



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2026-128

Conseil municipal du 28 septembre 2026

Présents : ORHON Rémy, LOIRAT Mireille, CAILLET Florent, COTTINEAU Mélanie, KERVADEC Renan, RICOUL Audrey, BOUYER Arnaud, GOISET Monique, VIEAU André-Jean, RIALET Myriam, AUNEAU Olivier, GOUDE Patrice, BILLEY Bernadette, CUSSONNEAU Anne-Sophie, CADOREL Laure, STADELMANN Francky, BOYER Bertrand, DESMONTS Olivier, MOUTEL-COCHASIS Marine, PARNET Sylvain, TERROM Séverine, ROYER Etienne, LETELLIER Karine, AUBRY Julie, BERLIOZ Déborah, ONILLON Jean-Michel, CHAUVET-GUERIN Aurélien, TERRIEN Alex, POIRIER Nathalie, RAYMOND Nicolas, JUTEAU Antoine, DANIEAU François, PINET Nora, ZAREMBA Jean-François

Excusée(s) : BILLARD Catherine

Pouvoirs : BILLARD Catherine à Nathalie POIRIER

Secrétaires séance : Renan KEVADEC et Antoine JUTEAU

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35
Date de la convocation : 22/09/2026
Date de la publication : 30/09/2026

2026-128 URBANISME - CLOTURE DE LA ZAC BAREME

Rapporteuse : Mireille LOIRAT

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée " ZAC BAREME ", à vocation principale d'habitat, a été créée le 3 mai 2004 par délibération du Conseil Municipal de la commune d'Ancenis. Son dossier de réalisation contenant le programme des équipements publics, le Plan d'aménagement de zone (PAZ), et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune d'Ancenis du 5 mai 2008.

Le projet de réalisation de la ZAC a été soumis à un dossier Loi sur l'Eau par arrêté préfectoral du 18 janvier 2007.

La ZAC BAREME porte sur un secteur d'1.5 ha environ, entre la rue Georges Clemenceau et l'avenue Robert Schuman. La zone créée a pour but principal de renforcer l'offre de logements, de services et de stationnements dans le secteur du centre-ville d'Ancenis.

La ZAC a été réalisée en régie directe de la commune d'Ancenis.

Aujourd'hui, plus de 20 ans après sa création, et après la réalisation des stationnements et espaces publics, le programme global de la ZAC n'est plus en adéquation avec les besoins et les impératifs

réglementaires de la ville ; la densité notamment, autour de 20 logements/ha ne correspond plus aux partis pris d'aménagement actuel.

Au regard de ces documents, il ressort que l'ensemble des conditions est réuni pour constater l'achèvement de la ZAC. Le maintien de la ZAC BAREME ne se justifiant plus, il est proposé de clôturer et de supprimer la ZAC BAREME, mettant ainsi fin à tous les effets de l'acte de création.

L'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme dispose que la suppression de la ZAC est prononcée par la commune, au vu d'un rapport de présentation qui expose les motifs de cette suppression, joint à la présente.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.311-11 et suivant ainsi que les articles R.311-1 et suivants, en particulier l'article R.311-12 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 3 mai 2004 portant création de la ZAC BAREME ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008 approuvant le programme des équipements publics, le Plan d'aménagement de zone (PAZ), ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps ;

CONSIDERANT que l'existence de la ZAC BAREME ne se justifie plus ;

CONSIDERANT le rapport de présentation d'exposé des motifs de la suppression de la ZAC BAREME joint à la présente délibération ;

Après avis de la commission urbanisme et transitions en date du 16 septembre 2026.

Après avis de la commission finances, ressources humaines et systèmes d'information en date du 17 septembre 2026.

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

ABROGE l'acte de création de la ZAC BAREME.

DIT que cette suppression engendrera l'abrogation du cahier des charges de cessions de terrains, hormis les règles et servitudes d'intérêt général.

RETABLIT la part communale à travers la Taxe d'Aménagement sur le périmètre considéré.

PROCEDURE aux mesures de publicité conformément aux articles R.311-12 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire : affichage en mairie pendant un mois, mention de l'affichage dans un journal diffusé dans le département et publication au Recueil des Actes Administratifs de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

AUTORISE Monsieur Le Maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à la présente délibération.

ORDONNE les inscriptions budgétaires du solde négatif du bilan de clôture de la réalisation de l'opération au budget principal.

**Le Maire,
Rémy ORHON**

**Les secrétaires de séance,
Renan KERVADEC**

Antoine JUTEAU



Publication sur le site internet le : **29 SEP. 2026**
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.

Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260929-2026DELIB128-DE

MAIRIE ANCENIS-SAINT-GÉREON

Place Maréchal Foch

CS 30217

44156 Ancenis Saint-Géréon Cedex

mairie@ancenis-saint-gereon.fr



ancenis-saint-gereon.fr

ZAC BAREME

BILAN DE CLOTURE DE LA REALISATION DE LA ZAC EN REGIE

Rapport de présentation en vue de la suppression de la ZAC

Sommaire :

1. OBJET DU RAPPORT.....	3
2. RAPPEL DE L'OPERATION – HISTORIQUE.....	3
3. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	3
4. PROGRAMME DE COMMERCIALISATION.....	
4.1. Maîtrise foncière- acquisitions préalables.....	4
4.2. Terrains restant à commercialisés.....	4
4.3. Terrains non commercialisés.....	4
5. BILAN FINANCIER	5
6. CONCLUSION.....	6
ANNEXE.....	6

1. OBJET DU RAPPORT

Le présent rapport de présentation est établi en application des dispositions de l'article R311-12 du Code de l'Urbanisme. Il a pour but d'exposer les motifs de la suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) BAREME de la Commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

2. RAPPEL DE L'OPERATION – HISTORIQUE

Suite à une phase de concertation sur le secteur, votée par le Conseil Municipal le 15 décembre 2003, la commune d'Ancenis a tenu plusieurs réunions publiques et à publier les différents schémas d'avancement du projet au sein du bulletin municipal et de la presse locale.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dénommée "ZAC BAREME", à dominante d'habitat, a été créée le 3 mai 2004 par délibération du Conseil Municipal.

Par arrêté préfectoral en date du 18 janvier 2007, le Préfet de Loire-Atlantique a demandé la réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau avant l'aménagement du secteur.

Le dossier de réalisation contenant le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), le programme des équipements publics et le bilan financier prévisionnel, a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 mai 2008.

La ZAC BAREME située sur 1.5 Ha, dans le cœur du centre-ville d'Ancenis est conçue pour renforcer l'offre de logements, de services et de stationnements.

Sa constructibilité maximale autorisée sur la zone est de 4 600m² SHON à la création et la réalisation d'environ 3 500m² d'espaces verts répartis telles que :

- Construction d'un immeuble de logements, service et commerce pour une SHON globale d'environ 2 550m²
- Construction à l'angle rue Georges Clémenceau pour une SHON globale d'environ 1 500m²
- Maison Mitry ou toute autre construction pour 300m² de SHON globale environ.

3. PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS :

• Programme initial :

Le programme des équipements publics initial de la ZAC BAREME prévoyait les travaux d'équipements publics suivants :

- voirie et réseaux donc création d'une voie de liaison entre le boulevard Schuman et le cœur d'ilôt Barême
- réseau d'assainissement collectif raccordé au réseau de la commune d'Ancenis
- aménagement espaces publics
- places de stationnement sur l'espace public
- démolition d'un préau et d'un mur pour création de voie, sur l'emprise de l'école Saint Louis
- parking aérien public en lien avec l'immeuble Barême
- Aménagement d'un parking à 3 niveaux (190 places)
- Traitement des espaces verts pour améliorer la perception du parc
- Création de cheminement piéton (liaison bld Séché ; liaison rue Clémenceau et Av.Schuman).

• Constat du programme de travaux réalisés :

La Ville d'Ancenis a réalisé ou participé aux travaux d'infrastructure suivants :

- Aménagement voirie/réseaux/espaces verts : 527 415.86€ HT (630 789.96€ TTC)
- Réalisation du parking – 251 places (2012) : 2 036 226.8€ HT (2 435 327.25€ TTC)

- Réalisation préau (suite échange avec Fondation de la Providence) : 85 000€ HT (101 660€ TTC)

soit un total travaux de 2 648 642.66€ HT (3 167 777.21€ TTC).

Les ouvrages d'infrastructures comprenant les voiries de dessertes de la ZAC BAREME, leurs réseaux et la réalisation du parking sont réalisés et parachevés depuis 2014. Les voies et autres équipements d'infrastructures en réseaux de desserte réalisés et parachevés ont été intégrés au domaine public.

Le programme des équipements publics a été achevé conformément au PAZ. Le reste de l'opération, notamment la partie logement est quant à elle obsolète compte tenu des objectifs habitat poursuivis dorénavant par la commune d'Ancenis-Saint-Géréon. En effet, la ZAC a été créée alors que les deux communes n'avaient pas encore fusionné et que le besoin en logement n'était pas aussi important qu'aujourd'hui. Les évolutions importantes des documents d'urbanisme, des objectifs intercommunaux ainsi que des besoins de la commune rendent inefficaces les mesures prévues au sein de la ZAC Barême.

