



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2024-077 **Conseil municipal du 3 juin 2024**

Le Lundi Trois Juin 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, Katharina THOMAS, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Fabrice CERISIER, Patrice GOUDE, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Séverine LENOBLE, Nicolas RAYMOND, Cécile BERNARDONI, Nabil ZEROUAL, Sarah ROUSSEAU et Camille FRESNEAU conseillers municipaux.

Absent(e)s : Carine MATHIEU

Excusée(s) : Isabelle BOURSE, Bruno FOUCHER, Vivien BRANCHEREAU, Olivier BINET

Pouvoirs : Isabelle BOURSE à Fanny LE JALLE, Bruno FOUCHER à Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU à Mélanie COTTINEAU, Olivier BINET à Camille FRESNEAU

Ont été désignés secrétaires de séance : Monique GOISET, Camille FRESNEAU et Nicolas RAYMOND

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 34
Date de la convocation : 28 mai 2024
Date de la publication : 7 juin 2024

2024-077 AFFAIRES FONCIERES - ECHANGE FONCIER ENTRE LA COMMUNE ET LA FONCIERE CHABRIERES, PARCELLES BH 171P ET 172P

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon a engagé depuis 2021 la requalification globale du boulevard de Bad Brückenau, axe majeur d'entrée de ville qui intègre le carrefour dit de Tournebride situé au croisement avec l'axe historique nord-sud (rue René de Châteaubriand / avenue Francis Robert) menant au centre ville.

Les principes généraux de cet aménagement sont inscrits au Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur par le biais d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit « la suppression du carrefour à feux et son ré-aménagement sous forme de carrefour apaisé, avec partage des modes (automobiles et doux), facilitant les circulations douces nord sud ».

Ces principes sont eux-mêmes issus des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui prévoit, notamment pour le boulevard de Bad Brückenau et le carrefour de Tournebride, « la requalification de l'ancienne RD 723 en boulevard urbain selon un traitement différencié alternant séquences végétales et bâties, et proposant des perméabilités piétons / cycles directes vers le lycée (côté nord) et le pôle Grands Champs (côté sud) ».

Plus précisément, côté sud, aux abords du magasin Bricomarché, la mise en œuvre de cet aménagement prévoit une sécurisation des flux avec la réalisation de voies douces « à la hollandaise » (en « site propre »), l'amélioration et la sécurisation de l'accès livraison au magasin Bricomarché.

A cet endroit la commune d'Ancenis-Saint-Géréon est propriétaire à titre privé de la parcelle cadastrée BH 171. De son côté, la Foncière CHABRIERES, représentée par la filiale IMMO MOUSQUETAIRES, est propriétaire de la parcelle cadastrée BH N°172 (voir annexe 1 jointe à la présente) sur laquelle est implantée son enseigne Bricomarché (magasin et cour matériaux).

Au Plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune historique d'Ancenis, les terrains sont classés en secteur Ur1 de renouvellement urbain.

Le projet d'échange foncier de 115 m² doit permettre :

- d'une part, dans la moitié ouest destinée à Bricomarché, d'optimiser l'espace « livraisons » interne à l'enseigne, en dégagant un nouvel espace de stationnement de près de quarante mètres de long. Cet espace, une fois aménagé par le commerçant, permettra de stationner des poids-lourds supplémentaires dans son enceinte, et de faciliter la gestion des livraisons,
- et d'autre part, dans la moitié Est destinée à la commune, d'aménager une voie cyclable indépendante du futur giratoire (principe du rond-point à la hollandaise pour prioriser les cycles), et de requalifier les abords de l'accès livraison du Bricomarché (espaces verts). Etant précisé que la petite maison vétuste existante (domaine privé de la commune) implantée sur l'actuelle limite séparative sera démolie afin de dégager la visibilité.

Les conditions d'échange foncier prévoient la prise en charge par la commune :

- du défrichement de la parcelle BH 171p future propriété de la Foncière CHABRIERES,
- de la démolition du mur en pierres de clôture existant,
- du rétablissement d'une nouvelle clôture grillagée,
- de la réalisation d'une signalisation horizontale spécifique à l'accès livraison du magasin,
- de l'aménagement, sur la nouvelle emprise « Ville », en plus de la voie douce, d'un espace vert paysagé,
- des frais de géomètre et de notaires.

