



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

## **DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-053**

### **Conseil municipal du deux avril 2024**

**Le Mardi Deux Avril Deux Mil Vingt Quatre à Dix Neuf Heures**, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

**Présents :** Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Fanny LE JALLE, Florent CAILLET, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME, Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Katharina THOMAS, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

**Absent(e)s :**

**Excusée(s) :** Carine MATHIEU,

**Pouvoirs :** Carine MATHIEU à Florent CAILLET

Ont été désignés secrétaires de séance : Marine MOUTEL-COCHAIS, Cécile BERNARDONI et Nabil ZEROUAL

Nombre de conseillers en exercice : 35  
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35  
Date de la convocation : 27 mars 2024  
Date de la publication : 9 avril 2024

## **2024-053 AFFAIRES FONCIERES - INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE ET RENFORCE**

**Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX**

Les collectivités dotées d'un Plan local de l'urbanisme (PLU) peuvent, par délibération, instituer un Droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées par ce plan. Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier, sur le point d'être cédé à titre onéreux ou gratuit, et qui lui est nécessaire dans sa politique d'aménagement. C'est un outil de maîtrise foncière pour mettre en œuvre, dans l'intérêt général, des actions ou des opérations d'aménagement telles que :

- la réalisation d'équipements collectifs,
- la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat,
- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- la mise en œuvre d'un projet urbain,
- le renouvellement urbain,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

Le DPU dit « renforcé » permet d'étendre le champ d'application du DPU à des biens qui en sont normalement exclus, et notamment aux ventes de lots de :

- copropriété dont le règlement a plus de 10 ans,
- aux immeubles construits il y a moins de 4 ans.

Suite à l'approbation de son PLU, la commune historique de Saint-Géréon a, par délibération du 26 février 2008, institué le droit de préemption dit « simple » sur les zones Ua, Uac, Uc, Ue, 1AUa, 1AUb, 1AUe et 2AU telles que délimitées par le PLU approuvé le 18 décembre 2007.

De son côté la commune historique d'Ancenis a, par délibération du 28 avril 2014, institué le droit de préemption dit « simple » sur l'ensemble des zones U et AU telles que délimitées par le PLU approuvé le même jour.

Par délibération du 28 avril 2014, la commune historique d'Ancenis a également institué le droit de préemption dit « renforcé » sur le périmètre délimité de la façon suivante : du rond-point de la Davrays - boulevard de Kirkham - boulevard Joubert - quai de la Marine - avenue des Alliés - boulevard Pasteur - rue René de Chateaubriand - rue du Pressoir Rouge - rue de la Gilarderie - allées des Bleuets - rue et impasse des Vieilles Haies - boulevard de Bad Brückenau - limite communale avec la commune de Saint Geron historique, boulevard Joseph Vincent - rond-point de la Davrays. Cette décision s'appuie sur la base des motivations suivantes :

- nécessité de renforcer les pôles confrontés à de forts enjeux de renouvellement urbain, à savoir le centre ville historique, la Gare, la quartier Grands Champs / Arcades ainsi que les abords du boulevard de Bad Brückenau jusqu'au secteur du Pressoir Rouge,
- volonté d'accompagner et de faciliter la mise en œuvre des orientations du PADD pour organiser, valoriser le développement urbain, ainsi que d'aménager les zones de rétention temporaires des eaux de crues au contact des espaces urbanisés.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 et la création de la commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon, celle-ci est compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain (DPU). Par conséquent il convient de réaffirmer l'institution du DPU simple sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser inscrites dans l'enveloppe urbaine dans laquelle s'expriment, d'une façon générale, des enjeux de renouvellement urbain, d'optimisation des espaces libres et de recherche de davantage de mixité urbaine, à savoir :

- les zones Ua, Uac, Uc, Ue, Ueas, 1AUa, 1AUb, 1AUb1, 1AUb2, 1AUe et 2AU du PLU de la commune historique de Saint-Géréon,
- l'ensemble des zones U et AU du PLU de la commune historique d'Ancenis.

