 9 juillet 2020

Le Maire

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020

> Le Maire, Alain HUNAULT



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ASSISTANCE ET DE PORTAGE FONCIER

AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE COMMUNE DE CHATEAUBRIANT

PROCEDURE D'EXPROPRIATION SUITE A DECLARATION DE PARCELLE EN ETAT D'ABANDON MANIFESTE

SITE DE LA TRINITE

ENTRE:

L'AGENCE FONCIERE DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier Local à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017 dûment déposée en préfecture le même jour,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique en date à NANTES du 16 juin 2020,

Désigné ci-après par "L'Agence foncière de Loire-Atlantique",

<u>ET</u>:

La Commune de Châteaubriant, représentée par son Maire, Monsieur Alain HUNAULT, dûment habilité(e) à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2020, demeurant professionnellement à la Mairie de Châteaubriant, Place Ernest Bréant 44110 Châteaubriant ;

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PREAMBULE

La commune est membre de la Communauté de Communes Châteaubriant-Derval. Cette dernière est adhérente à l'Agence foncière de Loire-Atlantique et a rendu, par courrier daté du 18 juin 2020 un avis favorable portant sur le projet communal.

La Commune de Châteaubriant a engagé une procédure afin de faire cesser l'état d'abandon du site situé 25 rue Denieul et Gastineau, connu sous la dénomination « site de la Trinité ».

La procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste, a pour objectif de mettre fin à une situation d'abandon, et, en cas d'inaction du propriétaire, d'acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu.

Le site inscrit dans le programme Action Cœur de Ville fait l'objet d'un projet d'aménagement global sommairement décrit comme suit :

- pour la parcelle cadastrée section BH 797 : réhabilitation du château en vue de la création de 8 à 12 logements sociaux.
- pour la parcelle cadastrée section BH 800 : construction d'un immeuble de 14 à 18 logements sociaux et ce en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, à savoir en bordure de la rue de la Trinité.
- pour la parcelle cadastrée section BH 798 : création d'un espace public paysager et restauration de la maison de gardien existante sur la parcelle.
- pour la parcelle cadastrée section BH 799 : aménagement de cet accès visant à préserver la perspective sur le bâtiment central et à l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité.

L'article L.2243-4 Code Général des Collectivités Territoriales précise les conditions spécifiques aux termes desquelles l'expropriation de parcelles ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie.

Par courrier en date du 12 juin 2020 la Commune de Châteaubriant a demandé à être accompagnée financièrement et techniquement par l'Agence foncière de Loire Atlantique dans le cadre de l'acquisition du site de la Trinité déclaré en état d'abandon manifeste, acquisition régie par une procédure d'expropriation spécifique,

Par délibération du conseil d'administration 26 mars 2019, l'Agence foncière de Loire-Atlantique a donné son accord pour l'acquisition et le portage des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800. Par délibération complémentaire du 16 juin 2020, elle a donné son accord pour assurer la conduite de la procédure d'expropriation des parcelles située 25 rue Denieul et Gastineau, Commune de Châteaubriant, pour le compte de la Commune, au titre de l'axe « Développement de l'offre de logement » du Programme Pluriannuel d'Intervention,

L'expropriation est effectuée au profit de l'Agence foncière de Loire Atlantique pour le compte de la Commune de Châteaubriant. L'acquisition du bien fait ensuite l'objet d'un portage foncier.

La présente convention est mise en œuvre en vue d'atteindre des objectifs communs aux parties dans le cadre de considérations d'intérêt général. La Commune de Châteaubriant et l'Agence foncière de Loire Atlantique déclarent en outre ne pas intervenir sur le marché concurrentiel pour le type d'activités concernées par cette coopération. A ce titre, ce contrat n'est pas soumis à la règlementation Marchés publics conformément aux dispositions de l'article 18 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23/07/2015.

Il a été convenu ce qui suit :

PARTIE I – MISE EN ŒUVRE DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION SIMPLIFIEE

Article 1 : contenu de la mission

L'Agence foncière de Loire-Atlantique est missionnée par la commune de Châteaubriant pour mettre en œuvre la procédure d'expropriation prévu à l'article L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, du bien situé 25 rue Denieul et Gastineau.

1-1 Détail de la mission

La procédure porte sur un ensemble bâti situé à Châteaubriant et cadastré comme suit :

section	N°	adresse	surface
ВН	797	25 rue Denieul et Gastineau	2269 m²
BH	798	25 rue Denieul et Gastineau	1141 m²
BH	799	25 rue Denieul et Gastineau	337 m²
BH	800	25 rue Denieul et Gastineau	1542 m²

Ces biens sont situés dans la UBb du PLU de la commune.

La mission comporte les prestations suivantes :

- → Suivi de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet par le Préfet, étant entendu entre les parties que la commune se charge de la procédure jusqu'au recueil de l'avis du public. L'Agence foncière prend en charge la procédure et se substitue à la commune à réception du dossier contenant l'ensemble des pièces préalablement établies et le registre de la phase de recueil de l'avis du public.
- → Prise de possession du bien après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle.
- → Conduite de la procédure dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (saisine du juge, ordonnance d'expropriation).
- → Le cas échéant, suivi de la procédure de fixation judiciaire du prix / assistance d'un avocat

- → Négociation avec les propriétaires en vue de l'obtention d'un accord sur le prix (détermination du prix, rdv, courriers, mails, entretiens téléphoniques etc).
- →Participation aux réunions organisées dans le cadre de la procédure.

1-2 durée de l'accompagnement

La convention est conclue pour une durée de 18 mois à compter de sa signature. Elle pourra être prolongée une fois pour une durée identique, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant.

Le temps de travail évalué pour la réalisation de la mission s'élève à 24 heures correspondant à trois jours (un jour de travail correspondant à 8h).

Dans l'hypothèse où l'accompagnement nécessiterait un temps d'intervention plus important, la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant validé par le Conseil d'administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique et le Conseil Municipal de la Commune de Châteaubriant. Le forfait d'intervention pourrait être allongé en contrepartie d'une indemnisation versée par la commune à hauteur de 150 € par jour complémentaire d'intervention.

Article 2: Obligations des parties

2-1 Obligations du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à informer l'Agence foncière de Loire-Atlantique de toute évolution du projet intervenant pendant la durée de la mission d'accompagnement. Toute évolution susceptible de modifier les conditions d'intervention de l'Agence foncière de Loire-Atlantique et notamment le temps mobilisé, fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à associer l'Agence foncière à tout comité technique ou comité de pilotage relatif au projet prévu sur le site se tenant pendant la durée de la mission d'assistance.

2-2 Obligations de l'Agence foncière de Loire-Atlantique

L'Agence foncière de Loire-Atlantique met tout en œuvre pour l'atteinte des objectifs de la mission dans les délais prévus à l'article 1-2.

Elle assume, sur ses fonds propres, l'ensemble des dépenses matérielles nécessaires au bon déroulement de la mission objet de la présente convention.

Elle assume également les charges de personnel, dans la limite de 3 jours d'intervention (24 heures).

Le service étant gratuit pour la Commune, l'Agence foncière de Loire-Atlantique ne pourra pas être tenue responsable ni inquiétée en cas de refus du Préfet de poursuivre la procédure ou de recours d'un ou de plusieurs propriétaires.

PARTIE II - PORTAGE FONCIER

Article 1 : Objet du portage

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, pour le compte de la commune de Chateaubriant, des biens suivants :

1-1 biens objet de l'acquisition

Biens mentionnés à l'article 1.1 de la partie I.

1-2 prix de l'acquisition

Cette acquisition est réalisée par l'Agence foncière de Loire-Atlantique sur la base d'une évaluation de France Domaine selon avis du 26 juin 2020 pour **un montant total de 264 800 euros**.

1-3 durée du portage

La présente convention est conclue pour une durée de portage de 6 ans.

La durée de portage du bien est constituée par la période séparant l'acte d'acquisition par l'Agence foncière de Loire-Atlantique de l'acte de rétrocession au profit du bénéficiaire (ou l'organisme de son choix).

Dans le cas particulier d'acquisitions successives intégrées dans la convention par voie d'avenant(s), la durée de portage prend effet à compter de la première acquisition réalisée.

1-4 axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

Cette acquisition est nécessaire au bénéficiaire pour réaliser le projet correspondant à la fiche action 5 du Programme Action de Coeur de Ville visant à la mise en oeuvre d'un projet d'offre attractive de l'habitat et de réhabilitation architecturale et paysager sur le site de la Trinité.

Dans ce cadre de la revitalisation du centre-ville, il apparaît nécessaire de :

- développer une offre d'habitat social en centre-ville,
- d'aménager un espace public paysager entre les étangs de Choisel et le parc de Radevormwald, de manière à requalifier l'espace urbain, lutter contre les îlots de chaleur, mettre en valeur le patrimoine local et ce en vue de la redynamisation du centre-bourg.

Le projet envisagé sur le site vise donc à la réalisation d'un projet d'aménagement global destiné à la réhabilitation de ce site exceptionnel situé en centre-ville de la commune de manière à offrir de l'habitat en centre-ville et à redynamiser le centre-bourg :

- Pour la parcelle cadastrée section BH 797 : réhabilitation du château en vue de la création de 8 à 12 logements sociaux. Cette réhabilitation devra nécessairement être faite « dans les murs », c'est-à-dire le rythme des ouvertures, les hauteurs du bâtiment actuel.
- Pour la parcelle cadastrée section BH 800 : construction d'un immeuble de 14 à 18 logements sociaux et ce en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, à savoir en bordure de la rue de la Trinité.
- Pour la parcelle cadastrée section BH 798 : création d'un espace public paysager et restauration de la maison de gardien existante sur la parcelle.
- Pour la parcelle cadastrée section BH 799 : aménagement de cet accès visant à préserver la perspective sur le bâtiment central et à l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité

Ce projet est donc éligible au titre de l'axe d'intervention « redynamisation des centres-villes et centres-bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Agence foncière de Loire Atlantique.

1-5 Modalités de financement

L'Agence foncière de Loire-Atlantique finance l'acquisition, les frais d'acquisition ainsi que les éventuels travaux de démolition, dépollution et désamiantage à l'aide d'un prêt.

Les caractéristiques détaillées de ce prêt in fine seront détaillées par avenant après acquisition des parcelles objet de cette convention : montant du prêt, durée et taux.

En cours de portage, le crédit relais ou le prêt, s'il est d'une durée inférieure à la durée de portage, pourra être amené à être renouvelé. L'Agence foncière de Loire-Atlantique informera le bénéficiaire des nouvelles conditions d'emprunt et de l'actualisation du montant de l'avance de trésorerie, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant.

1-6 démolition ou confortement des biens objet du portage

Sur demande du bénéficiaire, l'Agence foncière de Loire-Atlantique pourra réaliser, durant la durée du portage, le confortement, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage (voir plan cadastral annexé).

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti est prise par le Conseil d'Administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

Les dépenses afférentes sont intégrées dans le portage.

Article 2 : Obligations du bénéficiaire

2-1 Obligation de rachat et responsabilité financière du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans conditions, à la fin de la période de portage le ou les biens objet des présentes.

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est rétrocédé par l'Agence foncière de Loire-Atlantique soit :

- au bénéficiaire à l'origine de la demande d'acquisition,
- par substitution, à un organisme désigné par lui ayant notifié son intention de racheter le bien.

Le bénéficiaire s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par la vente à son profit des biens cédés par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, et notamment aux remboursements :

- de l'investissement réalisé (prix d'acquisition),
- des frais d'acquisition, des travaux de démolition et/ou dépollution éventuellement engagés,
- des frais de portage et frais de gestion supportés par l'Agence foncière de Loire-Atlantique,
- des frais liés à la fiscalité de la rétrocession.

Il est rappelé au bénéficiaire que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention.
- cette estimation sera révisée au besoin au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement au bénéficiaire par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.
- la présente convention doit être retracée dans les « engagements hors bilan » du bénéficiaire, conformément aux dispositions comptables applicables.
- le bénéficiaire s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire.

2-2 Gestion des biens objet du portage

Le bénéficiaire s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'Agence foncière de Loire-Atlantique. Sauf exception, les biens objets du portage feront l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, dans le cadre d'une convention spécifique.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'Agence foncière de Loire-Atlantique. En cas de location, une convention d'occupation précaire sera signée entre les parties, dont une copie sera transmise à l'Agence foncière de Loire-Atlantique dès signature.

Le foncier porté par l'Agence foncière de Loire-Atlantique n'a pas vocation à être aménagé pendant la durée du portage. Le bénéficiaire pourra toutefois y réaliser les opérations préparatoires à l'aménagement qui ne seraient pas réalisées directement par l'Agence foncière de Loire-Atlantique telles que défrichement, démolition, dépollution, fouilles archéologiques, travaux de dévoiement de réseaux. Il pourra également y réaliser des travaux d'améliorations légers ou temporaires pour y accueillir un évènement ou le public.

Le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucune de ces opérations ni aucun travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

2-3 Obligation d'information et de communication

Le bénéficiaire s'engage à informer l'Agence foncière de Loire-Atlantique de toute évolution significative du projet qu'elle porte sur les biens objets des présentes, et ce notamment en cas de désignation d'aménageur ou d'opérateur, demande de financement ou demande d'autorisation administrative.

Il s'engage également à communiquer la présente convention dans le cadre de toutes les consultations d'aménageur ou d'opérateur qu'il réalise sur le projet.

Il s'engage en outre à recueillir l'avis de l'Agence foncière de Loire-Atlantique sur tout projet de cahier des charges de consultation d'opérateur sur les terrains objet du portage.

2-4 Frais de diagnostic archéologique

Le bénéficiaire peut, après accord de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées sont prises en charge directement par le bénéficiaire.

2-5 : Obligation de réalisation de logements sociaux

En cas d'acquisition financée par la Banque des territoires via un prêt « GAIA cours terme », le bénéficiaire s'engage à respecter l'obligation de réaliser au minimum 25 % de logements locatifs sociaux de la surface plancher totale des programmes immobiliers, hors équipement public, programmé sur les terrains objet du portage.

Le bénéficiaire s'engage à maintenir cette destination à usage de logement locatif social dans les mêmes proportions en cas de revente, de transmission dans le cadre d'une concession d'aménagement, de location par bail emphytéotique ou à construction du ou des biens immobiliers.

Dans le cas où le bénéficiaire ne respecterait pas l'engagement de réalisation de logement locatif social il sera redevable d'une pénalité correspondant à 3% du montant total emprunté par l'Agence foncière pour cette opération de portage.

Article 3 : Détermination du prix de rétrocession

3-1 Composition du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession à payer par le bénéficiaire ou son ayant-droit est composé des éléments suivants :

- Le prix principal d'acquisition du bien par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, figurant dans l'acte d'acquisition ;
- Les frais d'acquisition, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de remploi, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières...). Leur justification devra être produite par l'Agence foncière de Loire-Atlantique ;
- Les frais de travaux de démolition, de dépollution, d'études et honoraires supportés par l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.
- Les frais de gestion et de portage, composés :
 - → des frais financiers (intérêts d'emprunt et commission) afférents à l'emprunt souscrit par l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour l'acquisition du bien, ou des frais facturés pour la mobilisation des fonds propres,
 - des frais divers nécessaires à la gestion du bien : travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, taxe foncières, primes d'assurance, honoraires...et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion des biens pendant la durée de portage dont le bénéficiaire n'aurait pas fait son affaire et qu'il n'aurait pas déjà remboursé au titre des exercices budgétaires précédents. Leur justification devra être produite par l'Agence foncière de Loire-Atlantique;
- la TVA éventuellement due, compte-tenu de la nature du bien et de l'option qui sera exercée.

En cas de rétrocession anticipée d'un bien ayant fait l'objet d'un emprunt et compte tenu tant des obligations imposées par les établissements prêteurs que du modèle économique de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, le bénéficiaire pourra se voir demander le remboursement des frais financiers dus après la signature de l'acte de rétrocession, dans la limite de deux mois complets.

Déductions

Du prix ainsi défini seront déduits :

- Les remboursements en capital éventuellement effectués par le bénéficiaire,
- Les subventions reçues par l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour la réalisation du projet,
- Les remboursements des frais financiers et frais de gestion,
- Les loyers perçus par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

3.2 Évaluation du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession correspond à l'ensemble des dépenses estimées, sous déduction des recettes estimées, durant la totalité du portage.

Les dépenses :

Nature des dépenses	montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	264 800,00
frais de notaire	4 000,00
frais d'agence	0,00
Autres frais d'acquisition (diagnostics, géomètre)	0,00
frais d'études et honoraires	5 000,00
travaux de démolition, dépollution et désamiantage	0,00
autres travaux	
Sous TOTAL – décomposition du capital	273 800,00
Impôts fonciers sur la durée du portage	20 000,00

Assurances sur la durée du portage	1 400,00
Autres frais de portage	0,00
frais de dossier	300,00
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions)	18 070,80
Sous TOTAL – frais de gestion et de portage	39 770,80
TOTAL HORS TAXE (I)	313 570,80

Les recettes:

Nature des recettes	montant HT prévisionnel	
Subvention de minoration foncière (fond SRU, sous réserve d'accord du CA de l'AFLA)		0,00€
Loyers		0,00€
Remboursement de frais de portage (art 4.2)		0,00€
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)		0,00€
TOTAL HORS TAXE (II)		0,00 €

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	313 570,80 €
TOTAL RECETTES HT (II)	0,00 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	313 570,80 €
TVA (TVA sur marge 20%)	9 754,16 €
PRIX DE RETROCESSION TTC	323 324,96 €

Le bénéficiaire est avisé que le régime fiscal en vigueur concernant la TVA prévoit deux cas de figure :

- TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2018 sur la marge seule dans l'hypothèse où la consistance du bien n'est pas modifiée ;
- TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2018 sur le prix total dans l'hypothèse où la consistance du bien est modifiée, notamment en cas de réalisation de travaux, quelle qu'en soit la nature.

Le bénéficiaire est également avisé que la modification éventuelle du taux de TVA par le législateur sera répercutée par l'Agence foncière de Loire-Atlantique à la date de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux, ce qui peut avoir un effet sur prix TTC final.

3.3 Révision annuelle du prix de rétrocession

Chaque année avant le 30 juin, l'Agence foncière de Loire-Atlantique communique au bénéficiaire du portage un état récapitulatif des dépenses engagées et des recettes perçues, ainsi qu'un tableau comparatif réactualisant l'estimation du prix de rétrocession et les échéances de financement pour l'exercice budgétaire suivant.

Article 4 : Modalités de financement du portage par le bénéficiaire

4.1 Dispositions générales

- 4.1.1 Le bénéficiaire finance les frais de gestion et de portage par le versement d'une avance annuelle de trésorerie par ses soins ou par le tiers qu'il aura désigné.
- 4.1.2 Le capital, décomposé à l'article 3-2, est remboursé par le bénéficiaire au terme du portage *(emprunts souscrits en IN FINE* l'article 1.5 « modalités de financement ».)

