



20, rue Emile FORICHON

36230 NEUVY ST SEPULCRE

☎ 02.54.31.20.06

☎ 02.54.31.20.64

E mail : cdsbouzanne@orange.fr

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

COMMUNE DE CLUIS – LA GRANDE JUSTICE

NOTICE EXPLICATIVE

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique est engagée en vue de permettre l'acquisition d'une partie de la parcelle A 508 située sur la Zone d'Activités d'Intérêt Communautaire de la Grande Justice à CLUIS, conformément aux articles R 112-4 et Suivants et R112-5 du Code de l'expropriation.

Cette zone est classée au PLU en zone UY (la zone UY est destinée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et celles nécessaires à des équipements collectifs ou de services public) ; la surface à exproprier représente 18000m², le reste de la parcelle A508 soit 5085m² restant en terrain agricole (entendu que la totalité de la parcelle a une superficie totale de 23085m²)

L'acquisition de cette emprise permettra de disposer de l'unité foncière nécessaire pour favoriser l'installation de trois entreprises :

- L'agrandissement de la société SAS MOREAU MENUISERIE en vue de la création unité de fabrication de menuiserie Aluminium
- La création d'une station-service
- Le transfert du garage Jean François MOREAU

Dans un deuxième temps, les entreprises SAS MOREAU MENUISERIE et Jean François MOREAU Garage envisagent la construction de bâtiments de stockage à l'arrière de la dite parcelle ; de ce fait la totalité de la parcelle à exproprier serait utilisé

Les avantages en termes de développement économique sont donc importants pour la Commune de CLUIS

- L'agrandissement de la SAS MOREAU MENUISERIE génèrerait cinq nouveaux emplois actuellement cette entreprise emploie 65 salariés et une dizaine d'intérimaires
- La station-service permettrait le maintien de la distribution de carburant sur notre secteur ce qui éviterait de nombreux kilomètres (la station la plus proche est à 6 km)
- Les services de mécanique générale automobile et de réparation de matériel de jardinage perdureraient sur la commune et bien sur les emplois préservent avec le transfert du garage Jean François MOREAU qui compte à terme procéder à deux nouvelles embauches.

De nombreuses négociations avec les propriétaires de ladite parcelle ont été entreprises :

- Au mois de décembre 2016, une rencontre a été provoquée avec M NATUREL Anthony et son père pour aborder l'achat de cette parcelle, proposition restée sans réponse

- En avril , seconde entrevue avec M NATUREL Anthony , son père et une de ses sœurs (Mr Anthony Naturel ,Mme Elodie Naturel, Mme Valérie Naturel épouse Billon possédé la parcelle A 508 en indivision) au cours de laquelle il a été proposé un échange de terrain avec des parcelles jouxtant la parcelle A 508 .Il s'agit des parcelles A 507-503-504-505-506-1417 et 1418,parcelles dont la Commune est propriétaires-
Nouveau refus

-Face à cette situation, nous avons alors demandé une estimation du terrain auprès des Services des Domaines ainsi qu'une aide à la SAFER ; Ainsi, en possession de nouveaux éléments, une nouvelle réunion s'est déroulée avec M NATUREL Anthony et son père.

M GANDOIS, responsable SAFER, nous a accompagné pour soumettre une nouvelle proposition, à savoir : l'achat d'une partie de la parcelle A 508 soit 18000m² au prix de 2.50€ le m² soit 45000€ et la possibilité pour M NATUREL Anthony de racheter la même surface au prix de 0.50€ le m² (parcelles appartenant à la Commune moyennes avec M NATUREL) ceci dans un souci de ne pas affecter son exploitation.

Cette proposition a été signifié à M NATUREL Anthony et ses sœurs Mme NATUREL Elodie et Mme Billon Valérie par lettre recommandée avec A. R. Nous avons reçu de la part de leur avocat, un courrier qui stipule le refus de cette proposition jugée trop basse. Il nous proposait un prix de 8.50€ le m² soit 153000€ plus une indemnité d'éviction de 8946€.

