



ancenis-saint-gereon.fr

DÉCISION MUNICIPALE N°079-22

Exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation de terrains, cadastrés section AB n°1, 119 et 120, lieu-dit La Gendronnière ANCENIS-SAINT-GÉREON, propriété des Consorts CORABOEUF, d'une superficie totale de 2 590 m²

LE MAIRE D'ANCENIS-SAINT-GÉREON

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

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

VU, la Délibération du Conseil Municipal de la commune historique de SAINT-GEREON, en date du 26 février 2008, instituant le droit de préemption urbain simple sur toutes les zones Ua, Uac, Uc, Ue, 1AUa, 1AUb, 1AUe et 2AU du PLU de la commune historique de Saint-Géréon,

VU la délibération du Conseil Municipal d'ANCENIS-SAINT-GÉREON du 3 juillet 2020, autorisant la délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Maire, notamment celle d'exercer au nom de la Commune les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme, dans la limite de 400 000 €, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune historique de SAINT-GÉREON, dont la dernière Modification n°5 a été approuvée le 14 décembre 2018,

VU la délibération du Conseil Municipal d'ANCENIS-SAINT-GÉREON du 07 mars 2022 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 sur le site de Gendronnière,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain (DPU) :

- déposée par Maître Sophie BIOTTEAU, Notaire à l'office Notaires & Conseils, 3 rue Pierre Dautel, 44150 ANCENIS-SAINT-GEREON
- reçue en Mairie d'Ancenis le 28 juin 2022,
- enregistrée sous le numéro : 04400322W0116
- portant sur la cession d'une propriété bâtie sans occupant (ancienne maison en ruine et anciennes annexes accolées en ruines), située au lieudit la Gendronnière 44150 ANCENIS-SAINT-GÉREON, parcelles cadastrées section AB n°1, 119 et 120 d'une superficie totale de 2 590 m²,
- portant sur une transaction entre les propriétaires, les Consorts CORABOEUF, et l'acquéreur, la société SAS Atlas Promotion représentée par Jean-Philippe CHATEIGNER,
- au prix de : 315 000 € + frais de négociation de 15 750 € TTC, en ce non compris les frais d'acte,

VU la demande de visite du bien en date du 08 aout 2022, courrier en recommandé reçu par les propriétaires le 11 aout 2022, et l'acceptation des propriétaires dans un délai de 8 jours, courrier remis en mains propres le 18 aout 2022,

VU le constat contradictoire de visite attestant que la visite du bien a eu lieu le 31/08/2022 en présence de M. Philippe PERRAULT, désigné par les Consorts CORABOEUF pour les représenter, et de M. Bruno de KERGOMMEAUX, adjoint à l'urbanisme, à la nature en ville et aux affaires foncières représentant le titulaire du droit de préemption urbain, et ayant pour effet de décaler le délai de prise de décision de préemption au plus tard le 30 septembre 2022,

VU l'avis 2022-44003-61408 du Pôle d'Evaluation Domaniale en date du 16 aout 2022,

CONSIDERANT que les parcelles cadastrées section AB n°1, 119 et 120, sises au lieudit la Gendronnière 44150 ANCENIS-SAINT-GÉREON, sont situées en zone Uc du PLU,

CONSIDÉRANT que la zone Uc du PLU correspond aux hameaux et lieux-dits où sont autorisées les constructions neuves en nombre limité, les extensions mesurées, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes,

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 actions et opérations d'aménagement, qui permettront la mise en œuvre d'un projet urbain et de réaliser des équipements collectifs, répondent aux objectifs définis par les articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT le projet de regroupement des centres techniques municipaux sur le site de La Gendronnière pris en considération par délibération du Conseil Municipal d'ANCENIS-SAINT-GÉREON du 07 mars 2022 en application de l'article L. 424-1 3° du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT le projet d'emplacement réservé (art. L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), défini au règlement du PLU dans le cadre du projet de Modification n°6 du PLU de Saint-Géron historique au bénéfice de la Ville d'Ancenis-Saint-Géréon, et dont l'emprise couvre notamment les parcelles AB 1, 119, 120,

CONSIDÉRANT que l'acquisition des parcelles cadastrées section AB n°1, 119 et 120, 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 de l'aménagement d'un futur centre technique municipal,

DÉCIDE

Article 1 : La Ville d'ANCENIS-SAINT-GÉREON exerce son droit de préemption urbain sur la propriété cadastrée section AB n°1, 119 et 120, d'une superficie totale de 2 590 m², située en zone Uc du PLU, sise au lieudit la Gendronnière 44150 ANCENIS-SAINT-GÉREON, et appartenant aux Consorts

CORABOEUF, au prix de 83 000 € (quatre-vingt-trois mille euros) + frais de négociation de 15 750 € TTC (quinze mille sept cent cinquante euros), en ce non compris les frais d'acte.

Article 2 : Conformément à l'article R.213-10 et à l'article R.213-8 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'arrêté de préemption pour faire connaître leur décision :

- soit d'accepter le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Ville d'ANCENIS-SAINT-GÉREON sera définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme, et il sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord. Le règlement de la vente interviendra dans les six mois à compter de la notification de la présente décision ;
- soit de maintenir le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L.213-4 du Code de l'Urbanisme, la Ville d'ANCENIS-SAINT-GÉREON se réserve la possibilité de faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- soit de renoncer à l'aliénation de leur bien. Dans ce cas, ceux-ci seront tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente.

Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

Article 3 : Monsieur le Maire, Madame la Directrice Générale des Services et le Comptable public assignataire d'Ancenis-Saint-Géréon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision qui sera transmise, au titre du contrôle de légalité, à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à Maître Sophie BIOTTEAU, Notaire à l'office Notaires & Conseils d'Ancenis-Saint-Géréon, en sa qualité de souscripteur de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi qu'aux membres du Consorts CORABOEUF propriétaires du bien préempté, et à la société SAS Atlas Promotion représentée par Jean-Philippe CHATEIGNER, déclarée acquéreur du bien préempté.

Article 5 : La présente décision sera inscrite au recueil des actes administratifs de la Commune et sera portée à la connaissance des conseillers municipaux lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal.

Fait à Ancenis-Saint-Géréon, le 19/09/2022
Le Maire,
Vice Président du conseil départemental 44

Rémy ORHON