Conformément aux dispositions de l'article 2-07-02 du règlement intérieur de l'Agence foncière de Loire-Atlantique, le Conseil d'Administration de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique définit la nature des frais de portage et de gestion et leurs modalités de financement par les bénéficiaires des portages. En cas de modification de ces règles de financement par le Conseil d'Administration, celles-ci seront immédiatement applicables aux nouvelles conventions de portage et seront intégrées aux conventions de portage en cours par voie d'avenant.

4.2 Frais de portage et de gestion

- 4.2.1 Les frais annuels de gestion et de portage comprennent :
- les frais financiers afférents à l'emprunt souscrit par l'Agence foncière de Loire-Atlantique pour financer l'acquisition du bien, les frais d'acquisition ainsi que les travaux de démolition, dépollution et de proto-aménagement prévus dans la convention, et sont remboursés selon l'échéancier annexé. Ces frais financiers comprennent les intérêts courus (échus et non échus), les frais de dossier et éventuellement les pénalités ou indemnités dues en cas de remboursement anticipé.
 - la taxe foncière
 - les assurances « dommages aux biens »
 - les autres frais divers

4.2.2 Concession d'aménagement :

Pendant la durée du portage, le bénéficiaire pourra signer une concession d'aménagement avec un aménageur (L 300-3 du Code de l'Urbanisme). Cette concession pourra prévoir le rachat par l'aménageur des terrains acquis par l'Agence foncière de Loire-Atlantique dans le cadre de la présente convention de portage.

Dans ce cas, le bénéficiaire pourra demander à l'aménageur - en accord avec celui-ci - de se substituer au bénéficiaire dans la prise en charge des frais de portage et de gestion demandée annuellement par l'Agence foncière de Loire-Atlantique (article 4.3).

4.3 Versement d'avances de trésorerie calculées sur le prix de rétrocession par le bénéficiaire.

Chaque année le bénéficiaire versera une avance de trésorerie calculée sur la base du prix de rétrocession correspondant à un pourcentage du prix de rétrocession Hors Taxe estimé et calculée de la manière suivante :

$$Taux(\%) = \frac{PR(\pounds) - K(\pounds)}{PR(\pounds) \times dur\acute{e}e(ans)} \times 100$$

Avec

PR (€) = prix de rétrocession estimé

K (€) = capital emprunté ou fonds propres mobilisés

Durée = durée de la convention de portage

Pour ce calcul, le prix de rétrocession est égal au montant de la dernière estimation notifiée l'année précédant le versement de l'avance de trésorerie (selon l'article 3-3) ou à défaut celui indiqué à l'article 3-2.

Ces avances de trésorerie - versées par le bénéficiaire - ont pour **unique objectif** de **financer la trésorerie de l'opération de portage**. Il s'agit d'avances qui seront remboursées à la fin du portage, que la vente se fasse à la collectivité ou au profit un tiers.

Une régularisation des avances de trésorerie sera réalisée en fonction de l'évolution du prix de rétrocession estimé.

L'avance de trésorerie de l'année sera appelée par l'Agence foncière en deux parts égales, par semestre et au plus tard dans les 45 jours suivants la mise en demeure, l'Agence foncière s'engageant à émettre un titre de paiement au minimum 45 jours avant la fin de chaque semestre calendaire. Des pénalités de retard correspondant au montant des intérêts légaux sont appliquées une fois ce délai dépassé.

En cas d'évolution significative du prix de rétrocession estimé selon les modalités prévues à l'article 3-3, les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer d'un commun accord une évolution du taux de l'avance de trésorerie.

Les frais remboursés par l'aménageur viennent en déduction du prix de rétrocession final.

4.4 Cas des dépenses imprévues

Au cas où l'Agence foncière de Loire-Atlantique serait amenée à prendre en charge de manière exceptionnelle et ponctuelle des dépenses imprévues (sinistres, contentieux, sécurisations ...), celles-ci seront refacturées au bénéficiaire ou au tiers désigné selon les modalités de l'article 4.2.

Article 5 : Prorogation du délai de portage

Le principe de prorogation de portage foncier d'un bien est exceptionnel. La demande de prorogation devra être adressée par le bénéficiaire à l'Agence foncière de Loire-Atlantique au moins 3 mois avant le terme de la convention de portage. La demande devra expliciter les motivations de la prorogation et notamment démontrer en quoi celle-ci est indispensable à la réalisation du projet.

L'acceptation de la prorogation du délai de portage et les modalités financières induites seront examinées et soumises à l'approbation du Conseil d'Administration de l'Agence foncière de Loire-Atlantique. La prorogation du délai de portage est formalisée par avenant.

Les conditions de remboursement du capital durant la période de prorogation seront déterminées par le Conseil d'Administration de l'Agence Foncière de Loire-Atlantique.

En tout état de cause, le bénéficiaire sera redevable d'une indemnité de 2% du montant du capital par année de prorogation. Cela correspond, pour les portages « in fine » par le montant du capital emprunté ou aux fonds propres mobilisés ayant servi au financement de l'acquisition HT + les frais HT liés au portage (principalement frais de notaire et d'agence immobilière). Dans le cas d'un portage en « amortissement », il s'agira du capital restant dû.

Article 6 : Modalités de rétrocession du bien

Conformément aux dispositions de l'article 2, la rétrocession du bien intervient au profit du bénéficiaire de la convention ou d'un organisme tiers désigné par ses soins.

Les dispositions de l'article L. 3221-1 du CG3P ont vocation à s'imposer à l'Agence foncière de Loire-Atlantique. Ainsi, toutes les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers réalisées par l'Agence foncière dans le cadre de la présente convention, donnent lieu à une délibération motivée du conseil d'administration portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

Dans tous les cas exposés ci-dessous, les sommes concernées devront faire l'objet d'un écrit qui sera signé par les parties (AFLA / bénéficiaire / éventuellement tiers désigné) avec en annexe un détail des montants remboursés. L'AFLA appliquera les règles fiscales en vigueur notamment en matière de TVA.

6.1 Rétrocession au profit du bénéficiaire

La rétrocession du bien s'effectue aux conditions de prix définies par l'article 2.

6.2 Cession au profit d'un organisme tiers désigné par le bénéficiaire

La cession du bien auprès d'un organisme tiers désigné par le bénéficiaire entraîne :

- soit le remboursement par l'Agence foncière de Loire-Atlantique au bénéficiaire de l'ensemble des sommes perçues de la part du bénéficiaire, ces sommes étant prises en charge par l'organisme tiers,
- soit le remboursement par l'organisme tiers désigné directement au bénéficiaire de l'ensemble des sommes versées à l'Agence foncière de Loire-Atlantique,
- soit la conversion en subvention ou contribution des sommes versées par le bénéficiaire et non reprises par l'organisme tiers.

6.3 Cession mixte / cession partielle

La cession du bien peut s'effectuer pour partie au profit du bénéficiaire et pour l'autre partie au profit du tiers désignés par le bénéficiaire. Préalablement à la conclusion des actes de cessions, un nouveau découpage parcellaire sera réalisé et un prix de rétrocession sera déterminé par l'Agence foncière de Loire-Atlantique, pour chaque parcelle concernée, en accord avec le bénéficiaire.

6.4 Péréquation du prix de revente

Dans le cas d'opérations mixtes avec reventes à des opérateurs privés et des bailleurs sociaux se substituant au bénéficiaire, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation afin de diminuer le prix de vente des terrains aux parties de programme à caractère social et de rattraper la perte sur les reventes pour les parties affectées au logement libre.

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu lors de la régularisation de l'acte de cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la collectivité.

6.5 Date de reversement des sommes éventuellement dues par l'Agence foncière de Loire-Atlantique

En application des dispositions de l'article 2 faisant peser les conséquences financières du portage foncier sur le signataire, aucun reversement ne pourra être effectué par l'Agence avant réalisation et encaissement de l'ensemble des cessions.

PARTIE III - DISPOSITIONS COMMUNES

Article 1 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en en-tête de la présente convention.

En cas de difficulté d'application, la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties en vue de trouver une solution amiable.

A défaut d'accord, les litiges relèveront du tribunal administratif territorialement compétent.

Article 2 : Domiciliation bancaire de l'Agence foncière de Loire-Atlantique

Le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, devra se libérer des sommes dues à l'Agence foncière de Loire-Atlantique en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès du Trésor Public :

TITULAIRE: 044090 PAIERIE DEPARTEMENTALE DE LOIRE ATLANTIQUE

DOMICILIATION: SEGPS/SRFO

IBAN: FR62 3000 1005 89C4 4200 0000 073 IDENTIFIANT DE LA BDF (BIC): BDFEFRPPCCT

Article 3: Communication

Le bénéficiaire s'engage à faire mention de l'Agence foncière de Loire-Atlantique dans toute communication, sous quelque forme que ce soit, ayant trait au foncier objet de la présente convention pendant la durée de celle-ci.

Il s'engage en outre, dans la communication relative à l'opération réalisée sur le foncier objet de la présente convention à mentionner le fait que ce foncier a été acquis avec le concours de l'Agence foncière de Loire-Atlantique et/ou porté par elle.

Enfin, il veillera à ce que ces obligations soient reprises par le ou les tiers qu'il aura désigné pour racheter le foncier et/ou réaliser l'opération sus-évoquée.

Article 4 : Modification de la convention

En cas de modification à la présente convention, en particulier lors d'opérations de portage générant des acquisitions successives, un avenant précisant la (les) nouvelle(s) acquisition(s), leur(s) financement(s) et la révision des modalités de remboursement du capital sera signé par les parties cocontractantes.

Il en est de même pour les opérations de démolition, dépollution ou tout autres travaux sur les biens portés non prévus dans la convention de portage.

Article 5 : Fin de la convention

5-1 Expiration de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties, et prendra fin lorsque les comptes financiers auront été apurés et les biens rétrocédés par l'Agence foncière de Loire-Atlantique.

La rétrocession du bien pourra intervenir avant le terme prévu à l'article 1-3 de la présente convention, à la condition que la demande en soit faite par le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, à l'Agence foncière de Loire-Atlantique, par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 2 mois.

En cas de rachat au cours de la première année, les frais de portage et de gestion restent acquis à l'Agence foncière de Loire-Atlantique et seront remboursés par le bénéficiaire. Dans le cas d'avances de trésorerie, l'Agence foncière de Loire-Atlantique les remboursera au bénéficiaire.

Plus précisément, les frais relatifs à la rupture des contrats (emprunt, assurance, prestataires divers liés au portage) seront supportés par le bénéficiaire si la rupture lui est imputable. Dans ce dernier cas, les pénalités supportées par l'Agence foncière de Loire Atlantique seront refacturées au bénéficiaire.

En cas de rachat intervenu au-delà de la première année, mais en cours d'année, les frais de portage et de gestion seront remboursés proportionnellement au temps réel de portage.

5-2 Résiliation en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution de l'acquisition

Au cas où l'acquisition s'avère impossible pour des motifs juridiques, techniques ou financiers, la présente convention sera résiliée à la demande de la partie la plus diligente dans un délai de quatrevingt dix jours à compter de la survenance dudit événement.

Le bénéficiaire s'engage à rembourser à l'Agence foncière de Loire-Atlantique l'ensemble des dépenses qu'elle a engagé sur l'opération de portage.

5-2 Résiliation pour faute

Fait en deux exemplaires originaux, le

Monsieur Alain HUNAULT

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles par l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie contractante, à l'expiration d'un délai de 2 mois après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Monsieur le Maire de Châteaubriant	Monsieur le Directeur de l'Agence foncière de Loire Atlantique

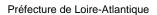
annexes:

plan cadastral

Jean-François BUCCO

ANNEXE Plan cadastral





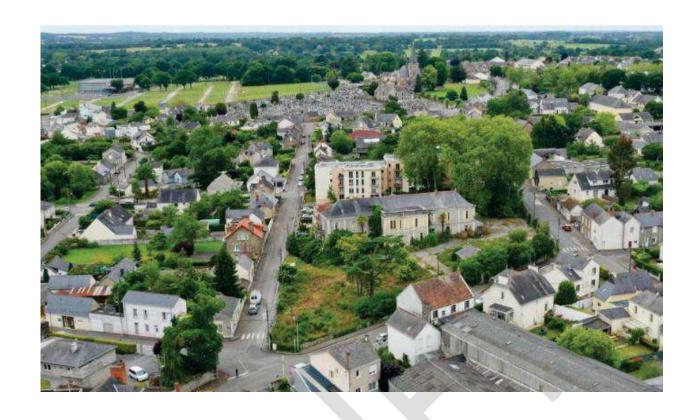
044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020



15



DOSSIER SIMPLIFIE D'ACQUISITION PUBLIQUE Site de la Trinité

SOMMAIRE

I/ Propos introductifs	P. 3
II/ Procédure d'état d'abandon manifeste et procédure d'expropriation- cadre légal	P. 4-7
III/ Plan de situation des parcelles et périmètre concerné	P. 8-10
IV/ Note explicative	
A° Un site emblématique et patrimonial de la commune laissé à l'abandon	P. 11-13
B° La mise en place de la procédure prévue aux articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales	P. 13-15
C° Le projet envisagé : réhabilitation de ce site exceptionnel situé en centre-ville de la commune de manière à offrir de l'habitat social en centre-ville et à redynamiser le centre-bourg	P. 16-18
D° Les modalités de réalisation de ce projet : l'Agence Foncière de Loire Atlantique en qualité d'autorité expropriante	P. 18-20
E° Un projet répondant à de multiples intérêts publics	P. 19-20
V/ Evaluation sommaire du coût	P. 20
VI/ Annexes	P. 21

I/PROPOS INTRODUCTIFS

Aux termes d'une délibération prise par le conseil municipal de CHATEAUBRIANT en date du 9 juillet 2020, ce dernier a fixé les modalités envisagées de mise à disposition du présent dossier selon les termes suivants :

• Le dossier simplifié d'acquisition publique, contenant l'évaluation sommaire de son coût, sera tenu à la disposition du public aux horaires d'ouverture au public du service urbanisme (Lundi, mardi jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00), le vendredi matin de 9h00 à 12h00.

Le dossier sera consultable au service urbanisme du 24 août 2020 au 25 septembre 2020.

- Un registre sera mis à la disposition du public aux fins qu'il puisse y
 mentionner toutes ses observations. De même, une urne sera présente aux fins
 de recueillir tout courrier préparé. Un inventaire des courriers reçu sera
 actualisé quotidiennement et sera reporté au registre et les courriers y seront
 annexés.
- Une version numérisée du dossier sera disponible sur le site internet de la commune.
- Une adresse mail dédiée sera mise à la disposition du public pour faire valoir ses observations, lesquelles seront également reportées quotidiennement au registre et observations annexées.

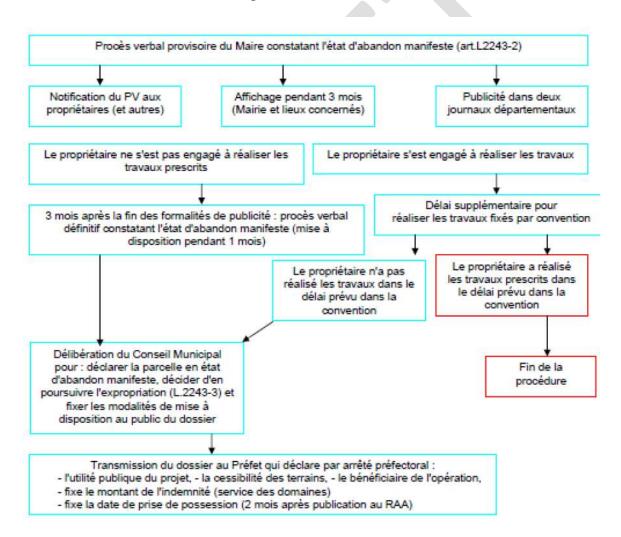
Ce dossier dénommé dossier simplifié d'acquisition publique vise ainsi à faire connaître la procédure ayant conduit la collectivité à décider le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de l'acquisition du site de la Trinité du fait de son état de dégradation (procédure dite d'état d'abandon manifeste), le coût envisagé pour cette acquisition et le projet envisagé sur le site.

II/ PROCEDURE D'ETAT ABANDON MANIFESTE ET PROCEDURE D'EXPROPRIATION – CADRE LEGAL

La procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

La mise en place de cette procédure vise à la réalisation des travaux ayant pour objet de faire cesser l'état d'abandon manifeste d'un bien, sous risque pour le propriétaire de voir exproprier son bien en vue « soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement » (article L.2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Le schéma suivant résume bien cette procédure :



Les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales régissant cette procédure sont les suivantes :

Article L2243-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

La procédure de déclaration en état d'abandon manifeste ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune.

Article L2243-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire, l'abandon manifeste d'une partie d'immeuble est constaté dès lors que des travaux ont condamné l'accès à cette partie. La procédure prévue aux articles <u>L. 2243-2</u> à <u>L. 2243-4</u> est applicable.

Article L2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés ; il fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste est notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4. Si l'un des propriétaires, titulaires de droits réels ou autres intéressés n'a pu être identifié ou si son domicile n'est pas connu, la notification le concernant est valablement faite à la mairie.

Article L2243-3 du Code Général des Collectivités Territoriales

A l'issue d'un délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à <u>l'article L. 2243-2</u>, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à <u>l'article L. 300-4</u> du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut être poursuivie si, pendant le délai mentionné à l'alinéa précédent, les propriétaires ont mis fin à l'état d'abandon ou se sont engagés à effectuer les travaux propres à y mettre fin définis par convention avec le maire, dans un délai fixé par cette dernière.

La procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste peut être reprise si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai prévu. Dans ce cas, le procès-verbal définitif d'abandon manifeste intervient soit à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa, soit, à l'expiration du délai fixé par la convention mentionnée au deuxième alinéa.

Le propriétaire de la parcelle visée par la procédure tendant à la déclaration d'état d'abandon manifeste ne peut arguer du fait que les constructions ou installations implantées sur sa parcelle auraient été édifiées sans droit ni titre par un tiers pour être libéré de l'obligation de mettre fin à l'état d'abandon de son bien.

Article L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

L'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues au présent article.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.

Sur demande du maire ou si celui-ci n'engage pas la procédure mentionnée au deuxième alinéa dans un délai de six mois à compter de la déclaration d'état d'abandon manifeste, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou du conseil départemental du lieu de situation du bien peut constituer un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du département.

Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le représentant de l'Etat dans le département, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

- 1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéas et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels;
- 2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés;
- 3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation;
- 4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- 5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.

Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.

Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à <u>l'article L. 222-2</u> du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.



