



ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

Affaires générales

publiés sous forme électronique en application des dispositions des articles L. 2131-1 et
R. 2131-1 du code général des collectivités territoriales

Mai 2025

Contrôle de légalité
Arrêtés passés en mai 2025

Numéro d'arrêté	Titre	Date préfecture
AR-2025-68	Mûrs-Érigné - 6 bis cour des Closeaux - Préemption	07 avril 2025
AR-2025-73	Verrières-en-Anjou - Changement de statut de réserve foncière communale en réserve foncière communautaire concernant le bien bâti situé au lieudit « La Vendange »	14 avril 2025
AR-2025-75	St Lambert la Potherie - Lotissement de Chantoiseau - Convention de rétrocession	18 avril 2025
AR-2025-77	Loire-Authion - Corné - 37 rue de Bellevue - Arrêté de délégation	30 avril 2025

Arrêté n° AR-2025-68

ARRÊTÉ

Le Président d'Angers Loire Métropole,
Maire de la Ville d'Angers,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du conseil de communauté en date du 7 octobre 2024 donnant délégation au Président de la communauté urbaine, pour exercer les droits de préemption et déléguer l'exercice de ces droits,

Vu l'arrêté n° AR-2024-243 en date du 11 octobre 2024 donnant délégation à Monsieur Roch BRANCOUR, Vice-Président, pour effectuer tous les actes liés à l'exercice des droits de préemption,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1978 transférant au District Urbain, devenu depuis le 1er janvier 2016 la communauté urbaine Angers Loire Métropole, la compétence en matière de réserves foncières,

Vu la délibération du conseil de communauté en date du 13 mars 2017 instituant le périmètre du Droit de Préemption Urbain communautaire suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la décision de la commission permanente en date du 8 avril 2024 réinstituant le périmètre du Droit de Préemption Urbain communautaire suite à l'approbation de la modification n°2 du PLUi,

Vu l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 qui prévoit l'obligation de construire des logements sociaux,

Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) Loire Angers approuvé par le Comité Syndical du Pôle métropolitain Loire Angers le 9 décembre 2016,

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dudit SCOT qui, en tant que véritable projet pour le territoire, procède d'une volonté politique commune d'agir en faveur d'un développement maîtrisé et durable au service des habitants et acteurs locaux. Il propose pour ce faire un nouveau mode d'organisation du territoire et fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, et notamment :

- l'organisation d'un territoire multipolaire : le projet s'appuie donc sur le renforcement des centralités et des polarités à trois échelles du territoire :
 - o les communes et les communes déléguées, socles de la vie de proximité,
 - o les pôles intermédiaires, animateurs de bassins de vie. Parmi les 7 polarités intermédiaires, 5 sont à constituer, dont la polarité « Juigné-sur-Loire / Mûrs-Erigné / Saint-Mélaine-sur-Aubance » au Sud. Il est indispensable que les sept polarités atteignent un seuil minimum de concentration de population et d'activités. Une partie importante - environ un quart - de la production neuve de logement leur est donc affectée. La recherche d'une moindre consommation d'espace sera privilégiée pour les nouvelles opérations, en s'intéressant notamment au foncier en secteur de renouvellement urbain (dent creuse, foncier mutable, division parcellaire...).
 - o le pôle centre constituant le cœur du territoire : il en assure le rayonnement et l'attractivité.

- l'accueil des habitants d'aujourd'hui et de demain : cette orientation passe par des objectifs qualitatifs :

- proposer une gamme de logements variée pour répondre à tous les besoins ; il s'agit de diversifier l'offre d'habitat pour une meilleure cohésion sociale,
- apporter une meilleure réponse aux habitants en termes d'équipements et services et de desserte en transports collectifs,
- limiter la consommation d'espace et de ressources en s'appuyant sur l'organisation du territoire et le déploiement de nouvelles formes urbaines garantissant la qualité résidentielle désirée par les habitants.

La réponse aux besoins doit se faire dans le parc existant, en accompagnant son amélioration, sa réhabilitation et parfois son renouvellement et par une production neuve plus soutenue adaptée à la demande et aux capacités des ménages.

Le renforcement de la part de la production dans les polarités intermédiaires doit se poursuivre afin d'atteindre une taille suffisante pour développer de véritables diversités ainsi que des fonctions et des services plus rares. Pour rayonner sur leur bassin de vie, le projet prévoit d'y construire environ un quart des nouveaux logements.

Le réinvestissement sur le parc ancien et le tissu existant est un élément clé de la maîtrise des extensions et d'une moindre consommation foncière.

Le potentiel que représente le renouvellement urbain est, selon les territoires et les communes, fonction du poids du parc existant, de son ancienneté : dans les polarités, lieux de maîtrise de l'extension péri-urbaine, il s'agira de s'appuyer sur le réinvestissement des cœurs des communes et sur les secteurs desservis en transport en commun.