La Foncière CHABRIERES a par ailleurs donné son accord pour autoriser les entreprises, désignées par la commune pour mener les travaux d'aménagement, à accéder à la parcelle BH 172p dès le 23 août 2024.

Le pôle d'évaluation domaniale, consulté sur cette transaction, a émis un avis favorable.

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

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU le Plan local d'urbanisme de la commune historique d'Ancenis en vigueur ;

VU l'extrait cadastral annexé à la présente (annexe 1) ;

VU le projet de division et d'échange foncier annexé à la présente (annexe 2) ;

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale, référencé 2024-44003-32444, annexé à la présente (annexe 3) ;

VU l'accord de la Foncière CHABRIERES, représentée par la filiale IMMO MOUSQUETAIRES, sur la proposition écrite du Maire en date du 19 avril 2024 (annexe 4) ;

CONSIDÉRANT le Projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur, et plus particulièrement son Orientation stratégique n°4 qui prévoit de requalifier le boulevard de Bad Brückenau au cœur de l'agglomération ;

CONSIDÉRANT l'Orientation d'aménagement et de programmation n°2 du PLU en vigueur (OAP Bad Brückenau – Voie ferrée) qui prévoit le ré-aménagement du carrefour Tournebride ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la collectivité à valoriser son cadre de vie tout en améliorant les conditions de sécurité et de mobilités sur l'un des carrefours majeurs de l'agglomération ;

CONSIDÉRANT les conditions d'échange foncier proposées ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 14 mars 2024 ;

Il est proposé que le Conseil municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 34

Votants : 34

Abstentions : 0

Exprimés : 34

Pour : 34

Contre : 0

VALIDE le principe d'échange foncier entre la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et la Foncière CHABRIERES, représentée par la filiale IMMO MOUSQUETAIRES dont le siège est situé au lieudit Les Branchettes 35 370 ARGENTRE DU PLESSIS, des parcelles BH 171p et 172p pour une superficie totale d'environ 115 m², conformément au plan de division et d'échange foncier ci-joint.

AUTORISE l'échange foncier, sans soulte, de cette emprise entre la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et la Foncière CHABRIERES.

PRECISE que les travaux préalables de défrichement, de déconstruction du mur de clôture existant et de rétablissement d'une nouvelle clôture grillagée seront à la charge de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

PRECISE que les travaux d'aménagement paysager sur la future emprise de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon ainsi que de signalisation horizontale spécifique à l'accès livraison du magasin seront à la charge exclusive de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

PRECISE que les travaux d'aménagement d'un nouvel espace de stationnement au sein de l'enceinte de l'enseigne Bricomarché seront à la charge exclusive du commerçant.

PREND ACTE que La Foncière CHABRIERES, représentée par la filiale IMMO MOUSQUETAIRES, a donné son accord pour autoriser les entreprises désignées par la commune pour mener les travaux d'aménagement du carrefour Tournebride à accéder à l'emprise de terrain concernée dès le 23 août 2024.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON

Les secrétaires de séance,
Monique GOISET

Camille FRESNEAU

Nicolas RAYMOND



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

04 JUIN 2024

CARREFOUR TOURNEBRIDE

Projet d'aménagement et de mise en valeur urbaine

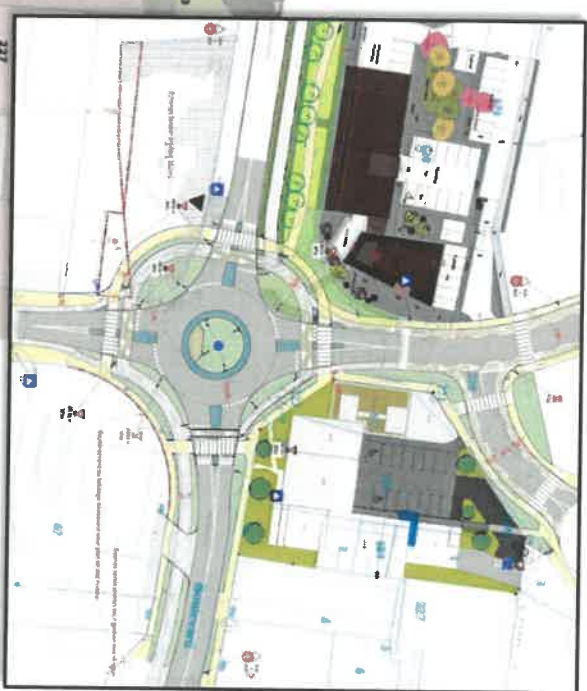
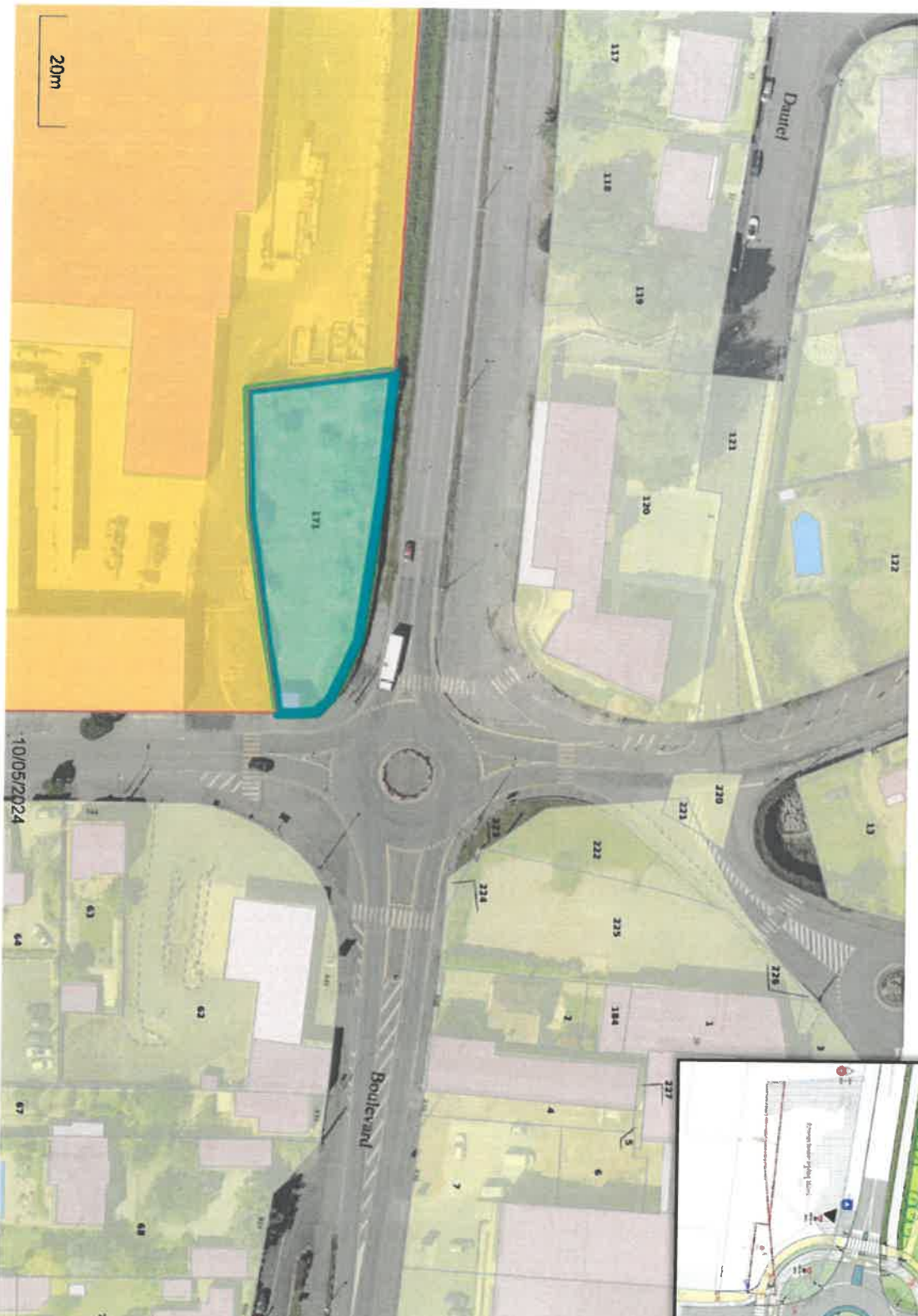
Extrait cadastral - Echange foncier de 115 m² avec la Foncière Chabrières