III/ PLAN DE SITUATION DES PARCELLES CONCERNEES ET PERIMETRE CONCERNE

Le site de la Trinité est actuellement dans l'emprise du « centre-ville ». Il est inclus dans le périmètre Opération de revitalisation de territoire (ORT) du plan d'actions Cœur de Ville.

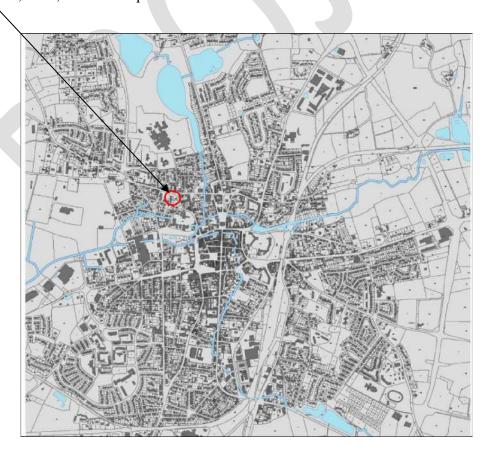
Le programme « Action Cœur de Ville » est une démarche pluriannuelle en faveur de la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne.

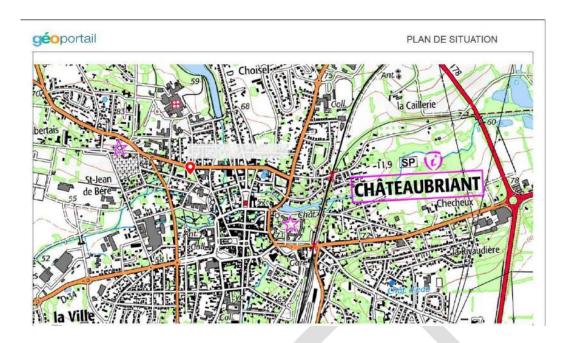
La ville de Châteaubriant a été sélectionnée dans la liste des 222 villes éligibles à ce programme.

Le programme Action Cœur de Ville qui vise à accompagner la collectivité dans sa globalité vis-à-vis d'un projet de territoire s'articule autour de 5 axes majeurs :

- Vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Fournir l'accès aux équipements et aux services publics

Le site est, ainsi, localisé en plein cœur de ville :





Ce site situé 25 rue Denieul et Gastineau, connu sous la dénomination « site de la Trinité », est implanté sur les 4 parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800 :



Il est à préciser que la parcelle cadastrée section BH 797 est bâtie, le château dit de la Trinité y est implanté (superficie de 315 m² en rez-de-chaussée, superficie de 311 m² à l'étage, grenier de 87 m² et une cave de 103 m²). De même, la parcelle section BH 798 supporte une construction, dénommée maison du gardien (superficie de 58m²). Enfin, sur la parcelle cadastrée section BH 800, est situé un local technique.

Ces parcelles appartiennent à des propriétaires distincts, à savoir :

Page 1/1		Désignation des travaux				Commune : CHAT		
rage 1/1	Aménagement de				AND THE RESIDENCE STREET	Maître d'ouvrage :		
	INDICATIONS CADASTRALES					PROPRIETAIRES	EMPRISES A ACQUERIR	
n° du plan	lieu dit	section n° cadastral	surface totale de la parcelle (en m²)	nature	DATE ET MODE D'ACQUISITION	Etat civil	surface (en m²)	
	85					Date : 17/04/2013 Référence de l'enliassement : 4404P31 2013P1126	Madame GAY Sylvie, Micheline, née le 19/08/1968 à Nantes	
1		BH 797	2269			Monsieur MARIAS François, Célestin, né le 13/12/1958 à Nantes	2269	
						Madame ROBERT Stéphanie,Marie-Claude, née le 02/07/1969 à Nozay		
					Date: 05/03/2014 - statuts et apports	SCCV PARC DE LA TRINITE		
2		BH 798	1141			constitué le 01/07/2014 et enregistré au Registre du Commerce sous le numéro 803 243 609	1141	
					Date : 31/01/2011 REPRISE POUR ORDRE VENTE de la formalité initiale du 23/02/2011 Sages : 4404P31 Vol 2011P N° 507	Madame GAY Sylvie, Micheline, née le 19/08/1968 à Nantes		
3		BH 799	337			Monsieur MARIAS François, Célestin, né le 13/12/1958 à Nantes	337	
		6.500 C.54 Li				Madame ROBERT Stéphanie, Marie-Claude, née le 02/07/1969 à Nozav		
						Madame MASSOT Sarah, Marie, Andrée, née le 04/03/1971 à Pacy sur Eure		
						Monsieur GUENEAU Philippe, Django, Sylvain, Jean-Claude, né le 17/08/1955 à Nantes		
4					Date : 31/01/2011 REPRISE POUR ORDRE VENTE de la formalité initiale du 23/02/2011 Sages : 4404P31 Vol 2011P N° 507	Madame GAY Sylvie, Micheline, née le 19/08/1968 à Nantes		
			1542 —			Monsieur MARIAS François, Célestin, né le 13/12/1958 à Nantes	1.50	
		BH 800				Madame ROBERT Stéphanie,Marie-Claude, née le 02/07/1969 à Nozay	1542	
						Madame MASSOT Sarah, Marie, Andrée, née le 04/03/1971 à Pacy sur Eure		
						Monsieur GUENEAU Philippe, Django, Sylvain, Jean-Claude, né le 17/08/1955 à Nantes		

IV/ NOTE EXPLICATIVE

A° Un site emblématique et patrimonial de la commune laissé à l'abandon

Le site de la Trinité appartient à l'histoire de la commune, initialement lieu d'implantation du couvent des Trinitaires fondés au XIIIème siècle par Geoffroy IV baron de Châteaubriant, puis utilisé par les troupes Républicaines au moment de la Révolution, de Tribunal Révolutionnaire, et enfin de prison.

Vendu à la Révolution comme bien national, le site est acheté en 1823 par Auguste-Jacques de Boispéan, sous-préfet de Châteaubriant, qui rase le couvent et construit le manoir. La chapelle fut aussi détruite.

En 1913, la propriété est à vendre. L'annonce précise : « 12 hectares, château de 2 étages, pelouses, tennis, potager, écuries, remises, conciergerie, basse-cour, cours d'eau, source, grand parc, prairies, nombreux beaux arbres ». Mais la vente ne se fit pas. En 1914, M. de Cambourg proposa le château pour y loger des réfugiés venus du Nord.

De 1914-1918, le manoir héberge une cinquantaine de réfugiés du nord et de l'est de la France qui fuient les allemands.

Le château et ses dépendances furent achetés en 1922 par M. Durand qui, après de grands travaux et la construction d'ateliers et d'une conciergerie (avec des structures métalliques venant des surplus américains), y installa son entreprise de bonneterie-filature.

En 1962, à la fin de la manufacture Durand-Richer, la propriété fut achetée par la ville de Châteaubriant. La partie atelier abrita des entreprises diverses (la dernière étant Edwimode). Les autres bâtiments furent affectés à diverses associations.

La ville a vendu ce site par acte notarié le 17 janvier 2005 à un bailleur social au prix de 1 € symbolique à condition que le bailleur réalise un projet d'habitat social comprenant :

- → un village-retraite avec 6 pavillons individuels,
- → un domicile-services constitués de 15 logements, gérés par Mutualité Retraite
- → un ensemble de 15 autres logements collectifs,
- → et la réhabilitation de la maison de maître existante pour des logements.

Le bailleur social, en sus de ne pas respecter ses obligations, a vendu ce bien à des particuliers en 2011.

Depuis plusieurs années, le site n'est plus entretenu, ni utilisé, et ce malgré différentes relances, mises en demeures adressées par la commune aux propriétaires.

Les photographies suivantes le prouvent, lesquelles sont classées par ordre chronologique (mai 2015/juillet 2016/juin 2018) :





Cet état d'abandon, caractérisé par une dégradation apparente du site, s'est accompagné de plaintes de riverains, inquiets des conséquences potentielles liées à ce site :

- le site étant régulièrement squatté, un incendie a ainsi eu lieu au rez-de-chaussée du château en 2018, comme le montrent les traces noires présentes au-dessus de la fenêtre située en bas à droite.
- force est de constater que le bâtiment prend l'eau, les bois sont altérés entraînant la possible prolifération d'insectes ou de champignons xylophages. Ainsi, les constructions riveraines pourraient également être atteintes.

En d'autres termes, outre l'image déplorable donnée aux habitants et touristes d'un tel bâtiment en plein cœur de ville, cet état d'abandon n'est pas sans créer des risques potentiels pour les riverains, sans compter la prolifération d'animaux considérés comme nuisibles (rats...).

En mai 2019, l'état de cette propriété, montrant le désintérêt manifeste de ces propriétaires, a ainsi conduit la ville de Châteaubriant à engager des discussions amiables avec eux en vue d'acquérir amiablement ce site à hauteur de la valeur déterminée à cette date par les Domaines.

Ces derniers ont dès lors proposé à la commune d'acquérir ce site pour 812.600 euros.

Compte tenu du caractère prohibitif du montant proposé, la commune n'a pu acquérir amiablement le bien. Pour autant les propriétaires n'ont ni souhaité ni décidé de mettre en œuvre un quelconque projet ou d'entretenir leur bien.

B° La mise en place de la procédure prévue aux articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales par le Maire

Dans ces conditions, pour faire cesser l'état d'abandon de ce bien en plein centre-ville, donnant une image particulièrement négative de la ville et posant des problèmes sécuritaires et sanitaires, le Maire a lancé la procédure d'état d'abandon manifeste, laquelle s'est matérialisée par :

- Le constat aux termes d'un procès-verbal provisoire de déclaration des parcelles en état d'abandon manifeste en date du 8 novembre 2019, aux termes duquel a été indiquée la nature des désordres affectant le bien auxquels il convenait de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Conformément à la loi, ce procès-verbal provisoire a été notifié aux propriétaires le 8 novembre 2019 en leur indiquant qu'à défaut de réaliser les travaux propres à mettre fin à cet état d'abandon dans un délai de 3 mois ou d'engagement à le faire dans un délai fixé, et sous réserve du respect des conditions prévues aux termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera possible pour le Maire de saisir le conseil municipal qui décidera s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation.

Des affichages sur site et en mairie ont eu lieu à partir du 8 novembre 2019 pour une durée de 3 mois ainsi qu'une parution dans deux journaux d'annonces légales.

- Le constat lors d'un procès-verbal définitif de déclaration des parcelles en état d'abandon manifeste et d'un rectificatif en date du 2 juin 2020, aux termes duquel il a pu être constaté l'absence de tous travaux visant à mettre fin à l'état d'abandon constaté.

Sont, d'ailleurs, joints au présent dossier les deux constats d'huissier établis à 3 mois d'intervalle.



En application de cette procédure, et après de nombreux échanges, courriers, relances, durant plusieurs années, avec l'ensemble des propriétaires du site, constatant que malgré cela, le site se dégradait gravement, la Ville le Maire a engagé la procédure dite de l'Etat Manifeste d'Abandon, décrite ci-après :

r	T
30/10/2019	Constat huissier relatif à l'état d'abandon
31/10/2019	Renseignements service publicité foncière
08/11/2019	Procès verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
08/11/2019	Affichage pendant 3 mois sur site et en mairie du procès verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
08/11/2019	Notification du procès verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800 aux propriétaires par voie d'huissier
13/11/2019	Parution du procès verbal provisoire constatant l'état d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800 dans les journaux OUEST France et PRESSE OCEAN
19/02/2020	Constat huissier relatif à l'état d'abandon
27/03/2020	Procès verbal définitif d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
30/03/2020	Affichage en mairie du procès verbal définitif d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
01/04/2020	Affichage sur site du procès verbal définitif d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
02/06/2020	Procès verbal définitif rectificatif d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
03/06/2020	Affichage sur site du procès verbal définitif rectificatif d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
04/06/2020	Affichage en mairie et sur site du procès verbal définitif rectificatif d'abandon manifeste des parcelles cadastrées section BH n°797, 798, 799 et 800
26/06/2020	Avis des Domaines sur l'estimation des parcelles BH n°797, 798, 799 et 800

C° Le projet envisagé : réhabilitation de ce site exceptionnel situé en centre-ville de la commune de manière à offrir de l'habitat en centre-ville et à redynamiser le centre-bourg

1.

D'une part, aux termes du PLU, est prévue une orientation d'aménagement et de secteur spécifique au secteur de la Trinité :



OAP - SECTEUR H7: «TRINITE»

Ce site de la Trinité composé de 4 parcelles cadastrales doit être pensé globalement de manière à assurer la préservation de ce site et à valoriser le bâtiment central du château.

D'autre part, le programme « Action Cœur de Ville » est une démarche pluriannuelle en faveur de la revitalisation des centres-villes des agglomérations de taille moyenne.

La ville de Châteaubriant a été sélectionnée dans la liste des 222 villes éligibles à ce programme.

Dans ce cadre, a été mis en avant la nécessité de proposer une offre attractive de l'habitat en centre-ville dans le cadre de la redynamisation du centre.

La Fiche Action 5 du Programme Action de Cœur de Ville vise à la mise en œuvre d'un projet d'offre attractive de l'habitat et de réhabilitation architecturale et paysager sur le site de la Trinité.

Dans ce cadre de la revitalisation du centre-ville, il apparaît nécessaire :

- > de développer une offre d'habitat social en centre-ville,
- d'aménager un espace public paysager entre les étangs de Choisel et le parc de Radevormwald, de manière à requalifier l'espace urbain, lutter contre les îlots de chaleur, mettre en valeur le patrimoine local et ce en vue de la redynamisation du centre.

2.

Le projet envisagé sur le site vise donc à la réalisation d'un projet d'aménagement global destiné à la réhabilitation de ce site exceptionnel situé en centre-ville de la commune de manière à offrir de l'habitat en centre-ville et à redynamiser son centre :

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 797</u>: réhabilitation du château en vue de la création de 8 à 12 logements sociaux. Cette réhabilitation devra nécessairement être faite « dans les murs », c'est-à-dire le rythme des ouvertures, les hauteurs du bâtiment actuel. Le programme porte sur des T1, T2, T3, T4, T5. Le stationnement des véhicules se fera au sud et à l'est.

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 80</u>0 : construction d'un immeuble de 14 à 18 logements sociaux et ce en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, à savoir en bordure de la rue de la Trinité.

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 798</u>: création d'un espace public paysager et restauration de la maison de gardien existante sur la parcelle. Sur cet espace, seront plantés une trentaine d'arbres de haut jet, lesquels s'inscrivent dans le plan « 1000 arbres en 5 ans ». L'objectif de la Ville est d'aménager un parc, arboré, clos de grille, ouvert au public, promeneurs comme riverains et de réaliser une rénovation architecturale de l'ancienne maison de concierge.

<u>Pour la parcelle cadastrée section BH 799</u>: aménagement de cet accès visant à préserver la perspective sur le bâtiment central et à l'intégrer dans le cadre de la requalification architecturale, paysagère et urbaine du site de la Trinité.

Soit de manière schématique :



Note importante : le schéma ci-joint est un Plan Programme dont la finalité est d'évaluer la capacité d'accueil du site. Il ne s'agit pas d'un plan d'architecture. Le projet qui se développera reprendra les grandes lignes des traits essentiels de la programmation (quantité de logements, typologie, organisation de l'espace).

<u>D° Les modalités de réalisation de ce projet : l'Agence Foncière de Loire-Atlantique en qualité d'autorité expropriante</u>

La procédure d'expropriation nécessaire à l'acquisition de ce site, suite à la déclaration d'état d'abandon manifeste, obéit à des règles spécifiques prévues à l'article L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Ainsi, la commune fait le choix d'être accompagnée financièrement et techniquement dans le cadre de l'acquisition de ce site.

Elle s'est ainsi tournée vers l'Agence Foncière de Loire Atlantique, établissement public foncier local créé en application de l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme, qui définit sa compétence 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 la voie de l'expropriation.

C'est l'Agence Foncière de Loire Atlantique qui aura ainsi la qualité d'autorité expropriante, qui versera ainsi l'indemnité provisionnelle d'expropriation, puis définitive aux propriétaires et assurera le portage de l'opération.

Il doit également être précisé que la volonté de la commune étant de se charger de la création d'un nouveau parc public et de trouver un acquéreur pour la réalisation des projets de réalisation des logements sociaux, possibilité offerte par l'article L.411-1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique :

« Peuvent être cédés de gré à gré ou concédés temporairement à des personnes de droit privé ou de droit public, à la condition qu'elles les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de cession ou de concession temporaire :

(...)

3° Les immeubles en état manifeste d'abandon expropriés en application de l'<u>article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales</u>, les immeubles expropriés et situés dans un ensemble immobilier faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'<u>article L. 615-1 du code de la construction et de l'habitation</u> ou pour lesquels l'état de carence a été déclaré en application de l'article <u>L. 615-6</u>du même code, les immeubles expropriés en vue de leur restauration en application de l'<u>article L. 313-4-1 du code de l</u>'urbanisme;

(...) ».

E° Un projet répondant à de multiples intérêts publics

Le projet envisagé s'inscrivant dans le cadre de la revitalisation du centre-ville de la commune vise à satisfaire plusieurs intérêts publics :

- ➤ <u>Un intérêt social</u> par la création de logements sociaux au cœur de ville et la création d'un nouvel espace paysager public permettant un lieu de rencontre et renforçant la sociabilité du centre-ville
- ➤ <u>Un intérêt économique</u> par la création de logements conduisant à la présence de nouveaux foyers en centre-ville
- **Un intérêt patrimonial** par la restauration et la préservation du site de la Trinité :

La rénovation du bâti principal permettra de préserver un bâti qualifié de « remarquable » par l'Architecte des Bâtiments de France et inscrit à

l'Inventaire Général de la Région. Le caractère patrimonial du site tient aussi à son histoire, à sa localisation sur l'axe identitaire de l'histoire urbaine de la Ville. Rénover ce site est une action inscrite dans le Plan d'actions de l'opération Cœur de Ville avec comme objectif de valoriser un parcours historique constitué par les différents éléments patrimoniaux présents sur le territoire communal.

➤ <u>Un intérêt environnemental</u> par la création d'un parc paysager est l'occasion de planter une trentaine d'arbres de haut jet, lesquels viseront à lutter contre le réchauffement climatique et les effets néfastes des ilots de chaleur.