Vu le document d'orientation et d'objectifs (DOO) dudit SCOT qui a pour objet de décliner les objectifs du PADD et de préciser les conditions de mise en œuvre du projet territorial en prévoyant notamment :

- d'augmenter le volume global de construction afin de pallier l'évolution démographique et des modes de cohabitation, de façon à :
 - => répartir de façon cohérente l'offre nouvelle de logements. Ainsi, la production neuve doit être renforcée dans le pôle centre, dans les polarités pour leur donner les moyens d'atteindre une taille suffisante (soit un quart environ de la nouvelle offre d'habitat dans les sept polarités),
 - => offrir un habitat diversifié pour une meilleure cohésion sociale en répondant aux attentes et aux besoins des ménages et en évitant la spécialisation sociale des territoires qui s'appuie sur des parcs de logements insuffisamment diversifiés, selon l'objectif d'au moins 20% de logements locatifs aidés dans les polarités,
- de favoriser un développement résidentiel économe en foncier et qualitatif en poursuivant plusieurs objectifs, notamment :
 - => maîtriser les extensions urbaines et les opérations de renouvellement à caractère purement résidentiel ou avec une mixité de fonctions en imposant une densité accrue, afin d'atteindre globalement au moins 20 logements par hectare et au moins 20 logements par hectare dans les secteurs stratégiques identifiés dans les polarités,
 - => rechercher l'optimisation du tissu existant et son renouvellement. La revalorisation du tissu existant et la réhabilitation du parc de logements existant amélioreront la qualité de vie des habitants,
 - => diversifier les formes d'habitat pour répondre à des besoins non satisfaits sur une grande partie des communes, en proposant une diversité de typologie afin de favoriser la mixité sociale et de limiter la consommation foncière, soit un objectif d'au moins 20 % de logements collectifs et/ou intermédiaires et au moins 20 % d'individuels groupés pour l'ensemble de la production de chaque polarité,
- de développer un maillage cohérent d'équipements et de services. La qualité résidentielle du territoire associée à l'offre d'habitat une offre d'équipements et de services adaptée afin de favoriser le vivre ensemble et dans le souci d'améliorer l'offre d'équipements. Les programmes d'habitat doivent prendre en compte les besoins d'espaces publics, de services et d'équipements.

Pour chacune des polarités, les objectifs et orientations d'organisation de l'espace sont synthétisés dans un schéma de référence. D'après le schéma de référence **ci-annexé (annexe 1)** concernant la polarité « Juigné-sur-Loire / Mûrs-Erigné / Saint-Melaine-sur-Aubance », la parcelle objet de la présente préemption se situe dans un secteur stratégique de la polarité. Ce secteur présente des potentiels pour affirmer l'attractivité et le rayonnement de la polarité par l'accueil de programmes diversifiés en renouvellement (habitat, équipements et services, activités tertiaires...) et le maintien d'une trame végétale. Les espaces publics optimiseront les liens entre les secteurs. Le rôle et l'attractivité de la polarité s'appuient notamment sur la dynamique résidentielle. Elle se traduit par des objectifs quantitatifs et qualitatifs afin de favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale et générationnelle. La maîtrise du développement s'appuie sur plusieurs règles : les nouveaux programmes doivent se faire en extension du bâti existant et maîtriser la consommation foncière.

Vu la délibération du Comité Syndical du Pôle métropolitain Loire Angers en date du 4 novembre 2024 arrêtant le projet de révision du SCOT Loire Angers,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 février 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacements Urbains (PDU), couvrant l'ensemble du territoire de la communauté urbaine Angers Loire Métropole,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 13 septembre 2021 approuvant la révision générale n°1 (RG1) du PLUi.

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 14 mars 2024 approuvant la modification n°2 du PLUi.

Vu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dudit PLUi. Il précise que l'ambition de la métropole angevine est d'organiser son développement en s'appuyant sur trois axes fondateurs :

- Construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard (axe 1),
- Promouvoir une métropole d'avenir attractive et audacieuse (axe 2),
- Organiser le territoire multipolaire pour bien vivre ensemble (axe 3). Ce troisième axe est décliné en trois orientations cadres :

- o Organiser les espaces de vie

Le SCOT affirme la nécessité et la volonté d'organiser le territoire de façon multi-polaire, en s'appuyant sur des pôles de vie intermédiaires. Le PLU entend offrir le cadre réglementaire permettant de concrétiser cette volonté. L'organisation multipolaire du territoire est un objectif fort du développement de l'agglomération angevine. Cette organisation est une réponse apportée aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux auxquels les territoires sont aujourd'hui confrontés. En effet, elle répond à deux objectifs : d'une part limiter les besoins de déplacements en créant ou renforçant des espaces de vie de proximité, d'autre part limiter la consommation foncière en offrant la possibilité de canaliser les flux migratoires de périurbanisation par la concentration du développement urbain autour de certains pôles identifiés, appelés « Polarités ».

L'organisation multipolaire prônée dans le projet sous-tend trois types d'orientations dont notamment :

=> Faire émerger les « Polarités » d'Angers Loire Métropole, dans leur dynamique d'attractivité intermédiaire et de proximité : il s'agit d'une réponse essentielle au souci d'optimisation du foncier, de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, et de limitation des déplacements. Pour jouer à terme le rôle de pôles intermédiaires attendus, le projet de développement s'appuie sur des éléments fondateurs (une offre de logements diversifiée dans les formes, les tailles et les modes de financement ; une offre de déplacements actifs facilités dans et vers la Polarité et la recherche de dispositifs d'intermodalité en lien avec la desserte en transports en commune vers le Pôle Centre ; la

recherche de formes urbaines dont les densités concilieront qualité et intensité ; une dynamique d'emplois et de développement économique à privilégier au sein de ces secteurs).

=> Renforcer les centralités comme lieux privilégiés de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine. Ce sont des lieux de vie et d'animation essentiels dans l'agglomération. Grâce à leur lisibilité dans le tissu urbain, elles constituent des repères identitaires pour les habitants et participent à la dynamique sociale des communes et des quartiers.

