

DEPARTEMENT DE LA VENDEE

VILLE DES SABLES D'OLONNE

Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
du 3 octobre 2022

DELIBERATION N° 16

**OBJET : RÉSERVES FONCIÈRES - ACQUISITION D'UN TERRAIN À L'ARRIÈRE DU COLLÈGE AMIRAL
MERVEILLEUX DU VIGNAUX AUPRÈS DE L'ASSOCIATION DIOCÉSAINE TRAVAIL ET PLEIN AIR**

L'an deux mille vingt deux, le trois octobre à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal des Sables d'Olonne se sont réunis Salle du conseil de la Mairie annexe de la Jarrie, sise 4 rue des Sables aux Sables d'Olonne, suite à la convocation accompagnée d'une note de synthèse adressée le vingt sept septembre deux mille vingt-deux (en application des dispositions des articles L.2121-12 et L.2121-13 du Code Général des Collectivité Territoriales).

PRESENTS : BARRETEAU Jacques, BAUDUIN Michel, BLANCHARD Alain, BOURGET Anthony, BRANDET Claire, BRICARD Guy, BRULARD Elise, CASSES Jean-Eudes, CHAPALAIN Jean-Pierre, CHEREAU Donatien, COTTENCEAU Karine, DEJEAN Jean-François, DELPIERRE Christine, DEVOIR Robert, GINO Corine, GUAY Frédérique, HECHT Gérard, HORDENNEAU Dominique, JEGU Didier, LADERRIERE Sophie, LAINE Maryse, LOPEZ Sophie, MAESTRIPIERI Dominique, MAUREL Mauricette, MONGELLAZ Gérard, MOREAU Yannick, PARISSET Lionel, PECHÉUL Armel, PERON Loïc, RIVALLAND Bruno, ROUMANEIX Nadine, ROUSSEAU Lucette, ROZO-LUCAS Orlane, SIX Jean-Yves, VRAIN Isabelle, VRIGNON Francine, YOU Michel, MEZIERE Alexandre.

ABSENTS EXCUSES : CHENECHAUD Nicolas donne pouvoir à BLANCHARD Alain, COMPARAT Annie donne pouvoir à MONGELLAZ Gérard, HERBRETEAU Jennifer donne pouvoir à CHEREAU Donatien, PINEAU Florence donne pouvoir à ROUSSEAU Lucette, DAVESNE Daniel donne pouvoir à CHAPALAIN Jean-Pierre.

ABSENTS : DARMÉY Alain, POTTIER Caroline.

En application des dispositions de l'article L.2121-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Frédérique GUAY a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 45
Nombre de présents : 38
Nombre de votants : 43

DELIBERATION N° 16

OBJET : RÉSERVES FONCIÈRES - ACQUISITION D'UN TERRAIN À L'ARRIÈRE DU COLLÈGE AMIRAL MERVEILLEUX DU VIGNAUX AUPRÈS DE L'ASSOCIATION DIOCÉSAINE TRAVAIL ET PLEIN AIR

La requalification du site de l'ancienne clinique du Château d'Olonne a permis de détruire cette friche et accueillera à terme 4 îlots articulés autour d'un espace paysager central.

La Ville a déjà obtenu l'accord auprès du Groupe Primalys propriétaire du site pour acquérir un lot de 3 988 m² destiné à la réalisation d'un équipement public.

La Ville a identifié une dent creuse aux abords du site, à l'arrière du Collège Amiral Merveilleux du Vignaux, et a ainsi manifesté son intérêt auprès de l'Association Diocésaine Travail et Plein Air, propriétaire du foncier. Ce terrain est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Aussi, après négociation, l'Association s'est engagée à céder à la Ville une emprise de 7 569 m² à détacher de la parcelle cadastrée 194 060 AM 307 au prix de 668 569,77 € HT soit 88,33 € HT du m² conformément à l'avis du Domaine.

Par cette acquisition, la Ville souhaite se doter d'une réserve foncière conséquente qui pourrait accueillir un projet d'intérêt collectif s'intégrant parfaitement à la trame boisée sur ce site. La ville s'est également assurée auprès du Groupe Primalys qu'une amorce de connexion sera réalisée pour desservir ce terrain à partir du site de l'ancienne clinique.

Une clause d'affectation sera mise en place dans l'acte authentique de vente interdisant l'usage de cette parcelle aux formations pouvant être dispensées par l'enseignement catholique de Vendée.

* * *

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu l'avis du Domaine référencé n°2022-85194-62485 en date du 22 août 2022,

* * *

Après avis favorable de la Commission Urbanisme, réunie le 21 septembre 2022,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- **D'ACQUÉRIR** auprès de l'Association Travail et Plein Air une emprise de 7 569 m² à détacher de la parcelle cadastrée 194 060 AM 307 sise Les Plesses au prix de 668 569,77 € HT soit 88,33 € HT du m²,
- **DE PRÉCISER** que l'acte sera établi par notaire et que les frais d'acte seront à la charge de la Ville,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié et toutes les pièces se rapportant à ladite acquisition,
- **D'INSCRIRE** les crédits correspondants au budget communal.