V/ EVALUATION SOMMAIRE DU COUT

Cette évaluation intègre :

- Coût de l'acquisition du site dans son intégralité

264.800 €

Soit, selon l'avis des Domaines en date du 26 juin 2020 :

Pour la parcelle cadastrée section BH n°797 : 115.000 euros Pour la parcelle cadastrée section BH n°798 : 49.000 euros Pour la parcelle cadastrée section BH n°799 : 4.400 euros Pour la parcelle cadastre section BH n°800 : 96.400 euros

- Coûts annexes à l'acquisition du site (frais notariés, de portage...) 40.000 € TTC

Rénovation du château 1 720 000 € TTC
 (Création de 8 à 10 logements sociaux)

- Création de 14 à 18 logements sociaux 2 275 000 € TTC

- Aménagement de l'espace public paysager 250 000 € TTC

- Aménagement de la maison du gardien 120 000 € TTC

VI/ ANNEXES

Constats d'huissier

Procès-verbaux

Avis des Domaines



Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020

> Le Maire, Alain HUNAULT



Cécile CHARNOLE

Robin SINGER

Huissiers de Justice Associés

BP 97

Tél. 02 40 28 18 18

8 rue des Tanneurs

Fax 02 40 28 13 12

44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

CDC CHATEAUBRIANT 40031 00001 0000142387T06

E-mail: scp.coraboeuf.charnole@huissier-justice.fr

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice

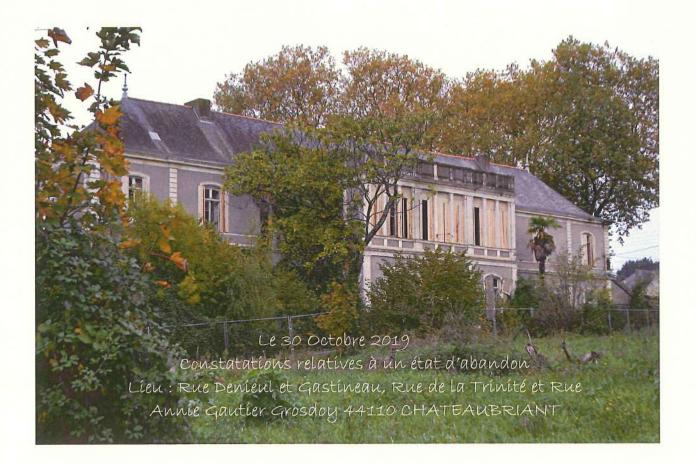
Membre d'une Association Agréée Règlement des Honoraires par chèque accepté SIRET 329 679 401 00037

T.V.A intra: FR 253 296 794 01 – CNIL n° 8008205

Web: huissier44.com (paiement en ligne sécurisé 7j/7 24h/24)

COMPETENCE ACTES: COUR D'APPEL DE RENNES (44-35-56-29-22) et COMPETENCE CONSTATS: NATIONALE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



Cécile CHARNOLE

Robin SINGER

Huissiers de Justice Associés

BP 97

Tél. 02 40 28 18 18

8 rue des Tanneurs

Fax 02 40 28 13 12

44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

CDC CHATEAUBRIANT 40031 00001 0000142387T 06

E-mail: scp.coraboeuf.charnole@huissier-justice.fr

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice

Membre d'une Association Agréée Règlement des Honoraires par chèque accepté SIRET 329 679 401 00037

T.V.A intra: FR 253 296 794 01

Web: huissier44.com (paiement en ligne sécurisé 7j/7 24h/24)

COMPETENCE ACTES: COUR D'APPEL DE RENNES (44-35-56-29-22) et COMPETENCE CONSTATS: NATIONALE

MINUTE

N٥

ORIGINAL

COPIE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Le Trente Octobre Deux Mille Dix-Neuf À 9h00

DEMANDEUR:

Monsieur le Maire de la Commune de CHATEAUBRIANT (44110), ayant son siège à CHATEAUBRIANT (44110), Hôtel de Ville, Place Ernest Breant, pris en la personne de Monsieur Alain HUNAULT.

EXPOSE DES FAITS:

Que suite à un appel téléphonique reçu du service urbanisme de la Mairie de CHATEAUBRIANT, il nous est demandé de bien vouloir nous déplacer, ce jour, Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT afin de constater l'état d'abandon et de détérioration du Château de la Trinité et de son parc.

Qu'à cet effet, je me suis rendu ce jour, à 9h00, à la Mairie de CHATEAUBRIANT (44110) ou, là étant, j'ai été accueilli par Monsieur SIMON Philippe, directeur de l'urbanisme de la ville de CHATEAUBRIANT.

Celui-ci m'a convié dans une salle de réunion de la Mairie en compagnie de Monsieur MAHERAULT Philippe, directeur adjoint des services techniques et de Monsieur BOISTEAU Franck, référent administratif et directeur général adjoint des services de la Mairie de CHATEAUBRIANT, afin de m'expliquer précisément l'objet de mon intervention et des problèmes rencontrés.

Que Monsieur SIMON Philippe m'a déclaré les éléments suivants :

Que le Château de la Trinité est sous périmètre Architecte des Bâtiments de France (ABF) avec un périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété.

Que la propriété est divisée en quatre parcelles entre différents propriétaires, dont copies des relevés de propriété donnés par Monsieur SIMON Philippe et annexées au présent procès-verbal de constat.

Que ces quatre parcelles sont cadastrées BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800.

Que depuis déjà plusieurs années, le Château et son parc sont laissés à l'état d'abandon, l'entretien de la propriété étant inexistant et la végétation du parc proliférant.

En conséquence, il me requière de procéder à toutes constatations utiles à la sauvegarde de ses droits et intérêts.

Déférant à cette réquisition,

Je, Robin SINGER, Huissier de Justice Associé membre de la S.C.P Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER », titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à CHATEAUBRIANT (44110), y demeurant 8 Rue des Tanneurs, soussigné,

Ce mercredi 30 octobre 2019, après m'être entretenu à 9h00 à la Mairie de CHATEAUBRIANT avec Messieurs SIMON Philippe, MAHERAULT Philippe et BOISTEAU Franck, je me suis transporté Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT ou se trouve le Château de la Trinité, où là étant, en la présence de :

- Monsieur MAHERAULT Philippe, Directeur Adjoint des Services Techniques.

J'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS:



Zones objets de mes constatations, Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT

Je constate la présence, depuis la Rue de la Trinité 44110 CHATEAUBRIANT, d'un Parc arboré et d'une vieille bâtisse correspondant au château de la Trinité.

Je constate la présence de nombreux végétaux de toutes espèces.



Je constate, au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, la présence d'un muret en pierres bordant le parc du Château et longeant la Rue de la Trinité.

Je constate la présence, aux abords de ce muret, de nombreux végétaux situés dans le parc du château, débordant sur le muret et le recouvrant totalement par endroits.

Je constate qu'une partie des végétaux jonchant le muret en pierres débordent et envahissent sur le trottoir de la rue de la Trinité.



Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 - 8 Rue des Tanweurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.





Végétaux invasifs couvrant le muret en pierre et tombant sur le trottoir (Végétaux présents depuis la Parcelle cadastrée BH 800).



Présence de ronces dépassant sur la voie publique (trottoir) - (Végétaux présents depuis le Parcelle cadastrée BH 800).



Végétation invasive couvrant l'intégralité du muret en pierre et débordant sur le trottoir de la Rue de la Trinité (Végétaux présents depuis la Parcelle cadastrée BH 800).

Je constate que le muret en pierre bordant le parc du Château et longeant la Rue de la Trinité est ébréchées et émiettées en plusieurs endroits, depuis la parcelle cadastrée BH 800.



Zone du muret ébréchée en partie supérieure côté parcelle BH 800.



Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 – 8 Rue des Tanweurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.



Parties du Muret ébréchées (Parcelle cadastrée BH 800).

Je constate, au niveau de la Parcelle BH 797, que des pierres du muret sont manquantes à un endroit du muret, créant une petite brèche dans le mur, recouvert ici en partie de végétaux invasifs.



Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 – 8 Rue des Tanneurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate que le muret en pierre bordant le parc du Château et longeant la Rue de la Trinité est écorné en plusieurs endroits.



Zone écornée du muret en pierre

Depuis la Rue de la Trinité, au niveau de la façade Est du bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, je constate que des fenêtres du Château sont ouvertes et des vitres brisées.

Je constate également que des volets sont ouverts et certains cassés au niveau de la Parcelle BH 797.



Fenêtre ouverte

Volets ouverts



Volets ouverts et détériorés (parcelle cadastrée BH 797)

Depuis la Rue de la Trinité, au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence au niveau de la façade Sud du Château d'une fenêtre bois avec petits bois couleur vert pomme située juste au-dessus du perron recouvert de végétaux.

Je constate que cette fenêtre est détériorée et que des carreaux sont brisés.

Je constate la présence d'une végétation invasive et très dense à cet éndroit.

Je constate que l'entrée n'est pas close.

Je constate également une brèche dans le muret en pierre longeant la Rue de la Trinité, laissant un accès libre à la propriété et à la parcelle cadastrée BH 800.



Fenêtre avec vitrages brisés

Je constate la présence à travers la végétation invasive et sur la parcelle BH 800, des morceaux de bois pourris et autres détritus à l'état de décomposition jonchant le sol.



Pièces de bois pourries présents sur la parcelle cadastrée BH 800.



Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER – Huissiers de Justice Associés
B.P.97 – 8 Rue des Tanneurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.



Ouverture dans le muret en pierre laissant à un accès libre à la propriété (parcelle cadastrée BH 800).

Toujours au niveau de la façade Sud du bâtiment côté parcelle cadastrée BH 797, je constate la présence d'un balcon en pierres au-dessus du perron.

Je constate que ce balcon présence de nombreuses traces noirâtres et traces jaunâtre.

Je constate que la balustrade du balcon est en partie cassée.

Je constate que des vitrages de la fenêtre donnant sur le balcon sont brisés.

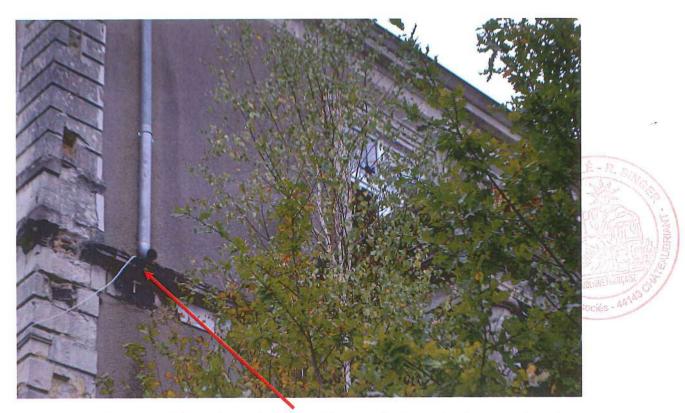


Au niveau de l'angle Sud/Ouest du Bâtiment et de la parcelle cadastrée BH 797, je constate que de nombreuses pierres de Tuffeau de la chaîne d'angle sont écornées et ébréchées.



Parties des angles de façade en pierre de Tuffeau ébréchées (Parcelle BH 797).

Je constate que la descente des eaux pluviales du côté de la parcelle cadastrée BH 797, est coupée à mi-hauteur et que de larges traces noirâtres sont présentes sur la façade Sud du Château aux abords de cette descente des eaux pluviales.



Traces noirâtres à proximité immédiate de la descente des eaux pluviales.

Je constate, depuis la Rue de la Trinité au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 que l'une des fenêtres de l'étage de la façade Ouest du bâtiment est ouverte et que de nombreuses ouvertures sont bouchées.



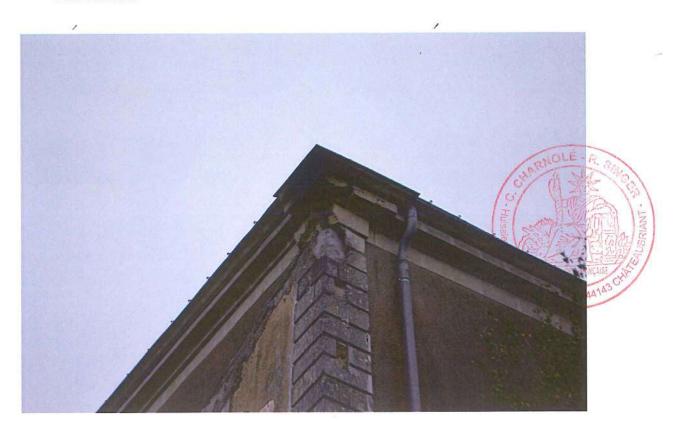
Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés

B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate que la corniche de l'angle Sud/Ouest au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, présente de larges traces noirâtres et est ébréchée.

Je constate, en partie supérieure, que des pierres de tuffeau de la chaine d'angle sont cassées.



Je constate qu'au niveau du rez-de-chaussée et toujours en façade Ouest, que des fenêtres et autres ouvertures sont entièrement comblées.

Je constate que des fenêtres sont ouvertes, certaines cassées et d'autres dépourvues de vitrage.

Je constate que la façade du bâtiment présente de nombreuses dégradations caractérisées par un effritement du crépi de la façade, divers impacts et ébrèchements en façade avec présence de nombreuses traces noirâtres et verdâtres.

Je constate la présence, aux abords du bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, de clôtures mobiles métalliques



Fenêtre cassée dépourvue de vitrage (Parcelle cadastrée BH 797).

Depuis la Rue Denieul et Gastineau, côté Est du Bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence de nombreux végétaux de différentes tailles et de natures différentes présents sur l'intégralité du parc du Château, laissant penser à un terrain en friche.



Cécîle CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés

B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Depuis la Rue Denieul et Gastineau et au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence d'un muret en pierres bordant le parc du Château et longeant la chaussée.

Je constate la présence, aux abords de ce muret, de végétaux situés dans le parc du château et débordant sur ce muret, le recouvrant totalement par endroits.

Je constate qu'une partie des végétaux jonchant le muret en pierres débordent sur le trottoir de la rue Denieul et Gastineau.



Végétaux recouvrant et tombant sur le trottoir de la Rue Denieul et Gastineau depuis la parcelle cadastrée BH 800.

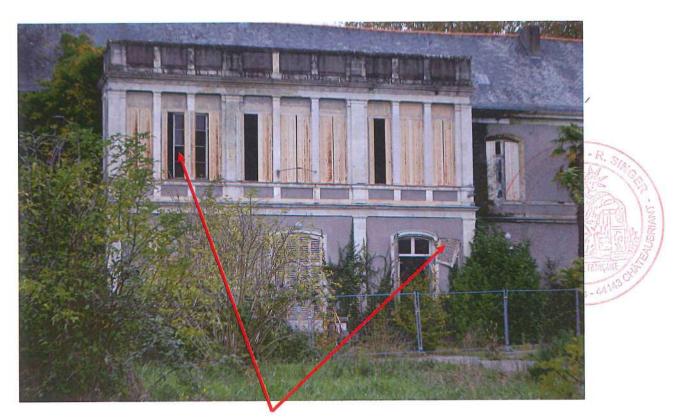


Je constate, depuis la Rue Denieul et Gastineau et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, que des volets et vitrages de fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage côté façade Ouest du bâtiment sont brisés.

Je constate que des volets sont fermés et des fenêtres ouvertes.

Je constate la présence de végétation invasive jonchant et grimpant le long de la façade jusqu'à atteindre la couverture du bâtiment.

Je constate également de nombreuses dégradations de la pierre calcaire du bâtiment avec présence de nombreuses traces noirâtres.



Vitrages et volets brisés (Parcelle cadastrée BH 797)



Vitrages de fenêtre brisés

Végétation invasive

Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude. Je constate, au niveau de l'entrée principale du Château correspondant à la parcelle cadastrée BH 799, la présence d'une clôture mobile métallique affaissée en partie centrale.

Je constate que la clôture mobile métallique ne clôture pas entièrement l'entrée de la propriété, qu'une ouverture est notamment présente en partie gauche.

Je constate la présence de nombreux végétaux invasifs bordant l'entrée de la propriété jusqu'à l'extérieur de l'entrée de la propriété.

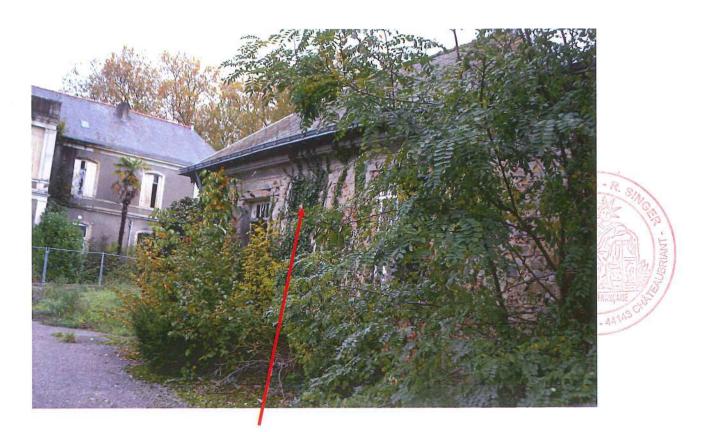


Je constate la présence, sur la parcelle cadastrée BH 798, d'un bâtiment type « Maison de gardien ».

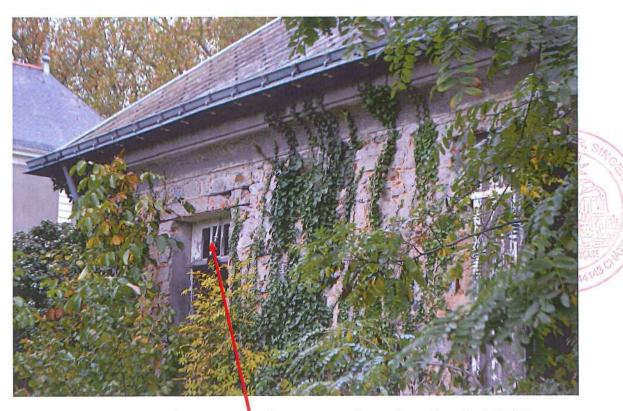
Je constate que la façade de ce bâtiment annexe est dégradée.

Je constate la présence de nombreux végétaux invasifs présents aux abords du bâtiment et certains grimpant le long de la façade de ce bâtiment sur presque toute sa surface et à certains endroits jusqu'à la couverture du bâtiment.

Je constate également que les fenêtres et les vitrages sont brisés.



Végétaux invasifs grimpant le long de la façade (Parcelle cadastrée BH 798).



Ouverture cassée et ouverte (Parcelle cadastrée BH 798).

Je constate que de nombreux végétaux invasifs bordent l'entrée de la propriété jusqu'à dépasser à l'extérieur de l'entrée de la propriété.

Je constate que de nombreux végétaux plantés dans le parc du Château sur la parcelle cadastrée BH 798 débordent sur la voie publique et sur la Rue Denieul et Gastineau.





Acacias plantés la parcelle cadastrée BR 798, débordant et surplombant une partie de la voie publique (trottoir)

Je constate que les fils électriques des poteaux électriques passent à travers la végétation du parc débordant sur la voie publique.



Fils électriques traversant la végétation plantée depuis le parc du Château sur la parcelle cadastrée BH 798.

Je constate que la corniche de l'angle Nord/Est au niveau de la Parcelle cadastrée BH 797 présente de larges traces noirâtres.

Je constate la présence de larges traces noirâtres sur la chaine d'angle en pierre de Tuffeau à proximité immédiate de la descente des eaux pluviales.