- Équilibrer l'offre d'habitat sur le territoire et garantir sa qualité pour tous. Il s'agit de :

=> répartir la production de logements pour limiter l'étalement urbain :

L'ensemble du projet, par sa structuration et ses orientations répond à la préoccupation d'équilibrer l'urbanisation sur le territoire et de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour contribuer à cet objectif de modération de la consommation de terres naturelles et agricoles, le projet entend s'appuyer sur d'autres leviers que sont le renouvellement urbain, la limitation et l'organisation des extensions urbaines, la promotion des règles de densité :

- favoriser le renouvellement urbain : pour répondre aux besoins futurs en logements, équipements et développement économique, **l'utilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine et du tissu bâti est une priorité**. En moyenne, l'objectif de production neuve réalisé au sein de l'enveloppe urbaine existante sera de 50% dans les communes appartenant au Pôle Centre, 20% dans les Polarités et 10% dans le reste des communes, Les secteurs d'extension définis dans le PLUi contribueront à compléter l'offre pour répondre aux besoins à l'horizon 2027,
- intégrer la programmation de logements dans la détermination des zones ouvertes à l'urbanisation ou destinées à l'être : l'ouverture de zones à l'urbanisation dans le PLUi devra s'appuyer sur des projets clairement définis, en intégrant la dimension programmatique du PLH. Le zonage et en particulier l'ouverture de zones à l'urbanisation sont cohérents avec cette programmation (soit l'équivalent de 2100 logements à produire en moyenne par an jusqu'en 2027),
- renforcer l'intensité urbaine en s'appuyant sur des règles de densité. Une densité majorée est recherchée dans les secteurs les mieux desservis et équipés, à proximité des axes de transports collectifs structurants et autour des centralités. La densité est modulée selon les types de territoire et a minima telle que définie au SCOT (soit sur les Polarités, en moyenne 20 logements à l'hectare avec au moins 20 logements à l'hectare pour les secteurs stratégiques).

=> bien vivre ensemble partout, un logement pour tous :

L'enjeu est de permettre à chacun de choisir son logement dans des conditions acceptables, abordables et durables et en fluidifiant le parcours résidentiel au sein même d'Angers Loire Métropole. Il s'agit de satisfaire les besoins de tous les ménages présents sur le territoire mais aussi de retenir et d'attirer de nouveaux ménages, notamment les familles, trop peu présentes en cœur d'agglomération. L'enjeu de l'agglomération est de permettre à toutes les populations (tous les ménages, tous les revenus, tous les âges) de trouver un logement adapté à leurs aspirations et leurs besoins, et de pouvoir en changer selon les étapes de la vie. L'objectif recherché est de veiller à disposer d'une offre de logements suffisante, diversifiée et de qualité, permettant de répondre aux besoins de tous dans le parc ancien ou dans le parc neuf. Une vigilance doit être portée aux ménages les plus fragiles pouvant rencontrer des difficultés sociales et/ou économiques (jeunes, étudiants ou jeunes actifs, ménages défavorisés ou en situation de précarité, personnes handicapées, personnes vieillissantes et personnes âgées en perte d'autonomie, etc.). Pour faciliter l'accès à un logement ou un hébergement de ces publics et plus largement pour permettre les parcours résidentiels ascendants, Angers Loire Métropole s'engage dans une démarche de co-construction partenariale de stratégies d'équilibre de peuplement à l'échelle de l'agglomération. Par ailleurs, Angers Loire Métropole entend, dans la mesure de ses capacités financières, poursuivre sa politique d'accompagnement et de soutien aux opérateurs de logement, en particulier les bailleurs sociaux.

Angers Loire Métropole veillera à maintenir ou développer une offre de logements diversifiée, propice à une certaine mixité sociale, et ce à l'échelle de chaque commune, de chaque quartier. La diversité de l'offre de logements s'entend aussi bien dans sa forme (collectif/intermédiaire/individuel), sa typologie

(tailles de logements), son statut d'occupation (location/accession) que son financement (PLUS/PLAI, etc.).

Dans ce souci de diversité, les actions nécessaires à la production d'une gamme étendue de logements abordables seront recherchées en veillant à permettre une offre sur tout le territoire :

- maîtriser la charge foncière et le coût du foncier (coûts de production des aménagements, des équipements),
- développer l'offre en logements sociaux, en location et en accession,
- proposer une offre d'accèsion sociale, s'adressant prioritairement aux primo accédants aux revenus modestes,
- agir sur la réhabilitation des parcs de logements publics et privés et leur régénération urbaine,

Mieux vivre dans son logement, c'est également inciter les maîtres d'ouvrages à réaliser des logements neufs sociaux et privés au-delà des normes minimales d'accessibilité et de performances thermiques. Permettre à chacun de se sentir bien dans son logement, c'est aussi valoriser son environnement proche, son quartier. En partenariat avec les aménageurs et les promoteurs, il s'agit dès la conception d'un projet (neuf ou réhabilité) de veiller à une bonne organisation des quartiers et à la qualité de l'insertion urbaine, y compris dans les tissus pavillonnaires existants.