La Commune ne peut supporter une telle dépense, et ne trouve pas de terrain d'entente

En conclusion, face à une telle situation, la CDC Val de Bouzanne au titre de sa compétence économique sollicite une Déclaration d'Utilité Publique à l'échelle du projet pour permettre de mener à bien les opérations et donc assurer le développement de la Commune de CLUIS.

CARACTERISTIQUES DES PRINCIPAUX OUVRAGES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

- L'Extension des différents réseaux sont les seuls ouvrages à la charge de la CDC
-

Autres précisions

- Sortie des véhicules sur la RD 990 : les services du Conseil Départemental de l'Indre considèrent que les conditions de visibilité sont satisfaisantes en direction de BUXIERES D'AILLAC et limitées en direction de CLUIS au vu de la présence de végétation. Pour ces raisons, il est envisagé la suppression de cette végétation (avis donné au CU n° CUB 03605618 S0015 demandé par la Mairie de CLUIS joint en annexe).
- Il est prévu dans le projet un premier accès spécifique pour la desserte de la station-service et le garage et un deuxième accès utilisé pour l'atelier de la menuiserie et la sortie de la station-service.
- Un certificat d'urbanisme a été déposé auprès de l'Unité Territoriale et a reçu un avis favorable.
- En effet, le réseau d'eau passe devant la parcelle donc aucun problème de branchement.
- Aussi, pour le réseau électrique, le SDEI a chiffré l'alimentation de ce terrain moyennant un coût de 3 844,80 € TTC.

ETAT PARCELLAIRE

REFERENCES		DESIGNATION DES TRAVAUX						
		Demande d'expropriation pour extension de zone artisanale						
Indications cadastrales					Surface à acquérir	Date et mode d'acquisition	Propriétaires	
N° du détail du plan parcellaire	Lieudit	Section numéro cadastral	Nature	Surface totale			Etat civil	Date et lieu de naissance
A 508	La Grande Justice	A 508	Terre	23 025 M ²	18 000M ²	Acte du 21/07/2012 Etude Maître CLAN DE POMMAYRAC – Notaire à LA CHATRE Date de l'acte du 21/07/2012 Date de dépôt 29/10/2012 Ref 36 04 P021 2012 P 77 32	Donation-partage en indivision Mne NATUREL Valérie épouse de Mr BILLON Alain Georges Demeurant 18 Rue Nicolas de Stael 18 000 BOURGES Mne NATUREL Elodie, Cécile Deurant 4 Opterre d'en bas –Le Bois à la Chèvre 36 120 JEU- LES- BOIS Mr NATUREL Anthony, Nicolas Demeurant le Domaine de Chanrot -1 chanrot 36 340 MOUHERS	Née le 11/02/1970 à La Chatre Né le 17/08/1965 à La Chatre Née le 26/10/1973 à La Chatre Né le 04/05/1980 à CHATEAUROUX

ANNEE DE MAJ	2016	DEP DIR	36 0	COM	056 CLUIS	ROLE	A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL	N00083
Propriétaire/Indivision		MBPKTN		NATUREL/ANTHONY															
1 CHANROT		36340 MOUHERS																	
Propriétaire/Indivision		MBFWWZ		NATUREL/ELODIE															
DPTERRE D EN BAS		LE BOIS A LA CHEVRE		36120 JEU-LES-BOIS															
Propriétaire/Indivision		MBQ7KC		BILLON/VALERIE															
18 RUE NICOLAS DE STAEL		18000 BOURGES																	

PROPRIETES BATIES																												
DESIGNATION DES PROPRIETES										IDENTIFICATION DU LOCAL					EVALUATION DU LOCAL					LIVRE FONCIER								
N°	SECTION	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S	TAR	M	EV AL	AF	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OM	COEF	
EV IMPOSABLE					R EXO																							
					COM																							
					R IMP																							