Je constate que la descente des eaux pluviales est coupée à mi-hauteur du bâtiment.



Depuis la Rue Annie Gautier Grosdoy et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 et BH 798, je constate que le mur d'enceinte en pierre du Château présente des brèches en plusieurs endroits.

Je constate que les brèches sont protégées par des clôtures mobiles métalliques de chantier jouxtant le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.

Toujours au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 et BH 798, je constate que les clôtures sont affaissées et que des amas de végétaux et pierres sont bloquées par les clôtures.



B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.





Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 – 8 Rue des Tanneurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.



Je constate, depuis la Rue Annie Gautier Grosdoy et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 et BH 798, la présence d'une brèche dans le mur d'enceinte en pierre non clos par une clôture mobile métallique permettant un accès à la propriété.



Ouverture dans l'enceinte du château (parcelle cadastrée BH 797).

Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate, du côté de la façade Ouest du Bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, la présence dans le parc de divers végétaux.

Je constate, au niveau de la façade, la présence de végétaux de type lierre grimpant jonchant une partie de la façade sur toute sa hauteur.



Végétaux grimpant le long de la façade (parcelle cadastrée BH 797).

Je constate, toujours en façade Ouest et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, que des fenêtres sont soit entièrement comblées soit ouvertes ou soit cassées et dépourvues de vitrage, le tout laissant à penser à une inoccupation du bâtiment.

Je constate que la façade du bâtiment est dégradée et présente un aspect nonuniforme, en particulier des dégradations de la pierre de calcaire.





Ouvertures bouchées (parcelle cadastrée BH 797).

Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés

B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Mes constatations me paraissant terminées, je me suis retiré.

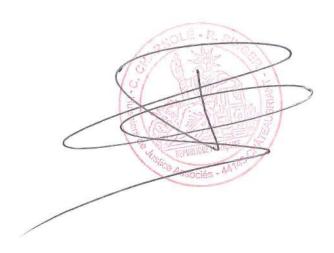
Fait et clos en mon Etude

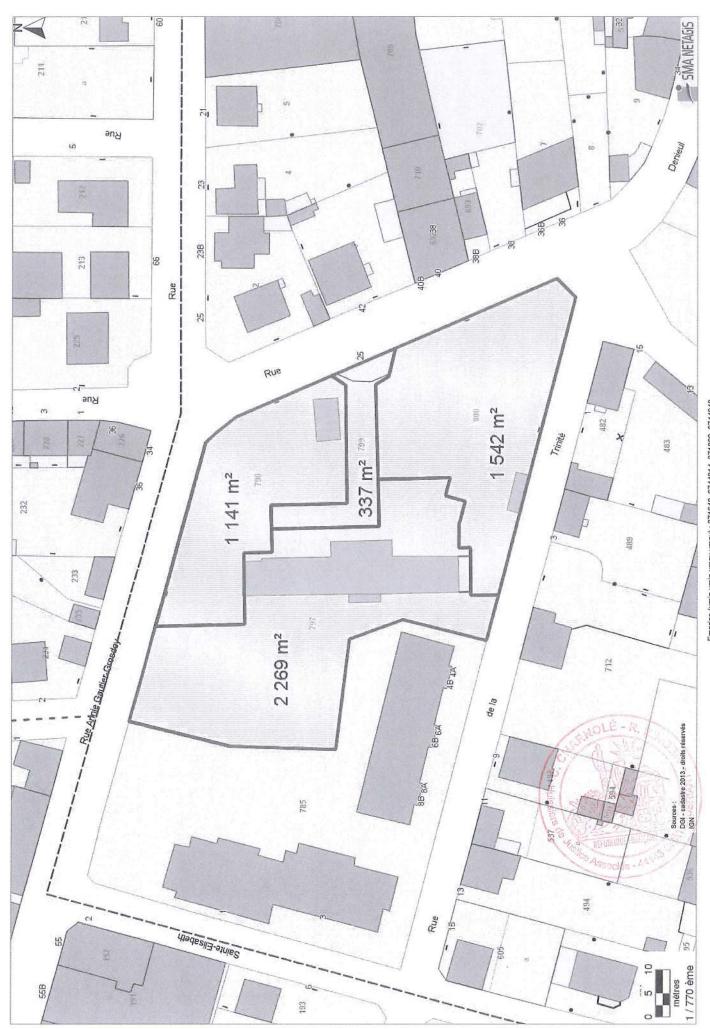
Le Trente Octobre

Deux Mille Dix-Neuf.

Dont procès-verbal que j'ai dressé, conformément à la Loi, pour servir et valoir ce que de droit.

Robin SINGER





Emprise (xmin,ymin,xmax,ymax) : 371648, 6744814, 371889, 6744948 Systéme de coordonnées : Lambert 93 ("étendu")

	ANNEE DE MAJ 2019 DEP DIR	440	COM 0	DEP DIR 44 0 COM 036 CHATEAUBRIANT		TRES	040	RELEVE DE PROPRIETE	NUMERO COMMUNAL R	R01057
Propriétaire/Indivision				MDBSSQ	ROBERT/STEPHANIE			Né(e) le 02/07/1969		
21 AV DU MONT NOEL		44390 SAFFRE	ы					à 44 NOZAY		
Propriétaire/Indivision				MCKRMT	MARIAS/FRANCOIS CELESTIN			Né(e) le 13/12/1958		
13 IMP DE LA CONRAIE		44700 ORVAULT	ULT					à 44 NANTES		
Propriétaire/Indivision				MDBSSN	MARIAS/SYLVIE			Né(e) le 19/08/1968		
13 IMP DE LA CONRAIE		44700 ORVAULT	ULT					à 44 NANTES		
Propriétaire/Indivision				MDBSSP	GUENEAU/PHILIPPE			Né(e) le 17/08/1955		
22 GRANDE RUE	44110 CHATEAUBRIANT	TEAUBR	HANT					à 44 NANTES		
					PROPRIETES BATIES	S BATIE	50			
	DESIGNATION DES PROPRIETES	IN DES I	PROPR	IETES	IDENTIFICATION DU LOCAL			EVALUATION DU LOCAL		
AN SEC PLAN PART VOIRIE	N° OIRIE		ADRESSE	SSE	CODE BAT ENT NIV PORTE N°INVAR		TAR EVAL AF LOC CAT	RC COM COLL EXO RET DEB RC EXO	N % TX COEF T	EF TEOM
			REXO	03	0 EUR		R EXO	0 EUR		
REV IMPOSABLE COM 0 EUR	0 EUR	COM	M				DEP			
			RIMP	T	0 EUR		RIMP	O F.I.I.R		

	LIVRE	Feuillet					~
		TC					0 EUR
		EXO					
		COLL EXO RET RC EXO EXO					TA
		AN					MAJ TC
		LEXC		_			~
		COL	0	0			
	NO	REVENU CADASTRAL			0 EUR		0 EUR
	EVALUATION	CONTENANCE HA A CA	337	15 42	0		0
		NAT			R EXO	D	R IMP
PROPRIETES NON BATIES		CL	700	76		TAXE AD	
		GR/SS CL				I	
		SUF					
		FP/DP S	036A	036A			
		FP/DF		-			
		N° PARC F PRIM	1000	0001	EUR		EUR
		CODE	0510	0510	0		0
	SPROPRIETES	ADRESSE	T GASTINEAU	T GASTINEAU	R EXO	0 EUR COM	R IMP
	DESIGNATION DES PROPRIETES	RIE	25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU	25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU		REV IMPOSABLE	
		AN SECTION PLAN VOIRIE	662	00			
		N PLA	BH 79	вн 800		HAACA	18 79
		ECTIO	B	В		HAA	1
		AN S	12	12			CONT

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



30/10/2019

	DEP DIR 440	сом 0	COM 036 CHATEAUBRIANT	NT	TRES	040	RELEVE DE PROPRIETE	PROPRIETE	NUMERO	L R01057
Propriétaire/Indivision			MDBSSQ	ROBERT/STEPHANIE				Né(e) I	Né(e) le 02/07/1969	
21 AV DU MONT NOEL 44	44390 SAFFRE	RE						a 44 N	à 44 NOZAY	
Propriétaire/Indivision			MCKRMT	MARIAS/FRANCOIS CELESTIN				Né(e) l	Né(e) le 13/12/1958	
13 IMP DE LA CONRAIE	44700 ORVAULT	AULT						2 44 N	à 44 NANTES	
Propriétaire/Indivision			MDBSSN	MARIAS/SYLVIE				Né(e) l	Né(e) le 19/08/1968	
13 IMP DE LA CONRAIE	44700 ORVAULT	AULT						3 44 N	à 44 NANTES	
Propriétaire/Indivision			MDBSSP	GUENEAU/PHILIPPE				Né(e) I	Né(e) le 17/08/1955	
22 GRANDE RUE 44110 CI	44110 CHATEAUBRIANT	RIANT						à 44 N.	à 44 NANTES	
				PROPRIE	PROPRIETES BATIES	SE				
DESIGNA	DESIGNATION DES PROPRIETES	PROPRI	ETES	IDENTIFICATION DU LOCAL	AL		10000	EVALUATION DU LOCAL		
AN SEC PLAN PART VOIRIE		ADRESSE	SSE	CODE BAT ENT NIV PORTE NºIN	N°INVAR T	TAR EVAL AF LOC CAT	T CAT RC COM	E COLL NAT AN AN EXO	FRACTION RC EXO	EXO OM COEF TEOM
		R EXO	0.	0 EUR		H	R EXO	0 EUR		
REV IMPOSABLE COM 0 EUR	Ö	COM				DEP				
		RIMP	0	O WITH		120	R IMP	OFITE		

							PROPRI	ETES NC	PROPRIETES NON BATIES	ES								
DESIGNATION DES PROPRIETES	DESIGNATION DES PROPRIETES	DESIGNATION DES PROPRIETES	DESIGNATION DES PROPRIETES									EVALUATION	NOI					LIVRE
AN SECTION PLAN VOIRIE ADRESSE CODE RIVOLI	ADRESSE CODE RIVOLI	ADRESSE CODE RIVOLI	ADRESSE CODE RIVOLI	-		N° PARC FP. PRIM	FP/DP S	SUF	GR/SS CL		NAT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT AN EXO RET	COLL EXO RET RC EXO EXO	T 0X	TC Feuillet
BH 799 25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU 0510	799 25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU	25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU		0210		1000	1 036A		S			337	0					
BH 800 25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU 0510	800 25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU	25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU		0210	_	1000	1 036A		S	-		15 42	0				-	
REXO	REXO	REXO		0.1		0 EUR					R EXO		0 EUR					
HA A CA REV IMPOSABLE 0 EUR COM	REV IMPOSABLE	REV IMPOSABLE							TA	TAXE AD								
R IMP	R IMP	R IMP	R IMP	0		0 EUR					R IMP		0 EUR		MAJ TC		0	0 EUR

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



30/10/2019

KELEVE DE PROPRIETE

	+01472				EF TEOM					LIVRE	Feuillet			- M
			ı		TX CC			П			TC			0 EUR
	NUMERO COMMUNAL				" TX COEF						EXO			
	COM										EXO			
					FRACTION RC EXO						COLL EXO RET RC EXO			MAJ TC
			ı								AN			MA.
			l	CAL	AN DEB	0 EUR	0 EUR				LEXC			
				OTO	AN		Ü				COL			
	RELEVE DE PROPRIETE			EVALUATION DU LOCAL	M COLL EXO					NO	REVENU CADASTRAL	107,09	0 EUR	107 EUR
	RELEVE				NAT CAT RC COM LOC CAT	R EXO	R IMP			EVALUATION	CONTENANCE HA A CA	11 41		
					AF		DEP				NAT		R EXO	AD R IMP
	040		S		S M TAR EVAL	8			TES		CT	01		TAXE AD
	TRES		3ATIE	_	S				N BAT		GR/SS GR	AB		E
	F		PROPRIETES BATIES	CAL	N°INVAR				PROPRIETES NON BATIES		SUF			
			ROPR	NTIFICATION DU LOCAL				П	PRIE		S	1 036A		
		TE	P	ION	N° PORTE				PRC		P/DP	1		
		LA TRINITE		FICAT	NT NIV	æ	R	П			CODE PARC FP/DP RIVOLI PRIM	1000	0 EUR	107 EUR
		E LA		IDENTI	ENT	0 EUR	0 EUR	П	300		DE P.	0210		100
		SCI PARC DE		п	BAT			П			CODE	0		
		SCI P/		Г				П						
	IN				CODE			П					R EXO	MP
	COM 036 CHATEAUBRIANT	PBG6N8 44110 CHATEAUBRIANT						Ш					RE	M R IMP
	TEAL	PBG6N8						П		TES	SSE	EAU	ı	COM
- 1	РНЭ 9	CHA)		TES	SE		•	Н		PRIE	ADRESSE	NILS		107 EUR
	M 03	44110		OPRII	DRES	R EX	R IMP	П		S PRO	3	ET G/		107
	ŏ	PENTS 44110 CHAT		ES PR	~	Š	COM	П		DESIGNATION DES PROPRIETES		25 RUE DENIEUL ET GASTINEAU		
		cture de	L	o <u>i</u> e	-Atla					NATI		E DEN		REV IMPOSABLE
-04	14821 da 4	440 9 368 ctecert					I-DE	Н		ESIG	3	SRU		MPOS
Ré	cept	on par le	Pr	OLESIS	å. ä	-07	202				N° N° PLAN VOIRIE	2.2		REV I
	9619 619	olic <mark>at</mark> ion	le	17	7-0 z -	020	200				No.	798		
Ţ	[A.]	∃ Maire,			N P		Jano					BH		HA A CA 1141
		in HUN	ΑL	JLT	Γ	/	5				SECTION			2004
		CHATEAUR	- 1		/						AN	19		CONT

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1



30/10/2019

Cécile CHARNOLE

Robin SINGER

Huissiers de Justice Associés

BP 97

Tél. 02 40 28 18 18

Fax 02 40 28 13 12

8 rue des Tanneurs 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

CDC CHATEAUBRIANT 40031 00001 0000142387T06

E-mail: scp.coraboeuf.charnole@huissier-justice.fr

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice

Membre d'une Association Agréée Règlement des Honoraires par chèque accepté SIRET 329 679 401 00037

T.V.A intra : FR 253 296 794 01 – CNIL n° 8008205 **Web : huissier44.com (paiement en ligne sécurisé 7j/7 24h/24)**

COMPETENCE ACTES: COUR D'APPEL DE RENNES (44-35-56-29-22) et COMPETENCE CONSTATS: NATIONALE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



Cécile CHARNOLÉ

Robin SINGER

Huissiers de Justice Associés

BP 97

Tél. 02 40 28 18 18

8 rue des Tanneurs

Fax 02 40 28 13 12

44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

CDC CHATEAUBRIANT 40031 00001 0000142387T 06

E-mail: scp.coraboeuf.charnole@huissier-justice.fr

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice

Membre d'une Association Agréée Règlement des Honoraires par chèque accepté

SIRET 329 679 401 00037

T.V.A intra: FR 253 296 794 01

Web: huissier44.com (paiement en ligne sécurisé 7j/7 24h/24)

COMPETENCE ACTES: COUR D'APPEL DE RENNES (44-35-56-29-22) et COMPETENCE CONSTATS: NATIONALE

MINUTE

N

ORIGINAL

COPIE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Le Dix-Neuf Février Deux Mille Vingt À 10H30

DEMANDEUR:

Monsieur le Maire de la Commune de CHATEAUBRIANT (44110), ayant son siège à CHATEAUBRIANT (44110), Hôtel de Ville, Place Ernest Breant, pris en la personne de Monsieur Alain HUNAULT.

EXPOSE DES FAITS:

Que suite à un appel téléphonique reçu du service urbanisme de la Mairie de CHATEAUBRIANT, il m'est demandé de bien vouloir me déplacer, ce jour, Rue de la Trinité — Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT afin de constater l'état d'abandon et de détérioration du Château de la Trinité et de son parc.

Qu'un premier procès-verbal de constat a été dressé par acte de mon ministère en date du 30 octobre 2019.

Qu'un procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du site de la trinité des parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800 a été dressé en date du 08 novembre 2019 dont copie annexée au présent procès-verbal de constat.

Que cinq panneaux concernant ledit état d'abandon manifeste du site ont été placés autour du site et visibles de la voie publique.

Que, compte tenu de l'absence de trois de ses affiches sur cinq, une main courante a été déposée par la mairie de CHATEAUBRIANT (44110) auprès des services de la police Municipale de CHATEAUBRIANT (44110) en date du 20 février 2020 dont copie est annexée au présent procès-verbal de constat.

Qu'il m'avait été préalablement déclaré les éléments suivants :

Que le Château de la Trinité situé à CHATEAUBRIANT (44110) est sous périmètre Architecte des Bâtiments de France (ABF) avec un périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété.

Que la propriété est divisée en quatre parcelles entre différents propriétaires, parcelles sont cadastrées BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800.

Que depuis déjà plusieurs années, le Château et son parc sont laissés à l'état d'abandon, l'entretien de la propriété étant inexistant et la végétation du parc proliférant.

En conséquence, il me requière de procéder à toutes constatations utiles à la sauvegarde de ses droits et intérêts.

Déférant à cette réquisition,

Je, Robin SINGER, Huissier de Justice Associé membre de la S.C.P Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER », titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à CHATEAUBRIANT (44110), y demeurant 8 Rue des Tanneurs, soussigné,

Ce mercredi 19 février 2020, je me suis transporté Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT ou se trouve le Château de la Trinité, où là étant, en la présence de :

- Monsieur SIMON Philippe, Directeur de l'Urbanisme de la Ville de CHATEAUBRIANT (44110) qui m'a exposé l'objet de ma mission.

J'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS:



Zones objets de mes constatations, Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT

Je constate la présence, depuis la Rue de la Trinité 44110 CHATEAUBRIANT, d'un Parc arboré et d'une vieille bâtisse correspondant au château de la Trinité.

Je constate la présence de nombreux végétaux de toutes espèces.



Je constate, au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, la présence d'un muret en pierres bordant le parc du Château et longeant la Rue de la Trinité.

Je constate la présence, aux abords de ce muret, de nombreux végétaux situés dans le parc du château, débordant sur le muret et le recouvrant totalement par endroits.

Je constate qu'une partie des végétaux jonchant le muret en pierres débordent et envahissent sur le trottoir de la rue de la Trinité.





Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tammeurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.





Végétaux invasifs couvrant le muret en pierre et tombant sur le trottoir (Végétaux présents depuis la Parcelle cadastrée BH 800).



Végétation invasive couvrant l'intégralité du muret en pierre et débordant sur le trottoir de la Rue de la Trinité (Végétaux présents depuis la Parcelle cadastrée BH 800).



Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate que le muret en pierre bordant le parc du Château et longeant la Rue de la Trinité est ébréchées et émiettées en plusieurs endroits, depuis la parcelle cadastrée BH 800.



