



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE LA VENDEE  
VILLE DES SABLES D'OLONNE

-----

**Registre des Décisions  
du Maire  
(Article L.2122-22 du CGCT)**

**Pôle Cadre et Qualité de Vie**

**DÉCISION 2022 - 664 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN  
DIA 085 194 22 Y0779 – SARL PR - VIAGER**

Le Maire des Sables d'Olonne,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2122-22 et L. 2122-23,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2022 portant délégation de pouvoirs au Maire,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L. 213-2 et L. 300-1,

Vu la délibération n° 7 du Conseil Municipal des Sables d'Olonne en date du 2 mars 2020 actant le transfert de l'exercice du droit de préemption des Sables d'Olonne Agglomération à la ville des Sables d'Olonne,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune du Château d'Olonne approuvé le 27 février 2008 – Révisions simplifiées n° 1 et 2 du 24 février 2009 – Modification n° 1 du 27 avril 2011 – Modification n° 2 du 29 mai 2012 – Modification n° 3 du 26 février 2013 – Modification n° 4 du 28 janvier 2014 – Mise à jour n° 1 du 27 février 2014 – Modification n° 5 du 23 février 2015 – Modification n° 6 du 26 octobre 2015 – Modification n° 7 du 23 avril 2018,

Vu la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) enregistrée sous le n° IA 085 194 22 Y 0779 reçue en mairie des Sables d'Olonne le 20 juin 2022, par laquelle Maîtres MOUSSET et DESMIERS de LIGOUYER, notaires, informent la commune de l'intention de son mandant, la SARL PR, représentée par M. Patrice RABAUD, domiciliée 14 Promenade Georges Godet (85100 LES SABLES D'OLONNE), d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 304 400,00 € + droit d'usage et d'habitation réservé 178 600,00 € + frais d'agence 16 000,00 €+ frais d'acte notarié, le bien cadastré 194 060 AA 80 d'une contenance de 191 m<sup>2</sup>, sis 25 rue Séraphin Buton et situé en zone UA au Plan Local d'Urbanisme du Château d'Olonne (Zone de préemption au titre du droit de préemption urbain),

Vu la demande de visite du bien adressée par la ville des Sables d'Olonne, en application des articles L. 213-2 et D.213-13-1 du code l'urbanisme, par lettre recommandée avec accusé de réception reçue par le mandataire du propriétaire le 12 août 2022,

Vu l'acceptation expresse de la visite par le propriétaire,

Vu le constat contradictoire de visite, établi en application de l'article D.213-13-2 du code précité, le 26 août 2022,

Vu l'avis du Domaine référencé n°2022-85194-61518 en date du 31 août 2022 évaluant ce bien à 254 600,00 € HT avec une marge d'appréciation de 15 %,

Vu l'arrêté DAJ-2022-067 en date du 6 juillet 2022 portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Armel PECHEUL, Premier Adjoint au Maire délégué à la Chaume,

Considérant que le droit de préemption, institué par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 dudit code,

Considérant qu'au sens de l'article L. 300-1 précité, les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non-bâti et les espaces naturels,

Considérant qu'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Centre Ville 3 a été créée par délibération du Conseil Municipal de la commune du Château d'Olonne en date du 29 mars 2011,

Considérant que par délibération en date du 28 juin 2016, le Conseil Municipal de la commune du Château d'Olonne a approuvé le bilan de concertation et le dossier de création modifié de la ZAC Centre Ville 3 et a créé la ZAC Centre Ville 3 ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains à vocation principale d'habitat,

Considérant que l'aménagement de ce secteur a été délimité et représente une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme,

Considérant que cette opération d'aménagement, située entre la rue Séraphin Buton et le boulevard Jacqueline Douet Auriol, doit renforcer la centralité du cœur de bourg du quartier du Château d'Olonne par la création d'un nouveau quartier d'habitation répondant aux objectifs de mixité sociale et urbaine,

Considérant la volonté de la Ville des Sables d'Olonne de produire un aménagement durable de qualité, respectueux des ambiances paysagères présentes sur le site, de l'environnement, de la qualité de vie des habitants et de la nécessité de créer des liaisons piétonnes avec les quartiers limitrophes, et notamment entre le centre bourg au Nord et les équipements sportifs et culturels au Sud,