- o Mettre en place les conditions d'une mobilité durable

Vu le volet habitat du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) dudit PLUi qui s'inscrit dans la continuité du dernier Programme Local de l'Habitat d'Angers Loire Métropole (2007 – 2016), dont la préoccupation majeure était le développement d'une offre répondant aux besoins de logements d'un plus grand nombre sur l'ensemble du territoire communautaire. Le PLUi poursuit cet objectif en insistant sur l'aspect qualitatif, et plus particulièrement sur l'offre en direction de certains publics et sur les problématiques de renouvellement urbain, de la réhabilitation et de la qualité environnementale du bâti et du cadre de vie. Le volet habitat du POA définit les orientations suivantes :

- Habiter en intelligence avec son environnement : les objectifs sont de :
 - ⇒ favoriser la ville des proximités en
 - limitant la consommation foncière en recherchant la mobilisation et l'optimisation du tissu existant pour la production de nouveaux logements. L'ambition d'Angers Loire Métropole est d'optimiser la localisation des programmes de logements à proximité des transports, des lieux d'emplois et des services. Aussi, l'objectif est de réaliser une part importante de l'offre nouvelle dans l'enveloppe urbaine existante (soit 20 % minimum de l'offre nouvelle au sein de l'enveloppe urbaine pour les Polarités),
 - optimisant l'utilisation et l'occupation de la parcelle. Il s'agit notamment d'assurer la production de logements économes d'espace, tout en maîtrisant les coûts et en préservant l'intimité de chaque ménage,
 - ⇒ développer un habitat sain et durable, en maximisant notamment la qualité de l'habitat dans le neuf par une approche intégrée de l'environnement dans les opérations d'urbanisme et en favorisant les constructions durables et performantes,
 - Loger les habitants d'aujourd'hui et de demain : il s'agit de :
 - ⇒ maintenir un niveau soutenu de construction de logements dans l'agglomération :
 - Angers Loire Métropole se fixe un objectif de rythme annuel moyen de 2 100 logements commencés/an sur la période 2018-2027, soit une production nouvelle effective de 21 200 logements entre 2018 et 2027. La production d'un volume conséquent de logements neufs est essentielle pour :
 - répondre de manière satisfaisante aux besoins de la population, favoriser les parcours résidentiels, participer à la maîtrise des coûts des logements et assurer le renouvellement du parc existant,
 - accompagner la dynamique économique du territoire en promouvant la production de logements adaptés aux besoins des actifs en particulier (accession abordable, logements locatifs abordables, besoins spécifiques des apprentis, etc.),
 - participer de façon non négligeable au dynamisme démographique induit pour Angers Loire Métropole,

▪ En cohérence avec le SCOT, et conformément avec le PADD du PLUi, les objectifs de production nouvelle sont déclinés par groupe de territoires de la façon suivante :

→ pôle centre : 70 % de l'offre nouvelle (renforcement de la production au plus près des services, emplois, etc.) soit 14 840 logements,

→ polarités : 21 % de l'offre nouvelle (participation à l'émergence des polarités), soit 4 440 logements,

→ autres communes : 9 % de l'offre nouvelle (développement résidentiel maîtrisé), soit 1 920 logements,

▪ une hausse importante ces dernières années des prix du foncier sur le territoire a été constatée, générant ainsi des obstacles à l'action publique. Le renchérissement du terrain nu limite directement la capacité des opérateurs à produire du terrain viabilisé à des coûts abordables. La maîtrise foncière est garante de l'action publique en matière d'aménagement, tant dans le rythme que dans la nature des opérations. C'est pourquoi Angers Loire métropole veut se doter de l'ensemble des moyens nécessaires pour la mise en œuvre de sa stratégie foncière. Il s'agit de mener une politique de veille et d'acquisition foncière dans les secteurs ciblés pour le renouvellement urbain en priorité, pour favoriser la production de logements abordables. Angers Loire Métropole s'attachera à anticiper les besoins à moyen et long terme afin de permettre la réalisation de projets futurs avec des coûts maîtrisés. En ce sens, l'enjeu passe également par le maintien du portage foncier par la communauté au profit des communes, à un niveau financier visant à permettre la réalisation des projets.

⇒ produire une offre de logements attractive et diversifiée

Il s'agit de permettre à toutes les populations (tous les ménages, tous les revenus, tous les âges) de trouver un logement adapté à leurs aspirations et leurs besoins et de pouvoir en changer selon les étapes de la vie :

▪ en proposant une offre diversifiée sur toutes les communes,

D'une façon générale sur tout le territoire d'Angers Loire Métropole, les opérations d'offre nouvelle devront comprendre 50 % d'offre aidée au minimum et 50 % d'offre libre au maximum. Dans les polarités, il est prévu la réalisation de 4 440 logements dont 15% ou 25% (selon les territoires) en accession aidée (soit 810 logements), 15% ou 25% ou 35% (selon les territoires) de type PLUS – PLAi (soit 1 392 logements) et 5 % de type PLS. Quelle que soit la commune, les opérations de logements conventionnés seront privilégiées dans les centralités, à proximité des commerces et services et axes structurants de transports en commun,

▪ en proposant une offre locative neuve ou réhabilitée à loyer et quittance maîtrisés pour le parc locatif privé et le parc locatif social,

⇒ fidéliser les actifs et leur famille en développant une offre abordable et adaptée. Angers

Loire Métropole met en place une politique volontariste ciblée sur l'accession aidée (l'objectif global sur ALM est la production d'environ 350 logements par an en accession aidée).

