

Le maire de la ville de Beaupréau-en-Mauges,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L2122-22,

Vu la délibération du 25 mai 2020 n°20-05-08 par laquelle le conseil municipal a donné des délégations de pouvoir au maire, et notamment pour exercer le droit de préemption urbain de la commune ;

Vu la délibération du conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges du 28 octobre 2019 instaurant le périmètre du Droit de Préemption sur l'ensemble du territoire communal ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L210-1, L 211-1 et suivants, L213-1 et suivants, R213-4 et suivants, R213-14 et suivants, R211-1 et suivants, et L300-1 ;

Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES approuvé le 28 octobre 2019, modifié les 27 juin 2024, 26 septembre 2025 et 31 janvier 2025 ;

Vu le PADD du PLU de Beaupréau-en-Mauges ;

Vu la délibération du conseil municipal n°25-01-08 en date du 30 janvier 2025 mettant fin au traité de concession d'aménagement de la friche commerciale dite de la « Rose des Vents » conclu entre la commune et Alter Public ;

Vu le compte rendu de la commission "Urbanisme, politique de l'habitat et mobilités" en date du 11 mars 2025, présentant un premier schéma d'intention de réaménagement de cet îlot dans le cadre de la réalisation de cette opération de renouvellement urbain ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (n°049.023.25.H.0053), en date du 13 mars 2025, reçue le 14 mars 2025 par la commune adressée par le Greffe du Tribunal Judiciaire d'ANGERS, portant sur la vente par adjudication, de l'immeuble situé 2 boulevard du Docteur Audureau, Jallais – 49510 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES - cadastré section 162 AB n°167, d'une contenance de 30a 12ca ;

Vu le mail du service France Domaine du 21 mars 2025 valant avis, établi préalablement à l'adjudication ;

Vu la délibération du conseil municipal n°25-03-26 du 27 mars 2025 entérinant la participation de la commune à l'adjudication du bien situé 2 boulevard Audureau, Jallais – 49510 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES – cadastré 162 AB 167, devant se dérouler le 14 avril 2025,

Vu l'audience d'adjudication en date du 14 avril 2025 par le Tribunal Judiciaire d'Angers, dont la dernière enchère a été portée moyennant le prix principal de 156 000 €, auquel s'ajoute les divers frais ;

Considérant que la commune n'a pas été déclarée adjudicataire du bien à l'issue de l'audience d'adjudication ;

.../...

Considérant que l'acquisition de cette propriété présente un intérêt majeur pour la collectivité ;

Considérant que le bien objet de la présente décision, fait partie intégrante de la friche commerciale du secteur de la "Rose des Vents", identifié comme foncier stratégique pour la commune ;

Considérant que le PADD du PLU de Beaupréau-en-Mauges présente Jallais comme la "*Porte chemilloise, lien vers l'A87*" avec les mentions suivantes : "*un accueil de population nouvelle en extension nord de l'agglomération pour prendre en compte les contraintes techniques et paysagères du vallon de Montatais, avec parmi les objectifs résidentiels « affirmer la volonté politique de conquérir les anciennes friches industrielles, agricoles ou sites industriels sous-exploités dans la logique d'opération déjà réalisée sur le territoire comme à La Jubaudière, Jallais ... pour proposer des modes d'habiter différents »*". Ciblée, dans ce même document comme "*zone d'extensions résidentielles d'après-guerre à densifier*", le secteur de la "Rose des Vents" est identifié comme "*secteur préférentiel en extension urbaine à vocation d'habitat*" ;

Considérant que la commune a entamé une réflexion sur le devenir de ce site, dès 2022 et à confier en juin 2023 à Alter Public, la concession d'aménagement ;

Considérant que par délibération en date du 30 janvier 2025 la collectivité a mis un terme à cette concession afin de définir précisément le projet souhaité sur ce site, eu égard aux nouveaux éléments contextuel et a réaffirmé l'enjeu majeur de reconquête urbaine de la friche commerciale du secteur de la « Rose des Vents » ;

Considérant que la commission "Urbanisme, politique de l'habitat et mobilités" en date du 11 mars 2025 a présenté un premier schéma d'intention de réaménagement de cet îlot dans le cadre de la réalisation de cette opération de renouvellement urbain, ci-joint ;

Considérant que ce réaménagement vise, ainsi, à la création d'un nouveau quartier de vie en vue notamment de résorber cette friche commerciale, offrir une entrée de ville accueillante et qualitative et permettre de répondre aux besoins de logements et de services des administrés ;

Considérant la localisation stratégique du bien au sein du périmètre de l'opération : il dispose d'une accroche directe sur le rond-point de la départementale et par conséquent d'une visibilité exceptionnelle. Ce rond-point n'est autre que la porte d'entrée ouest de Jallais et la vitrine de l'îlot du secteur Rose des Vents ;

En conséquence, considérant l'opération de renouvellement urbain du secteur de la Rose des Vents visant à résorber une friche commerciale située en l'entrée de ville et ce en vue d'offrir une entrée de ville qualitative et à y créer un nouveau quartier de vie ;

Considérant que cette opération répond aux objectifs définis par les articles L210-1 et L300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'emplacement stratégique de la parcelle cadastrée section 162 AB n°167 au sein du périmètre de cette opération ;

Considérant la nécessité de maîtriser cette parcelle en vue de permettre la réalisation de cette opération de renouvellement urbain ;

Considérant que le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de constituer des réserves foncières ;

.../...

