

Fiche projet - Prémption Rue de Chalons

EPFL Mayenne-Sarthe – La Chapelle Anthenaïse

Objet :

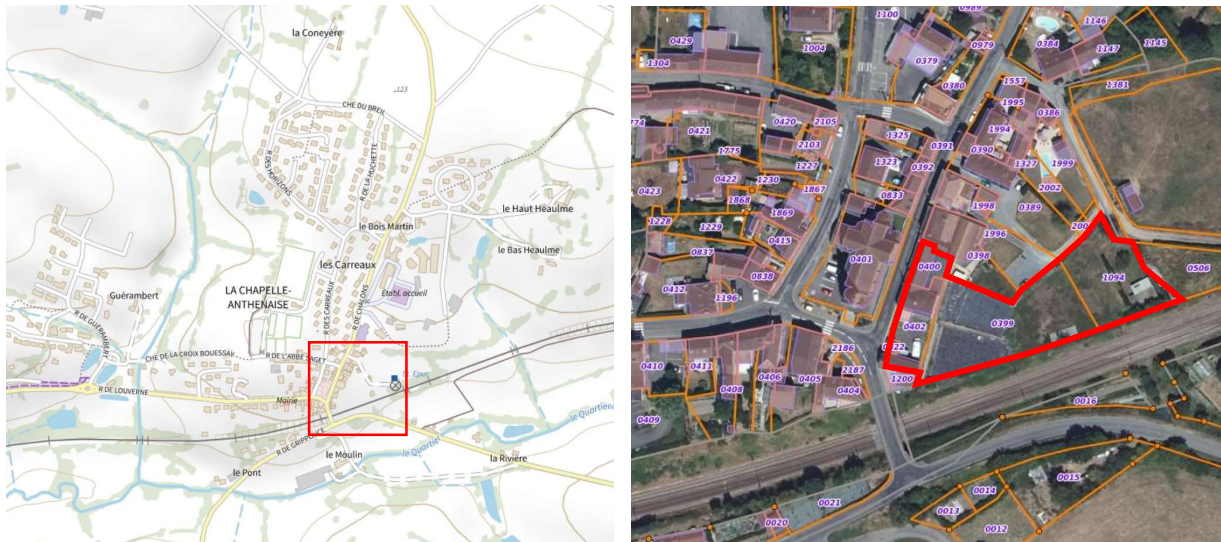
DIA n°24-002 reçue en mairie le 25 avril 2024 portant sur les parcelles cadastrées section C n°399, 400, 402, 822, et 1094.

Demande de retrait de la délégation du DPU par la commune de la Chapelle-Anthénaïse sur les parcelles concernées pour le réattribuer à l'EPFL pour que celui-ci puisse préempter.

Projet de la Commune :

La commune de La Chapelle-Anthénaïse, 960 habitants environ, bénéficie d'une position avantageuse à proximité d'un bassin de vie dynamique et d'un cadre paysager, bocager et vallonné, de qualité. Cela lui assure un certain dynamisme et une relative attractivité.

Dans ce cadre, et dans l'anticipation de l'application du Zéro Artificialisation Nette, l'équipe municipale alimente une réflexion continue de démarche d'optimisation foncière en recensant les gisements fonciers disponibles et en posant les bases d'une stratégie foncière. A ce titre, elle a diligenté une étude urbaine associant Laval Mayenne Aménagement et le bureau d'études Ouest Am. Un diagnostic urbain a ainsi été présenté aux élus et habitants le 26 avril 2024, présentant les avancées de l'étude initiée en début d'année. Plusieurs sites ont d'ores et déjà retenu l'attention de la commune et font l'objet d'études différenciées et à l'état d'avancement adapté aux priorités de la commune.