Foncier en propriété communale (BH 171) - domaine privé de la Commune



Foncier propriété de la Foncière CHABRIERES (Bricomarché) (BH 172)



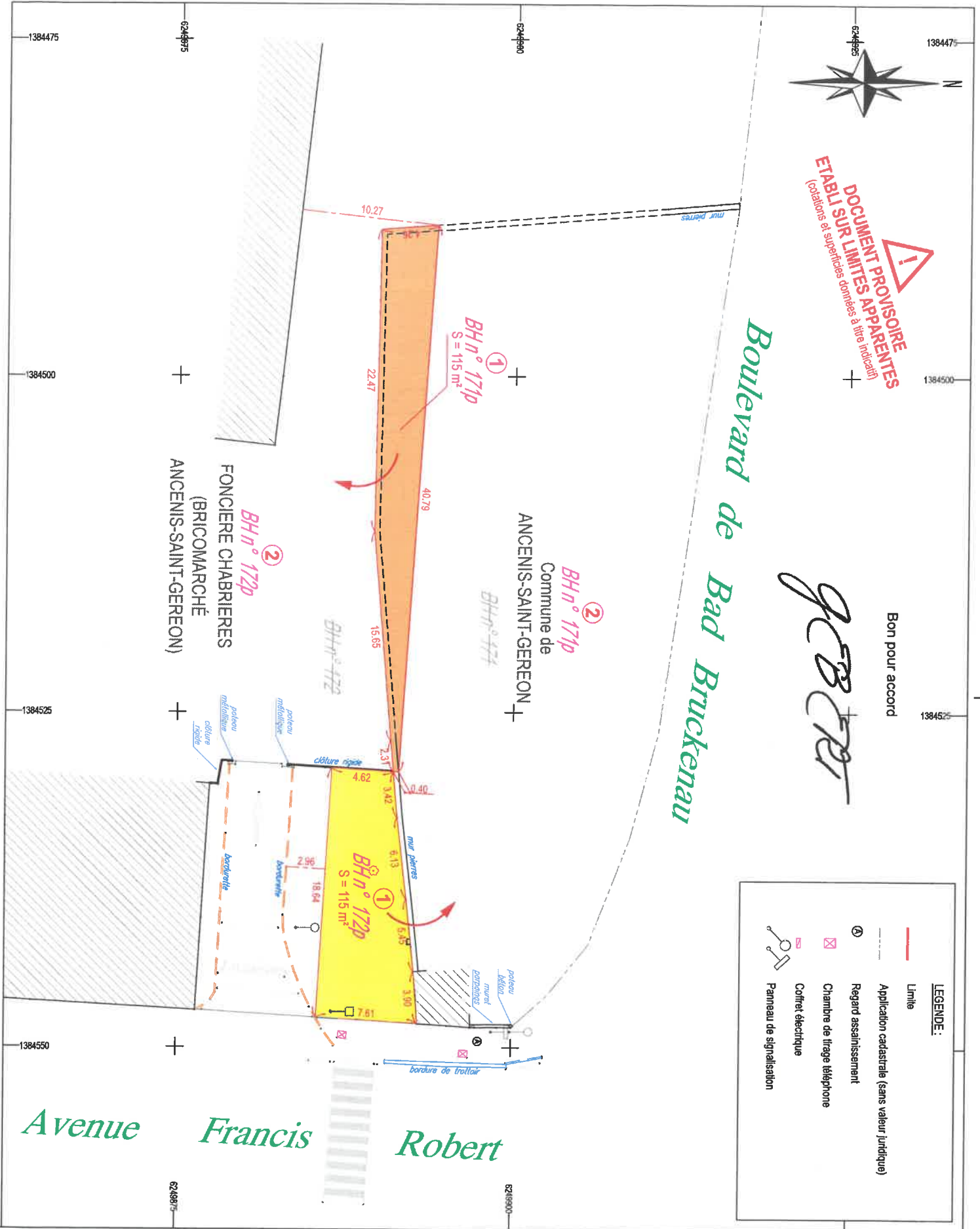


DOCUMENT PROVISOIRE
ETABLI SUR LIGNES APPARENTES
 (coteations et superficies données à titre indicatif)

g e r c e a u

Bon pour accord

Boulevard de Bad Bruckenau



LEGENDE :

