



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-010 **Conseil municipal du 03 février 2025**

Le Lundi Trois Février Deux Mil Vingt Cinq 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, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE, Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Sarah ROUSSEAU, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Séverine LENOBLE, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

Absent(e)s : Carine MATHIEU et Katharina THOMAS

Excusée(s) : Monique GOISET et Bruno FOUCHER

Pouvoirs : Monique GOISET à Mélanie COTTINEAU et Bruno FOUCHER à Patrice GOUDE

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 33
Date de la convocation : 28 janvier 2025
Date de la publication : 05 février 2025

2025-010 URBANISME - FONCIER - LANCEMENT D'UNE ENQUETE PUBLIQUE EN VUE DU DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL D'UN ESPACE DE STATIONNEMENT - PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CHAMP DU MOULIN

Rapporteur : Bruno DE KERGOMMEAUX

Le 15 septembre 2023, la société coopérative CIF a remporté l'appel à projet lancé par la commune d'Ancenis-Saint-Géréon concernant la requalification de la friche de l'ancien cinéma Eden en vue de se porter maître d'ouvrage d'un programme de 27 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et de deux locaux d'activités en rez-de-chaussée. Ce projet doit ainsi permettre de maintenir une offre à l'accession à la propriété pour les ménages modestes, en cœur de ville.

Ce projet est situé au sein du secteur Saint-Fiacre / République, identifié au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour ses potentialités de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces libres en lien avec le centre-ville historique. Il s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, notamment son orientation stratégique n°5.2, et

fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP n°3) pour organiser le renouvellement urbain du site de l'ancien cinéma aux abords de la place de la République.

Le 20 décembre 2024, la société coopérative CIF a déposé un permis de construire sollicitant ainsi la démolition de l'ancien cinéma Eden, ainsi que des parkings adjacents, pour permettre la construction de ce programme.

Cette opération couvre un ensemble de parcelles propriété de la commune (référéncées section AE n° 26, 89, 55, 56 et 89 pour un total de 2 045 m²) ainsi qu'une portion du domaine public communal, non cadastrée, située à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République. Ce dernier espace correspond à une aire de stationnement ouverte à la circulation publique d'une superficie d'environ 900 m². Il en est de même de l'ancien parking associé à l'ancien cinéma qui occupe environ la moitié de la superficie des parcelles AE 26 et 56, soit environ 560 m²).

L'article L141-3 du code de la voirie routière dispose que le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. En outre le 2^{ème} alinéa de ce même article précise que le classement ou le déclassement sont dispensés d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. En l'espèce l'opération envisagée portera atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de l'aire de stationnement située à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République ainsi que de l'ancien parking associé à l'ancien cinéma. Il est donc proposé de lancer une enquête publique préalable au déclassement du domaine public concerné.

Par la suite, lors d'une prochaine séance, le conseil municipal sera sollicité pour :

- prendre en considération les conclusions du commissaire enquêteur,
- déclasser du domaine public l'espace en question,
- céder le terrain à l'Organisme Foncier Solidaire en tant que futur détenteur du terrain attaché aux droits réels immobiliers des logements financés à l'aide du BRS.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU le PLU en vigueur de la commune historique d'Ancenis ;

VU le Code de la voirie routière et notamment ses articles L. 141-3 et R. 141-4 à R. 141-10 ;

VU l'extrait cadastral ci annexé matérialisant l'emprise indicative du domaine public soumise au projet de déclassement ;

CONSIDÉRANT que le projet urbain du Champ du Moulin est situé dans un secteur couvert par l'OAP n°3 du PLU « centre-ville historique, quartier Saint-Fiacre / République » qui prévoit le renouvellement urbain du site de l'ancien cinéma aux abords de la place de la République ;

CONSIDÉRANT l'intérêt public pour requalifier la friche de l'ancien cinéma Eden en vue de réaliser un programme de 27 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) et de deux locaux d'activités en rez-de-chaussée, permettant ainsi de maintenir une offre à l'accession à la propriété pour les ménages modestes, en cœur de ville ;

CONSIDÉRANT la demande de permis de construire n° 04400324W1051 déposée le 20 décembre 2024 par la société coopérative CIF ;

CONSIDÉRANT la nécessité de déclasser le domaine public communal jouxtant les parcelles AE 26, 59 et 60, et situé à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République, ainsi que l'ancien parking de l'ancien cinéma Eden, afin de permettre la réalisation du projet de 27 logements en Bail Réel Solidaire porté par la société coopérative CIF ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 21 janvier 2025.