Par rapport à l'ancien périmètre d'application du DPU simple, et conformément au document graphique annexé à la présente, le secteur Uc du village des Brûlis, situé à l'écart de l'agglomération, est retiré et le secteur Ueas situé rue des Entrepreneurs, dans la zone d'activités de La Gendronnière, est ajouté.

Il convient également de réaffirmer l'institution du DPU dit « renforcé » sur les polarités centrales de l'agglomération conformément au document graphique annexé à la présente.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.211-1 et suivants ainsi que les articles R211-1 et suivants ;

**VU** l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ;

**VU** la délibération n°2014-053 en date du 28 avril 2014 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune historique d'Ancenis ;

**VU** la délibération en date du 18 décembre 2007 approuvant le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune historique de Saint-Géréon ;

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2018 créant la commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;

**CONSIDERANT** qu'un droit de préemption simple a été institué sur la commune historique de Saint-Géréon par délibération du 26 février 2008 ;

**CONSIDERANT** qu'un droit de préemption simple et renforcé a été institué sur la commune historique d'Ancenis par délibérations 2014-054 et 2014-055 en date du 28 avril 2014 ;

**CONSIDERANT** qu'il y a lieu de réaffirmer l'institution du droit de préemption urbain suite à la création de la commune nouvelle d'Ancenis-Saint-Géréon ;

**CONSIDERANT** qu'il est nécessaire d'étendre le champ d'application du droit de préemption urbain simple sur le secteur de la rue des Entrepreneurs et d'exclure le village des Brûlis ;

**CONSIDERANT** que le droit de préemption urbain simple n'est pas applicable à l'aliénation de lots soumis au régime de copropriété ni au régime de partage total ou partiel d'une société d'attribution ;

**CONSIDERANT** que le droit de préemption urbain simple n'est pas applicable aux immeubles en copropriété dont le règlement a plus de 10 ans, ni aux immeubles construits il y a moins de 4 ans à compter de son achèvement ;

**CONSIDERANT** que le droit de préemption urbain simple n'est pas applicable à la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n °71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, local professionnel ou mixte ;

**CONSIDERANT** que la commune entend poursuivre sa politique en matière d'habitat afin de renforcer son parc de logements locatifs sociaux et permettre notamment à des actifs locaux de demeurer sur le territoire communal ;

**CONSIDERANT** que la réaffirmation du DPU renforcé sur les polarités urbaines centrales de l'agglomération offrira à la commune la possibilité d'acquérir les biens et terrains exclus du DPU simple, notamment ceux soumis au régime de la copropriété, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

Après avis de la commission urbanisme et affaires foncières en date du 30 janvier 2024 ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :**

Présents ou représentés : 35

Votants : 35

Abstentions : 0

Exprimés : 35

Pour : 35

Contre : 0

**REAFFIRME** l'intérêt du droit de préemption urbain simple et renforcé respectivement sur les zones agglomérées de la commune et sur les polarités centrales de l'agglomération.

**DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain dit « simple » au bénéfice de la commune sur les zones telles que délimitées au plan annexé à la présente.

**DECIDE** d'instituer le droit de préemption urbain dit « renforcé » au bénéfice de la commune sur les zones telles que délimitées au plan annexé à la présente.

**PRECISE** que le droit de préemption urbain dit « renforcé » permet à la commune de pouvoir préempter la totalité des biens mentionnés aux articles L.211-1, L.211-3 et L.211-4 du Code de l'urbanisme.

**PRECISE** que les nouveaux périmètres du droit de préemption urbain entreront en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire.

