

ÉTABLISSEMENT PUBLIC  
FONCIER LOCAL  
MAYENNE-SARTHE  
Hôtel du Département  
39 rue Mazagran  
CS21429  
53014 Laval Cedex

Arrêté préemption n° 2025-03

## DROIT DE PRÉEMPTION – COMMUNE DE LOIRON-RUILLÉ

Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 117 m<sup>2</sup> composée de deux parcelles, cadastrées section B n°51 et n°1212 et située 4 et 6 rue de la Forge en la commune de Loiron-Ruillé.

## ARRÊTÉ DE LA DIRECTRICE DE L'EPFL MAYENNE-SARTHE PORTANT EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

**Vu** le *Code général des collectivités territoriales*,

**Vu** le *Code général de la propriété des personnes publiques*,

**Vu** les dispositions du *Code de l'urbanisme* relatives au droit de préemption urbain, notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L. 221-1 et suivants, L.300-1, R. 211-1, R.213-1, R.213-4 et suivants, D.231-13-1 et suivants,

**Vu** l'article L.324-1 et suivants du *Code de l'urbanisme* régissant les établissements publics fonciers locaux,

**Vu** les statuts de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe,

**Vu** le règlement intérieur de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe,

**Vu** la délibération du Conseil d'administration du 29 septembre 2016 portant nomination de Madame Nadia BAZUREAU, Directrice de l'Établissement public foncier local de la Mayenne,

**Vu** la délibération du Conseil d'administration du 29 septembre 2016 portant délégations à la Directrice de l'Établissement public foncier local de la Mayenne de l'exercice des droits de préemptions et de priorité définis dans le Code de l'urbanisme, par délégation de leurs titulaires,

**Vu** les Plans Local d'Urbanisme Intercommunaux de Laval Agglomération et du Pays de Loiron approuvés le 16 décembre 2019,

**Vu** la délibération n°230/2019 Laval Agglomération en date du 16 décembre 2019 instituant le droit de préemption urbain en secteur U et AU et décidant de le déléguer aux communes membres à l'exception des périmètres classés en UE et AUE,

**Vu** la déclaration d'intention d'aliéner DIA n°2025-001 reçue en mairie le 06 janvier 2025 présentée par Maître Jocelyn BRIAIS, Notaire à Quelaines-Saint-Gault relative aux propriétés ci-après désignées :

- Adresse : 4 et 6 rue de la Forge, Loiron-Ruillé
- Référence cadastrale : section B n°51 et n°1212,
- Superficie totale : 117 m<sup>2</sup>,
- Au prix de 115 500 € hors frais d'acte,

**Vu** le classement du bien concerné en zone UB du PLUi du Pays de Loiron susvisé,

**Vu** le courrier sollicitant l'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe en date du 18 mars 2024 par M. le Maire de Loiron-Ruillé en vue d'étudier la possibilité d'acquérir la maison cadastrée section B n°51 et n°1212, dans le but de constituer une réserve foncière pour, à court et moyen terme, mettre le bien en location pour répondre à la demande locative locale, puis, en fonction de leur avancée, de s'associer aux projets communaux en cours pour y accueillir ponctuellement certains services ou activités. Puis à long terme, le bien sera intégré à un projet plus large de renouvellement urbain de cet îlot de centre-bourg. Le projet est ainsi de décroïsonner le quartier. Il serait restructuré après démolition du bien et de propriétés communales attenantes,

**Vu** la délibération n°2024/13 du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe réuni le 25 mars 2024,

**Vu** l'avis tacite réputé favorable de Laval Agglomération en date du 21 avril 2024 sur le projet de portage foncier par l'EPFL Mayenne-Sarthe des biens susvisés,

**Vu** la visite du bien susvisé le 06 mai 2024 en présence de M. Hervé PRIÉ, directeur général des services de la Commune de Loiron-Ruillé, de M. Grégoire BELLANGER, chargé de mission EPFL Mayenne-Sarthe, de Mme Nicole SOHIER, propriétaire, et de M. Alain MARQUET, conjoint de Mme SOHIER,