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

W



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

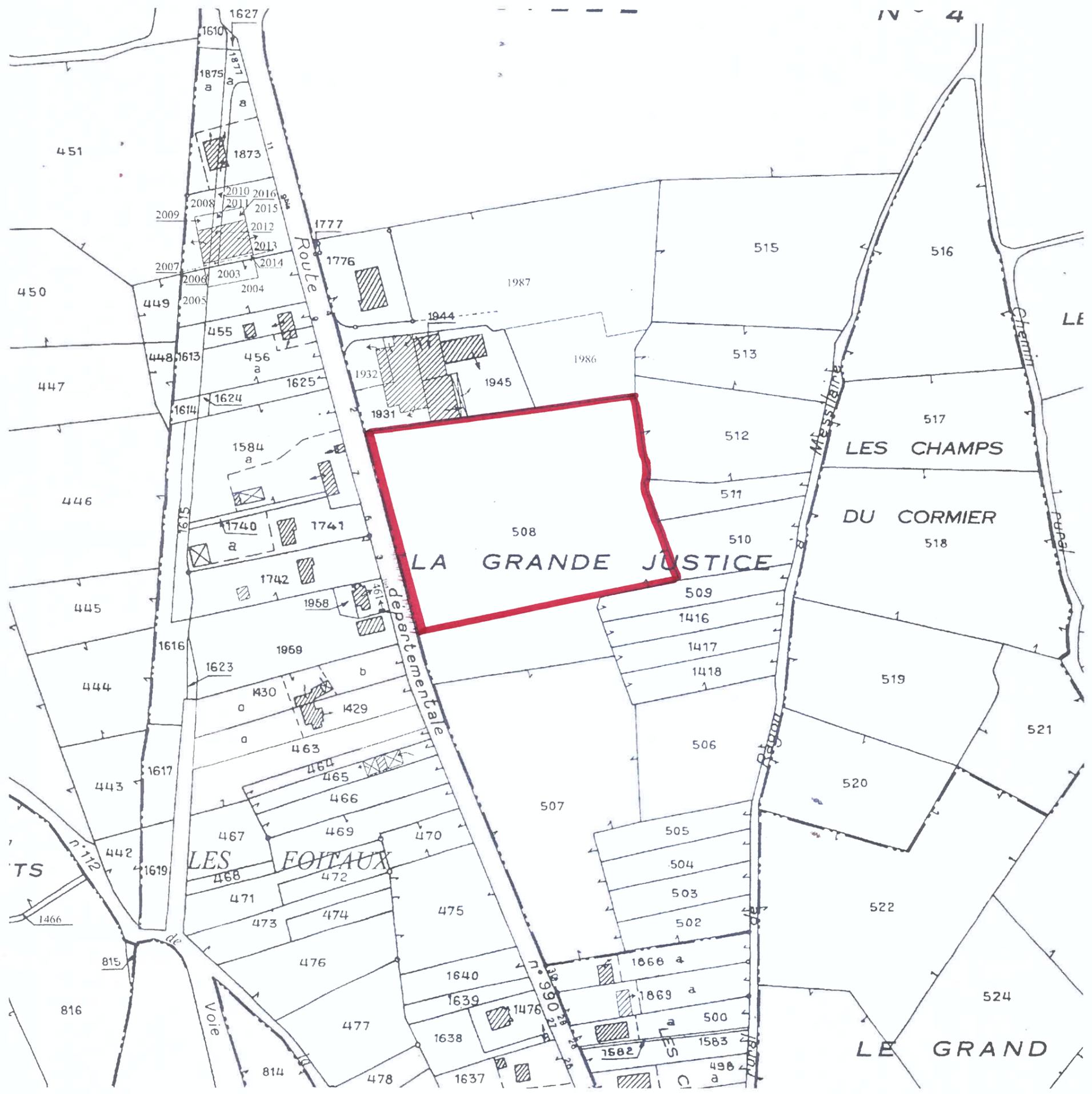
Longitude : 1° 45' 09" E
Latitude : 46° 33' 28" N