DÉCIDE

ARTICLE 1^{er} - Décide l'exercice du droit de préemption urbain, pour l'acquisition de l'immeuble situé 2 boulevard du Docteur Audureau, Jallais – 49510 BEAUPRÉAU-EN-MAUGES - cadastré section 162 AB n°167, d'une contenance de 30a 12ca, et de substituer, en conséquence la commune de Beaupréau-en-Mauges à l'adjudicataire retenu lors de l'audience d'adjudication du 14 avril 2025 au prix de la dernière enchère, à savoir 156.000 euros (prix auquel s'ajoutera les divers frais liés la procédure d'adjudication et au transfert de propriété).

ARTICLE 2 - La présente décision sera notifiée au Greffe du Tribunal Judiciaire d'Angers, à Madame MOUTEL Chantal, à Monsieur MOUTEL Pierre et à Maître Patrick BARRET par lettre recommandée avec accusé de réception et transmise au contrôle de légalité.

ARTICLE 3 - Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera portée à la connaissance du conseil municipal au cours de sa prochaine séance. . Ampliation sera adressée à Madame le sous-préfet de CHOLET.

ARTICLE 4 - La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de la notification. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

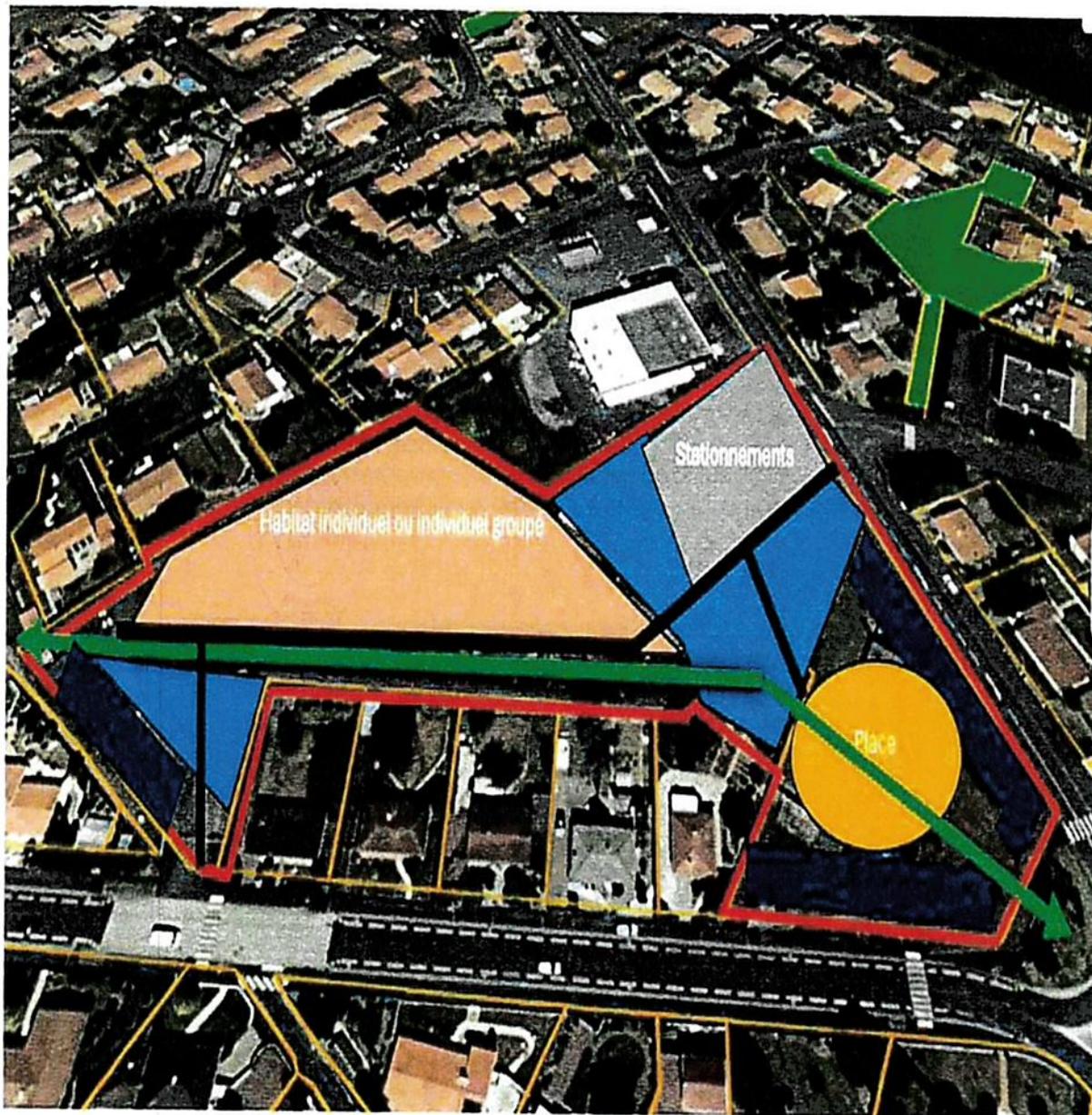
Fait à Beaupréau-en-Mauges, le 5 mai 2025

Franck AUBIN
Maire de Beaupréau-en-Mauges



Annexe : schéma d'intention commission urbanisme

De ces axes et ces objectifs, découle un premier schéma d'intention :



-  Voies Partagées
-  Logements collectifs en R +2 avec service possible en RDC
-  Coulée verte
-  Jardins et/ou espaces partagés