**Vu** la signature en date du 07 novembre 2024 entre la commune de Loiron-Ruillé et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Mayenne d'une convention visant à porter une réflexion sur cet îlot du centre-bourg dont elle pourrait acquérir certaines propriétés. La

collectivité souhaite ainsi être aidée pour prendre une décision sur le devenir de l'organisation spatiale et de ses abords,

**Vu** le courrier de M. le Maire de Loiron-Ruillé en date du 14 janvier 2025 à l'attention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe portant transmission de la DIA n°2025-001 susvisée pour procéder à l'acquisition des biens concernés par voie de préemption,

**Vu** la délibération n°2025/011 du Conseil municipal de Loiron-Ruillé en date du 28 janvier 2025 sollicitant l'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe et approuvant les modalités de portage de ce dernier,

**Vu** la convention opérationnelle de portage et de mise à disposition signée le 30 janvier 2025 entre l'EPFL Mayenne-Sarthe et la Commune de Loiron-Ruillé portant sur l'acquisition des parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

**Vu** l'étude du CAUE de la Mayenne de février 2025 dans le but d'aider la commune à prendre une décision sur le devenir de l'organisation spatiale de l'îlot où est situé le bien concerné et de ses abords. A cette fin, à partir du contexte, d'un état des lieux, des documents à disposition et en connaissance des besoins de la commune, l'étude expose les enjeux et propose trois scénarios programmatiques architecturaux, urbains, paysagers pour répondre à la question du potentiel et des solutions envisageables par l'acquisition de ce site,

**Vu** la demande unique de documents et de visite en date du 24 février 2025 adressée à la propriétaire en application de l'article L.213-2 du *Code de l'urbanisme* par lettre recommandée avec accusé de réception notifiée le 27 février 2025,

**Vu** la copie de demande unique de documents et de visite en date du 24 février 2025 adressée à Maître Jocelyn BRIAIS, notaire à Quelaines-Saint-Gault, en application de l'article L.213-2 du *Code de l'urbanisme* par lettre recommandée avec accusé de réception notifiée le 26 février 2025,

**Vu** le courriel de Maître Jocelyn BRIAIS, notaire à Quelaines-Saint-Gault, en date du 28 février 2025 reçu en mairie le 28 février 2025 portant communication des documents demandés,

**Vu** le refus tacite de visite en date du 06 mars 2025 par l'absence de réponse de la propriétaire à la demande de visite dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de cette demande, conformément à l'article D213-13-3 du *Code de l'urbanisme*,

**Vu** la délibération n°010/2025 du 10 mars 2025 de Laval Agglomération donnant avis favorable pour la préemption et portant retrait partiel de la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Loiron-Ruillé pour le déléguer ponctuellement à l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe dans les conditions de l'article L213-3 du *Code de l'urbanisme* et à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée,

**Considérant** que la maîtrise foncière de ce bien permettra à court et moyen terme de mettre le bien en location pour répondre à la demande locative locale, puis, en fonction de leur avancée, de s'associer aux projets communaux en cours pour y accueillir ponctuellement certains services ou activités. Puis à long terme, le bien sera intégré à un projet plus large de renouvellement urbain de cet îlot de centre-bourg. Ainsi, la démolition de cette maison d'habitation permettra de désenclaver les abords de l'église, de réaménager et de valoriser le centre bourg et cela tel que le propose le scénario n°1 de l'étude du CAUE de la Mayenne présentée le 11 mars 2025 en Mairie,

**Considérant** le classement des parcelles objet de la DIA susvisée en zone UB du PLUi, correspondant aux extensions des centres bourgs du Pays de Loiron. Elles peuvent recevoir la diversité des fonctions urbaines (habitat, commerces, bureaux, équipements publics ou privés),

**Considérant** que le règlement d'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe procède au portage foncier sur le fondement de destinations préalablement identifiées portant sur des axes d'interventions définis,

**Considérant** que les objectifs poursuivis par la présente acquisition s'inscrivent sur l'axe 1 du règlement d'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe qui encadre la revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs,

**Considérant** que l'opération est d'intérêt général et qu'elle met en œuvre les objectifs définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du *Code de l'urbanisme*, en permettant notamment de mettre en œuvre un projet urbain, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

## ARRÊTE

### Article 1

La Directrice de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe décide d'exercer son droit de préemption sur le bien situé 4 et 6 rue de la Forge à Loiron-Ruillé cadastré section B n°51 et n°1212, d'une surface totale de 117 m<sup>2</sup>, aux prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner n°2025-001 reçue en mairie le 06 janvier 2025, de Maître Jocelyn BRIAIS, au prix de 115 500 € (cent quinze mille cinq cents euros) et ce non compris les frais d'acte.