- Asseoir la solidarité du territoire pour un équilibre social à l'échelle communautaire. Il s'agit de :

⇒ Renforcer la solidarité en faveur des publics en difficulté ou ayant des besoins particuliers en matière de logement et d'hébergement, notamment :

▪ en prenant en compte les besoins liés au vieillissement et en facilitant le parcours résidentiel des personnes âgées,

▪ en contribuant aux réponses pour les personnes en situation de handicap(s),

▪ en facilitant les parcours résidentiels des jeunes,

▪ en participant aux solutions pour les personnes défavorisées,

⇒ Lutter contre les déséquilibres sociaux et territoriaux. Il s'agit notamment de définir et mettre en œuvre une politique de peuplement à l'échelle intercommunale qui a pour objectifs d'éviter de renforcer la fragilité des quartiers déjà stigmatisés, d'intégrer de la mixité sociale et de la diversité au sein des quartiers et de mettre en œuvre les objectifs d'attribution et de production concourant à rééquilibrer les territoires,

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques dudit PLUi et plus particulièrement le volet Habitat. L'OAP est déclinée territorialement, d'une part à l'échelle des trois groupes d'appartenance de l'agglomération (pôle centre, polarités, autres communes) et d'autre part à

l'échelle des 29 communes. Le programme d'actions territorialisé décline à l'échelle des communes les objectifs de production de logements neufs et de diversité, pour favoriser l'équilibre de l'offre et du peuplement. Dans la fiche concernant la commune de Mûrs-Erigné, il est prévu :

- un objectif global de 470 logements commencés sur la période 2018 – 2027,
- un objectif de production d'accession aidée (de type PTZ, PSLA, TVA à taux réduit en zone ANRU, etc.) : 15 % de la production neuve (soit 70 logements),
- un objectif de production de logement social (PLUS – PLAi ou équivalent) : 35% de la production neuve (soit 165 logements),
- un objectif part de l'offre nouvelle en renouvellement urbain : 20 %,
- un objectif de gestion économe de l'espace : au moins 20 logements par hectare

Dans le secteur du centre-ville faisant l'objet d'une OAP locale, il est prévu la réalisation de 180 logements sur la période 2018-2027.

Les enjeux de la commune de Mûrs-Erigné en matière de développement de l'habitat consistent à pouvoir encadrer voire maîtriser le foncier en renouvellement urbain, avoir une lisibilité sur les faisabilités techniques et financières des projets de renouvellement urbain.

La commune est contrainte dans son développement en matière d'habitat :

- contraintes techniques ou réglementaires (PPRI, AOC, site UNESCO, article 55 loi SRU),
- coupures urbaines (A87) et relief (pour extensions),
- enjeux de faisabilité technico-financière pour les opérations en renouvellement urbain (charge foncière + coût de l'aménagement).

Vu les OAP Centralités dudit PLUi qui définissent des principes d'aménagement devant contribuer à renforcer les centralités comme lieux privilégiés de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine, conformément aux orientations du PADD. Compte tenu des enjeux propres à chaque centralité (au regard de leur organisation et de leur composition urbaines), des objectifs spécifiques à chacune sont définis. La fiche **ci-annexée (annexe 2)** sur la centralité du centre-ville de Mûrs-Erigné où se situe la parcelle objet de la présente préemption, identifie notamment l'objectif suivant : « structurer le développement urbain sur le secteur des Closeaux ».

Vu les OAP Locales dudit PLUi qui définissent des orientations sur des secteurs qui ont vocation à évoluer ou muter dans le temps. De tailles et d'enjeux variables, ces secteurs sont destinés à accueillir le développement futur du territoire en matière d'habitats, d'équipements et/ou d'activités économiques, etc. Les OAP Locales définissent pour chacun des secteurs des principes d'aménagement en matière de destination future, de qualité urbaine et environnementale, de déplacement et de programmation. Leur objectif général est d'encadrer le développement des espaces concernés afin de garantir une insertion paysagère et urbaine qualitative des futurs projets.

La commune de Mûrs-Erigné est concernée par une OAP Locale sur le secteur dénommé « Centre-Ville » (cf extrait **ci-annexé – annexe 3** - du document relatif aux OAP locales). Le secteur du Cœur de Ville correspond à une centralité à structurer afin de faciliter la lisibilité du tissu urbain de Mûrs-Erigné. Il intègre notamment les espaces urbains situés au Nord du Centre Commercial de l'Hyper U, ainsi que les îlots urbains faisant façade le long de la route de Cholet. Ce secteur est desservi par les transports collectifs et présente quelques bandes cyclables. Le projet a vocation à développer les mobilités actives sur le secteur et à renforcer la mixité de fonction déjà existante (équipements, commerces, services, habitat, etc.). Les orientations et principes d'aménagement de cette OAP sont notamment les suivantes :

- structurer un espace de centralité multifonctionnel : la vocation résidentielle du quartier situé entre la rue du Grand Pressoir et la route de Cholet (îlot des Closeaux) est réaffirmée et sera développée, tout en incitant à une mixité des fonctions pour affirmer le rôle de centralité et d'animation de ce secteur,
- améliorer le fonctionnement urbain et la lisibilité de l'espace public : l'îlot des Closeaux accueille une mixité de fonctions (habitat, équipements, commerces) qui participe à structurer la centralité en prolongement du centre commercial de l'Aubance. Sur ce secteur, une coulée verte en cœur d'îlot permettra notamment de faciliter les déplacements doux entre le parc du Jau et les quartiers résidentiels,
- créer des liens entre les espaces centraux localisés de part et d'autre de la route de Cholet (parcs et centre commercial),
- créer une entrée dans le site UNESCO.