	Limite
	Application cadastrale (sans valeur juridique)
	Regard assainissement
	Chambre de tirage téléphone
	Coffret électrique
	Panneau de signalisation

COMMUNE DE ANCENIS - SAINT GEREON
 Avenue Francis Robert
 Propriété de la COMMUNE DE ANCENIS - SAINT GEREON
PLAN DE DIVISION & D'ECHANGE

ECHELLE : 1/250

DOSSIER : 24-102

IND	DATE	DESCRIPTION DES MODIFICATIONS	VISA
	17/04/2024	création	G. ERCEAU
A	19/04/2024	modification échange	M. LODÉ
B			
C			
D			

Nivellement rattaché au système IGN 89 approché par GPS
 Coordonnées rattachées au référentiel RGF93 système de projection Lambert CCA7

PRISME
Géomètres Experts Associés
www.prisme-ge.fr

BUREAU PRINCIPAL 2 Rue de la Garenne 44120 VERTOU tel : 02.40.34.48.29	BUREAU SECONDAIRE 11 Rue Henri Mainguet 44128 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE tel : 02.40.80.67.20	PERMANENCE 1 Rue Pierre Dautel 44166 ANCENIS St GEREON tel : 02.40.96.30.67
--	--	---

e-mail : contact@prisme-ge.fr

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/05/2024

Direction régionale des Finances Publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances Publiques

4 quai de Versailles – CS 93509 44035 Nantes Cedex 11

à

téléphone : 02 40 20 76 60

à

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

commune d'Ancenis-Saint-Géréon

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

Courriel : xavier.dugast@dfip.finances.gouv.fr

à

Téléphone : 06 11 10 23 80

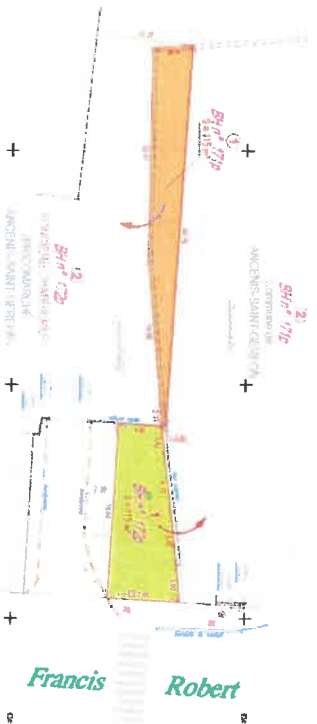
à

Ref DS : 17610867

à

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Avenue Francis Robert 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

30 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

- Consultant : COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

- Affaire suivie par : GAGNET Jean-Michel 07 85 31 90 17 - jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr

2 - DATES DATES

de consultation :	25/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/04/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) :	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagés

Echange sans soude de parcelles (115 m² à confirmer par arpentage géométrique) avec la Foncière Chabrières (société immobilière du Groupe Les Mousquetaires - magasin Bricomarché) dans le cadre de l'aménagement du carrefour Tournebride (croisement Bd de BadBruckenau / av F. Robert) : réalisation d'un giratoire urbain avec pistes cyclables 'à la hollandaise', et aménagements / requalification des abords

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune a été créée le 1er janvier 2019 et issue de la fusion entre deux communes historiques, Ancenis et Saint-Géréon. Ancenis-Saint-Géréon se situe à l'Est de la Loire Atlantique à mi-chemin entre Nantes et Angers et au cœur du quadrilatère Nantes/Angers/Rennes/Cholet. Elle est bordée par la Loire. Cet ensemble compte aujourd'hui 11 000 habitants. Tous les sites d'activités, à proximité des principaux axes routiers (autoroute, rocade) accueillent de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et de services. Les plus connues sont Manitou, Terrena, Toyota et la fonderie Boulyer. Ancenis-Saint-Géréon a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau
Parcelle située à proximité du carrefour Tournebride.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)
Ancenis Saint-Géréon	BH 171 p	Avenue Francis Robert	115