### Article 2

La préemption étant faite aux conditions précisées dans la déclaration d'intention d'aliéner, les dispositions des articles R213-12 et L213-14 du *Code de l'urbanisme* s'appliquent :

- L'acte authentique constatant le transfert de propriété au profit de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe devra être dressé dans le délai de 3 mois à compter de la date de la décision de préemption,
- Le montant de la transaction devra être réglé, au plus tard, 4 mois après la décision d'acquisition dudit immeuble.

### Article 3

Cette décision de préemption sera notifiée aux propriétaires des parcelles objet de la déclaration d'intention d'aliéner susvisée, à Maître Jocelyn BRIAIS, notaire souscripteur de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi qu'à l'acquéreur évincé.

### Article 4


L'acquisition du bien susmentionné sera imputée sur les crédits inscrits au budget de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe.

### Article 5

Madame la Directrice de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe sera chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au représentant de l'Etat dans le département.

à Laval,

le 24 mars 2025



### **Délai et voie de recours**

Conformément à l'article R.421-1 du *Code de justice administrative*, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Nantes (6, allée de l'Île Gloriette, BP24111, 44041 Nantes Cedex). Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire de la décision. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'autorité signataire pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).





## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 010/2025  
SÉANCE N° 1 DU 10 MARS 2025

### LOIRON - RUILÉ – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN – RETRAIT PARTIEL DE LA DÉLÉGATION À LA COMMUNE POUR DÉLÉGUER À L'EPFL MAYENNE - SARTHE

À la date mentionnée ci-dessus, le conseil communautaire, légalement convoqué le 4 mars 2025, conformément au code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance ordinaire, à dix-huit heures, à l'hôtel communautaire, sous la présidence de Monsieur Florian Bercault, Président.

#### Étaient présents

Sébastien Destais, Christian Lefort, Anthony Roullier, Fabienne Le Ridou, Jean-Marc Coignard, Damien Richard, Loïc Broussey, Jocelyne Richard, Jean-Bernard Morel, Jérôme Allaire, Jean-Louis Deulofeu, Nicolas Deulofeu, Hervé Lhotellier, Florian Bercault, Isabelle Eymon, Bruno Bertier, Marie Boisgontier, Camille Pétron, Éric Paris, Béatrice Ferron, Caroline Garnier, Bruno Fléchar, Nadège Davoust, Georges Poirier, Céline Loiseau, Marjorie François, Ludivine Leduc, Paul Le Gal-Huamé, Marie-Laure Le Mée Clavreul, Kamel Ogbi, Sébastien Buron, Samia Soultani, Marie-Cécile Clavreul, Vincent D'Agostino, Chantal Grandière, Pierrick Guesné, François Berrou, Nicole Bouillon, Jean-Pierre Thiot, Anne-Marie Janvier, Bernard Bourgeois, Sylvie Vielle, Guy Toquet, Christine Dubois, Julien Brocaill, Gérard Travers, Vincent Paillard, Mickaël Marquet, Éric Morand, David Cardoso, Fabien Robin, Yannick Borde, Pierre Besançon, Louis Michel, Marcel Blanchet, Dominique Gallacier et Michel Rocherullé.

#### Étaient absents ou excusés

Annette Chesnel, Lucie Chauvelier, Geoffrey Begon, Noémie Coquereau.

#### Étaient représentés

Gwénaél Poisson a donné pouvoir à Jean-Marc Coignard, Patrick Péniguel a donné pouvoir à Jean-Bernard Morel, Isabelle Fougeray a donné pouvoir à Christine Dubois, Patrice Morin a donné pouvoir à Bruno Fléchar, Antoine Caplan a donné pouvoir à François Berrou, Guillaume Agostino a donné pouvoir à Marjorie François, Georges Hoyaux a donné pouvoir à Béatrice Ferron, Christine Droguet a donné pouvoir à Bruno Bertier, Didier Pillon a donné pouvoir à Chantal Grandière, James Charbonnier a donné pouvoir à Vincent D'Agostino, Corinne Segretain a donné pouvoir à Pierre Besançon, Christelle Alexandre a donné pouvoir à Yannick Borde, Olivier Barré a donné pouvoir à Marcel Blanchet, Michel Paillard a donné pouvoir à Bernard Bourgeois.

