

Décision n°2025-18

DECISION DE PREEMPTION DU DIRECTEUR GENERAL

Objet : LES ACHARDS exerce le droit de préemption en périmètre de convention EPF sur la DIA MARATHE/TRICHET reçue en mairie de LES ACHARDS (85 150) le 13 août 2025 parcelles cadastrées section AO n°483 et 571

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 Intercommunal et de l'Habitat (PLUIH) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 26 février 2020 ;

VU la délibération n°2025/84 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Vendée en date du 14 octobre 2025 approuvant la convention d'étude avec la commune de LES ACHARDS et la communauté de communes du Pays des Achards-Rue Jules Ferry ;

VU la délibération n° D27102025_01 du Conseil Municipal de LES ACHARDS du 27 octobre 2025 approuvant la convention d'étude avec l'EPF de la Vendée et la communauté de communes du Pays des Achards en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain et de densification- rue Jules Ferry ;

VU la délibération RGLT_25_854_169 du 22 octobre 2025 de la communauté de communes du Pays des Achards approuvant la convention d'étude avec la commune de LES ACHARDS et l'EPF de la Vendée-Rue Jules Ferry ;

VU la convention d'étude signée le 3 novembre 2025 par la commune de LES ACHARDS et le 4 novembre 2025 par l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et la communauté de communes du Pays des Achards ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de LA MOTHE ACHARD du 18 septembre 1987 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune de LES ACHARDS n°22052017-09 du 22 mai 2017 portant sur la mise en concordance du droit de préemption urbain avec le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil communautaire du pays des Achards n°RFLT_20_258_064 en date du 13 mars 2020 et n°RGLT_20_401_109 en date du 24 juin 2020 déléguant l'exercice du droit de préemption urbain aux communes ;

VU la délibération n°RGLT_25_856_170 du 22 octobre 2025 de la communauté de communes du Pays des Achards retirant le droit de préemption urbain à la commune de LES ACHARDS ;

VU la délibération n°RGLT_25_857_171 du 22 octobre 2025 de la communauté de communes du Pays des Achards déléguant le droit de préemption urbain à l'Etablissement Public Foncier de la Vendée sur les parcelles définies dans le périmètre de la convention d'étude ;

VU la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie de LES ACHARDS le 13 août 2025, par laquelle Maître Fabrice CHABOT, notaire à COEX, informe la commune de l'intention de sa mandante, Madame Sandrine MARATHE d'aliéner les parcelles sises commune de LES ACHARDS (85150) cadastrées section AO n°483 et 571 d'une surface cadastrale totale de 11 541 m², pour un prix de 420 000 € (QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS) et les frais notariés en valeur libre ;

VU les parcelles situées sur le territoire de la commune de LES ACHARDS cadastrées section AO n°483 et 571 d'une surface cadastrale totale de 11 541 m² appartenant à Madame Sandrine MARATHE, objet de la DIA susvisée ;

VU la demande de documents et de visite adressée le 09 octobre 2025 à Me Fabrice CHABOT ainsi qu'au vendeur ;

VU le courrier en date du 09 octobre 2025 adressé par Me Fabrice CHABOT, transmettant l'ensemble des documents requis et précisant que sa mandante refuse la visite du bien ;

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'Etablissement Public Foncier de la Vendée, tel qu'approuvé par délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée n°2015/21 du 18 juin 2015 ;

VU la délibération n°2022/111 du 29 novembre 2022 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée portant délégation de pouvoirs au Directeur général de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée en matière d'exercice des droits de préemption et de priorité ;

VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 approuvé par délibération n°2025-02 du 13 mars 2025 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée ;

VU l'avis de la Direction Régionale des Finances Publiques (Pays de la Loire) en date du 17 octobre 2025 ;

Considérant :

1. que la Commune des Achards projette de mettre en œuvre un programme d'aménagement de logements dans le centre-bourg, s'inscrivant dans une approche d'aménagement d'ensemble de l'îlot, en raison de sa localisation stratégique à proximité du centre et de ses spécificités ;
2. que la Commune de LES ACHARDS souhaite la création d'un projet d'accueil multigénérationnel et inclusif permettant d'élargir l'offre de logements sur son territoire ;
3. que ce projet voulu par la commune de LES ACHARDS a entraîné la signature d'une convention d'étude avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et la communauté de communes du Pays des Achards ;
4. que les titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de projet dans la décision de préemption ;
5. que la nature du projet justifiant la présente décision consiste en la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de densification, consistant à réaliser la construction d'un minimum de 30 logements/ha et au moins 30% de logements locatifs sociaux ;
6. que ce projet fera l'objet d'une étude urbaine afin de définir les possibilités d'aménagement de l'îlot ;
7. que l'acquisition des parcelles cadastrées section AO n°483 et n°571, représentant la totalité de l'îlot foncier objet de la convention conclue avec l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et d'une superficie cadastrale totale de 11 541 m², appartenant à Madame Sandrine MARATHE, est indispensable à la réalisation de l'aménagement de l'îlot conformément aux objectifs définis par ladite convention ;
8. que le prix indiqué dans la DIA peut être accepté.

Le Directeur Général décide d'exercer le droit de préemption pour le bien objet de la DIA susvisée, soit les parcelles appartenant à Madame Sandrine MARATHE situées sur le territoire de la commune de LES ACHARDS (85 150), 13 Jules Ferry et adresse complémentaire 23 rue des Muriers, cadastrées section AO n°483 et 571 d'une surface cadastrale totale de 11 541 m², au prix de 420 000 € (QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS) et les frais notariés en valeur libre ;

Fait à La Roche-sur-Yon, le 05 novembre 2025



Thomas WELSCH
Directeur Général