



2019-88 - ACQUISITION D'UNE PARCELLE SITUÉE RUE DE LA CHATAIGNERAIE - DÉCISION D'EXERCER LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Par l'intermédiaire d'une déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 9 juillet 2019 et enregistrée sous le numéro DIA 035 236 R 00099, Maître Gwenolé Caroff, notaire à Redon (en association avec Maître Sylvie Blanchet, notaire à Paris - 8^{ème} arr.) a informé la Commune de Redon du projet de vente d'une parcelle située 91 rue de la Chataigneraie, cadastrée section BW n° 176 pour une contenance de 7 063 m².

Il s'agit d'un terrain appartenant à la société RTE (Réseau de Transport d'Électricité), entreprise de service public, gestionnaire du réseau français de transport d'électricité "haute et très haute tension".

Un petit bâtiment technique ayant abrité un transformateur électrique est édifié sur la parcelle vendue par RTE. Ce bâtiment est désaffecté depuis plus de 25 ans et toutes les installations électriques ont été démontées.

Le site ayant supporté des activités et des équipements potentiellement polluants pour les sols, RTE a fait réaliser une évaluation environnementale de la qualité des milieux souterrains par un bureau d'études spécialisé (SOCOTEC) en septembre 2018, qui a mis en évidence les éléments suivants :

- une zone de légère contamination des sols par des hydrocarbures au droit du centre du bâtiment,
- une zone de légère contamination des sols par du cadmium au nord-ouest du terrain,
- des traces de PCB dans les sols superficiels au nord-ouest du terrain, ainsi qu'au niveau du bâtiment et d'une zone au sud de celui-ci.

En conclusion, le rapport précise que les contaminations mises en évidence n'apparaissent pas de nature à compromettre la sécurité sanitaire, mais qu'elles devront bien évidemment être prises en compte et gérées en fonction des projets et aménagements envisagés sur le terrain.

Il s'avère que la parcelle cadastrée section BW n° 176, vendue par RTE, est située à proximité immédiate du quartier de Bellevue, classé par l'Etat comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville.

Ainsi, la Ville de Redon mène actuellement sur ce quartier une opération de renouvellement urbain, en partenariat avec le bailleur social NEOTOA, qui comporte de nombreuses actions visant à requalifier et à recomposer le quartier de Bellevue : démolition de 256 logements sociaux (entre 2012 et 2016), réhabilitation de 98 logements (en 2014), reconstruction de nouveaux logements (19 logements sociaux reconstruits à ce jour sous forme de maisons individuelles groupées), recomposition urbaine, aménagement des espaces publics et d'un parc urbain intergénérationnel...).

À terme, cette opération d'aménagement devra permettre la construction de 65 nouveaux logements au total (y compris les 19 logements déjà réalisés), en développant un programme de constructions apportant davantage de mixité urbaine dans le quartier de Bellevue, avec des types d'habitat plus diversifiés (logements individuels groupés, logements semi-collectifs, maisons individuelles sur lots libres...). Il s'agit également de diminuer la densité du logement social sur ce quartier et de mieux le répartir à l'échelle de la ville.

Compte tenu de sa localisation et de sa vaste superficie, le terrain cédé par RTE permettrait à la Commune, dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, de compléter et d'enrichir son projet par l'implantation de nouveaux équipements, favorisant ainsi la diversité des fonctions au sein du quartier.

Ce terrain donnerait également la possibilité d'aménager une voie d'accès supplémentaire au secteur de Bellevue à partir de la rue de la Chataigneraie, ce qui participerait au désenclavement du quartier.

Par conséquent, il apparaît nécessaire que la Commune de Redon exerce son droit de préemption urbain à l'occasion de cette vente, afin de se porter acquéreur de la parcelle cadastrée section BW n° 176.

Il convient de rappeler que conformément aux dispositions des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être exercé par une collectivité locale, dans le respect de ses compétences, qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain,*
- de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,*
- de permettre le renouvellement urbain,*
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,*
- d'organiser l'accueil, le maintien ou l'extension des activités économiques,*
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,*
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,*
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,*
- de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.*

L'exercice du droit de préemption correspond donc parfaitement, dans le cas présent, aux critères et conditions fixés par le Code de l'Urbanisme.