Zone du muret ébréchée en partie supérieure côté parcelle BH 800.

Depuis la Rue de la Trinité, au niveau de la façade Est du bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, je constate que des fenêtres du Château sont ouvertes et des vitres brisées.

Je constate également que des volets sont ouverts et certains cassés au niveau de la Parcelle BH 797.

Je constate, depuis la Rue de la Trinité et sur la parcelle BH 800, la présence de quelques détritus, en l'espèce des résidus de cartons humides.



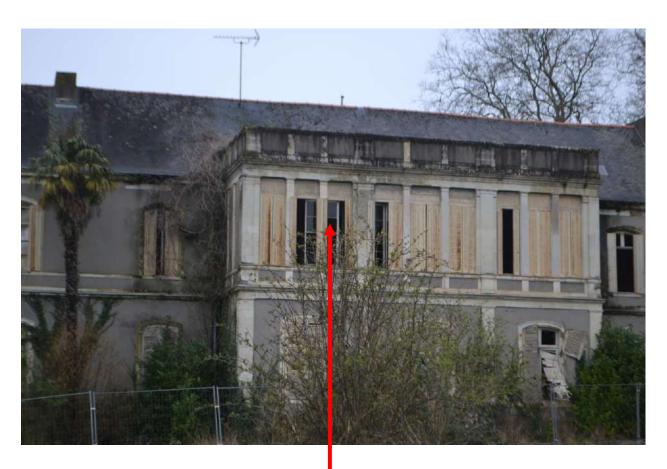
Détritus présents sur la parcelle BH 800



Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanweurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.



Fenêtres ouvertes



Vitrages brisés

Cécile CHARNOLÉ - RObin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Depuis la Rue de la Trinité, au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence au niveau de la façade Sud du Château d'une fenêtre bois avec petits bois couleur vert pomme située juste au-dessus du perron recouvert de végétaux.

Je constate que cette fenêtre est détériorée et que des carreaux sont brisés.

Je constate la présence d'une végétation invasive à cet endroit.

Je constate que l'entrée n'est pas close.

Je constate également une brèche dans le muret en pierre longeant la Rue de la Trinité, laissant un accès libre à la propriété et à la parcelle cadastrée BH 800.

Je constate la présence sur la parcelle BH 800, des morceaux de bois pourris et autres détritus à l'état de décomposition jonchant le sol.



Pièces de bois pourries et autres détritus présents sur la parcelle cadastrée BH 800.



Fenêtre avec vitrages brisés



Ouverture dans le muret en pierre laissant à un accès libre à la propriété (parcelle cadastrée BH 800).





Végétation invasive sur la parcelle BH 800

Je constate à proximité immédiate de l'ouverture du muret en pierre et sur le trottoir de la Rue de la Trinité, la présence d'un panneau dépourvu d'affichage, l'arrêté provisoire de l'état d'abandon manifeste du site n'y figure plus.



Toujours au niveau de la façade Sud du bâtiment côté parcelle cadastrée BH 797, je constate la présence d'un balcon en pierres au-dessus du perron.

Je constate que ce balcon présence de nombreuses traces noirâtres.

Je constate que la balustrade du balcon est en partie cassée.

Je constate que des vitrages de la fenêtre donnant sur le balcon sont brisés.



Vitrages brisés

Au niveau de l'angle Sud/Ouest du Bâtiment et de la parcelle cadastrée BH 797, je constate que de nombreuses pierres de Tuffeau de la chaîne d'angle sont écornées et ébréchées.



Parties des angles de façade en pierre de Tuffeau ébréchées (Parcelle BH 797).

Je constate que la descente des eaux pluviales du côté de la parcelle cadastrée BH 797, est coupée à mi-hauteur et que de larges traces noirâtres sont présentes sur la façade Sud du Château aux abords de cette descente des eaux pluviales.



Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 – 8 Rue des Tanweurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate, depuis la Rue de la Trinité au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 que l'une des fenêtres de l'étage de la façade Ouest du bâtiment est ouverte et que de nombreuses ouvertures sont bouchées.



Fenêtre ouverte

Je constate que la corniche de l'angle Sud/Ouest au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, présente de larges traces noirâtres et est ébréchée.

Je constate, en partie supérieure, que des pierres de tuffeau de la chaine d'angle sont écornées.





Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate au niveau du rez-de-chaussée et toujours en façade Ouest, que des fenêtres et autres ouvertures sont entièrement comblées.

Je constate que des fenêtres sont ouvertes, certaines cassées et d'autres dépourvues de vitrage.

Je constate que la façade du bâtiment présente de nombreuses dégradations caractérisées par un effritement du crépi de la façade, divers impacts et ébrèchements en façade avec présence de nombreuses traces noirâtres et verdâtres.

Je constate la présence, aux abords du bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, de clôtures mobiles métalliques





Fenêtre cassée dépourvue de vitrage (Parcelle cadastrée BH 797).

Depuis la Rue Denieul et Gastineau, côté Est du Bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence de nombreux végétaux de différentes tailles et de natures différentes présents sur l'intégralité du parc du Château.





Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tammeurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Depuis la Rue Denieul et Gastineau et au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence d'un muret en pierres bordant le parc du Château et longeant la chaussée.

Je constate la présence, aux abords de ce muret, de végétaux situés dans le parc du château et débordant sur ce muret, le recouvrant totalement par endroits.

Je constate qu'une partie des végétaux jonchant le muret en pierres débordent sur le trottoir de la rue Denieul et Gastineau.



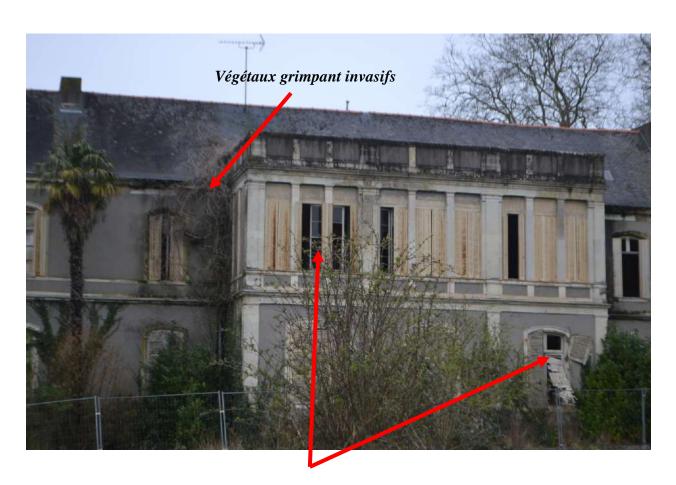
Végétaux recouvrant et tombant sur le trottoir de la Rue Denieul et Gastineau depuis la parcelle cadastrée BH 800.

Je constate, depuis la Rue Denieul et Gastineau et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, que des volets et vitrages de fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage côté façade Ouest du bâtiment sont brisés.

Je constate que des volets sont fermés et des fenêtres ouvertes.

Je constate la présence de végétation invasive jonchant et grimpant le long de la façade jusqu'à atteindre la couverture du bâtiment.

Je constate également de nombreuses dégradations de la pierre calcaire du bâtiment avec présence de nombreuses traces noirâtres.



Vitrages et volets brisés (Parcelle cadastrée BH 797)



Vitrages de fenêtre brisés

Cécile CHARNOLÉ - RObin SINGER - Huissiers de Justice Associés
B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX
Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate, au niveau de l'entrée principale du Château correspondant à la parcelle cadastrée BH 799, la présence d'une clôture mobile métallique affaissée en partie centrale.

Je constate que la clôture mobile métallique ne clôture pas entièrement l'entrée de la propriété, qu'une ouverture est notamment présente en partie gauche.

Je constate la présence de nombreux végétaux invasifs bordant l'entrée de la propriété jusqu'à l'extérieur de l'entrée de la propriété.



Je constate la présence, sur la parcelle cadastrée BH 798, d'un bâtiment type « Maison de gardien ».

Je constate que la façade de ce bâtiment annexe est dégradée.

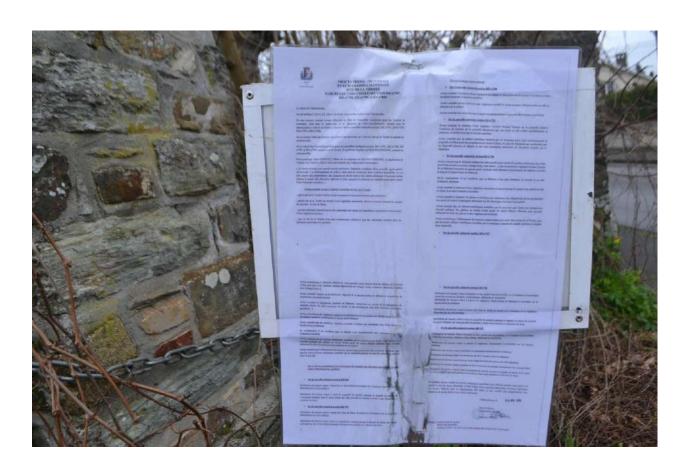
Je constate la présence de nombreux végétaux invasifs présents aux abords du bâtiment et certains grimpant le long de la façade de ce bâtiment sur presque toute sa surface et à certains endroits jusqu'à la couverture du bâtiment.

Je constate également que les fenêtres et les vitrages sont brisés.



Végétaux invasifs grimpant le long de la façade (Parcelle cadastrée BH 798) et ouvertures ouvertes et brisées

Je constate à proximité immédiate de l'entrée principale du parc de la Trinité, la présence d'un panneau affichant l'arrêté provisoire de l'état d'abandon manifeste du site, visible de la voie publique.





Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 – 8 Rue des Tanmeurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Je constate que de nombreux végétaux invasifs bordent l'entrée de la propriété jusqu'à dépasser à l'extérieur de l'entrée de la propriété.

Je constate que de nombreux végétaux plantés dans le parc du Château sur la parcelle cadastrée BH 798 débordent sur la voie publique et sur la Rue Denieul et Gastineau.





Arbres plantés sur la parcelle cadastrée BH 798, débordant et surplombant une partie de la voie publique (trottoir)

Je constate que les fils électriques des poteaux électriques passent à travers la végétation du parc débordant sur la voie publique.



Fils électriques traversant la végétation plantée depuis le parc du Château sur la parcelle cadastrée BH 798.

Je constate que la corniche de l'angle Nord/Est au niveau de la Parcelle cadastrée BH 797 présente de larges traces noirâtres.

Je constate la présence de larges traces noirâtres sur la chaine d'angle en pierre de Tuffeau à proximité immédiate de la descente des eaux pluviales.

Je constate que des fenêtres sont ouvertes.

Je constate que la descente des eaux pluviales est coupée à mi-hauteur du bâtiment.



Depuis la Rue Annie Gautier Grosdoy et au niveau des parcelles cadastrées BH 797 et BH 798, je constate que le mur d'enceinte en pierre du Château présente des brèches en plusieurs endroits.

Je constate que les brèches sont protégées par des clôtures mobiles métalliques de chantier jouxtant le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.

Toujours au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 et BH 798, je constate que les clôtures sont affaissées et que des amas de végétaux et pierres sont bloquées par les clôtures.

Je constate que des végétaux dépassent de la propriété et surplombent le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.





Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.





Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs – 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.



Végétaux dépassant de la propriété et surplombant le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.

Je constate sur le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy la présence d'un panneau affichant l'arrêté provisoire de l'état d'abandon manifeste du site, visible de la voie publique.



Panneau affichant l'arrêté provisoire de l'état d'abandon manifeste du site.

Je constate, du côté de la façade Ouest du Bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, la présence dans le parc de divers végétaux.

Je constate, au niveau de la façade, la présence de végétaux de type lierre grimpant jonchant une partie de la façade sur toute sa hauteur.



Végétaux grimpant le long de la façade (parcelle cadastrée BH 797).

Je constate, toujours en façade Ouest et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, que des fenêtres sont soit entièrement comblées soit ouvertes ou soit cassées et dépourvues de vitrage, le tout laissant à penser à une inoccupation du bâtiment.

Je constate que la façade du bâtiment est dégradée et présente un aspect nonuniforme, en particulier des dégradations de la pierre de calcaire.





Ouvertures bouchées (parcelle cadastrée BH 797).

Au présent procès-verbal de constat, sont intégrées au constat 48 clichés photographiques revêtus du sceau et du visa de mon Etude, clichés dont les épreuves originales sont archivées sur support numérique en notre Etude.

Mes constatations	ne paraissant terminée	s, je me suis retiré.

Fait et clos en mon Etude

Le Dix-Neuf Février

Deux Mille Vingt.

Dont procès-verbal que j'ai dressé, conformément à la Loi, pour servir et valoir ce que de droit.

Robin SINGER

Cécile CHARNOLÉ - Robin SINGER - Huissiers de Justice Associés B.P.97 - 8 Rue des Tanneurs - 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Conformément à la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent. Pour exercer ce droit, veuillez-vous adresser aux personnes habilitées de l'Etude.

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020

> Le Maire, Alain HUNAULT



PROCÈS VERBAL PROVISOIRE ETAT D'ABANDON MANIFESTE SITE DE LA TRINITÉ PARCELLES CADASTRÉES SECTION BH n°797, BH n°798, BH n°799 et BH n°800

Le Maire de Châteaubriant,

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu mes propres constats visuels effectués de l'état de l'ensemble immobilier situé rue Denieul et Gastineau, situé dans le centre-ville de la commune de CHATEAUBRIANT, connue sous la dénomination « site de la Trinité », implanté sur les parcelles cadastrées section BH n°797, BH n°798, BH n°799 et BH n°800,

Vu le constat établi par huissier de justice à ma demande sur l'état du site de la Trinité et annexé au présent arrêté,

Vu le relevé des formalités publiées pour les parcelles cadastrées section BH n°797, BH n°798, BH n°799 et BH n°800 transmis par le service de publicité foncière de CHATEAUBRIANT, annexé au présent arrêté,

Nous soussigné Alain HUNAULT, Maire de la commune de CHATEAUBRIANT, en application de l'alinéa 1 de l'article L.2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Le maire constate, par procès-verbal provisoire, l'abandon manifeste d'une parcelle, après qu'il a été procédé à la détermination de celle-ci ainsi qu'à la recherche dans le fichier immobilier ou au livre foncier des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ce procès-verbal indique la nature des désordres affectant le bien auxquels il convient de remédier pour faire cesser l'état d'abandon manifeste. »

- Avons constaté un état d'abandon manifeste du site de la Trinité :
- que le site de la Trinité n'abrite aucun occupant et n'est manifestement plus entretenu,
- que le site de la Trinité est envahi d'une végétation abondante, dense et invasive donnant le constat de parcelles en état en friche,
- que les bâtiments présents sur le site présentent une image de dégradation manifeste et sont envahis d'une végétation invasive,
- que le site de la Trinité n'est plus correctement clôturé et que des ouvertures existent dans les bâtiments permettant d'y pénétrer,

Plus précisément, avons constaté :

Sur la parcelle cadastrée section BH nº800

Avons constaté la présence d'une végétation abondante et dense donnant le constat d'un terrain en état en friche et en état d'abandon manifeste

Avons constaté qu'une partie de cette végétation envahit le muret en pierre clôturant cette parcelle et déborde sur le trottoir

Avons constaté une ouverture dans le muret en pierres laissant à un accès libre au site de la Trinité

Sur la parcelle cadastrée section BH n°799

Avons constaté la présence d'une végétation invasive bordant l'entrée de la propriété jusqu'à l'extérieur de l'entrée de la propriété démontrant que cet accès au site n'était manifestement ni entretenu, ni utilisé et en état d'abandon manifeste

Avons constaté que la clôture métallique installée par la commune pour clore provisoirement la propriété, à défaut pour les propriétaires de vouloir le faire, n'a pas été remplacée par ces derniers par un dispositif pérenne et adapté, et que cette installation provisoire est désormais envahie par la végétation

Sur la parcelle cadastrée section BH n°798

Avons constaté que le bâtiment présent sur cette parcelle type maison de gardien n'était plus hors d'air (ouverture cassée et ouverte, vitrage brisé, volet abîmé...), que de nombreux végétaux bordent l'entrée de ce bâtiment masquant en grande partie la façade dudit bâtiment et la présence de végétaux invasifs le long de la façade avant du bâtiment

Qu'en conséquence, il est manifeste que ce bâtiment n'est plus entretenu, ni occupé et en état d'abandon manifeste

Avons constaté la présence d'une végétation abondante et dense donnant le constat d'un terrain en état en friche et en état d'abandon manifeste

Avons constaté la présence de plantes et d'arbres non entretenus, non élagués tels qu'ils surplombent une partie du trottoir et atteignent désormais les fils électriques traversant la propriété

Avons constaté que les clôtures métalliques installées par la commune pour éviter tout atteinte à la sécurité publique des piétons au niveau d'une partie du muret affaissé clôturant cette parcelle retiennent la chute des pierres et des végétaux sur le trottoir

Avons constaté que l'affaissement du muret en pierres laisse à un accès libre au site de la Trinité, sans que les seules clôtures métalliques installées par la commune puissent de manière pérenne et adaptée clore la parcelle

Sur la parcelle cadastrée section BH n°797

Avons constaté que le bâtiment présent sur cette parcelle connu sous le nom du château de la Trinité n'était plus hors d'air (fenêtres cassées dépourvues de vitrage, volets ouverts et détériorés, fenêtres avec vitrages brisés...),

Avons constaté l'aspect particulièrement dégradé de la façade arrière du château et la présence de nombreuses ouvertures murées

Avons constaté la dégradation générale du bâtiment, notamment au niveau de la dégradation de certaines pierres de taille menaçant de chuter et des écoulements des eaux pluviales (chéneaux, gouttières...)