Le secteur présentera une mixité de fonction compatible avec la vocation principale résidentielle. La programmation de logements privilégiera une offre compatible avec l'OAP Habitat et en cohérence avec le contexte local du secteur. D'ici 2027, ce secteur présente un potentiel de construction de 180 logements. Plus précisément, il est notamment prévu sur l'îlot des Closeaux (cf. **annexe 3 « zoom sur l'îlot des Closeaux »**) où se situe la parcelle cadastrée section AI n°182, objet de la présente préemption, les orientations et principes d'aménagement suivants :

- structurer l'espace central par un mail paysager et piétonnier,
- affirmer une mixité de fonctions : pour créer un cœur de vie, générateur de liens sociaux, un ou plusieurs équipements pourront prendre place au sein du mail paysager. Leur vocation reste à définir, ils pourront prendre notamment place au sein de constructions existantes,
- des formes urbaines adaptées à leur environnement : les formes urbaines réalisées conduiront à une économie d'espaces, favoriseront l'intimité et permettront les économies d'énergies. La dominante résidentielle de l'îlot des Closeaux est conservée. Il sera d'ailleurs encouragé la construction d'immeubles collectifs ou de typologie intermédiaire permettant des accès individualisés tout en densifiant raisonnablement ce centre-ville.

Le secteur de l'îlot des Closeaux présentera une mixité de fonctions compatible avec la vocation principale résidentielle. A proximité des commerces, des services et des réseaux de transport, une offre de logement adaptée aux séniors pourra trouver sa place. Un ou plusieurs équipements pourront prendre place le long du mail paysager pour apporter services et animations.

Vu la délibération du conseil municipal de Mûrs-Erigné du 18 mars 2025 **ci-annexée (annexe 4)** qui précise que depuis 2009, la Ville de Mûrs-Erigné a acquis du foncier en portage intercommunal dans le but de conforter sa principale polarité urbaine. L'OAP Thématique « habitat » du PLUi a identifié cette opération pour accueillir des logements locatifs sociaux ANRU à construire par Angers Loire Habitat. Le plan masse réalisé par le bureau d'études Citadia propose de répartir des logements dans des maisons superposées ou collectifs aux abords d'une trame verte Est/Ouest généreuse afin de conforter la création d'un centre-ville végétalisé initié par les parcs publics du Jau et Saint-Pierre. Il est proposé de réaliser une opération de renouvellement urbain en 2 étapes. La première étape consisterait à réaliser une première tranche d'aménagement urbain maintenant la répartition et les orientations Est/ouest du bâti en recul de la rue du grand pressoir inspirées par le plan masse de Citadia. Pour élargir la venelle entre la Cour des Closeaux et la rue du grand pressoir, ainsi que pour initier la future trame verte Est/Ouest du quartier, la commune conserverait du terrain en domaine public. Après cette première tranche d'urbanisation, il est imaginé de réaliser une deuxième étape d'aménagement inspirée par le plan masse de Citadia. Dans cette perspective, une délibération municipale dite « de prise en considération » pourrait être prise afin d'inscrire le projet d'aménagement dans un « périmètre d'étude ». Cette délibération permettrait à la commune de sursoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme pour des constructions incluses dans un périmètre défini afin de sécuriser les parcelles qui ne sont pas encore maîtrisées mais pouvant l'être à court terme.

Vu la délibération du conseil municipal de Mûrs-Erigné du 18 mars 2025 **ci-annexée (annexe 5)** approuvant l'achat par voie de préemption de la parcelle AI n°182 située au 6 Bis cour des Closeaux et demandant à Angers Loire Métropole d'exercer son droit de préemption sur ladite parcelle. D'après le plan relatif à la stratégie opérationnelle, cette parcelle est localisée dans le périmètre de la deuxième phase de réalisation du projet de renouvellement urbain de l'îlot des Closeaux.

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Mûrs-Erigné le 11 février 2025 sous le numéro 2025-49223-14 par Maître Delphine BETHOUART, Notaire, agissant en qualité de mandataire de [REDACTED] concernant la vente d'une maison d'habitation avec dépendances située sur la commune de Mûrs-Erigné, au 6 bis Cour des Closeaux, édifiée sur la parcelle cadastrée section AI n°182 d'une superficie de 680 m², au prix de 225 000 € (deux-cent-vingt-cinq-mille euros), auquel s'ajoute une commission de 10 000 € TTC (dix-mille euros toutes taxes comprises à la charge du vendeur).

Vu l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat du 31 mars 2025,

Vu la situation de la parcelle cadastrée section AI n°182 en zone UA du PLUi de la communauté urbaine Angers Loire Métropole,

Vu le courrier de demande de visite en date du 11 mars 2025,

Vu l'arrêté du 17 février 2015 fixant les dépenses des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et des établissements publics de santé pouvant être payées sans ordonnancement, sans ordonnancement préalable ou avant service fait.

Vu l'instruction du 17 août 2020 de la Direction Générale des Finances Publiques précisant les modalités d'application de l'arrêté du 17 février 2015, notamment en matière d'acquisitions immobilières réalisées par exercice du droit de préemption.

ARRÊTE :

Article 1 : Désignation du bien

La communauté urbaine Angers Loire Métropole décide d'exercer son Droit de Préemption Urbain sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°2025-49223-14, à savoir :

- en la commune de Mûrs-Erigné, 6 bis Cour des Closeaux,
- maison d'habitation avec dépendances édifée sur la parcelle cadastrée section AI n°182 d'une superficie de 680 m²,

appartenant à [REDACTED]

Article 2 : Objet

Cette préemption est exercée en vue de constituer une réserve foncière afin de permettre à la commune de Mûrs-Erigné de réaliser, sur le secteur de l'îlot des Closeaux, une opération de renouvellement urbain et d'habitat relevant de sa compétence, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Cette opération a pour objectifs de conforter la principale polarité urbaine de la commune et de structurer sa centralité, en cohérence avec les orientations du PLUi cités préalablement.