Le prix de vente figurant dans la DIA est de 156 000,00 euros, hors frais, droits et émoluments de toute nature, soit environ 22,00 € / m².

Dès réception de la déclaration d'intention d'aliéner en mairie, le Service du Domaine a été consulté et a confirmé que le montant de 156 000,00 euros indiqué dans la DIA correspondait bien à la valeur vénale du terrain, classé en zone urbaine UEb au PLU.

C'est la raison pour laquelle il est proposé au Conseil Municipal de délibérer afin d'exercer le droit de préemption urbain aux prix et conditions fixés par le vendeur et figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2241-1 à 7, ainsi que L. 1311-9 à 12 et R. 1311-3 à 5,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L. 1111-1, L. 1211-1 et R. 1211-9,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1, R. 211-1 et suivant, ainsi que R. 213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2019 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2019 décidant, en application de l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme révisé le même jour,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 9 juillet 2019, enregistrée sous le numéro DIA 035 236 R 00099, par l'intermédiaire de laquelle Maître Gwenolé Caroff, notaire à Redon (en association avec Maître Sylvie Blanchet, notaire à Paris - 8^{ème} arr.) a informé la Commune du projet de vente par la société RTE d'une parcelle sise 91 rue de la Chataigneraie, cadastrée section BW n° 176 pour une superficie de 7 063 m², au prix de 156 000,00 euros (hors frais, droits et émoluments),

Considérant que cette parcelle est située à proximité immédiate du quartier de Bellevue, classé par l'État comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, sur lequel la Ville de Redon mène actuellement une opération de renouvellement urbain,

Considérant que cette opération d'aménagement a pour objectif de requalifier le secteur de Bellevue et de diversifier la typologie des logements au sein de ce quartier d'habitat social (démolition de logements collectifs, réhabilitation, reconstruction de nouveaux logements, recomposition urbaine, aménagement des espaces publics...),

Considérant que le terrain cédé par RTE, compte tenu de sa localisation et de sa superficie importante, permettrait à la Commune de compléter et d'enrichir son projet de renouvellement urbain par l'implantation de nouveaux équipements, favorisant ainsi la diversité des fonctions au sein du quartier,

Considérant que l'acquisition de ce terrain donnerait également la possibilité d'aménager une voie d'accès supplémentaire au secteur de Bellevue à partir de la rue de la Chataigneraie, participant ainsi au désenclavement du quartier,

Considérant qu'en application des articles L. 210-1 et L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant notamment pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain, de réaliser des équipements collectifs et, enfin, de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement,

Considérant que l'exercice du droit de préemption pour acquérir la parcelle cadastrée section BW n° 176 correspond parfaitement aux critères et conditions fixés par le Code de l'Urbanisme,

Considérant que le Service du Domaine a confirmé que le montant de 156 000,00 euros figurant dans la DIA correspond bien à la valeur vénale du terrain, classé en zone urbaine UEb au PLU,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

À L'UNANIMITÉ

DÉCIDE d'exercer le droit de préemption urbain afin d'acquérir la parcelle cadastrée section BW n° 176 pour une superficie de 7 063 m², située 91 rue de la Chataigneraie et appartenant à la société RTE (Réseau de Transport d'Électricité), aux prix et conditions figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 9 juillet 2019, soit un montant de 156 000,00 euros (prix net vendeur).

DIT que tous les frais, droits et émoluments liés à cette acquisition, dus à Maîtres Gwenolé Caroff et Sylvie Blanchet, seront à la charge de la Ville de Redon.

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué aux Affaires Foncières à signer l'acte notarié à intervenir et tous les documents afférents.

Vu pour être affiché le 5 septembre 2019 conformément à l'article L. 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

À Redon, le 5 septembre 2019,

Pascal Duchêne

Maire de Redon

