

Décision n° 2017 / 25

DECISION D'ACQUISITION DU DIRECTEUR GENERAL

Demande d'acquisition par Monsieur CHEVALIER et Madame CHEVALIER reçue en mairie de Challans le 26 septembre 2017 (parcelle AH n° 103, 104 et 990)

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment en ses articles L.210-1, L.211-1 à L.213-15, L.300-1, L.321-1 et R.213-1 à R.213-3,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 juillet 2006, modifié par délibérations des 26 février 2008, 28 juin 2010, 14 novembre 2011, 23 juillet 2012, 1^{er} octobre 2012, 22 juin 2015 et du 23 juin 2016, révisé par délibération du 9 novembre 2009 et mis en compatibilité avec le projet de mise en 2x2 voies de la route départementale 948 par déclaration d'utilité publique du 23 octobre 2012, et modifié par délibération du Conseil communautaire du 23 mars 2017,

Vu la prise de compétence en matière de PLU et de droit de préemption urbain par la communauté de communes Challans-Gois Communauté depuis le 1^{er} janvier 2017,

Vu la convention de veille foncière en vue de la restructuration urbaine de l'îlot Carnot en centre-ville signée entre la communauté de communes Challans-Gois Communauté, la commune de Challans et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée le 20 juillet 2017,

Vu la délibération du conseil communautaire de Challans-Gois Communauté du 19 juillet 2017 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée (EPF de la Vendée) sur le secteur de l'îlot Carnot identifié dans la convention de veille foncière, conformément à l'article L.213-3 du code de l'urbanisme,

Vu la demande d'acquisition reçue en mairie de Challans le 26 septembre 2017, par laquelle, Maître Alain BARREAU notaire, informe la commune de l'intention de ses mandants, Monsieur CHEVALIER Jean-Noël demeurant 78 route de Saint-Urbain - Le Perrier (85 300) et Madame CHEVALIER Catherine demeurant 11 rue Four Banal - Challans (85 300) de faire usage du droit de délaissement prévu par les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'Urbanisme concernant trois parcelles bâties situées rue du Four Banal et rue de Lorraine à Challans, cadastrées section AH n° 103, 104 et 990 d'une contenance totale de 463 m² au prix de 200 000 € (deux cent mille euros) auquel s'ajoutent les frais d'actes notariés, ainsi que des honoraires de négociation d'un montant de huit mille quatre cent euros toutes taxes comprises (8 400,00 € TTC),

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, modifié 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 / 26 du 18 juin 2015 du conseil d'administration de l'EPF de la Vendée portant délégation de pouvoirs au Bureau en matière d'exercice des droits de préemption et de priorité,

Vu l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques - service Division Missions Domaniales en date du 23 octobre 2017,

-- 0 --

Considérant que les droits de préemption institués par le titre I du livre 2ème du Code de l'urbanisme sont exercés, au sens de l'article L.210-1 dudit Code « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer les réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions et opérations d'aménagement »,

Considérant que l'Etablissement Public Foncier de la Vendée est délégataire du droit de préemption urbain en ce qui concerne les parcelles objets de la demande d'acquisition cadastrées AH n°103, 104 et 990 sur la commune de Challans,

Considérant que conformément aux dispositions des articles L.213-3, L.211-5 et R.213-3 du Code de l'Urbanisme, la délégation du droit de préemption emporte la faculté pour le délégataire de répondre à une demande d'acquisition dans le cadre du droit de délaissement au titre du droit de préemption urbain,

Considérant que les parcelles objets de la demande d'acquisition sise commune de Challans section AH n° 103, 104 et 990 sont situées dans le périmètre visé par la convention de veille foncière signée entre la communauté de communes Challans-Gois Communauté, la commune de Challans et l'Etablissement Public Foncier de la Vendée,

Considérant que l'acquisition de ces parcelles sont nécessaires à la réalisation du projet de rénovation du centre-ville de la commune de Challans dont celle-ci est déjà propriétaire de parcelles à l'intérieur de cet îlot ; par la création de nouveaux logements et éventuellement par des commerces / services. Ces parcelles sont classées en zone UA dans le PLU en vigueur avec une servitude d'obligation de mixité sociale de 25 % pour répondre aux exigences des dispositions du Décret du 24 juillet 2013 en application de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat,

Considérant que le prix indiqué dans la demande d'acquisition ne peut être accepté,

.../...

Le Directeur Général décide, pour le compte de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, d'exercer la faculté de réponse à la demande d'acquisition sur les parcelles sises commune de Challans, cadastrées section AH n°103, 104 et 990 ; et par conséquent décide d'acquérir ces parcelles (cadastrées section AH n°103, 104 et 990 sise commune de Challans) au prix de 162 000 € (cent soixante-deux mille euros) auquel s'ajoutent les frais d'actes notariés, ainsi que des honoraires de négociation d'un montant de huit mille quatre cent euros toutes taxes comprises (8 400,00 € TTC), en valeur libre de toute location ou occupation.

Fait à La Roche-sur-Yon,
le 21 novembre 2017



Le Directeur Général
Guillaume JEAN