Plus précisément, la parcelle cadastrée section AI n°182 est située dans le périmètre de l'îlot des Closeaux, secteur encadré par une OAP locale dite « Centre-Ville » ainsi que par une OAP « Centralités ».

L'opération projetée prévoit une mixité des fonctions compatible avec la vocation principalement résidentielle du secteur. Le potentiel de construction sur ce site est estimé à environ 180 logements.

Dans ce cadre, Angers Loire Métropole a d'ores et déjà acquis, pour le compte de la commune, les parcelles cadastrées section AI n°177, 178, 184, 185, 186, 187, 188 et 190. Par ailleurs, la commune est déjà propriétaire de la parcelle cadastrée section AI n°191.

Article 3 : Prix

Cette préemption est exercée au prix de la Déclaration d'Intention d'Aliéner de 225 000 € (deux-cent-vingt-cinq-mille euros), auquel s'ajoute une commission à la charge du vendeur de 10 000 € TTC (dix-mille euros toutes taxes comprises).

Article 4 : Information

- 1) L'article L.213-14 du Code de l'Urbanisme dispose qu'en cas d'acquisition d'un bien par voie de préemption ou dans les conditions définies à l'article L.211-5, le transfert de propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique.

- 2) La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :
- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de préemption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nantes (par courrier ou sur le site télérecours) :
 - soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande,
 - soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).
 - ou directement par recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de préemption (par courrier ou sur le site télérecours).

Article 5 : Régime fiscal

Cette préemption bénéficie des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, exonérant les communes et leurs établissements publics de toute perception au profit du Trésor.

Article 6 : Imputation budgétaire

La dépense sera imputée au Budget concerné de l'exercice en cours et, autant que de besoin, des exercices suivants.

Article 7 : Exécution

Le Directeur Général des Services d'Angers Loire Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à ANGERS, le 07 AVR. 2025

Pour le Président,
et par délégation, le Vice-Président, en charge
de l'Urbanisme et de la Politique du Logement



Roch BRANCOUR

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes ou sur le site télérecours dans un délai de deux mois.

Arrêté n°

ARRÊTÉ

Le président d'Angers Loire Métropole,
Maire de la Ville d'Angers

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 5211-9 et L. 5211-10,

Vu la délibération DEL-2024-235 du 7 octobre 2024 par laquelle le conseil de communauté donne délégation d'attributions au président et précise dans l'alinéa 1 de l'annexe 1 qu'il lui permet d'arrêter et modifier l'affectation des propriétés utilisées par les services publics communautaires et notamment prendre les actes modifiant le statut des réserves foncières constituées par la communauté,

Vu la délibération DEL-2025-10 du conseil de communauté du 20 janvier 2025 modifiant le règlement portant conditions générales de l'exercice de la compétence « réserves foncières pour un objet communal » par Angers Loire Métropole,

Considérant que la communauté urbaine, dans le cadre de sa compétence en matière de constitution de réserves foncières, est devenue propriétaire, par acte du 5 mars 2015, d'une maison à usage d'habitation située à Verrières-en-Anjou, commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou, au lieudit « La Vendange », édifée sur les parcelles cadastrées section ZM n°36 et 37 d'une superficie totale de 1 246 m².

Considérant que cette acquisition a été réalisée pour le compte de la commune de Verrières-en-Anjou dans le cadre de l'aménagement de l'entrée nord-est de l'agglomération,

Considérant qu'Angers Loire Métropole a acquis plusieurs biens d'intérêt communautaire jouxtant les parcelles cadastrées section ZM n°36 et 37,

Considérant que, par courrier du 18 décembre 2024, la commune de Verrières-en-Anjou a demandé le changement de statut de cette réserve foncière communale en réserve foncière communautaire, ce secteur étant désormais devenu d'intérêt communautaire,

Considérant qu'afin d'apporter de la cohérence en termes d'aménagement global de ce secteur, les membres de la commission de portage, lors de sa séance du 28 janvier 2025, ont répondu favorablement à cette demande,

Considérant la nécessité de modifier le statut de cette réserve foncière conformément au règlement en vigueur,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : Approuve le changement de statut de réserve foncière communale en réserve foncière communautaire du bien bâti situé à Verrières-en-Anjou, commune déléguée de Saint-Sylvain-d'Anjou, édifié sur les parcelles cadastrées section ZM n°36 et 37 d'une superficie totale de 1 246 m².

Ce changement intégral et anticipé du statut rend la suppression de la réserve foncière communale définitive à compter de l'année 2025.

Article 2 : Le directeur général des services d'Angers Loire Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Angers, le

14 AVR. 2025

Le Président d'Angers Loire Métropole,
Christophe BÉCHU



Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes ou sur le site télérécourse dans un délai de deux mois.

