

**DROIT DE PRÉEMPTION – COMMUNE DE
SAINT-FRAIMBAULT-DE-PRIERES**

Exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe à l'occasion de l'aliénation d'une propriété de 3 980 m² composée de la parcelle cadastrée section D n°594 et située 4 hameau de la Gare en la commune de Saint-Fraimbault-de-Prières.

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 le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Mayenne Communauté approuvé le 04 février 2020, mis à jour le 7 juillet 2020, modifié le 31 mars 2022 et le 09 février 2023, révisé le 18 septembre 2024,

Vu la délibération du 04 février 2020 de Mayenne communauté instituant le droit de préemption urbain (DPU) sur les zones U et AU et décidant de le déléguer aux communes sur leurs domaines de compétences,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner DIA n°5321625D0005 reçue en mairie le 25 juillet 2025 présentée par Maître Emilie JOUET, Notaire à Angers, relative aux propriétés ci-après désignées :

- Adresse : 4 hameau de la Gare, 53300 Saint-Fraimbault-de-Prières
- Référence cadastrale : section D n°594
- Superficie totale : 3980 m²,
- Au prix de 37 000 € hors frais d'acte,

Vu le classement du bien concerné en zone UB du PLUi du Mayenne Communauté susvisé,

Vu la délibération n°2024-11 du Conseil municipal de Saint-Fraimbault-de-Prières en date du 22 février 2024 sollicitant l'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe et approuvant les modalités de portage de ce dernier,

Vu le courrier en date du 23 février 2024 de M. le Maire de Saint-Fraimbault-de-Prières sollicitant l'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe en vue d'acquérir une vaste plateforme bâtie en état de friche pour créer un centre technique municipal et valoriser cet espace ainsi que la voie verte attenante,

Vu la délibération n°2024/14 du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe réuni le 25 mars 2024,

Vu l'avis favorable de Mayenne Communauté en date du 27 mars 2024 sur le projet de portage foncier par l'EPFL Mayenne-Sarthe des biens susvisés,

Vu la délibération n°30 de Mayenne Communauté du 28 mars 2024, définissant les délégations attribuées par le Conseil Communautaire au Bureau notamment en matière de préemption,

Vu la convention opérationnelle de portage et de mise à disposition signée le 19 avril 2024 entre l'EPFL Mayenne-Sarthe et la Commune de Saint-Fraimbault-de-Prières portant sur l'acquisition de la parcelle objet de la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée,

Vu la visite du bien susvisé le 02 mai 2024 en présence du gestionnaire immobilier représentant le propriétaire du bien concerné et de M. Grégoire BELLANGER, chargé de mission EPFL Mayenne-Sarthe,

Vu le courrier de M. le Maire de Saint-Fraimbault-de-Prières en date du 02 août 2025 à l'attention de M. le Président de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe portant transmission de la DIA n°5321625D0005 susvisée pour procéder à l'acquisition des biens concernés par voie de préemption,

Vu la demande unique de documents et de visite en date du 05 septembre 2025 adressée au propriétaire du bien en application de l'article L.213-2 du *Code de l'urbanisme* par lettre recommandée avec accusé de réception notifiée le 10 septembre 2025,

Vu la copie de demande unique de documents et de visite en date du 05 septembre 2025 adressée à Maître Emilie JOUET, Notaire à Angers en application de l'article L.213-2 du *Code de l'urbanisme* par lettre recommandée avec accusé de réception notifiée le 08 septembre 2025,

Vu le courrier du propriétaire du bien en date du 16 septembre 2025 reçu en mairie le 19 septembre 2025, portant communication des documents demandés et acceptation de la visite,

Vu la notification de l'acceptation de la visite par le propriétaire le 19 septembre 2025, soit au-delà du délai de huit jours accordé au propriétaire, à compter de la réception de la demande de visite en date du 10 septembre 2025, pour rendre réponse et que, en l'absence de réponse dans ce délai, elle est à considérer comme refus tacite conformément à l'article D213-13-3 du *Code de l'urbanisme*,

Vu la délibération n° 1 du 16 septembre 2025 du Bureau communautaire de Mayenne Communauté portant retrait partiel de la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Saint-Fraimbault-de-Prières 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 d'aménager un centre technique municipal sur le site d'un ancien dépôt de négoce agricole, aujourd'hui en friche, afin de regrouper le matériel communal réparti sur plusieurs sites et répondre ainsi aux difficultés d'organisation. La reprise de cette friche et sa résorption participeront également à la valorisation de cet espace et de la voie verte le tangentant,

Considérant le classement de la parcelle objet de la DIA susvisée en zone UB du PLUi du Mayenne Communauté, correspondant aux zones à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses ; y sont notamment autorisés sous conditions les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières,

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 4 du règlement d'intervention de l'Établissement public foncier local Mayenne-Sarthe qui encadre l'accompagnement des territoires dans leur besoin en équipements, services de proximité et espaces publics,

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 la réalisation d'équipements collectifs, le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, la mise en valeur de patrimoines bâti ou non bâti et d'espaces naturels, 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 hameau de la Gare à Saint-Fraimbault-de-Prières cadastré section D n°594, d'une surface totale de 3980 m², aux prix et conditions indiqués dans la déclaration d'intention d'aliéner n°5321625D0005 reçue en mairie le 25 juillet 2025, de Maître Emilie JOUET, au prix de 37 000 € (trente-sept mille 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 Emilie JOUET, 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 26 septembre 2025

*La Directrice de l'EPFL
Mayenne-Sarthe,*

Nadia BAZUREAU

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).