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

Présents ou représentés : 33
Votants : 33
Abstentions : 0
Exprimés : 33
Pour : 33
Contre : 0

DECIDE, conformément aux articles L. 141-3 et R. 141-4 du Code de la voirie routière, le lancement d'une enquête publique préalablement au déclassement du domaine public communal situé à l'angle de la rue Saint-Fiacre et de la place de la République et jouxtant les parcelles AE 26, 59 et 60, et de l'ancien parking de l'ancien cinéma et situé pour partie sur les parcelles AE 26 et 56, d'une superficie globale d'environ 1 460 m², conformément au plan joint.

DEMANDE à monsieur le Maire d'organiser une enquête publique dont les dates et modalités ainsi que le nom du commissaire enquêteur seront précisés par arrêté du Maire.

PRECISE que le déclassement sera prononcé par délibération du conseil municipal à l'issue de l'enquête publique.

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,
Anthony MORTIER



Camille FRESNEAU



Nabil ZEROUAL



Publication sur le site internet le : **5 FEV. 2025**
Transmission au contrôle de légalité le :

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.



Rue Saint-Fiacre

Rue Ancenis-Saint-Géréon

Place

10m

17/01/2025

1/500

1480,32 m²

56

61

26

87

62

58

83

60

59

57

55

88

89

38

39

35

53

54

51

60

66

72

90

130

122

116

190

212

206

218

115

104

101

94

63

60

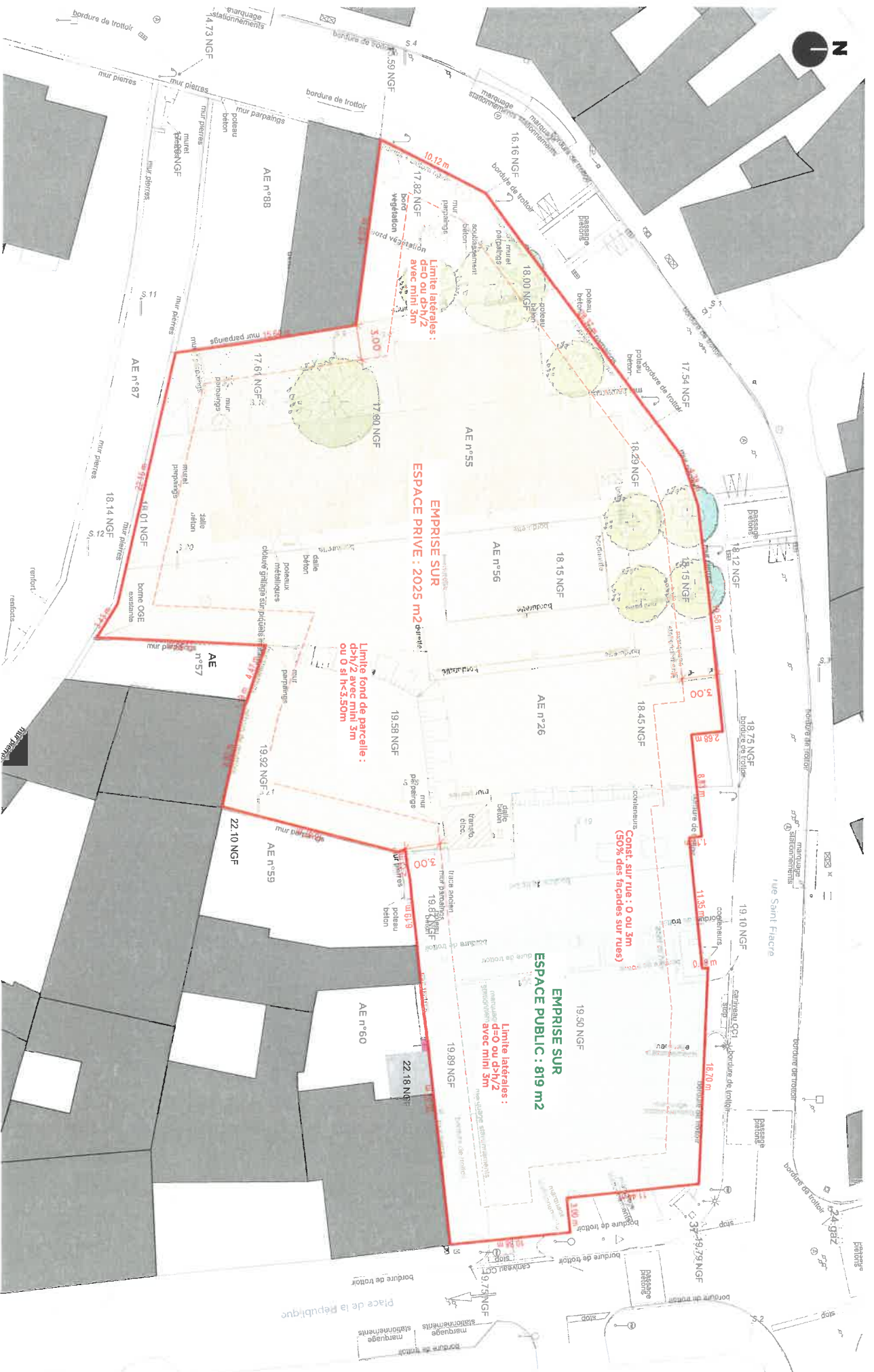
44

36

82

4

4



PC • LE CHAMPS DU MOULIN • ANCENIS-SAINT-GEREON

PC 2.1 : Plan de masse existant - application des marges de recul réglementaires - découpage foncier

ECHELLE : 1/3000
Date : Décembre 2024

François LANNOU
Signature réglementaire
1044-2019-12-9
197-519 0140

nile
ARCHITECTES



PC. LE CHAMPS DU MOULIN • ANCENIS-SAINT-GEREON
PC 2.2.a : Plan de masse projet - toiture

ECHELLE : 1/300e
 Date : Décembre 2024



LEGENDE
Typologie logements

Localx techniques	Localx communs	T2	T3	T4	T5
Localx techniques	Localx communs	T2	T3	T4	T5