**AUTORISE** monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision.



Pour extrait,  
Le Maire,  
**Rémy ORHON**

**Les secrétaires de séance,**  
Marine MOUTEL-COCHAIS

Cécile BERNARDONI

Nabil ZEROUAL

Publication sur le site internet le :  
Transmission au contrôle de légalité le :

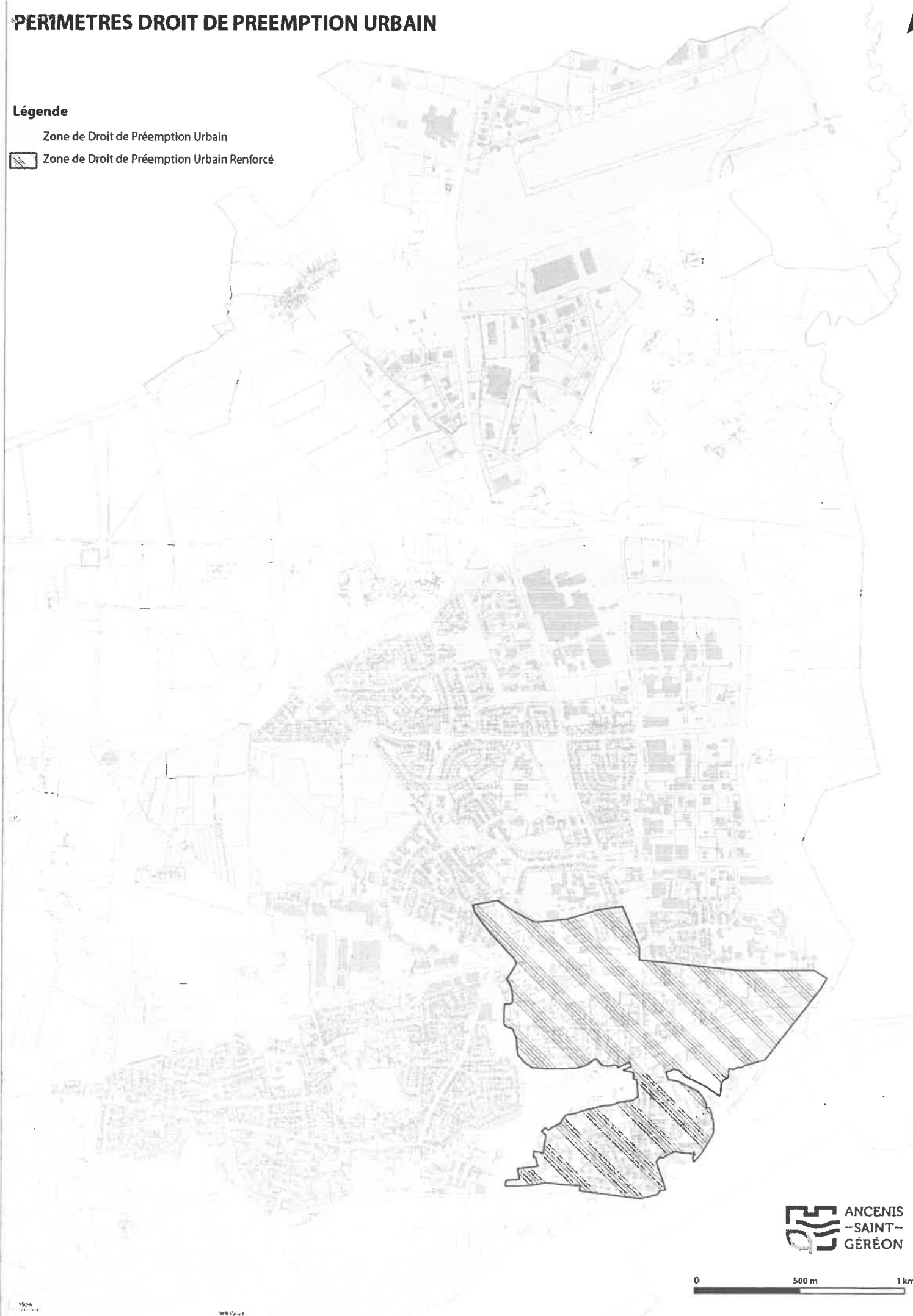
**02 AVR. 2024**

# PERIMETRES DROIT DE PREEMPTION URBAIN

## Légende

Zone de Droit de Prémption Urbain

 Zone de Droit de Prémption Urbain Renforcé



Accusé de réception en préfecture  
044-200083228-20240402-2\_2024delib053-DE  
Reçu le 08/04/2024