

DÉCISION n°23-DG-051

Préemption – 8 chemin du Petit Pouillé – Les Ponts-de-Cé

Le Maire de la commune de Les Ponts-de-Cé ;
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment ses articles L.2122-18 et L.2122-22
Vu la loi n° 82-213 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions en date du 2 mars 1982 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants et R 213-1 et suivants ;
Vu la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 ;
Vu la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014;
Vu la délibération du Conseil de Communauté instituant le périmètre de Droit de Préemption Urbain Communautaire suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 13/03/2017 ;
Vu la délibération réinstituant le périmètre de Droit de Préemption Communautaire suite à l'approbation de la révision générale n° 1 en date du 04/10/2021 ;
Vu l'arrêté n° AR-2022-293 relatif à la prescription de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en date du 29/11/2022 ;
Vu délibération du conseil municipal de Les Ponts-de-Cé n°22SE1503-09 prenant en considération le Projet d'aménagement des Portes de Cé en date du 15/03/2022 ;
Vu le Plan Guide Urbain d'Aménagement élaboré en 2021 ;
Vu le Plan Climat de la ville de Les Ponts-de-Cé ;
Vu le programme « Les Avancées Climatiques » de la ville de Les Ponts-de-Cé
Vu l'arrêté n° AR-2023-59 d'Angers Loire Métropole accordant délégation à la Commune de Les Ponts de Cé d'exercer le droit de préemption pour l'acquisition du bien 246 AH 299 objet de la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 04924623-0020 ;
Vu la délibération du 03/06/2020 n° 20SE0306, accordant au Maire de Les Ponts-de-Cé délégations au titre de l'article L.2122-22 du CGCT et notamment son alinéa **alinéa 15 concernant les droits de préemption prévues aux articles L.211-2 ou L.213-3-1** ;
Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner n° IA 04924623-0020, déposée le 09/02/2023 relative au bien sis 8 chemin du Petit Pouillé, à Les Ponts-de-Cé (49130) ;
Vu la communication des pièces complémentaires présentées le 03/05/2023 ;
Vu l'avis des Domaines du 03/04/2023 ;

Considérant que le bien, objet de la déclaration d'intention d'aliéner, se situe 8, chemin du Petit Pouillé, à Les Ponts-de-Cé (49130), cadastré section AH n° 299 (préfixe 246) d'une contenance totale de 17a 28ca, consistant en deux bâtiments composés au total de 48 garages et leur terrain d'assiette, appartenant à Monsieur [REDACTED], demeurant [REDACTED] et Monsieur [REDACTED], demeurant [REDACTED],

Considérant que ledit bien est vendu en pleine propriété à un prix net vendeur de 275 000 euros ;

Considérant que l'article L 210-1 impose que les droits de préemption soient institués en vue de la réalisation des actions ou des opérations d'intérêt général ;

Considérant que l'article L 300-1 du code de l'urbanisme définit les actions ou opérations d'aménagement comme étant celle mettant en œuvre un projet urbain, une politique

locale de l'habitat, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, le développement des loisirs et du tourisme, des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ;

Considérant que la commune de Les Ponts-de-Cé a identifié un périmètre de projet dénommé Les Portes de Cé se situant entre la rue David d'Angers, le chemin du Petit Pouillé et la Route de l'Amiral Chauvin ;

Considérant que la ville de Les Ponts-de-Cé, a identifié ce secteur comme soumis à des enjeux de requalification urbaine à savoir : densifier sur l'existant pour éviter la consommation de terres agricoles ou naturelles, développer une offre de logements neufs répondant aux impératifs de consommation d'énergie et permettant la mixité sociale à l'échelle du quartier, assurer une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le risque inondable présent sur ce secteur, apporter une renaturation de certains espaces afin d'assurer des îlots de fraîcheurs en permettant de dégager une identité forte d'entrée de Cœur de ville ;

Considérant que ce périmètre a été identifié par le Plan de Prévention des Risques Inondations Val d'Authion et Loire Saumuroise comme étant un secteur pouvant recevoir une opération de renouvellement urbain ;

Considérant que ce même périmètre a été identifié par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal comme étant un périmètre d'attente de projet en 2017 et que ce dernier fait actuellement l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) en cours d'élaboration ;

Considérant que cette O.A.P. fait état du nécessaire respect des obligations bioclimatiques à poursuivre par chaque projet en limitant l'artificialisation des sols notamment par la mise en œuvre d'îlot de fraîcheur ;

Considérant que le périmètre a également fait l'objet d'un Plan Guide d'Aménagement Urbain dessinant les futurs îlots à construire de principe permettant la réalisation de 166 logements nouveaux maximum ;

Considérant que la réalisation des constructions correspondant aux 166 logements, doit s'accompagner d'espaces à vivre communs qui soient végétalisés et renaturés afin d'apporter les respirations nécessaires à un quartier en cours de renouvellement

Considérant qu'il est nécessaire d'assurer la maîtrise foncière de tels espaces ;

Considérant que l'emprise foncière, objet de la présente décision, pourra permettre à la collectivité de répondre à ces enjeux climatiques à l'échelle du périmètre de projet mais également à l'échelle plus large du quartier dans lequel il s'insère ;

Considérant que le bien sis 8, chemin du Petit Pouillé revêt donc un caractère stratégique indéniable pour la restructuration du quartier des Portes de Cé par la renaturation de l'espace et ainsi permettre de créer un poumon vert au cœur d'une zone résidentielle en cours de renouvellement ;

Considérant qu'à ces fins, la commune de Les Ponts de Cé, doit se porter acquéreur du bien, pour sa totalité, cadastré 246 AH 299 pour une superficie de 17a 28ca, situé 8, chemin du Petit Pouillé, et ce, pour la pleine propriété dudit bien ;

DÉCIDE

Article 1 : D'acquérir par voie de préemption en pleine propriété le bien sis 8, chemin du Petit Pouillé, 49130 LES PONTS DE CE, cadastré section 246 AH 299

(préfixe 246) d'une superficie de 17a 28ca appartenant à [REDACTED]

Article 2 : La préemption aura lieu aux prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner à savoir DEUX CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS NETS VENDEURS (275 000 euros)

Comme indiqué dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner, aucun frais ou aucune commission d'agence n'a été prévue. La commune ne s'acquittera donc d'aucun frais et/ou d'aucune commission d'agence.

Article 3 : Un acte authentique de cession constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de TROIS MOIS faisant suite à la notification de la présente décision au vendeur, conformément à l'article R 213-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement de la vente interviendra dans le délai de QUATRE MOIS, à compter de la date de la présente décision, conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme.

Le transfert de propriété sera effectif à la plus tardive des dates auxquelles sera intervenu le paiement de l'acte authentique, conformément à l'article L 213-14 du code de l'urbanisme.

La collectivité s'acquittera des frais d'acte notariés.

Article 4 : Monsieur Le Maire et Monsieur le Directeur Général des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision. Décision qui sera transmise pour contrôle à la Préfecture de Maine et Loire.

Les Ponts-de-Cé, le 25 mai 2023

Le Maire,

Jean Paul Pavillon



Signé électroniquement par : Jean-Paul Pavillon
Date de signature : 26/05/2023
Qualité : Maire

Notification :

- Vendeurs :
[REDACTED];
[REDACTED];
- Acquéreur porté à la D.I.A. :
[REDACTED];
- Notaire :
[REDACTED];