De plus, à ce jour, aucune autorisation d'urbanisme et droit de délaissement n'est en cours sur les terrains situés au sein de la ZAC ; sa suppression ne crée donc aucun préjudice.

Pour toutes ces raisons, il est proposé de clôturer la ZAC Barême.

4. PROGRAMME DE COMMERCIALISATION :

4.1. Maîtrise foncière- acquisitions préalables :

Acquisition foncier non bâti pour 155 975.96€ TTC en 2009 à la Fondation de la Providence.
Acquisition foncier aux Consorts Monnier pour 31 300€ en 2011 – bien revendu au même prix en 2014.

soit un total acquisition de 155 975.96€ TTC.

4.2. Terrains commercialisés :

L'hôtel Mitry a été vendu par la commune en 2007 pour 140 000€ TTC.

Par acte du mois de juin 2013, la commune d'Ancenis a fait réaliser un règlement de copropriété et un état de division afin de diviser le parking Barême en 160 lots destinés à la vente.

A ce jour, les places se répartissent telles que :

- 9 box vendus au prix de 15 000€ TTC chacun soit 135 000€ TTC.
- 13 places de stationnements vendues au Département de la Loire-Atlantique au prix de 9 500€ HT, soit 123 500€ HT (148 200€ TTC).

La location des places de stationnements s'effectue au coût de 36.5€/mois ; 77 places louées en 2025.

La location de box fermés s'effectue au prix de 59€/mois ; 9 box loués en 2025.

A cela, il convient de soustraire les charges de copropriété du parking Barême, en moyenne à 19 307.52€ TTC/an.

4.3. Terrains non commercialisés :

Le terrain destiné à la réalisation du bâtiment en angle de la rue Georges Clémenceau n'a jamais pu être acquis par la commune.

Les parcelles cadastrées BK74 ; BK75 ; BK76 ; BK77 ; BK78 ; BK79 ; BK80 ; BK81 d'une superficie totale de 584m² sont à ce jour sous propriétés privées.

Le terrain situé à l'arrière du parking Barême, qui devait recevoir un immeuble destiné à un usage mixte habitat, service et commerce n'a jamais été détaché du domaine public de la commune, faute de projet réalisable et tenable économiquement par un opérateur. Ce secteur est donc toujours propriété de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

5. BILAN FINANCIER DE CLOTURE DE L'OPERATION :

Le bilan de clôture de la ZAC BAREME fait apparaître en réalisation :

- un montant de dépenses de 3 451 575.17 € TTC
- un montant de recettes de 1 117 955,75 € TTC et une participation de la commune à l'équilibre de cette ZAC de 2 333 619.42€

DEPENSES			
	Dossier de réalisation 2008 (Prévisionnel HT)	HT	Bilan 2025 TTC
Acquisitions	1 124 000€	155 975.96€	155 975.96€
Travaux aménagements	420 300€	2 648 643,15€	3 167 777.21€
Travaux voirie + aménagements espaces publics		527 415.86€	630 789.96€
Travaux préau		85 000€	101 660€
Travaux parking		2 036 226.8€	2 435 327.25€
Honoraires/suivi administratif	48 500€		
Copro parking *		176 985.58€	19 307.52€/an 212 382.69€ pour 11 ans
TOTAL	1 592 800€	2 981 604,69€	3 451 575.17€

RECETTES			
Cessions	521 000€		423 200€
Hôtel Mitry			140 000€
Stationnements Barême			283 200€
FCTVA			417 452.65
Participation de la commune	1 071 800€		2 333 619.42€
Locations stationnements (depuis 2015)			277 303.10€
TOTAL	1 592 800€		3 451 575.17€

*Hors charges de copropriétés exceptionnelles réalisées notamment dans le cadre de la mise en sécurité de l'accès au parking Barême

La ZAC ayant été réalisée en régie par la commune d'Ancenis, ce déficit est porté en totalité par les finances de la Ville, qui a, grâce à ce projet, a pu réaliser les aménagements publics nécessaires au renforcement de l'offre de stationnement dans le centre-ville historique d'Ancenis.

Il est à noter que les places de stationnements et les box non destinés à la commercialisation au sein du parking Barême continueront d'être loués par la commune après la clôture de la ZAC, engendrant ainsi de nouvelles recettes qui viendront amortir le déficit des travaux.

6. CONCLUSION :

Selon les dispositions de l'article R 311-12 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation à la suppression d'une zone d'aménagement concerté doit exposer les motifs de la suppression.