Avons constaté que de nombreux végétaux envahissent et sont accrochées aux façades avant et arrière du château masquant partiellement la façade dudit bâtiment

Avoir constaté que de nombreux végétaux, arbustes et arbres non entretenus sont situés devant la façade avant du bâtiment

En conséquence, il est manifeste que ce château n'est manifestement plus entretenu et en état d'abandon manifeste

Avons constaté que les clôtures métalliques installées par la commune pour éviter toute atteinte à la sécurité publique des piétons au niveau d'une partie du muret affaissé clôturant cette parcelle retiennent la chute des pierres et des végétaux sur le trottoir

Avons constaté que l'affaissement du muret en pierres laisse à un accès libre au site de la Trinité, sans que les seules clôtures métalliques installées par la commune puissent de manière pérenne et adaptée clore la parcelle

- <u>Au vu de ces constatations, il est nécessaire de remédier aux désordres suivants afin de faire cesser l'état d'abandon manifeste</u>:

Sur la parcelle cadastrée section BH 800

Réalisation de travaux visant à mettre fin à l'état de friche du terrain et à l'existence de la végétation débordant sur la voie publique

Réalisation de travaux visant à clore la propriété de manière pérenne et adaptée au niveau de l'ouverture existante dans le muret située sur cette parcelle de manière à éviter toute intrusion et à sécuriser les lieux

Sur la parcelle cadastrée section BH 799

Réalisation de travaux visant à mettre fin l'état de friche du terrain et à l'existence de la végétation débordant sur la voie publique

Réalisation de travaux visant à clore la propriété de manière pérenne et adaptée au niveau de l'entrée principale au site de la Trinité de manière à éviter toute intrusion et à sécuriser les lieux

Sur la parcelle cadastrée section BH 798

Réalisation de travaux visant à remettre en état, quand cela est possible, ou à remplacer le cas échéant toutes les ouvertures, fenêtres, volets abîmés, détériorés ou inexistants

Réalisation de travaux visant à enlever la végétation située devant le bâtiment et accrochée sur la façade avant du bâtiment

Réalisation de travaux visant à mettre fin l'état de friche du terrain et à l'existence de la végétation débordant sur la voie publique

Réalisation de travaux visant à clore la propriété de manière pérenne et adaptée au niveau de la partie du muret affaissée sur cette parcelle de manière à éviter toute intrusion et sécuriser les lieux

Sur la parcelle cadastrée section BH 797

Réalisation de travaux visant à remettre en état, quand cela est possible, ou à remplacer le cas échéant toutes les ouvertures, fenêtres, volets abîmés, détériorés ou inexistants

Réalisation de travaux visant à enlever la végétation envahissante et accrochée sur les façades bâtiment

Réalisation de travaux visant à entretenir les plantations situées devant le bâtiment

Réalisation de travaux visant à la remise en état de la façade arrière du bâtiment

Réalisation de travaux visant à mettre fin au risque de chute des pierres de taille dégradées

Réalisation de travaux visant à remettre en état l'ensemble du système d'évacuation des eaux pluviales

Réalisation de travaux visant à clore la propriété de manière pérenne et adaptée au niveau de la partie du muret affaissée sur cette parcelle de manière à éviter toute intrusion et sécuriser les lieux

Le présent procès-verbal provisoire d'abandon manifeste sera affiché pendant trois mois à la mairie et sur les lieux concernés. Il fera l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. En outre, il sera notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés.

Châteaubriant, le 10 8 NOV 2019

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020

Publication le : 17-07-2020

Annexes : Procès-verbal de constat

Le Maire, Alain HUNAULT es formalités

..2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales

Le Maire



ARRETE CONSTATANT LE PROCES VERBAL DEFINITIF D'ETAT D'ABANDON MANIFESTE - SITE DE LA TRINITE

PARCELLES CADASTREES SECTION BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800

Le Maire de Châteaubriant,

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le constat établi par huissier de justice à ma demande sur l'état du site de la Trinité en date du 30 octobre 2019,

Vu le premier procès-verbal constatant à titre provisoire l'état d'abandon manifeste,

Vu l'accomplissement des formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste,

Vu le second constat établi par huissier de justice à ma demande sur l'état du site de la Trinité en date du 19 février 2020,

Vu mes propres constats visuels effectués de l'état de l'ensemble immobilier située rue Denieul et Gastineau, situé dans le centre-ville de la commune CHATEAUBRIANT, connue sous la dénomination « site de la Trinité », implanté sur les parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800,

Vu l'expiration du délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

CONSTATE PAR CE PROCES VERBAL DEFINITIF:

L'état d'abandon manifeste du site de la Trinité composé des parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800, à savoir :

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°800</u> appartenant à Monsieur Philippe GUENEAU, Madame Sarah MASSOT, Monsieur François MARIAS, Madame Sylvie GAY épouse MARIAS, Madame Stéphanie ROBERT

Avons constaté la présence d'une végétation abondante et dense donnant le constat d'un terrain en état en friche et en état d'abandon manifeste

Avons constaté qu'une partie de cette végétation envahit le muret en pierre clôturant cette parcelle et déborde sur le trottoir

Avons constaté une ouverture dans le muret en pierres laissant à un accès libre au site de la Trinité

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°799</u> appartenant à Monsieur Philippe GUENEAU, Madame Sarah MASSOT, Monsieur François MARIAS, Madame Sylvie GAY épouse MARIAS, Madame Stéphanie ROBERT

Avons constaté la présence d'une végétation invasive bordant l'entrée de la propriété jusqu'à l'extérieur de l'entrée de la propriété démontrant que cet accès au site n'était manifestement ni entretenu, ni utilisé et en état d'abandon manifeste

Avons constaté que la clôture métallique installée par la commune pour clore provisoirement la propriété, à défaut pour les propriétaires de vouloir le faire, n'a pas été remplacée par ces derniers par un dispositif pérenne et adapté

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°798</u> appartenant à la SCCV PARC DE LA TRINITE représentée par Monsieur François MARIAS

Avons constaté que le bâtiment présent sur cette parcelle type maison de gardien n'était plus hors d'air (ouverture cassée et ouverte, vitrage brisé, volet abîmé...), que de nombreux végétaux bordent l'entrée de ce bâtiment masquant en partie la façade dudit bâtiment

Qu'en conséquence, il est manifeste que ce bâtiment n'est plus entretenu, ni occupé et en état d'abandon manifeste

Avons constaté également la présence d'une végétation abondante et dense donnant le constat d'un terrain en état en friche et en état d'abandon manifeste

Avons constaté la présence de plantes et d'arbres non entretenus, non élagués tels qu'ils surplombent une partie du trottoir et atteignent désormais les fils électriques traversant la propriété

Avons constaté que les clôtures métalliques installées par la commune pour éviter tout atteinte à la sécurité publique des piétons au niveau d'une partie du muret affaissé clôturant cette parcelle retiennent la chute des pierres et des végétaux sur le trottoir

L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°797 appartenant à Monsieur François MARIAS, Madame Sylvie GAY épouse MARIAS, Madame Stéphanie RO-

BERT

Avons constaté que le bâtiment présent sur cette parcelle connu sous le nom du château de la Trinité n'était plus hors d'air (fenêtres cassées dépourvues de vitrage, volets ouverts et dété-

riorés, fenêtres avec vitrages brisés..),

Avons constaté l'aspect particulièrement dégradé de la façade arrière du château et la pré-

sence de nombreuses ouvertures murées

Avons constaté la dégradation générale du bâtiment, notamment au niveau de la dégradation

de certaines pierres de taille menaçant de chuter et des écoulements des eaux pluviales (ché-

neaux, gouttières...)

Avons constaté que de nombreux végétaux envahissent et sont accrochées aux façades avant

et arrière du château masquant partiellement la façade dudit bâtiment

Avoir constaté que de nombreux végétaux, arbustes et arbres non entretenus sont situés de-

vant la façade avant du bâtiment

En conséquence, il est manifeste que ce château n'est manifestement plus entretenu et en état

d'abandon manifeste

Avons constaté que les clôtures métalliques installées par la commune pour éviter toute at-

teinte à la sécurité publique des piétons au niveau d'une partie du muret affaissé clôturant

cette parcelle retiennent la chute des pierres et des végétaux sur le trottoir

Ce procès-verbal définitif de constat d'état d'abandon manifeste sera tenu à la disposition du

public et sera affiché sur les lieux et en mairie.

Le Maire,

Alain HUNAULT

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200327-208-DR

Acte certifié éxécutoire 1. Constat d'huissier en date du 19 février 2020

Réception par le Préfet : 27-03-2020

Publication le : 27-03-2020

Le Maire,





PROCES VERBAL DEFINITIF RECTIFICATIF - ETAT D'ABANDON MANIFESTE SITE DE LA TRINITE

PARCELLES CADASTREES SECTION BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800

Le Maire de Châteaubriant,

Vu les articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le constat établi par huissier de justice à ma demande sur l'état du site de la Trinité en date du 30 octobre 2019,

Vu le procès-verbal constatant à titre provisoire l'état d'abandon manifeste en date du 8 novembre 2019,

Vu l'accomplissement des formalités relatives à la constatation provisoire de l'état d'abandon manifeste ont été accomplies,

Vu l'expiration du délai de trois mois à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications prévues à l'article L. 2243-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le second constat établi par huissier de justice à ma demande sur l'état du site de la Trinité en date du 19 février 2020,

Vu le procès-verbal définitif d'état d'abandon manifeste initial pris en Mars 2020,

Vu l'erreur matérielle entachant le procès-verbal définitif initial, à savoir l'absence de précision de sa date de signature,

Vu la nécessité de régulariser cette omission,

Vu mes propres constats visuels effectués en date du 2 juin 2020 de l'ensemble immobilier située rue Denieul et Gastineau, situé dans le centre-ville de la commune CHATEAUBRIANT, connue sous la dénomination « site de la Trinité », implanté sur les parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800,

Vu l'absence de tous travaux mettant fin à l'état d'abandon des parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800,

CONSTATE PAR CE PROCES VERBAL DEFINITIF RECTIFICATIF:

L'état d'abandon manifeste du site de la Trinité composé des parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800, à savoir :

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°800</u> appartenant à Monsieur Philippe GUENEAU, Madame Sarah MASSOT, Monsieur François MARIAS, Madame Sylvie GAY épouse MARIAS, Madame Stéphanie ROBERT

Avons constaté la présence d'une végétation abondante et dense donnant le constat d'un terrain en état en friche et en état d'abandon manifeste

Avons constaté qu'une partie de cette végétation envahit le muret en pierre clôturant cette parcelle et déborde sur le trottoir

Avons constaté une ouverture dans le muret en pierres laissant à un accès libre au site de la Trinité

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°799</u> appartenant à Monsieur Philippe GUENEAU, Madame Sarah MASSOT, Monsieur François MARIAS, Madame Sylvie GAY épouse MARIAS, Madame Stéphanie ROBERT

Avons constaté la présence d'une végétation invasive bordant l'entrée de la propriété jusqu'à l'extérieur de l'entrée de la propriété démontrant que cet accès au site n'était manifestement ni entretenu, ni utilisé et en état d'abandon manifeste

Avons constaté que la clôture métallique installée par la commune pour clore provisoirement la propriété, à défaut pour les propriétaires de vouloir le faire, n'a pas été remplacée par ces derniers par un dispositif pérenne et adapté

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°798</u> appartenant à la SCCV PARC DE LA TRINITE représentée par Monsieur François MARIAS

Avons constaté que le bâtiment présent sur cette parcelle type maison de gardien n'était plus hors d'air (ouverture cassée et ouverte, vitrage brisé, volet abîmé...), que de nombreux végétaux bordent l'entrée de ce bâtiment masquant en partie la façade dudit bâtiment

Qu'en conséquence, il est manifeste que ce bâtiment n'est plus entretenu, ni occupé et en état d'abandon manifeste

Avons constaté également la présence d'une végétation abondante et dense donnant le constat d'un terrain en état en friche et en état d'abandon manifeste

Avons constaté la présence de plantes et d'arbres non entretenus, non élagués tels qu'ils surplombent une partie du trottoir et atteignent désormais les fils électriques traversant la propriété Avons constaté que les clôtures métalliques installées par la commune pour éviter tout atteinte à la sécurité publique des piétons au niveau d'une partie du muret affaissé clôturant cette parcelle retiennent la chute des pierres et des végétaux sur le trottoir

<u>L'état d'abandon manifeste de la parcelle cadastrée section BH n°797</u> appartenant à Monsieur François MARIAS, Madame Sylvie GAY épouse MARIAS, Madame Stéphanie ROBERT

Avons constaté que le bâtiment présent sur cette parcelle connu sous le nom du château de la Trinité n'était plus hors d'air (fenêtres cassées dépourvues de vitrage, volets ouverts et détériorés, fenêtres avec vitrages brisés..),

Avons constaté l'aspect particulièrement dégradé de la façade arrière du château et la présence de nombreuses ouvertures murées

Avons constaté la dégradation générale du bâtiment, notamment au niveau de la dégradation de certaines pierres de taille menaçant de chuter et des écoulements des eaux pluviales (chéneaux, gouttières...)

Avons constaté que de nombreux végétaux envahissent et sont accrochées aux façades avant et arrière du château masquant partiellement la façade dudit bâtiment

Avoir constaté que de nombreux végétaux, arbustes et arbres non entretenus sont situés devant la façade avant du bâtiment

En conséquence, il est manifeste que ce château n'est manifestement plus entretenu et en état d'abandon manifeste

Avons constaté que les clôtures métalliques installées par la commune pour éviter toute atteinte à la sécurité publique des piétons au niveau d'une partie du muret affaissé clôturant cette parcelle retiennent la chute des pierres et des végétaux sur le trottoir

Ce procès-verbal définitif rectificatif sera tenu à la disposition du public et sera affiché sur les lieux et en mairie.

Châteaubriant, le 2 juin 2020

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200603-399-AR

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 03-06-2020 Publication le : 03-06-2020

. พิฮ-ปซ-2020

Le Maire,

Alain HUNAULT

Le Maire, Alain HUNAULT

'huissier en date du 19 février 2020

Le 26 juin 2020



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DES PAYS DE LA LOIRE ET

DU DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Pôle Gestion Publique Division Missions Domaniales Pôle Evaluation Domaniale 4, quai de Versailles

CS 93503

44035 NANTES CEDEX 1

Tél: 02 40 20 75 96

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

Madame La Directrice régionale des Finances publiques

à

Monsieur le Maire de Châteaubriant

POUR NOUS JOINDRE:

Affaire suivie par : Jean SAVATON

Téléphone : 02.40.20.74.74

Courriel: jean.savaton@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.: 2020-44036V1204

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Désignation du Bien : Château de la Trinité avec une maison de gardien et un parc. (5 289m²)

Adresse du bien : Rue de la Trinité /Rue Denieul et Gastineau, 44 110 CHATEAUBRIANT

VALEUR VÉNALE : 264 800 euros (Cf § 7 pour le détail par parcelles)

1 - Service consultant

Commune de Châteaubriant

Affaire suivie par : M. Philippe SIMON

2 - Date de consultation

: 18/06/2020

Date de réception

: 18/06/2020

Date de visite

: actualisation avis antérieur

Date de constitution du dossier « en état »

: 25/06/2020

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

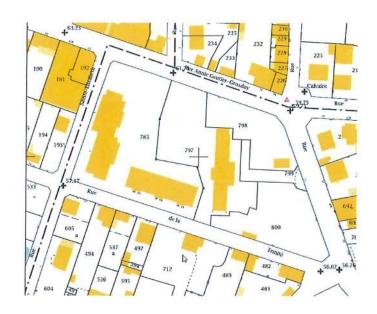
Dans le cadre d'une future procédure d'utilité publique et d'abandon manifeste, la commune de Châteaubriant demande une actualisation de l'avis 2019-44036V0427 suite à l'approbation du nouveau PLU qui modifie les droits à construire dans ce secteur.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

L'ensemble foncier, dit château de la Trinité, est assis sur les parcelles cadastrées section BH 797 (2 269m²), BH 798 (1 141m²), BH 799 (337m²) et BH 800 (1 542m²).

Il s'agit d'une ancienne propriété partiellement bâtie située en centre-ville sur un terrain d'une contenance de 5 289m². Le bien comprend une ancienne maison bourgeoise et une petite maison de gardien. Un ancien muret délimite partiellement l'ancienne propriété.





Parcelle BH 797:

La visite effectuée le 20/02/2019 s'est limitée à l'extérieur du bâtiment, ce dernier étant protégé par des grilles compte tenu de son état général de délabrement (voir photos). Selon le consultant, le bien est resté en l'état depuis la visite.

Le château est construit sur deux niveaux. Seule la façade Est (pilastres) présente un certain cachet. D'après le descriptif d'une précédente évaluation datée de 2010, la demeure comporterait 10 pièces en rez-de-chaussée (superficie 315m²), un étage avec 11 pièces et dégagements (superficie 311m²), un grenier de 87m² et une cave de 103 m², l'ensemble était déjà dans un mauvais état.

Les pièces sont toutes de plafonds hauts avec corniches et boiseries sur 1m de hauteur. Au sol un parquet d'époque, ou lino, huisseries en bois et certaines en alu, volets bois. Grenier vaste avec charpente en bon état. Chauffage électrique. Installation électrique à revoir. Conciergerie de 58m².

Depuis cette visite en 2010, le bien a subi de nouvelles dégradations, il n'a pas fait l'objet de réparation ou d'entretien. Le château a subi un incendie en juin 2018 qui a détruit une partie importante de la bâtisse.

Le parc qui entoure le château est à l'abandon. Il ne comporte pratiquement plus d'arbres sauf quelques palmiers en façade et quelques arbres côté rue Annie Gaultier-Grosdoy. Le terrain est en partie goudronné avec des emplacements de parking côté est.

Parcelle BH 800:

Elle correspond à l'angle sud-est de l'ancienne propriété. Terrain en nature de friche sur lequel un transformateur électrique est édifié en bordure de voirie.

Parcelle BH 799:

Parcelle en forme de « L » correspondant à l'entrée est de l'ancien parc et à l'allée conduisant au château. Sol en grande partie goudronné, aucun arbre.

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.

Parcelle BH 798:

Parcelle pour partie boisée, en friche, sur laquelle s'élève l'ancienne maison du gardien d'une superficie de 58 m² particulièrement dégradée.

5 - SITUATION JURIDIQUE

<u>Propriétaires :</u>

Parcelles BH 799 et BH 800 : M. François MARIAS, Mme ROBERT Stéphanie, Mme GAY Sylvie, M.GUENEAU Philippe.

Parcelle BH 798: M. Philippe GUENEAU

Parcelle BH 797: M.MARIAS François, Mme ROBERT Stéphanie, Mme GAY Sylvie,

Situation d'occupation : évaluation valeur libre.

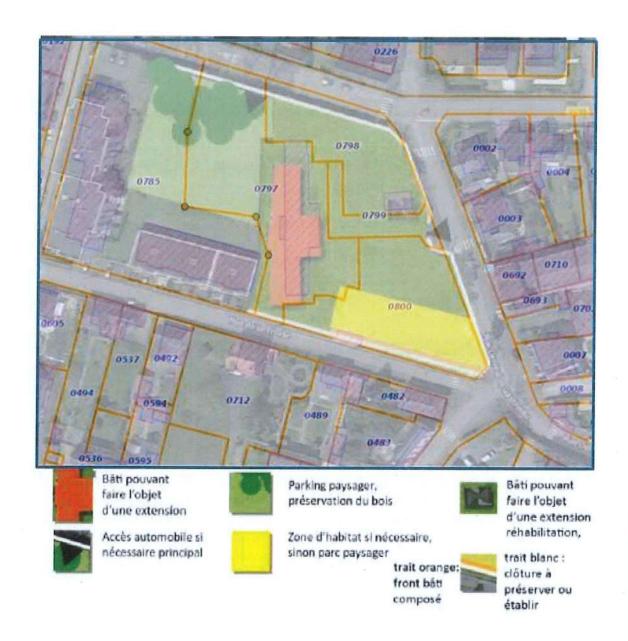
6 – Urbanisme et réseaux

Les parcelles se situent en zone UBb du PLU approuvé le 19/12/2019 et font partie du périmètre de protection des Monuments Historiques (Église de Béré). La zone UBb correspond à une zone urbaine résidentielle, à l'extension de la centralité, au tissu aggloméré essentiellement pavillonnaire, à vocation principale d'habitat. La zone UB comprend des sous-secteurs: le sous-secteur UBb correspond à une zone urbaine résidentielle.

