

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



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

Pôle Stratégie

**DÉCISION 2022 – 821 – DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN –
DIA 085 194 22 Y1074 – CONSORTS BOUSSEAU/GOURDON**

Le Maire des Sables d'Olonne,

Vu l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2022 portant délégation d'attributions 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 des Sables d'Olonne approuvé le 12 décembre 2011, modifié le 10 février 2014, le 17 février 2015 et mis à jour le 19 décembre 2016,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner enregistrée sous le n° IA 085 194 22 Y1074 déposée le 13 septembre 2022 par Maître Antoine BARANGER pour Mesdames Claire BOUSSEAU et Christine GOURDON et Monsieur Philippe BOUSSEAU domiciliés respectivement 6 allée Villebois Mareuil à CHOLET (49300), 22 rue de Saint Christophe à CHOLET (49300) et 35 rue Adrien Lagourgue - Rés. Océan 3 - Appartement 13 à SAINT-LEU (97424), concernant un bien sis 12 impasse Bourgenay sur la commune des Sables d'Olonne (85100), d'une surface de 172 m², cadastré 194 AV 116, moyennant le prix de 405 000.00 € + 22 100.00 € de commission d'agence + frais d'acte à la charge de l'acquéreur,

Vu la demande de visite du bien, transmise par la Ville des Sables d'Olonne au mandataire des propriétaires en date du 04 novembre 2022 et réceptionnée le 5 novembre 2022,

Vu l'acceptation expresse de la visite des propriétaires,

Vu le constat contradictoire de visite en date du 15 novembre 2022,

Vu l'avis du Domaine référencé 2022-85194-71285 en date du 18/11/2022 évaluant ce bien à 405 000.00 € HT,

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 objets 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 que la Ville des Sables d'Olonne s'attache à aménager, entretenir un cadre de vie soigné et adapté à son ambition de « ville rêvée à la mer »,

Considérant que dans ce cadre, le secteur du « Cours Louis Guédon », axe majeur bordant le cœur de ville, mérite un projet de rénovation d'ampleur,

Considérant qu'en 2019, la Ville des Sables d'Olonne a souhaité lancer une étude permettant de requalifier le « Cours Louis Guédon » (anciennement cours Dupont) pour qu'il devienne à la fois un aménagement emblématique des Sables d'Olonne, modèle de son développement maîtrisé et harmonieux, et à l'année un lieu d'activités, de détente et de cheminement agréable entre les différents lieux de vie et d'activité pour toute la ville et au-delà,

Considérant que le 20 mai 2019, afin d'engager ladite procédure de dialogue compétitif, le Conseil Municipal a délibéré pour lancer une étude d'aménagement du secteur du « Cours Louis Guédon » et a défini les objectifs suivants :

- Requalifier l'espace urbain, proposer un cadre urbain plus attractif,
- Valoriser l'identité de ce secteur (centre-ville/équipements/espaces verts (parcs, aires de jeux...),
- Créer une interconnexion urbaine entre les lieux de vie et d'activités (port/centre-ville/commerces/équipements culturels),
- Restructurer la trame urbaine existante, améliorer les connexions entre les sites (stationnement, circulation...),
- Favoriser les modes actifs,

Considérant qu'avec une emprise de 15 hectares, s'étendant du port de pêche jusqu'au musée de l'Abbaye Sainte-Croix, située dans un espace stratégique à l'arrière du front de mer, à la confluence de plusieurs pôles importants (la are, les équipements culturels, le centre-ville, le port...) et jalonnée d'équipements publics et de commerces (écoles, Hôtel de Ville et Hôtel d'agglomération...), c'est un projet d'envergure qui est visé par la Ville, avec pour objectifs de prévoir un aménagement pertinent au plus près des besoins de ses usagers et des grands défis environnementaux de demain,

Considérant que le projet nécessite d'engager une politique foncière volontariste afin de maîtriser certains secteurs d'intérêt pour la bonne réalisation du projet,

Considérant que la tête d'îlot Place Louis XI fait partie de ces secteurs nécessitant d'avoir une maîtrise publique. En effet, à la croisée des flux automobiles aujourd'hui, la tête d'îlot de la Place Louis XI se trouve demain dans l'axe privilégié Est/Ouest, parcours modes doux tendu entre le Port et le secteur Sainte-Croix,

Considérant par ailleurs, que la diversité d'épannelage (haut collectif et maison/commerce) rend difficile la compréhension de l'espace et dégrade la qualité du site,

Considérant que la démolition de cette tête d'îlot bâti permettrait ainsi d'affirmer un parcours fluide, souple, lisible et évident,

Considérant que la maîtrise de ce bien est donc nécessaire afin d'assurer le lien entre le cours Louis Guédon et le secteur Sainte-Croix en le transformant en espace public traversant,

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,

DÉCIDE

Article 1 : D'exercer le droit de préemption urbain sur le bien sis 12 impasse Bourgenay, d'une surface de 172 m², cadastré 194 AV 116, moyennant le prix de 405 000.00 € + 22 100.00 € de commission d'agence + frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

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

Article 3 : De publier 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 Maître Antoine BARANGER, notaire souscripteur de la déclaration d'intention d'aliéner, à Mesdames Claire BOUSSEAU et Christine GOURDON et à Monsieur Philippe BOUSSEAU du bien précité et aux acquéreurs évincés.

Article 5 : De dire que le prix afférent sera inscrit au budget 2023.

Article 6 : Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette décision. Il informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nantes – 6 allée de l'Île Gloriette 44 041 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.

Fait aux Sables d'Olonne, le 25 NOV. 2022

Pour le Maire et par délégation,
Armel PECHEUL



Le Premier Adjoint