PÉRIMÈTRE DE LA DUP

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section: A_, Feuille 03

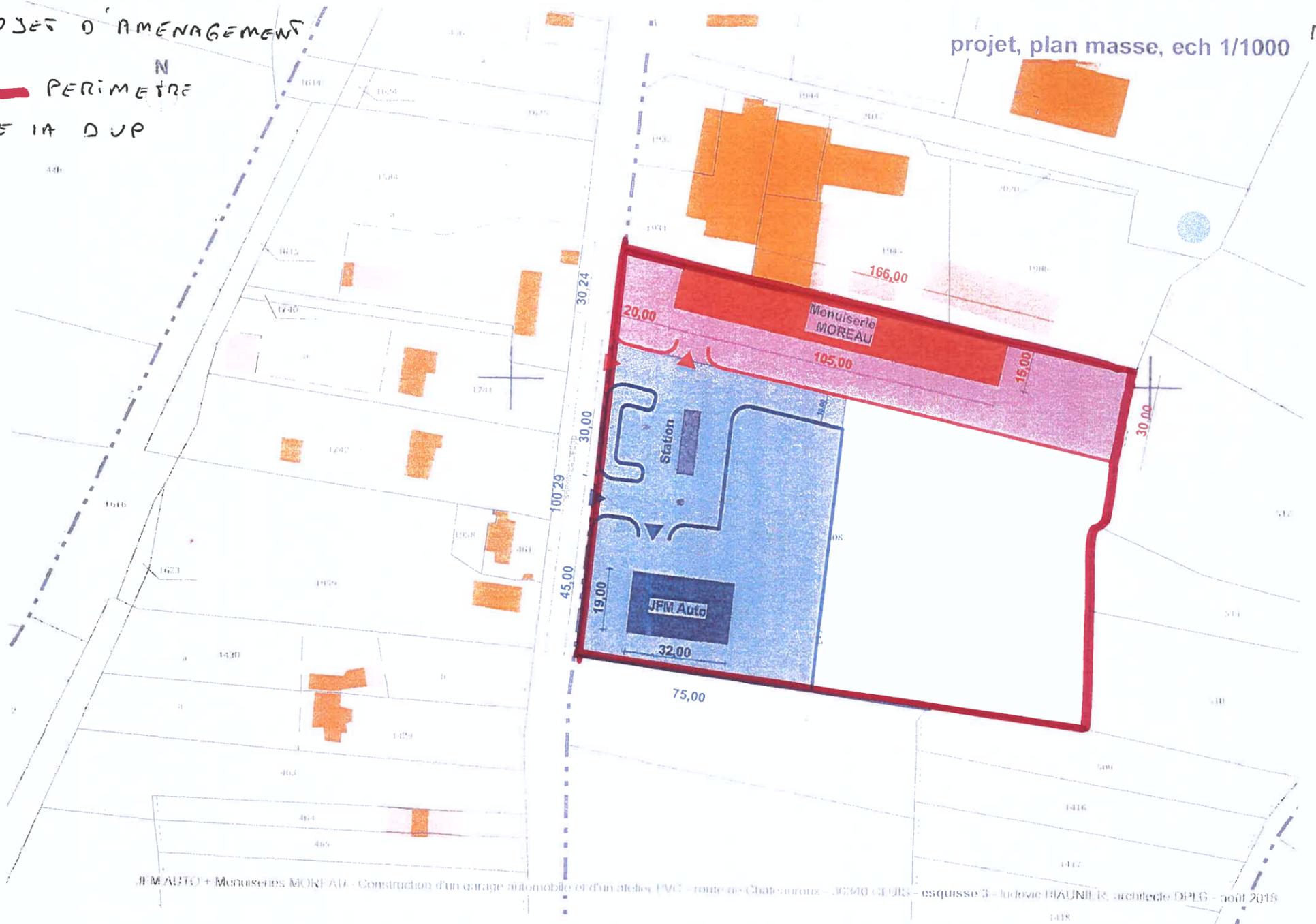


— PARTIE DE LA PARCELLE
A EXPANDER

PROJET D'AMENAGEMENT

projet, plan masse, ech 1/1000

PERIMETRE
DE LA DUP



JFM AUTO + Menuiseries MOREAU - Construction d'un garage automobile et d'un atelier PVC - route de Chateauroux - 36340 GIEUX - esquisse 3 - Ludovic BRAUNIER, architecte DPLG - août 2018