4.4. Descriptif

Terrain nu desservi par les réseaux (mais non viabilisé)

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la ville d'Ancenis-Saint-Géréon.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est située en zone Ur. Le secteur Ur correspond aux espaces identifiés de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres. C'est un secteur déjà urbanisé à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existents ou sont en cours de réalisation ou de programmation. La configuration, la superficie importante, le parcellaire inadapté et la situation stratégique pour le développement de l'urbanisation imposent le recours à un projet urbain de manière à optimiser ces espaces et à rechercher une cohérence d'ensemble. Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuels, groupés, intermédiaires, collectifs) et

de renforcer les fonctions d'activités urbaines peu nuisantes : commerces, services, bureaux, équipements collectifs, ...

Le PLU a été approuvé le 9 juin 2023.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison



Informations géographiques : Avenue Francis Robert, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 3000 m autour
Période de référence : Du 05/2021 à 04/2024
Caractéristique du bien : 190 m² - terrain à bâtir
Superficie : 50 à 1000 m²

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix au m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Minimum	Maximum	Maximum
2021	mai-décembre	274,08	274,08	274,08	274,08
2023	janvier-décembre	240,95	240,95	240,95	240,95
	Synthèse	257,02	257,02	240,95	274,08

ANNÉE	PERIODE	MOYEN	MINIMUM	MAXIMUM	MAXIMUM
2021	mai-décembre	274,08	274,08	274,08	274,08
2023	janvier-décembre	240,95	240,95	240,95	240,95
	Synthèse	257,02	257,02	240,95	274,08

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Néant.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La recherche de termes de comparaison n'a pas permis de recenser des mutations de terrains à bâtir non viabilisés en zone Ur.

La recherche a été étendue à la zone Ua qui correspond à une zone à dominante d'habitat, dans laquelle des constructions sont déjà implantées. Les installations, à caractère de services et d'activités urbaines sont autorisées. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation. La zone Ua comprend un secteur Uac destiné aux équipements collectifs ou d'intérêt général et logements collectifs.

La zone Ua présente des similitudes avec la zone Ur.

Deux termes de comparaison ont été retenus en zone Ua (ventes des 24/06/2021 et 21/07/2023 pour des surfaces respectives de 233 m² et 747 m², ils correspondent à des terrains non viabilisés).

Le prix moyen est retenu pour une valeur de 257 €/m², soit une valeur pour la parcelle BH 171 p de :

115 x 257 €/m² = 29 555,00 € arrondie à **30 000,00 €**.

L'échange s'analyse comme une double vente. L'acquisition de la parcelle BH 172 pour partie par la commune d'Ancein Saint Gérard n'atteint pas le seuil de 180 000 €. Il n'est donc pas émis d'avis pour cette acquisition. Toutefois, la valeur de 257 €/m² peut être retenue comme prix pour la parcelle faisant l'objet de l'acquisition envisagée.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale de la parcelle à acquérir est arbitrée à **30 000,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur minimale de cession à 25 500,00 €

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de safranir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexacitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domanie sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques par intérim et par délégation,

Xavier DUGAST

inspecteur des Finances publiques

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.



ancenis-saint-gereon.fr

IMMO MOUSQUETAIRES
Les Branchettes

A l'attention de Mr Guillaume GEBERT

35 370 ARGENTRE DU PLESSIS

Service : DSTU - Tél. : 02 40 83 87 06
Réf : courrier RO/JMG-08-24
Affaire suivie par JM GAGNET (im.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr)

Objet : Bricomarché Ancenis-Saint-Géréon
Projet d'échange foncier sans soulte parcelles BH 171p / BH 172p
PJ : projet de division pour échange foncier

Le 19 avril 2024

Monsieur,

Pour faire suite à notre récente rencontre, j'ai l'honneur de solliciter votre accord sur le projet d'échange foncier sans soulte d'environ **115 m²** concernant le site Bricomarché d'Ancenis-Saint-Géréon, propriété de la Foncière Chabrières du groupement Les Mousquetaires.