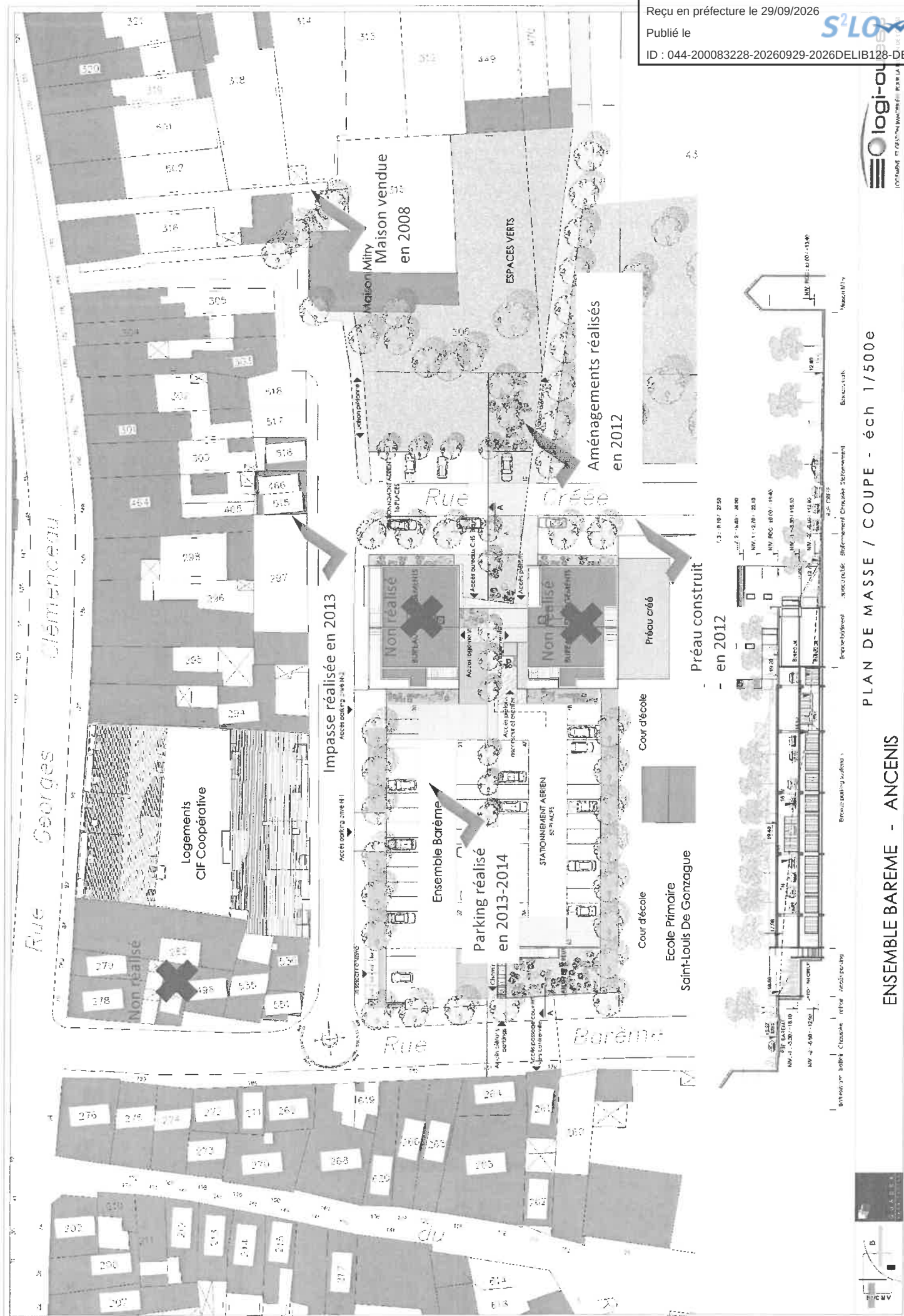
Le programme d'aménagement de la ZAC BAREME n'a pas été réalisé en totalité faute de maîtrise foncière et de porteur de projet sur les ilots destinés à la construction.

La réalisation de l'ensemble du programme des équipements publics du dossier de réalisation approuvé le 8 mai 2004 est quant à elle constatée.

Au regard de l'achèvement constaté, le maintien des dispositions relevant de la ZAC n'étant plus justifié, il est proposé la suppression de la ZAC BAREME.

Cette suppression entraîne la fin des mesures dérogatoires, et notamment la fin de l'exonération de la taxe d'aménagement, le retour au droit commun en matière d'urbanisme.

ANNEXE



Envoyé en préfecture le 29/09/2026

Reçu en préfecture le 29/09/2026

Publié le



ID : 044-200083228-20260929-2026DELIB128-DE