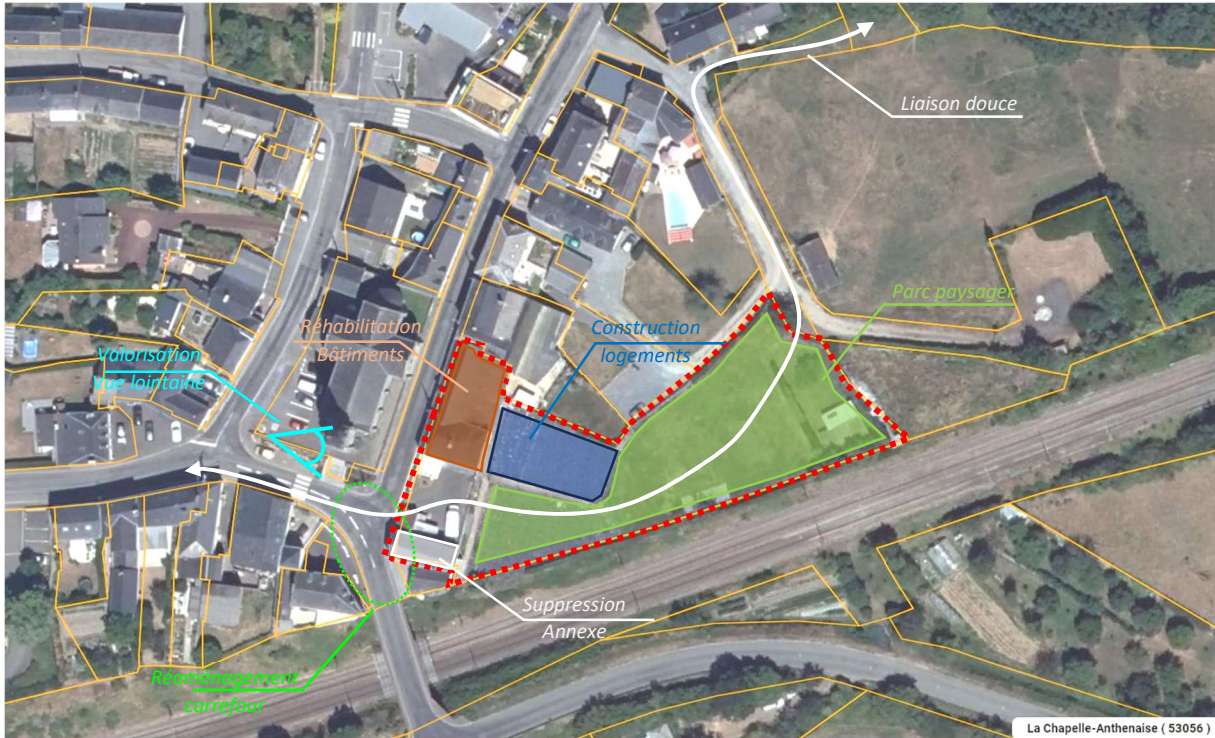
Sur l'un deux, une Déclaration d'Intention d'Aliéner a été déposée le 23 avril 2024 en mairie. Elle porte sur un ténement situé dans le centre-bourg, au 2 et 4 rue de Chalons, au pied de l'église. Cet ensemble bâti, constitué de cinq parcelles pour une superficie totale cadastrée de 2916 m², accueille une maison d'habitation et deux grandes annexes (surface habitable : 204 m² ; surface de plancher bâti : 469m² - données DGFIP). La propriété dispose d'un très grand jardin d'environ 2400 m².

Cet ensemble intéresse particulièrement la commune car sa contenance et sa localisation permettraient de mener plusieurs projets :

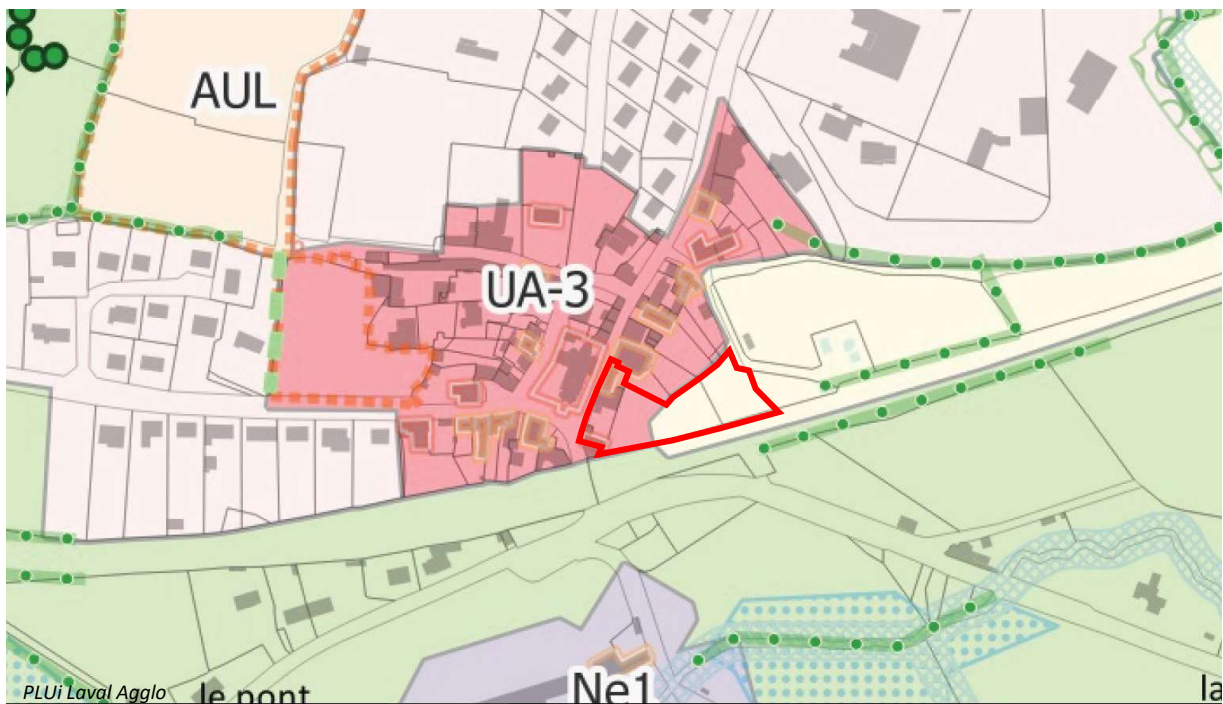
- Démolition de l'annexe située à la pointe Sud-Ouest. Ce bâtiment, situé à l'alignement, forme une saillie dans le virage. Sa suppression permettrait de repenser l'aménagement du carrefour, faciliter les flux. Cela anticiperait également l'augmentation du flux routier que pourrait générer le probable aménagement du Grand Parc Ouest au Sud de la commune. Un comptage est programmé prochainement sur cet axe. De plus, la suppression de l'annexe