Pour rappel, cet échange s'inscrit dans le projet d'aménagement du carrefour dit « de Tournebride » et de l'amorce de l'avenue Francis Robert qui dessert la cour matériaux de votre enseigne Bricomarché. Outre la requalification globale de cet axe majeur d'entrée de ville, celui-ci prévoit notamment une sécurisation des flux tous véhicules (modes doux et motorisés) aux abords du carrefour et de l'accès livraison du magasin.

Plus précisément, l'échange foncier doit permettre :

- dans la moitié Ouest (partie destinée à la Foncière) : d'optimiser l'espace « livraisons » interne au Bricomarché, en dégagant un nouvel espace de stationnement de près de quarante mètres. Cet espace, une fois aménagé spécialement pour les poids lourds, permettrait de stationner 2 semi-remorques supplémentaires (2 places latérales à la voie de livraison), et de faciliter la gestion des livraisons,
- dans la moitié Est (partie destinée à la Ville) : d'aménager une voie cyclable indépendante du futur giratoire (principe du rondpoint à la hollandaise pour prioriser les cycles), et de requalifier les abords de l'accès livraison du Bricomarché (espaces verts). Etant précisé que la petite maison vétuste existante (propriété de la commune) implantée sur l'actuelle limite séparative sera démolie afin de dégager la visibilité.

Depuis le début de l'année, mes services et moi-même avons pu échanger à plusieurs reprises sur l'avant-projet avec vous en présence de Monsieur Sébastien HERMAN, gérant du magasin. Conformément à notre dernière rencontre en date du 14 mars j'ai le plaisir de vous confirmer que la Ville est favorable à cet échange dans les conditions suivantes :

- défrichement des abords du mur en pierres existant et démolition / évacuation de l'ensemble de l'édifice pris en charge par la Ville,
- réalisation d'une clôture neuve en grillage treillis soudé (hauteur et couleur identique au reste de l'enceinte) à la charge de la Ville,
- réalisation d'une signalisation horizontale spécifique de l'accès livraison (marquage au sol) à la charge de la Ville,

- aménagement, sur la nouvelle emprise « Ville », en plus des voies piétonne et cyclable, d'un espace vert sous forme d'engazonnement et de massifs bas à la charge de la Ville,
- prise en charge par la Ville des frais de géomètre et de notaires.

J'attire toutefois votre attention sur la nécessité, pour le gérant, d'assurer à sa charge la sécurisation de son site d'activité dans l'intervalle entre la démolition du mur et la réalisation de la nouvelle clôture grillagée (pose de grilles « Heras » évoqué par Mr HERMAN). La Ville ne pourra en effet garantir formellement la réalisation de la nouvelle clôture immédiatement après la dépose du mur (interventions de différentes entreprises). Conscient des enjeux de sécurité, mes services feront en sorte de réduire cet intervalle au minimum. Les travaux de dépose et de rétablissement de la clôture pourront faire l'objet, au préalable, d'un phasage concerté avec Monsieur HERMAN.

Le planning prévisionnel prévoyant un démarrage des travaux dès la rentrée de septembre, je souhaite inscrire le principe de cet échange foncier à l'ordre du jour du Conseil Municipal du 03 juin prochain. Aussi je vous saurai gré de me faire part de votre réponse sur cette proposition d'ici la mi mai.

L'acte authentique pourrait être envisagé si possible d'ici la fin août en fonction de la disponibilité des notaires. Toutefois, et afin de ne pas risquer de différer la date du début des travaux faute de signature en temps voulu, je vous saurai reconnaissant d'autoriser expressément dans votre courrier réponse, les entreprises désignées par la Ville à accéder à l'emprise de terrain concernée dès le 23 août 2024 afin d'engager sans retard le chantier.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous.

Le Maire
Rémy ORHON



Maire d'Ancenis-Saint-Géréon
Vice-président du conseil départemental 44

Bon pour accord

PJ : avant projet de division pour échange foncier

JCBERT