PC 2.2.b : Plan de masse projet - RDC

EGHELLE : 1/3000
Date : Décembre 2024

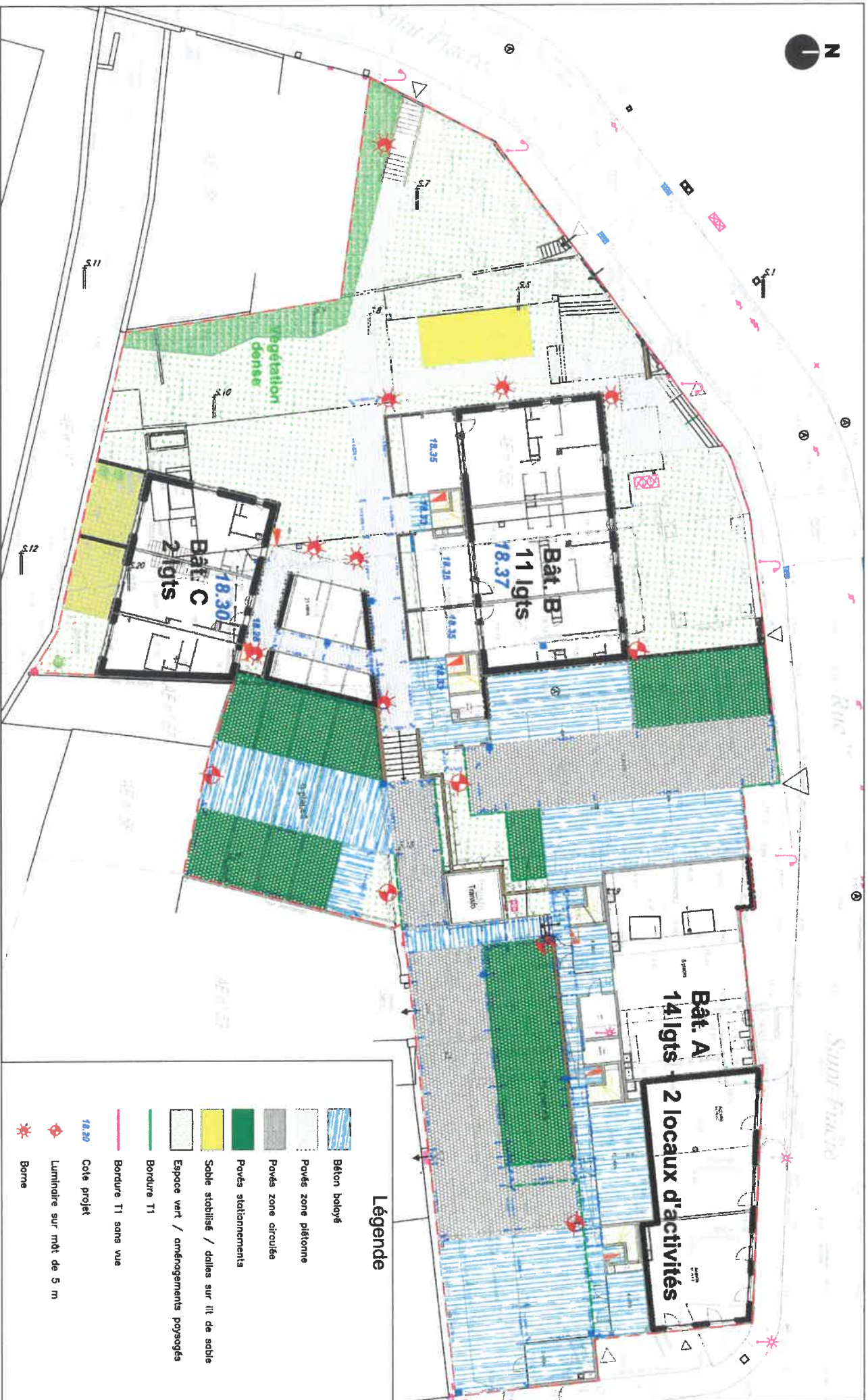


- béton batiyé
- pavés drainants béton joint de 1,50cm
- pavés drainants béton joint de 3cm
- sable renforcé
- dalles en pas
- pavés béton larges joints engazonnés
- terrasses privatives en dalles sur lit de sable
- espaces engazonnés
- massif bis d'accompagnement
- haie - massif 'haie d'ornement'
- arbre
- arbre oblique / gros arbuste
- site de plantation
- table de pique-nique
- banc
- mur existant conservé valorisé
- mur construit
- garde corps

