

DECISION DE PREEMPTION DU DIRECTEUR GENERAL

Objet : SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON, exercice du droit de préemption en périmètre de maîtrise foncière sur la DIA ERCEAU reçue en mairie de SAINT-CHRISTOPHE-DU-LIGNERON le 3 mai 2017 (parcelles AB n°168 et 638)

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles, articles L. 210-1 et suivants, L. 211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L. 300-1, R.213-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron en date du 18 juillet 2011, modifié par délibération en date du 10 décembre 2012 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 juillet 2011 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation future délimitées au Plan Local d'Urbanisme opposable,

Vu la convention de veille et maîtrise foncière en vue de réaliser des projets d'habitat en cœur de bourg, signée le 14 novembre 2014 par l'EPF de la Vendée et la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron, complétée par un avenant n°1 signé le 24 mars 2015,

Vu la déclaration reçue en mairie de Saint-Christophe-du-Ligneron le 3 mai 2017, par laquelle l'agence Vrignaud & Biron Immobilier de Challans informe la commune de l'intention de son mandant, Monsieur et Madame Franck ERCEAU, d'aliéner les parcelles situées au 10, rue de l'Ermitage, 85 670 Saint-Christophe-du-Ligneron et cadastrées section AB n° 168 et 638 au prix de 164 930,00 € (CENT SOIXANTE QUATRE MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS) honoraires d'agence inclus à la charge du vendeur à hauteur de 9 930 € T.T.C. ;

Vu la délibération du conseil de la communauté de communes Challans Gois Communauté en date du 16 février 2017, déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF de la Vendée notamment sur les parcelles AB n°168 et 638;

Vu le décret n°2010-503 du 18 mai 2010 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et notamment ses articles 2 et 9, modifiés le 29 décembre 2014 ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF de la Vendée, tel qu'approuvé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de la Vendée n°2015/21 du 18 juin 2015 ;

Vu la délibération n°2015/27 du 18 juin 2015 du Conseil d'Administration portant délégation de pouvoirs au Directeur Général en matière d'exercice des droits de préemption et de priorité ;

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 approuvé par délibération n°2015/06 du 19 février 2015 du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, modifié par délibération n°2015/28 en date du 18 juin 2015 ;

Vu la visite des biens prévue à l'article L.213-2 du code de l'urbanisme intervenue le 21 juin 2017 ;

Vu l'Avis de France Domaine en date du 23 juin 2017 ;

Considérant :

1. que la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron souhaite densifier et renforcer les fonctions de centralité de son centre-bourg, dans une logique d'aménagement d'ensemble de cet îlot et ses abords, constitués notamment par la ZAC Centre ;
2. que, pour réaliser son projet, la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron a confié à l'EPF de la Vendée une mission de maîtrise foncière sur ce secteur,
3. que l'acquisition de la propriété de M. et Mme ERCEAU, située dans le périmètre de maîtrise foncière, est nécessaire au réaménagement de l'îlot conformément aux objectifs fixés par la convention signée avec l'EPF de la Vendée et à l'étude de faisabilité engagée sur l'ensemble de ce périmètre ;
4. que l'EPF de la Vendée est déjà propriétaire des immeubles cadastrés section AB n°478 et 677 dans ce secteur et que l'acquisition des parcelles objet de la DIA permettrait de renforcer la maîtrise du foncier nécessaire au projet d'aménagement ;
5. que le délai maximum d'exercice du droit de préemption a été repoussé au 21 juillet 2017 ;
6. que le prix indiqué et les conditions dans la DIA ne peuvent être acceptés notamment en raison des termes de comparaison relevés pour des biens similaires situés sur la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron ;

Le Directeur Général décide d'exercer le droit de préemption pour les biens objet de la DIA susvisée, soit des parcelles appartenant à Monsieur et Madame Franck ERCEAU, situées 10, rue de l'Ermitage à Saint-Christophe-du-Ligneron (85670), cadastrées section AB n° 168 et 638 d'une contenance totale de 1 279 m², au prix de cent trente-neuf mille neuf cent trente euros (139 930,00 €) en ce compris les honoraires de négociation à la charge du vendeur d'un montant de neuf mille neuf cent trente euros toutes taxes comprises (9 930,00 € TTC) auquel s'ajoutent, les frais d'actes notariés, en valeur libre de toute location ou occupation.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 13 juillet 2017



Guillaume JEAN
Directeur Général