requalifierait l'entrée du village et élargirait la vue sur le paysage lointain ainsi que le suggérerait l'étude de Ouest Am. A souligner que cette annexe, tout comme celle présente en continuité de la maison, est identifiée parmi les « Éléments de patrimoine à caractère intéressant » au PLUi.

- La partie non constructible recevrait un aménagement paysager pour valoriser cet espace
- Une liaison douce serait aménagée d'Ouest en Est pour mettre en relation le centre bourg et les équipements publics existants au Nord-Est.
- La maison serait mise en location dans un premier temps puis serait intégrée dans un projet plus large de construction de nouveaux volumes et de réhabilitation de l'annexe attenante pour créer des logements.



Ces intentions sont en cours de formalisation par le bureau d'études Ouest Am qui mène actuellement une étude spécifique sur cet espace.



L'unité foncière est pour moitié située en zone UA-3 (45% environ) du PLUi, l'autre en zone A (55% environ). Seule la partie en zone UA-3 est donc préemptable par la collectivité. Dans ce cadre, par courrier en date du 03 mai 2024, la commune sollicite l'EPFL pour procéder au portage foncier de cet espace par voie de préemption.

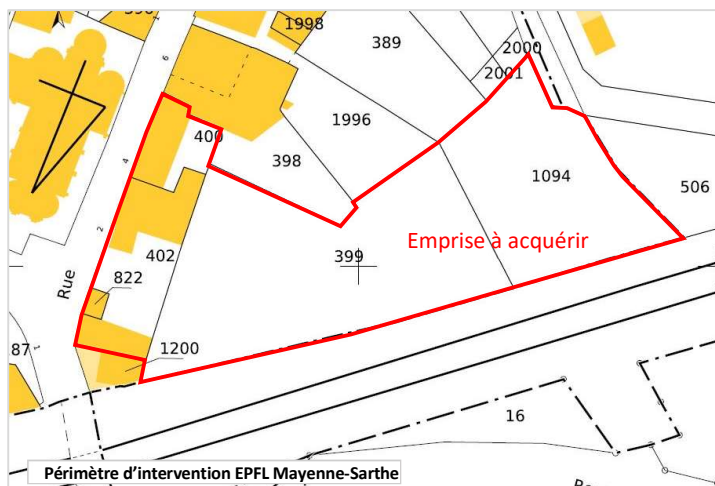
En effet, déjà engagée sur des projets d'aménagements et de construction dans le centre-bourg, elle souhaite saisir l'opportunité offerte par cette vente mais ne peut en assurer l'acquisition présentement. Aussi, pour que l'EPFL puisse préempter, la commune demandera à Laval agglo (titulaire du DPU) de lui retirer la délégation du DPU sur les parcelles concernées pour le réattribuer à l'EPFL.

La préemption ne pouvant se faire que sur la partie située en zone UA-3, la décision de préemption se traduira par un arrêté de préemption partielle avec révision de prix. Une proposition d'achat de la partie non préemptable située en zone A sera transmise concomitamment avec l'arrêté. Le prix d'acquisition mentionné dans la DIA est de 88 200€ sur l'ensemble du bien. Le prix du bien préempté sera de 87 200€ et le solde, à savoir 1000€ (1600m² env. à 0,60 cts/m², prix du marché du terrain agricole) figurera à la proposition amiable afin d'atteindre le prix initial convenu entre le vendeur et l'acquéreur initial.

La consultation de la base Géorisque n'a rien signalé pour ce tènement. A noter que le bien est situé en zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA).

Périmètre d'intervention :

Localisation	Section	N° cadastral	Surface cadastrée	Bâti (emprise au sol)	Non bâti	Prix DIA
Le Bourg	C	399	1520 m ²	0	1520	88 200€
4 rue de Chalons	C	400	160	93	67	
2 rue de Chalons	C	402	404	204	200	
2 rue de Chalons	C	822	16	16	0	
Le Bourg	C	1094	816	0	816	



Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un document modificatif du parcellaire cadastral.

Echéancier :

- 25/04/2024 : Dépôt DIA
- 03/05/2024 : Saisine EPFL par commune
- 23/05/2024 : Conseil Municipal la Chapelle-Anthenaise
- 17/06/2024 : Conseil Communautaire Laval Agglo
- 19/06/2024 : Conseil d'Administration EPFL