PC • LE CHAMPS DU MOULIN • ANGENIS-SAINT-GEREON

PC 2.3.a : Plan de masse projet - Paysage

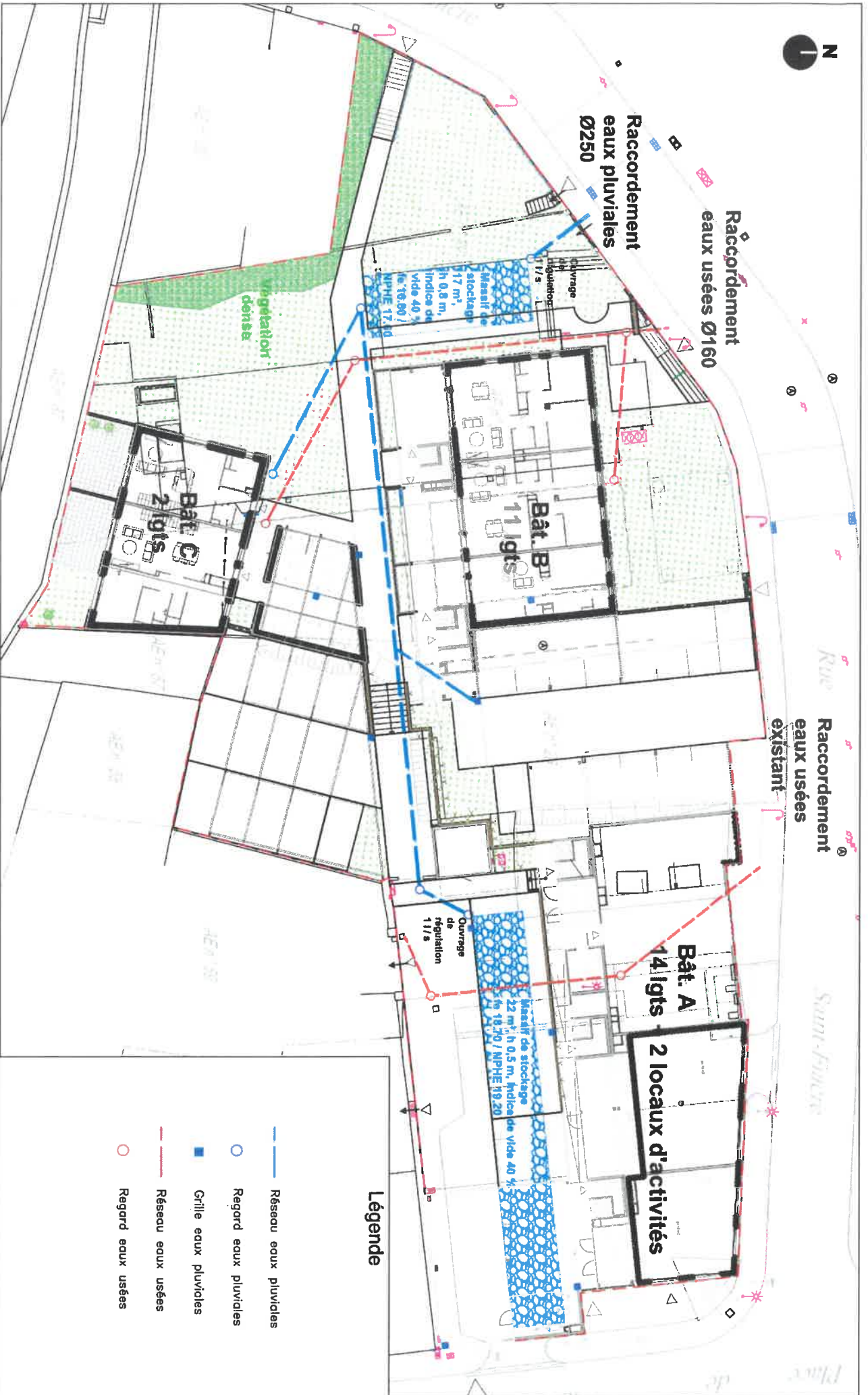
ECHELLE : 1/2000
Date : Décembre 2024



PC • LE CHAMPS DU MOULIN • ANGENIS-SAINT-GEREON

PC 2.4.a : Plan de masse - revêtements et nivellements

ECHILLE : 1/200e
Date : Décembre 2024



PC . LE CHAMPS DU MOULIN . ANGÉNIS-SAINT-GÉREON
PC 2.4.b : Plan de masse - réseaux durs et gestion hydraulique

ECHELLE : 1/2000
 Date : Décembre 2024



Légende

- Réseaux BT / télécom / AEP / éclairage
- Réseau éclairage
- ◆ Luminaire sur mât de 5 m
- ★ Borne

PC • LE CHAMPS DU MOULIN • ANGENIS-SAINT-GEREON

PC 2.4.c : Plan de masse - réseaux souples

ECHELLE : 1/3000
Date : Décembre 2024



LEGENDE
Typologie logements

- Locaux techniques
- Locaux communs
- T2
- T3
- T4
- T5

PC . LE CHAMPS DU MOULIN . ANGENIS-SAINT-GEREON
PC-A5 : Annexe - Plan de masse projet - R+1







ECHELLE : 1/2000
Date : Décembre 2024

Signature numérique
de François LANNOU
Date: 2024.12.18
17245240100





LEGENDE
Typologie logements

-  Locaux techniques
-  Locaux communs
-  T2
-  T3
-  T4
-  T5

PC • LE CHAMPS DU MOULIN • ANGENIS-SAINT-GEREON

PC-A5 : Annexe - Plan de masse projet - R+2
Echelle : 1/3000
Date : Décembre 2024

PC - LE CHAMPS DU MOULIN - ANCENIS-SAINT-GERON

AS - Annexe - Plan de masse projet - Combles

LEGENDE
Typologie logements

[Grey box]	Locaux techniques
[Yellow box]	Locaux communs
[Blue box T2]	T2
[Blue box T3]	T3
[Blue box T4]	T4
[Blue box T5]	T5