Nicole Bouillon et Éric Paris ont été désignés secrétaires de séance.

Liste des délibérations affichée et mise en ligne : le 12 mars 2025

N° 010/2025

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 10 MARS 2025**

LOIRON - RUILLE – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN – RETRAIT PARTIEL DE LA DÉLÉGATION À LA COMMUNE POUR DÉLÉGUER À L'EPFL MAYENNE - SARTHE

Rapporteur : Sylvie Vielle

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-29 et L5211-1,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L210-1 et suivants, L211-1 et suivants, L221-1 et suivants, R211-1 et R213-1 relatifs au Droit de Prémption Urbain,

Vu l'article L324-1 et suivants du code de l'urbanisme régissant les Établissements Publics Fonciers Locaux,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Laval Agglomération approuvé le 16 décembre 2019,

Vu la délibération n° 230/2019 en date du 16 décembre 2019 instituant le droit de préemption urbain en secteur U et AU et décidant de le déléguer aux communes membres, à l'exception des périmètres classés en UE et AUE,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner concernant les parcelles cadastrées section B n° 51 et 1212, situées 4 et 6 rue des Forges à Loiron - Ruillé en secteur UB, reçue en mairie le 6 janvier 2025,

Vu la demande de la commune de Loiron - Ruillé en date du 7 février 2025, tendant à se voir retirer le droit de préemption urbain par Laval Agglomération pour le confier à l'Établissement Public Foncier Mayenne – Sarthe, dans le cadre d'un projet, à court et moyen terme, de mettre le bien en location pour répondre à la demande locative locale, puis, en fonction de leur avancée, de l'associer aux projets communaux en cours pour y accueillir ponctuellement certains services ou activités, ensuite, à long terme, d'intégrer le bien dans un projet plus large de renouvellement urbain de cet îlot de centre-bourg,

Considérant l'intérêt du projet de la commune de Loiron - Ruillé,

Que Laval Agglomération est favorable à l'intervention de l'Établissement Public Foncier Local Mayenne - Sarthe pour préempter le bien précité,

Après avis de la commission aménagement, habitat et politique de la ville,



Sur proposition du bureau communautaire,

## DÉLIBÈRE

### Article 1er

Le retrait de la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Loiron - Ruillé sur les parcelles cadastrées section B n° 51 et 1212, situées 4 et 6 rue des Forges à Loiron - Ruillé et concernées par la déclaration d'intention d'aliéner, reçue en mairie le 6 janvier 2025, est approuvé.

### Article 2

La délégation à l'Établissement Public Foncier Local Mayenne - Sarthe de l'exercice du droit de préemption sur les parcelles cadastrées section B n° 51 et 1212, situées 4 et 6 rue des Forges à Loiron - Ruillé est approuvée.

### Article 3

Le droit de préemption sur les parcelles concernées sera restitué automatiquement, sans autres formalités, à la commune de Loiron - Ruillé, au terme des délais de recours de la procédure de préemption menée par l'EPFL.

### Article 4

Les autres modalités du droit de préemption urbain et de délégation aux communes prévues dans la délibération du 16 décembre 2019 demeurent inchangées.

### Article 5

Laval Agglomération donne un avis favorable sur ce portage foncier par l'EPFL, comme l'exige le règlement d'intervention de celui-ci.

### Article 6

Le Président de Laval Agglomération ou son représentant est autorisé à signer tous documents à cet effet.

### Article 7

Le Président de Laval Agglomération est chargé de l'exécution de la présente délibération.

La délibération est adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés, 1 conseiller communautaire s'étant abstenu (Nicolas Deulofeu). Isabelle Eymon, Jérôme Allaire, Bruno Bertier et Christine Dubois en leurs qualités de représentants à l'assemblée générale de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) Mayenne - Sarthe, ont quitté la séance et n'ont donc pas pris part au vote.

Le Président,

Signé : Florian Bercault

