



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°073-22 DELEGATION DE L'EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) A L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE (EPF)

**Aliénation d'une propriété bâtie (DIA 044003 22W0106)
65 rue Andrée et Marcel Braud / 289 Boulevard Robert Schumann
cadastrée section S n° 540 (superficie totale de 179 m²)
propriété de Madame Stéphanie NGUYEN**

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

VU, le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 2122-22 15°,

VU, le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU, les articles L.210-1, L.300-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.221-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

VU, la Délibération du Conseil municipal en date du 03 juillet 2020 délégrant au Maire l'exercice du droit de préemption urbain ainsi que l'exercice de la délégation de ce droit,

VU, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis, dont la dernière modification simplifiée n°3 a été approuvée le 24 février 2020,

VU, la Délibération n°054-2014 du Conseil municipal de la commune historique d'Ancenis, en date du 28 avril 2014, instituant le droit de préemption urbain simple sur les zones U et AU du PLU de la commune historique d'Ancenis,

VU, la Délibération n°055-2014 du Conseil municipal de la commune historique d'Ancenis, en date du 28 avril 2014, instituant le droit de préemption urbain renforcé sur certaines zones U du PLU de la commune historique d'Ancenis,

VU, le plan-guide d'Ancenis - secteur Libération / Vincent, réalisé par forma⁶ en date du 17 septembre 2015,

VU, la délibération du Conseil municipal d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON du 23 septembre 2019 instaurant un périmètre au sens de l'article L. 424-1 3° du Code de l'Urbanisme pour la prise en considération d'un projet d'aménagement dans le secteur de la gare,

VU, la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) d'un bien soumis au DPU :

- déposée par Maître Didier THOUZEAU, Notaire à STRATEIA Notaires, 22 rue des halles, BP 42001, 44020 NANTES Cedex 1
- reçue en Mairie le 13 juin 2022,

- enregistrée sous le numéro : 044003 22W0106
- portant sur la cession d'une propriété bâtie (bâtiment de 149 m² en R+1 avec cave, à usage mixte : commerce en RDC et habitation au 1^{er} étage), située 65 rue Andrée et Marcel Braud / 289 Boulevard Robert Schumann, cadastrée section S n° 540 d'une superficie totale de 179 m²,
- portant sur une transaction entre la propriétaire, Stéphanie NGUYEN, et l'acquéreur, la société DV INVEST,
- au prix de : 220 000 € + frais de négociation de 11 000 € TTC, en ce non compris les frais d'acte,
- le bien était occupé par le restaurant marocain « Trésor du Maroc » : bail commercial 3/6/9 du 19 mars 2010, désormais en liquidation judiciaire,

VU, la demande de visite du bien en date du 25 juillet 2022, courrier en recommandé reçu par la propriétaire le 27 juillet 2022, et l'acceptation du représentant du propriétaire dans un délai de 8 jours, soit le 2 août 2022, ayant pour effet de décaler le délai de prise de décision de préemption au plus tard le 2 septembre 2022,

VU, l'avis 2022-44003-53978 du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 03 août 2022,

CONSIDERANT que la parcelle cadastrée section S n° 540, sise 65 rue Andrée et Marcel Braud / 289 Boulevard Robert Schumann est située en secteur Ua2-i du PLU, et au sein de l'OAP n° 4 « secteur Gare - Léon Séché »,

CONSIDERANT que le secteur Ua2-i du PLU correspond à une zone urbanisée (équipée ou en cours d'équipement) composée du tissu urbain ancien de la commune, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines, soumis au plan de prévention des risques inondations (PPRI) Loire avec aléas moyen,

CONSIDERANT le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prévoit, notamment dans son orientation stratégique n° 5, la reconquête des anciennes places fortes industrielles au sein de la ville et le renouvellement urbain dans le quartier de la Gare et le secteur Léon Séché,

CONSIDERANT que les projets d'aménagement en secteur Ua2-i doivent être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),

CONSIDERANT que l'OAP n°4 « secteur Gare - Léon Séché » prévoit, de manière générale, le renouvellement urbain sur une friche industrielle, dans le prolongement du centre-ville historique sur un lieu stratégique à très fortes potentialités de redynamisation du centre-ville, et précisément, sur son secteur ouest, situation du bien objet de la préemption, l'aménagement d'un îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou mixte avec une densité moyenne minimum de 90 logements/ha,

CONSIDERANT que les réflexions de programmation et de typologie de la phase 2 du plan guide d'Ancenis - secteur Libération / Vincent, visent au renouvellement et à la densification de l'îlot comprenant la parcelle cadastrée section S n° 540,

CONSIDERANT que la création d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 424-1 3° du Code de l'urbanisme, par délibération du 23 septembre 2019, vise à garantir notamment le respect des orientations urbaines et programmatiques du projet d'aménagement global du secteur de la gare,

CONSIDERANT que l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »,

CONSIDERANT que ces opérations d'aménagement, qui permettront la mise en œuvre d'un projet urbain et la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la Ville, répondent aux objectifs définis par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT que l'acquisition de la parcelle cadastrée section S n° 540, objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner, présente un intérêt public stratégique pour la Ville d'ANCENIS-SAINT-GÉREON pour constituer une réserve foncière en vue d'un projet d'aménagement,

CONSIDERANT le projet de la Ville d'ANCENIS-SAINT-GÉREON de faire réaliser le portage foncier par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique,

DÉCIDE

Article 1 : Le Droit de Prémption Urbain (DPU) est délégué à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à l'occasion de la DIA référencée n° 044003 22W0106 :

- déposée par Maître Didier THOUZEAU, Notaire à STRATEIA Notaires, 22 rue des halles, BP 42001, 44020 NANTES Cedex 1,
- reçue en Mairie le 13 juin 2022,
- portant sur la cession du bien cadastré section S n° 540,
- situé 65 rue Andrée et Marcel Braud / 289 Boulevard Robert Schumann,
- d'une superficie totale de 179 m²,
- et appartenant à Mme Stéphanie NGUYEN,

au prix de 220 000 € (deux cent vingt mille euros) + frais de négociation de 11 000 € TTC (onze mille euros TTC), en ce non compris les frais d'acte.

Article 2 : Par cette délégation, le délégataire prend à sa charge la mise en œuvre de la procédure de préemption et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté,

Article 3 : Monsieur le Maire et Monsieur le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à l'intéressé, et au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Article 4 : La présente décision sera inscrite au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 05/08/2022
Le Maire,

Rémy ORHON