En décembre 2019, la Ville a approuvé la révision de son nouveau PLU qui inclut une OAP « Trinité » identifiant le site à la fois comme un site patrimonial d'intérêt (château et parc) et un site d'implantation de logements décrit ainsi : au centre ouest de l'aire agglomérée, le site se situe sur la partie haute de la ville. La vocation actuelle du secteur est résidentielle, avec des immeubles en R+2+A et des garages associés. Le site propose des vues dégagées sur l'Eglise Saint-Nicolas. Ce secteur se distingue également par la présence d'une maison patrimoniale en partie centrale. Un mur en pierres haut marque les limites du site. L'entrée du « château » se fait par la rue Denieul et Gastineau : vaste entrée qui offre une vue dégagée sur l'édifice. La partie Nord-ouest du site est arborée Cette zone comprend quatre sous-secteurs dont le secteur Uab, les boulevards structurants.

L'OAP limite les projets à venir sur le site à la production de logements, la préservation du château, la préservation et l'aménagement d'un parc. De fait, les droits à construire sont limités à 700 m² de surface terrain (mail du consultant le 10/06/2020) assis sur la parcelle BH 800 et à titre très résiduel sur la parcelle BH 77 (mail du consultant le 10/06/2020).

Schéma graphique de l'OAP transmis par le consultant le 25/06/2020 :



$7 - \mathbf{D}$ étermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables au bien à évaluer.

La valeur vénale des parcelles est estimée à :

Parcelle BH 797: 115 000 euros

Parcelle BH 798: 49 000 euros

Parcelle BH 799: 4 400 euros

Parcelle BH 800: 96 400 euros

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.

8 – Durée de validité

Le présent avis est valable 18 mois.

9 - Observations particulières

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

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques

et par délégation,

Le Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

Jean SAVATON

Inspecteur principal des finances publiques

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020

> Le Maire, Alain HUNAULT



re demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi e à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la finances Publiques.





PROCES-VERBAL DE CONSTAT CHARNOLÉ | SINGER

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS

Date: NEUF JUILLET DEUX MILLE VINGT

<u>Lieu :</u> Rue Denieul et Gastineau, Rue de la Trinité et Rue Annie Gautier Grosdoy 44110 CHATEAUBRIANT



Cécile C H A R N O LÉ | Robin S I N G E R

HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS CHATEAUBRIANT

8 Rue des Tanneurs 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX - BP97

> Tél : 02.40.28.18.18 Fax 02 40 28 13 12 E-mail : cjs@huissier-justice.fr

CDC CHATEAUBRIANT 40031 00001 0000142387T06

Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office d'Huissier de Justice Membre d'une Association Agréée Règlement des Honoraires par chèque accepté SIRET 329 679 401 00037 T.V.A intra : FR 253 296 794 01 - CNIL n° 8008205

Web: huissier44.com (paiement en ligne sécurisé 7j/7 24h/24)

COMPETENCE ACTES: COUR D'APPEL DE RENNES (44-35-56-29-22) et COMPETENCE CONSTATS: NATIONALE

MINUTE

ORIGINAL

COPIE

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

Le: Neuf Juillet Deux Mille Vingt

A:11H54

CHARNOLÉ | SINGER

DEMANDEUR:

Monsieur le Maire de la Commune de CHATEAUBRIANT (44110), ayant son siège à CHATEAUBRIANT (44110), Hôtel de Ville, Place Ernest Bréant, pris en la personne de Monsieur le Maire, Monsieur Alain HUNAULT.

EXPOSE DES FAITS:

Que suite à un appel téléphonique reçu du service urbanisme de la Mairie de CHATEAUBRIANT, il m'est demandé de bien vouloir me déplacer, ce jour, Rue de la Trinité — Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT afin de constater la présence de divers végétaux invasifs et non-entrenus présent sur le parc du château et aux abords de la voirie.

Qu'un premier procès-verbal de constat a été dressé par acte de mon ministère en date du 30 octobre 2019.

Qu'un second procès-verbal de constat a été dressé par acte de mon ministère en date du 19 février 2020.

Qu'un procès-verbal provisoire d'état d'abandon manifeste du site de la trinité des parcelles cadastrées section BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800 a été dressé en date du 08 novembre 2019.

Que des panneaux concernant ledit état d'abandon manifeste du site ont été placés autour du site et visibles de la voie publique.

Qu'il m'avait été préalablement déclaré les éléments suivants :

Que le Château de la Trinité situé à CHATEAUBRIANT (44110) est sous périmètre Architecte des Bâtiments de France (ABF) avec un périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété.

Que la propriété est divisée en quatre parcelles entre différents propriétaires, parcelles sont cadastrées BH 797, BH 798, BH 799 et BH 800.

Que depuis déjà plusieurs années, le Château et son parc sont laissés à l'état d'abandon, l'entretien de la propriété étant inexistant et la végétation du parc proliférant sur le par et aux abords immédiats de la voie publique.

Qu'il m'est indiqué qu'une entreprise serait récemment intervenue afin de procéder à des travaux de débroussaillage de la végétation du parc.

CHARNOLÉ | SINGER

2

En conséquence, il me requière de procéder à toutes constatations utiles à la sauvegarde de ses droits et intérêts.

Déférant à cette réquisition,

Je, Robin SINGER, Huissier de Justice Associé membre de la S.C.P Cécile CHARNOLÉ – Robin SINGER », titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à CHATEAUBRIANT (44110), y demeurant 8 Rue des Tanneurs, soussigné,

Ce jeudi 09 Juillet 2020, je me suis transporté Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT où se situe le Château de la Trinité, où là étant,

J'ai constaté ce qui suit:

CONSTATATIONS:



Zones objets de mes constatations, Rue de la Trinité – Rue Denieul et Gastineau 44110 CHATEAUBRIANT

Je constate la présence, depuis la Rue de la Trinité 44110 CHATEAUBRIANT, d'un Parc arboré et d'une vieille bâtisse correspondant au château de la Trinité.

Je constate la présence de nombreux végétaux de toutes espèces rendant l'état de la végétation du parc à l'état de friche.

Je constate que la végétation, dans certaines zones du parc, a été débroussaillée.



Je constate, au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, la présence d'un muret en pierres bordant le parc du Château et longeant la Rue de la Trinité.

Je constate la présence, aux abords de ce muret, de nombreux végétaux situés dans le parc du château, débordant sur le muret et le recouvrant totalement par endroits.

Je constate qu'une partie des végétaux jonchant le muret en pierres débordent et envahissent sur le trottoir de la rue de la Trinité.

Je constate que depuis les précédents procès-verbaux de constat en date du 30 octobre 2019 et du 19 février 2020 les végétaux envahissent et débordent toujours sur la rue de la Trinité.

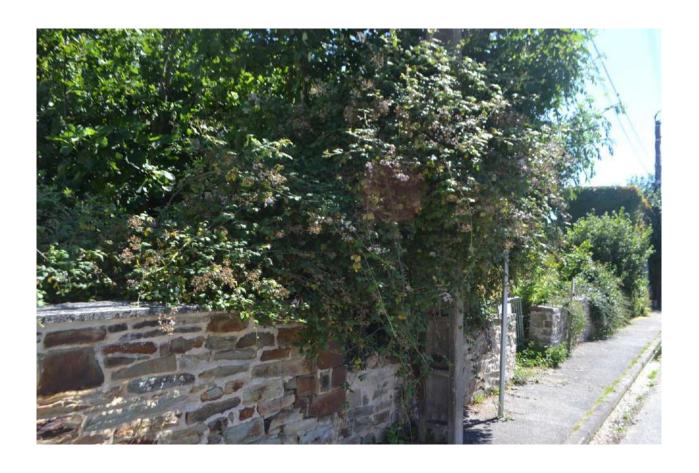
CHARNOLÉ | SINGER

4





Société civile Professionnelle 8 Rue des Tanneurs BP97 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX 5







Végétaux invasifs couvrant le muret en pierre et tombant sur le trottoir (Végétaux présents depuis la Parcelle cadastrée BH 800).















Végétation invasive couvrant une grande partie du muret en pierre et débordant sur le trottoir de la Rue de la Trinité (Végétaux présents depuis la Parcelle cadastrée BH 800).

10

Société civile Professionnelle 8 Rue des Tanneurs BP97 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

CHARNOLÉ | SINGER





Végétation recouvrant l'intégralité du muret en pierres

Je constate que des branches de végétaux grimpant recouvrant en partie un poteau électrique, touchent et recouvrent des fils électriques.





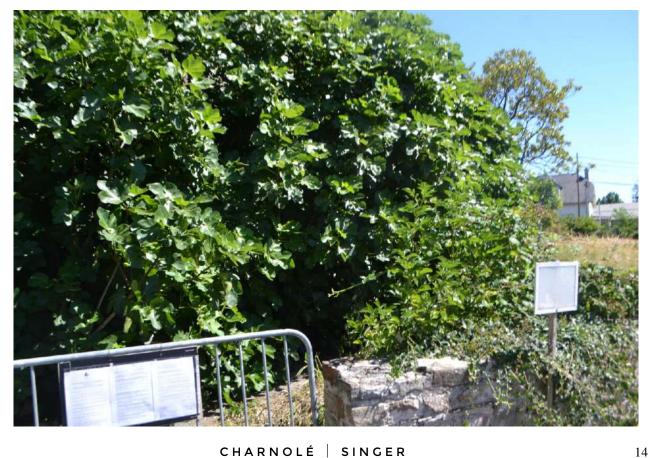
CHARNOLÉ | SINGER

Depuis la Rue de la Trinité, au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence, devant la façade Sud du Château la présence d'une végétation invasive abondante ne me permettant pas de visualiser l'ensemble de la façade sud du bâtiment.

Je constate la présence d'une clôture métallique de chantier placée au niveau d'une brèche dans le muret en pierres bordant le trottoir de la rue de la Trinité.







Société civile Professionnelle 8 Rue des Tanneurs BP97 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

Je constate, depuis la Rue de la Trinité et sur la parcelle BH 800, la présence de végétaux invasifs.

Je constate qu'une partie des hautes herbes ont été débroussaillées sur le devant du parc de la propriété.



Depuis la Rue Denieul et Gastineau, côté Est du Bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence de nombreux végétaux de différentes tailles et de natures différentes présents sur l'intégralité du parc du Château.



Depuis la Rue Denieul et Gastineau et au niveau de la parcelle cadastrée BH 800, je constate la présence d'un muret en pierres bordant le parc du Château et longeant la chaussée.

Je constate la présence, aux abords de ce muret, de végétaux situés dans le parc du château et débordant sur ce muret, le recouvrant totalement par endroits.

Je constate qu'une partie des végétaux jonchant le muret en pierres débordent sur le trottoir de la rue Denieul et Gastineau.

Je constate que, depuis les précédents procès-verbaux de constat en date du 30 octobre 2019 et du 19 février 2020, la végétation jonche toujours et déborde sur le trottoir de la rue Denieul et Gastineau.



Végétaux recouvrant et tombant sur le trottoir de la Rue Denieul et Gastineau depuis la parcelle cadastrée BH 800.

Je constate que de nombreux végétaux invasifs prenant racine sur la parcelle cadastrée BH 800 bordent le long de la propriété jusqu'à dépasser à l'extérieur de la propriété, sur le trottoir de la rue Denieul et Gastineau.





Société civile Professionnelle 8 Rue des Tanneurs BP97 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX 18

Je constate la présence de nombreux végétaux invasifs bordant l'entrée de la propriété (Parcelle BH 799) jusqu'à l'extérieur de l'entrée de la propriété, jonchant le sol en enrobé du trottoir.

Je constate que la végétation très dense et invasive obstrue en grande partie l'entrée principale de la propriété.

Je constate la présence de végétation invasive jonchant et grimpant le long de la façade jusqu'à atteindre la couverture du bâtiment.

Je constate que, depuis les précédents procès-verbaux de constats en date du 30 octobre 2019 et du 19.02.2020, la végétation invasive grimpant le long de la façade est toujours présente.



Végétation grimpante le long de la façade



Entrée propriété obstruée en grande partie par la végétation



Je constate que de nombreux végétaux plantés dans le parc du Château sur la parcelle cadastrée BH 798 débordent sur la voie publique et sur la Rue Denieul et Gastineau.

Je constate que par endroits la végétation surplombe le trottoir jusqu'à surplomber en partie la voie de circulation de la Rue Denieul et Gastineau.



Arbres plantés sur la parcelle cadastrée BH 798, débordant et surplombant une partie de la voie publique (trottoir)

Je constate que les fils électriques des poteaux électriques passent à travers la végétation du parc débordant sur la voie publique.

Je constate que, depuis les précédents procès-verbaux de constat en date du 30 octobre 2019 et du 19 février 2020, la végétation de la parcelle cadastrée BH 798 déborde toujours sur la voie publique et la rue Denieul et Gastineau.



Végétations plantées depuis le parc du Château sur la parcelle cadastrée BH 798 traversant les fils électriques.











Depuis la Rue Annie Gautier Grosdoy et au niveau des parcelles cadastrées BH 797 et BH 798, je constate que le mur d'enceinte en pierre du Château présente des brèches en plusieurs endroits.

Je constate que les brèches sont protégées par des clôtures mobiles métalliques de chantier jouxtant le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.

Toujours au niveau de la parcelle cadastrée BH 797 et BH 798, je constate des végétaux invasifs recouvrent et traversent en partie les clôtures mobiles métalliques.

Je constate que des végétaux dépassent de la propriété et surplombent en partie le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.

Je constate que, depuis les précédents procès-verbaux de constat en date du 30 octobre 2019 et du 19 février 2020, la végétation des parcelles cadastrée BH 798 et BH 797 est toujours dense et invasive et surplombe toujours le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.



Végétaux dépassant de la propriété, traversant les clôtures mobiles métalliques et surplombant en partie le trottoir de la Rue Annie Gautier Grosdoy.



Je constate, du côté de la façade Ouest du Bâtiment et au niveau de la parcelle cadastrée BH 797, la présence dans le parc de divers végétaux.

Je constate, au niveau de la façade, la présence de végétaux de type lierre grimpant jonchant une partie de la façade sur toute sa hauteur jusqu'à atteindre la couverture du bâtiment.

Je constate la présence d'herbes hautes non entretenues devant la façade Ouest aux abords des clôtures mobiles métalliques.

Je constate que, depuis les précédents procès-verbaux de constat en date du 30 octobre 2019 et du 19 février 2020 la végétation de la parcelle BH 797 est toujours dense et invasive.





Herbes Hautes / friche

Végétaux grimpant le long de la façade (parcelle cadastrée BH 797)

CHARNOLÉ | SINGER

27

Société civile Professionnelle 8 Rue des Tanneurs BP97

44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

2 02-40-28-18-18
2 02-40-28-13-12
2 cjs@huissier-justice.fr

En rapport avec les précédents procès-verbaux de constat dressés par acte de mon ministère en date du 30 octobre 2019 et du 19 février 2020, je constate, qu'à ce jour, les éléments ci-après demeurent inchangés :

- La végétation invasive et non entretenue est toujours présente en façade du Bâtiment principal et sur le parc du château.
- La végétation est toujours dense et invasive, débordant en de nombreux endroits sur les trottoirs, surplombant en certains endroits la voirie.
- La végétation invasive du parc déborde toujours sur la voie publique, sur la rue de la trinité, la Rue Denieul et Gastineau et sur la rue Annie Gautier Grosdoy
- Il est à noté qu'une partie des hautes herbes du parc ont fait l'objet d'un débroussaillage partiel.

Au présent procès-verbal de constat, sont joints 39 clichés photographiques revêtus du sceau et du visa de notre Etude, clichés dont les épreuves originales sont archivées sur support numérique en notre Etude.

Mes constatations me paraissant terminées, je me suis retiré.

Fait et clos en mon Etude

Le Neuf Juillet

Deux Mille Vingt.

Dont procès-verbal que nous avons dressé, conformément à la Loi, pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Robin SINGER



Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020





Société civile Professionnelle 8 Rue des Tanneurs BP97 44143 CHATEAUBRIANT CEDEX

☎ 02-40-28-18-18 🖶 02-40-28-13-12 🗹 cjs@huissier-justice.fr



Emprise (xmin,ymin,xmax,ymax) : 371648, 6744814, 371869, 6744948 Système de coordonnées : Lambert 93 ("étendu")

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire

Réception par le Préfet : 17-07-2020 Publication le : 17-07-2020





CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 9 JUILLET 2020

DIRECTION GÉNÉRALE DGS/MH

Membres en exercice: 33

L'an deux mil vingt, le neuf juillet, à dix-huit heures et quinze minutes, les membres du Conseil Municipal de la commune de CHÂTEAUBRIANT, se sont réunis au Marché Couvert sans présence de public conformément à l'ordonnance n°2020-562, sur la convocation qui leur a été adressée le trois juillet 2020, conformément aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12 et L. 2122-8 et L. 2122-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

M. HUNAULT, Mme CIRON, M. BOISSEAU, Mme BOMBRAY, M. NOMARI, Mme SONNET, M. MARSOLLIER, Mme GALLAND-PLUMEJAULT, M. PADIOLEAU, Mme BOURDEL, M. GICQUEL, Mme GITEAU, M. FLATET, M. AMIOUNI, M. TRIMAUD, Mme JARRET, Mme BOUDAIS, M. LE MOEL, Mme DOGAN, Mme DEGRE, M. SINENBERG, M. EMERIAU, M. BEASSE, M. CHAUVIN, Mme HEBERT, M. BARON, M. GAUDIN, Mme LEGRAIS-OZBERK, Mme ORAIN, Mme PALIERNE, M. LE HECHO.

Etaient excusés:

M. KESKIN qui a donné procuration à Mme CIRONMme PAYET qui a donné procuration à M. BOISSEAU

Préfecture de Loire-Atlantique

044-214400368-20200717-391-DE

Acte certifié éxécutoire Secrétaire de séance : Mme HEBERT Réception par le Préfet : 17-07-2020

Publication le : 17-07-2020

Le Maire, Alain HUNAULT



Hôtel de Ville – B.P. 189 – 44146 CHATEAUBRIANT CEDEX

1.81.02.32 - Fax: 02.40.28.16.04 - Site Internet: http://www.mairie-chateaubriant.fr

 $e\hbox{-}mail:mairie@ville\hbox{-}chateaubriant.fr$