Arrêté n°

ARRÊTÉ

Le président d'Angers Loire Métropole,
Maire de la Ville d'Angers

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 5211-10 et L. 5211-9 ;

Vu la délibération du conseil de communauté par laquelle le conseil donne délégation d'attributions au président ;

Considérant que la commune de Saint-Lambert-la-Potherie, le maître d'ouvrage, a déposé un permis d'aménager le lotissement « Chantoiseau » de 30 logements sur une superficie de 1.76 hectares en continuité de la ZAC de Gagné ;

Considérant que ce permis prévoit également la réalisation des voies et espaces communs ;

Considérant qu'il y a lieu de définir les modalités de rétrocession, dans le domaine public d'Angers Loire Métropole, des voies et espaces communs ;

ARRÊTE :

Article 1 : Une convention de rétrocession des voies et espaces communs de l'opération « Chantoiseau » est conclue avec la commune de Saint-Lambert-la-Potherie.

Article 2 : A l'achèvement des travaux, et à condition que les obligations imposées par Angers Loire Métropole au maître d'ouvrage soient remplies, le transfert de propriété des voies et espaces communs interviendra, suivi le cas échéant d'une intégration dans le domaine public routier d'Angers Loire Métropole.

Article 3 : La rétrocession des voies et espaces communs sera réalisée à l'euro symbolique.

Article 4 : Le directeur général des services d'Angers Loire Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Angers, le

18 AVR. 2025

Pour le Président et par délégation,
Roselyne BIENVENU
Première Vice-Présidente en charge de la
Cohésion territoriale, de l'Amélioration de
l'habitat privé et des Ressources humaines

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes ou sur le site télécours dans un délai de deux mois.



Arrêté n° AR-2025-77

ARRÊTÉ

Le Président d'Angers Loire Métropole,
Maire de la Ville d'Angers,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil de communauté en date du 7 octobre 2024 donnant délégation au Président de la communauté urbaine, pour exercer les droits de préemption et déléguer l'exercice de ces droits,

Vu l'arrêté n° AR-2024-243 en date du 11 octobre 2024 donnant délégation à Monsieur Roch BRANCOUR, Vice-Président, pour effectuer tous les actes liés à l'exercice des droits de préemption et pour déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.213-3 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1978 transférant au District Urbain, devenu depuis le 1er janvier 2016 la communauté urbaine Angers Loire Métropole, la compétence en matière de réserves foncières,

Vu la délibération du conseil de communauté en date du 13 mars 2017 instituant le périmètre du Droit de Préemption Urbain communautaire suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

Vu la décision de la commission permanente en date du 8 avril 2024 réinstituant le périmètre du Droit de Préemption Urbain communautaire suite à l'approbation de la modification n°2 du PLUi,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée en mairie de Loire-Authion, le 28 mars 2025 sous le numéro 2025-49307-54 par Maître François GILLOURY, Notaire, agissant en qualité de mandataire de la SCI VARENNES domiciliée à LOIRE-AUTHION (49630), au 5 rue de Bellevue, concernant la vente d'un local professionnel situé à Loire-Authion, au 37 rue de Bellevue, édifié sur la parcelle cadastrée préfixe n°106 section ZL n°194 d'une superficie de 680 m², au prix de 150 000 € (cent-cinquante-mille euros).

Vu la situation de la parcelle cadastrée préfixe n°106 section ZL n°194 en zone UYd2 du PLUi de la communauté urbaine Angers Loire Métropole,

Vu la convention opérationnelle du 9 juin 2022 entre le Département de Maine-et-Loire, Angers Loire Métropole, la commune de Loire-Authion et Alter public, pour la mise en œuvre du dispositif de portage foncier départemental sur le secteur de la zone artisanale (ZA) « Les Magnolias » à Loire-Authion, commune déléguée de Corné.

Vu la demande de délégation du Droit de Préemption Urbain faite par la commune de Loire-Authion le 4 avril 2025, au profit d'Alter public, conformément aux dispositions de la convention opérationnelle du 9 juin 2022 et à l'article L.327-1 du code de l'urbanisme.

ARRÊTE :

Article 1 : Désignation du bien

Angers Loire Métropole décide de déléguer son Droit de Prémption Urbain à Alter public sur le bien ayant fait l'objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner n°2025-49307-54, à savoir :

- en la commune de Loire-Authion, commune déléguée de Corné, au 37 rue de Bellevue,
- un local professionnel édifié sur la parcelle cadastrée préfixe n°106 section ZL n°194 d'une superficie de 680 m²,

appartenant à la SCI VARENNES domiciliée à LOIRE-AUTHION (49630), 5 rue de Bellevue.

Article 2 : Information

La présente décision peut être contestée par les personnes intéressées :

- par recours gracieux auprès de l'auteur de la décision de prémption dans un délai de deux mois à partir de la notification de la décision puis, suite à ce recours gracieux, par recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nantes (par courrier ou sur le site télérecours) :
 - soit dans un délai de 2 mois en cas de rejet de la demande,
 - soit dans un délai de deux mois en cas d'absence de réponse au terme de deux mois, le silence valant rejet implicite (loi n° 2000-321 du 12 avril 2000).
- ou directement par recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision de prémption (par courrier ou sur le site télérecours).

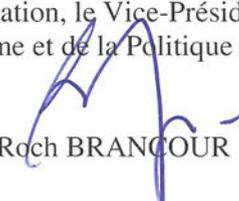
Article 3 : Exécution

Le Directeur Général des Services d'Angers Loire Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à ANGERS, le **29 AVR. 2025**



Pour le Président,
et par délégation, le Vice-Président, chargé de
Urbanisme et de la Politique du Logement


Roch BRANCOUR

Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nantes ou sur le site télérecours dans un délai de deux mois.