Considérant que l'urbanisation de ce secteur est de nature à induire une réflexion sur l'évolution du centre-ville du Château d'Olonne à travers un périmètre de réflexion plus élargi questionnant l'ensemble des composantes du centre-ville et leurs interactions,

Considérant que dans le cadre des études pour la mise en œuvre de l'aménagement du secteur de la ZAC Centre Ville 3, il est apparu que l'îlot C, de par sa largeur sur la rue Séraphin Buton et ses dimensions, ne permet pas une urbanisation satisfaisante au regard des obligations d'accroche paysagère avec

le tissu urbain existant et de respect des gabarits des bâtiments alentours tel que fixé dans les dossiers de réalisation et de création de la ZAC Centre Ville 3,

Considérant que l'ensemble immobilier du 25 rue Séraphin Buton affecté à un usage commercial au rez-de-chaussée et à un usage d'habitation à l'étage, est situé à proximité immédiate du périmètre de la ZAC,

Considérant que la maîtrise de cet immeuble sis 25 rue Séraphin Buton constitue un enjeu important en permettant de donner à l'îlot C de la ZAC, les dimensions nécessaires pour en permettre une urbanisation en continuité du tissu urbain existant de type faubourg assurant une liaison urbaine paysagère du centre bourg avec le nouveau quartier,

Considérant en outre, que la maîtrise de cet immeuble permettrait d'augmenter le linéaire du quartier nouveau sur la rue Séraphin Buton et d'élargir sur cette dernière l'accroche de l'emprise du mail structurant piétons/cycles, avec pour effet d'élargir la perspective à créer entre les équipements publics au sud et l'église au nord, conformément aux objectifs fixés par les dossiers de création et de réalisation de la ZAC,

Considérant que l'élargissement de l'accroche du nouveau quartier sur la rue Séraphin Buton est de nature à favoriser l'intensité du flux vers le futur quartier en augmentant les perméabilités fonctionnelles et paysagères dans le respect des objectifs définis dans le cadre de la réalisation de la ZAC,

Considérant que c'est dans ce dessein que la Ville a obtenu la maîtrise foncière de l'intégralité du rez-de-chaussée de cet ensemble immobilier par l'acquisition de locaux commerciaux le 18 mai 2021 et le 02 juin 2022,

Considérant que seul l'appartement situé à l'étage n'est pas maîtrisé par la Ville, et qu'il est ainsi nécessaire de l'acquérir afin d'avoir la maîtrise pleine et entière de cet ensemble immobilier dans le cadre du projet de la ZAC Centre Ville 3,

Considérant, enfin, que ce projet présente un véritable caractère d'intérêt général et répond aux objectifs définis par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme,

## DECIDE

**Article 1 :** D'exercer le droit de préemption urbain sur les lots 4 et 5 du bien sis 25 rue Séraphin Buton, d'une surface de 191 m<sup>2</sup>, cadastré 194 1060 AA 80 moyennant le prix de 292 790,00 € HT + 178 600,00 € HT de droit d'usage et d'habitation réservé (soit une rente viagère annuelle de 12 600,00 € HT au profit de Mme Andrée BELLIARD-DAVID) + 16 000,00 € HT de frais d'agence + frais de notaire.

**Article 2 :** De décider que cette acquisition sera régularisée par acte notarié, aux frais de la ville.

**Article 3 :** De publier la présente décision sur le site internet de la collectivité et d'en rendre compte à la prochaine séance du Conseil Municipal.

**Article 4 :** De notifier la présente décision à Maîtres MOUSSET et DESMIERS de LIGOUYER notaires souscripteurs de la déclaration d'intention d'aliéner, à la SARL PR représentée par M. Patrice RABAUD, propriétaire du bien précité et à l'acquéreur évincé.

**Article 5 :** De préciser que les crédits nécessaires sont inscrits au budget 2022.

**Article 6 :** Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette décision. Il informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Ile Gloriette 44041 NANTES CEDEX- dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et/ou affichage et de sa transmission au contrôle de légalité. La juridiction administrative compétente peut également être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait aux Sables d'Olonne le 16 SEP. 2022

Pour le Maire et par délégation,  
Le Premier Adjoint



Armelle PECHEUL