Fait et délibéré aux Sables d'Olonne
Les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme

Yannick MOREAU



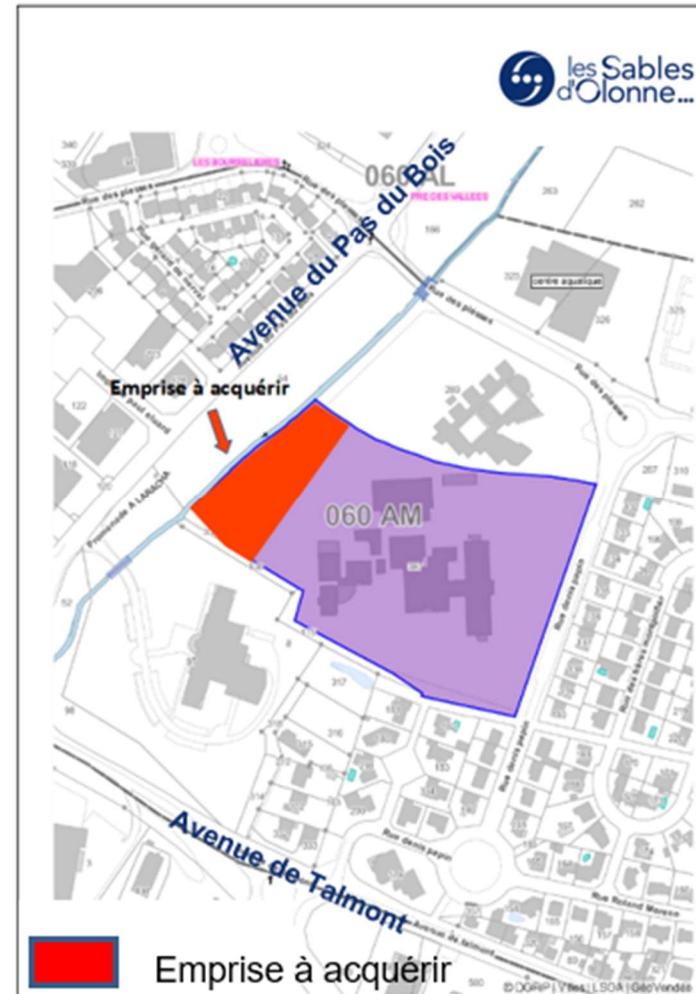
Signé par : Yannick MOREAU
Date : 07/10/2022
Qualité : Maire des Sables d'Olonne

Maire des Sables d'Olonne

Nb : Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Nantes peut être saisi par voie de recours formé contre une délibération du conseil municipal dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- *A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;*
- *Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.*

ANNEXE – ACQUISITION D'UNE EMPRISE SUR LA PROPRIETE DU COLLEGE AMIRAL MERVEILLEUX DU VIGNAUD





Direction régionale des Finances publiques des Pays de la Loire et du département de Loire-Atlantique

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 76 60

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Laurence BLANC

téléphone : 06 85 11 61 78
courriel : laurence.blanc@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 9601635

Réf. OSE : 2022-85194-62485

Le 22/08/2022

La Directrice régionale des Finances publiques à

*Monsieur le Maire des Sables d'Olonne
Mairie
21 Place du Poilu de France
BP 30386
85108 Les Sables d'Olonne cedex*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : Parcellle de terrain

Adresse du bien : Les Plesses - 85180 Les Sables d'Olonne

Valeur vénale : 668 569,77 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écartier de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

- Consultant : La commune
- Affaire suivie par : Monsieur Thibault LE CADRE

2 – DATE

- de consultation : Le 16/08/2022
- de réception : Le 16/08/2022
- de visite : /
- de dossier en état : Le 16/08/2022
- de délai négocié : /

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La ville a obtenu l'accord de l'Association Diocésaine « Travail et Plein Air» pour l'acquisition d'un terrain de 7 569 m² à détacher de la parcelle supportant le collège Amiral Merveilleux du Vignaux. Par cette acquisition, la ville souhaite se doter d'une réserve foncière dans un secteur en cours de requalification (site de l'ancienne clinique).

Le prix d'acquisition envisagé s'établit à 668 569,77 € HT, soit 88,33 € HT/m²/terrain.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : Sur le territoire de la commune des Sables d'Olonne, la parcelle cadastrée comme suivant :

Références cadastrales	Adresse	Superficie (ha a ca)
194 060 AM 366	Les Plesses	00 75 69

Description du bien : Il s'agit d'un terrain nu en partie boisée d'une contenance de 7 569 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : Association Travail et Plein Air, 14 rue Denis Papin - Château d'Olonne - 85180 Les Sables d'Olonne.

Situation d'occupation : La parcelle est considérée libre à la vente.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

La parcelle est située en zone US au plan local d'urbanisme de l'ancienne commune du Château d'Olonne approuvé le 27/02/2008 modifié le 27/04/2011, le 29/05/2012, le 26/02/2013, le 28/01/2014, le 23/02/2015, le 26/10/2015, puis le 26/03/2018.

Aux termes du règlement,

"La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- Le **secteur Us** est réservé à des équipements publics ou d'intérêt collectif à usage hospitalier, sportif, scolaire ou de loisirs."

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

/

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Le prix d'acquisition envisagé de l'ordre de 88,00 € HT/m²/terrain, n'appelle pas d'observations de la part du pôle d'évaluation domaniale.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable un an.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice régionale des Finances publiques et par délégation,
L'Évaluatrice du Pôle d'Evaluation Domaniale



Laurence BLANC
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.